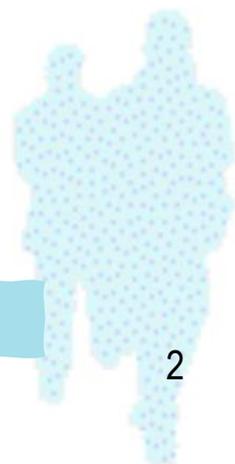
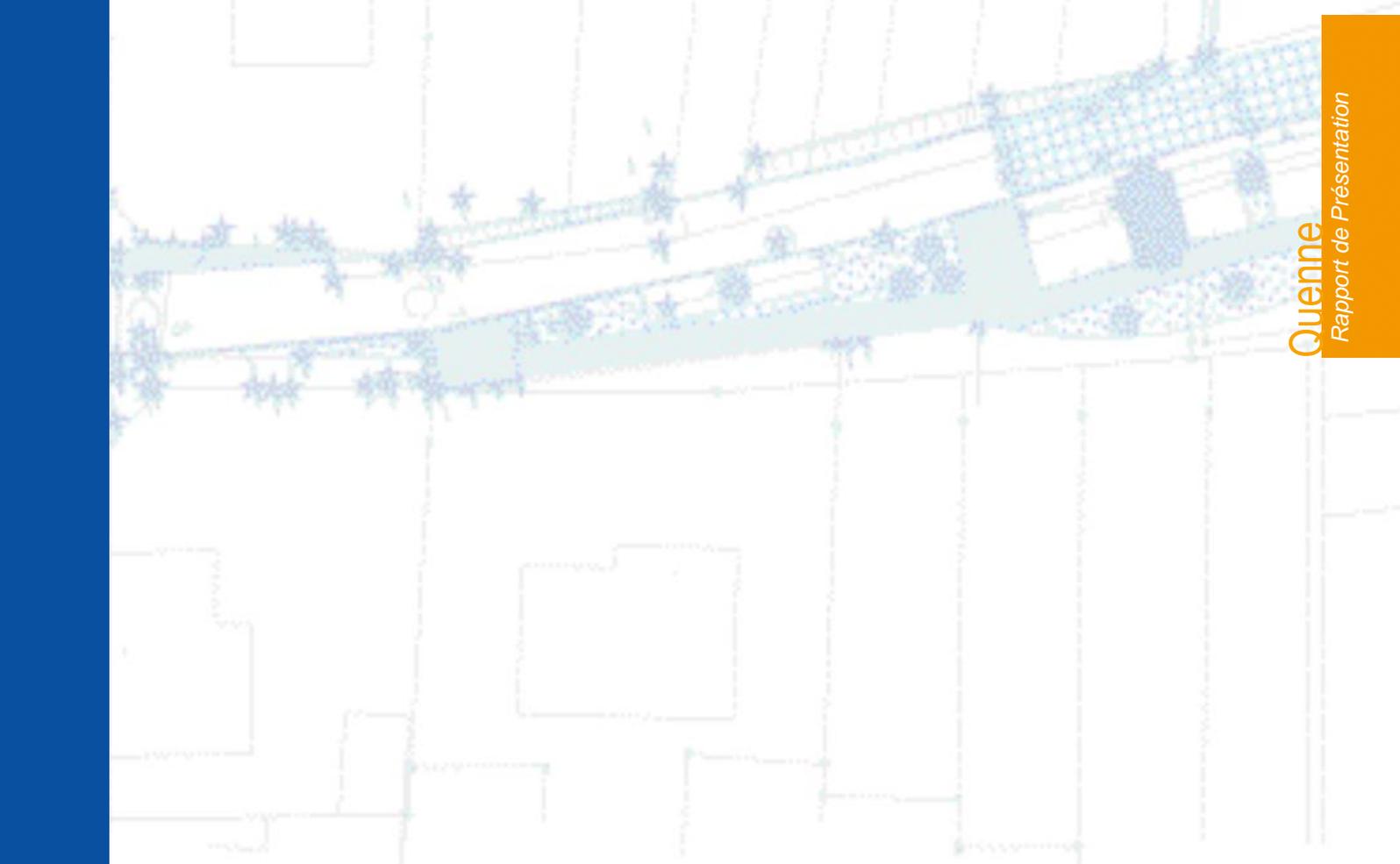


QUENNE

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n°1 - Document approuvé par délibération du Conseil Municipal, le :



Sommaire

Préambule	5
Première Partie : Analyse de l'état initial	6
Présentation de la commune	7
<i>Situation géographique</i>	7
<i>Situation administrative</i>	7
<i>Cadre juridique supra-communal du PLU</i>	9
Environnement	11
<i>Milieu physique</i>	11
<i>Occupation du sol</i>	15
<i>Les continuités écologiques</i>	18
<i>Paramètres sensibles</i>	23
<i>Hierarchisation des valeurs écologiques</i>	33
<i>Enjeux environnementaux</i>	34
Paysage	35
<i>Unités paysagères</i>	35
<i>Perceptions paysagères</i>	39
<i>Enjeux paysagers</i>	41
Environnement urbain	42
<i>Morphologie urbaine</i>	42
<i>Les entrées de ville</i>	48
<i>Paramètres sensibles</i>	53
<i>Enjeux urbains et patrimoniaux</i>	57
Environnement humain	58
<i>Démographie</i>	58
<i>Logement et habitat</i>	61
<i>Evolution des ménages</i>	64
<i>La pression foncière</i>	65
<i>Population active</i>	66
<i>Activité économique</i>	67
<i>Tissu associatif</i>	67
<i>Réseaux</i>	68
<i>Equipements et services à la population</i>	70
<i>Enjeux sociaux</i>	71
Analyse de la consommation foncière des dix dernières années	72
Renouvellement urbain	74
Servitudes d'utilité publique	89

Deuxième partie : Choix retenus et incidences sur l'environnement	90
Incidences du plan sur l'environnement	91
<i>Evaluation des incidences du PLU au titre de la zone Natura 2000</i>	93
<i>Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement</i>	94
Explication des choix retenus	95
<i>Introduction générale</i>	95
<i>Réponse aux enjeux issus du diagnostic</i>	95
<i>Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques</i>	95
<i>Tableau des surfaces</i>	98
<i>Bilan du POS</i>	101
<i>Explication des choix retenus pour établir le PADD</i>	111
<i>Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation</i>	118
<i>Exposé des choix retenus pour les emplacements réservés</i>	120
<i>Articulation du PLU face aux documents supra-communaux (plans et schémas)</i>	124
<i>Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit</i>	128
<i>Justification du zonage au regard des réseaux</i>	149
<i>Prise en compte des risques et servitudes d'utilité publique</i>	150
Indicateurs de suivi	151
<i>Indicateurs de suivi en matière de satisfaction des besoins en logements</i>	151
<i>Indicateurs de suivi concernant l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser</i>	151
<i>Indicateurs de suivi en matière de réalisation des équipements</i>	151
<i>Indicateurs de suivi sur les effets du plan sur l'environnement</i>	152
Résumé non technique	153

Préambule

▪ Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

▪ Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

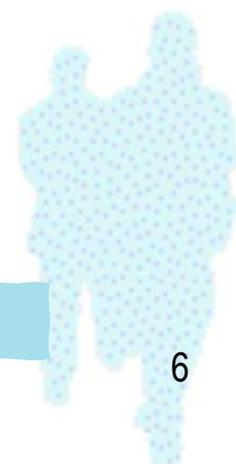
- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

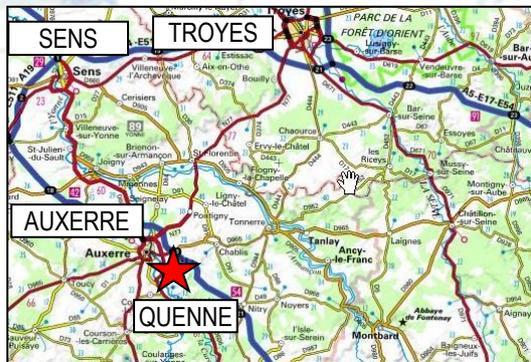
Première partie Analyse de l'état initial



Présentation de la Commune

Situation géographique

- La commune de QUENNE se situe au centre du département de l'Yonne, en région Bourgogne.
- QUENNE est situé à environ 10 km au sud-est d'AUXERRE, chef lieu de canton et préfecture du département.
- D'une superficie de 872 hectares, la commune comprend, outre le centre bourg, un hameau : Nangis.
- QUENNE est desservi par la route nationale 65 qui la relie à Auxerre et à l'A6, l'autoroute du soleil, toute proche.

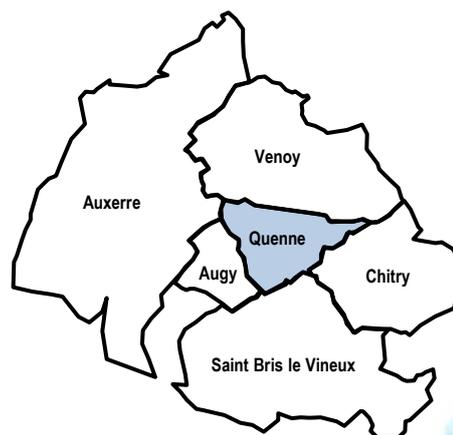


Localisation de QUENNE

Source Géoportail

Situation administrative

- Les services administratifs sont représentés par la mairie. La commune possède une salle des fêtes, une bibliothèque, et un terrain de boule.
- La commune a pour projet la création d'un atelier communal.
- La scolarisation des enfants est effectuée au sein de la commune de la classe de maternelle (grande section) jusqu'au CM2.
- En 2010-2011, 14 enfants fréquentent les classes de QUENNE. Cet effectif est stable depuis plusieurs années.
- Le réseau d'eau potable est géré par la LYONNAISE DES EAUX.
- Le réseau d'électricité est géré par le Syndicat Intercommunal pour l'Electrification de la Région nord de la vallée du Serein SIER.
- La collecte des déchets est gérée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.
- La commune a pour compétence la gestion du réseau d'assainissement collectif.



Communes limitrophes

Source TOPOS

Cadre juridique supra-communal du PLU

- La commune de QUENNE appartient au canton d'AUXERRE-EST et à l'arrondissement d'AUXERRE.
- La commune est en cours d'élaboration d'un Plan d'Aménagement de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).
- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est actuellement à l'étude. La commune est concernée par un Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Le SDAGE Seine Normandie

- Le Plan Local d'Urbanisme de QUENNE doit prendre en compte également le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- Ce document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin pour la période 2010-2015, est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

- Le SDAGE définit des objectifs à atteindre d'ici 2015 et qui sont liés à :

- La qualité et la quantité des eaux de surface continentales et côtières ;
- La qualité des masses d'eau de surface et cours d'eau côtiers normands ;
- La qualité et la quantité des eaux souterraines ;
- Les zones protégées ;
- Les substances prioritaires et dangereuses ;
- Les zones de protection des prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine.

- Il développe dix orientations fondamentales :

- Diminution des pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" ;
- Diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduction des pollutions des milieux aquatique par les substances dangereuses ;
- Réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;



Les agences de l'eau en France

Source agence de l'eau

- Protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protection et restauration des milieux aquatiques et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances.
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Programme Local de l'habitat (PLH)

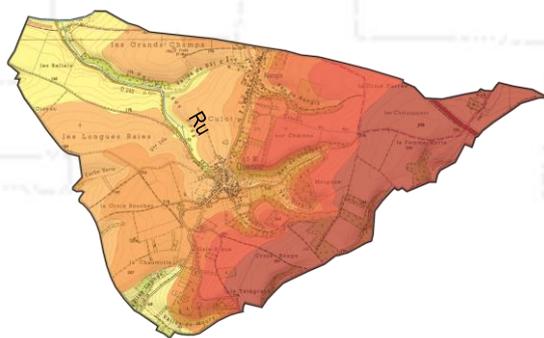
- Le Plan Local d'Urbanisme de QUENNE doit prendre en compte également le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois approuvé en 2011.
- Un PLH est un outil de définition et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit pour une période de 6 ans les objectifs et principes de la collectivité pour assurer un développement équilibré de l'offre en logement et indique les actions pour y parvenir.
- Le PLH de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prévu un scénario de croissance démographique de 0,20 % par an, soit une population de l'ordre de 65000 habitants pour la communauté d'agglomération en 2016.
- Ces orientations ont été territorialisées en quatre secteurs. Ce découpage regroupe des communes aux caractéristiques similaires telles que :
 - Le positionnement urbain,
 - Le potentiel foncier disponible à vocation habitat,
 - Les caractéristiques socio-démographiques,
 - Les caractéristiques du parc de logement.
- La commune de QUENNE a été identifiée avec cinq autres communes comme appartenant au secteur 4. La production de logements demandée dans ce secteur est la plus faible de la communauté d'agglomération soit 82 logements sur les 2340 exigés par le PLH. L'objectif de production pour la commune de QUENNE est de 13 logements pour la période 2010-2015.

Environnement

Milieu physique

Topographie et Hydrologie

- La commune de QUENNE est implantée dans un vallon.
- La topographie est très marquée et varie de moins de 175 mètres dans la vallée des Près à plus de 275 mètres sur le plateau de Bourgogne.
- Le bourg et le hameau sont implantés entre 200 et 225 mètres d'altitude.
- La vallée des Près se scinde en direction de l'est et du sud est. Le Ru de QUENNE s'écoule dans la partie sud est de la vallée. Les prolongements de vallée incisent le plateau de Bourgogne par plusieurs vallons.



Topographie du territoire de QUENNE

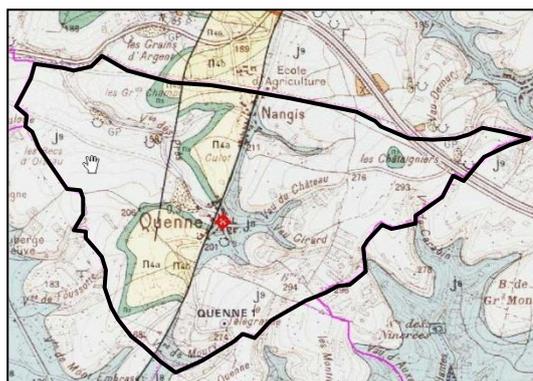
Source TOPOS

Légende :

- inférieur à 175 mètres
- 175 à 200 mètres
- 200 à 225 mètres
- 225 à 250 mètres
- 250 à 275 mètres
- supérieur à 275 m
- Mairie

Géologie

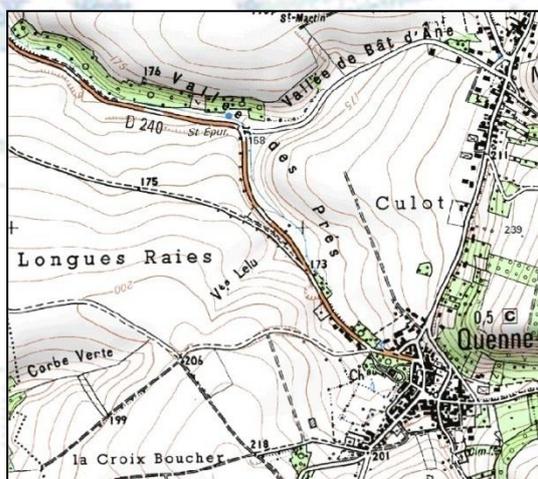
- La commune fait géologiquement partie des plateaux de Bourgogne dont les formations calcaires et marneuses correspondent au jurassique supérieur. Ces plateaux sont entrecoupés de failles nord est - sud ouest et nord sud.
- La faille nord sud traversant la commune délimite deux secteurs géologiques.
 - Un secteur à l'est caractérisé par des calcaires sur le plateau et des marnes en fond de vallon datant du jurassique .
 - A l'ouest les calcaires du jurassique surmontés de couches calcaires , marneuses et sableuses du crétacé.



Géologie de QUENNE

Source : BRGM

Hydrologie



Réseau hydrographique

Source TOPOS

- Le régime hydrographique du Ru de QUENNE est variée. Sur une majeure partie de son cours il est pérenne. En aval, il devient intermittent et souterrain en limite communale.

- Aucun puits de captages d'eau potable n'est recensé sur la commune.

Climatologie*

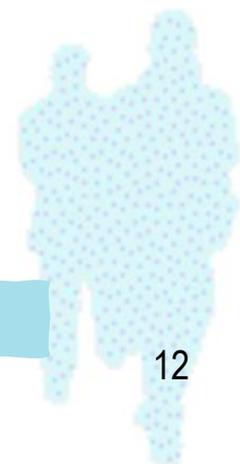
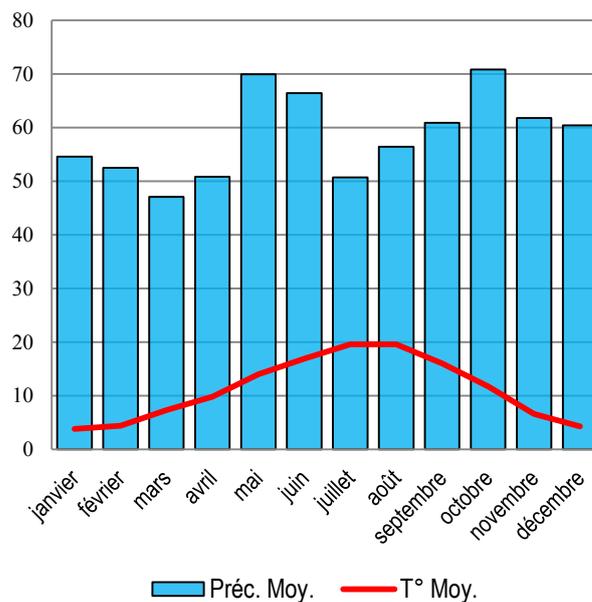
- Le département de l'Yonne est soumis à un climat complexe. Au nord et à l'ouest, le département est sous influence océanique, mais à bonne distance des côtes, à tendance continentale. A l'est et au sud, le climat est caractérisé de plus continental.

- Les hivers sont assez froids et rigoureux marqués par une variété de phénomènes météorologiques. D'une semaine à l'autre, le territoire peut être balayé par des vents neigeux ou subir des pluies diluviennes où brouillard et givre se mêlent.

- Les étés sont chauds et orageux et caractérisés par une amplitude thermique diurne importante supérieure à 10 °C.

- La fin de printemps et l'automne sont très pluvieux marqués par de fortes précipitations, les plus importantes de l'année.

Relevés météorologiques à AUXERRE (1961-1990)



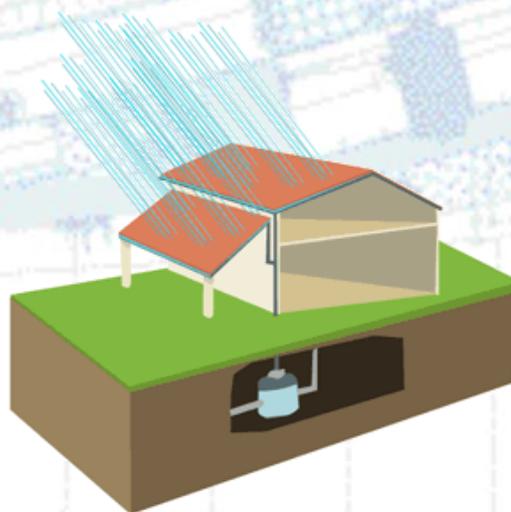
*source : www.meteofrance.fr

Ressources climatiques

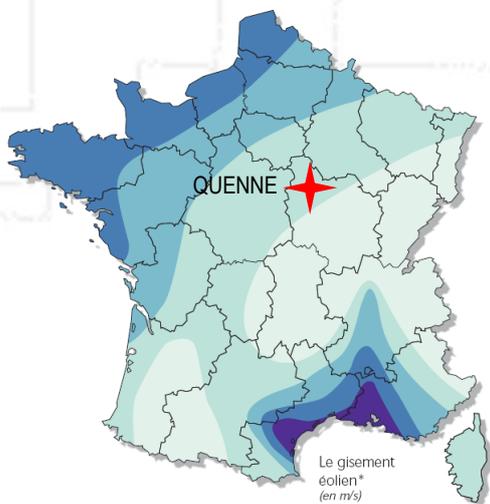
Pluviométrie

- La station météorologique d'AUXERRE dénombre 167 jours de pluie par an.
- Ces épisodes pluvieux représentent 702 mm par an.

Installer un système de récupération d'eau de pluie est plus qu'intéressant, une toiture de 100 m² permettant de récupérer près de 63 180 litres d'eau à l'année (10 % ont été retirés représentant les différentes pertes qui peuvent s'opérer).



Schématisme d'un système de récupération des eaux de pluie
 Source inconnue



Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes*, collines**	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie
 ** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique

Le potentiel éolien à l'échelle nationale
 Source inconnue

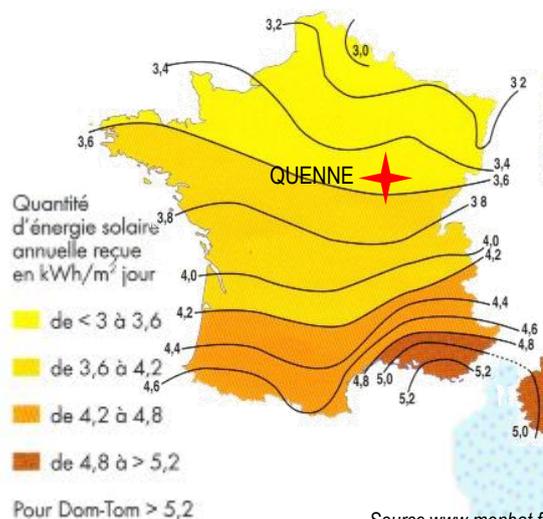
Le potentiel éolien

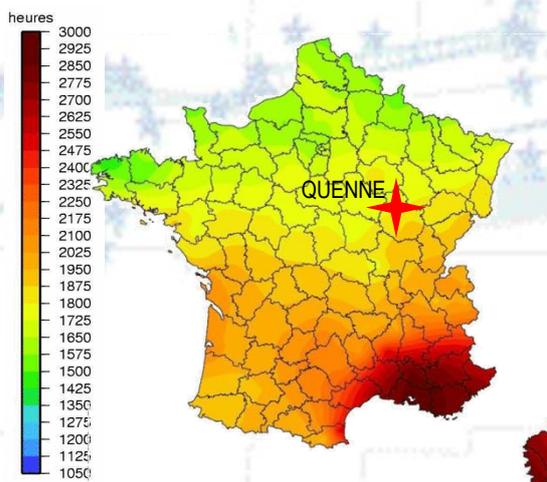
- Ce potentiel est assez faible à QUENNE selon les données nationales (vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol).
- Ces données sont à nuancer car la vitesse du vent est liée aux caractéristiques locales.
- Un projet éolien est actuellement en cours sur les communes de QUENNE et CHITRY.

L'ensoleillement

- En Bourgogne, l'ensoleillement se situe dans la moyenne nationale. Le rayonnement solaire représente entre 3,4 et 3,6 kWh/m² par jour à QUENNE.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire peut donc être une réelle opportunité dans cette région.





Moyenne d'ensoleillement annuelle 1998-2007

Source inconnue

- QUENNE bénéficie d'un ensoleillement d'environ 1760 heures par an.

L'ensoleillement des constructions doit donc être préservé en évitant les effets d'ombre des constructions voisines ou de végétation trop abondante.

La meilleure configuration, que ce soit pour des constructions isolées ou groupées, est la forme allongée dans l'axe est-ouest. Cet allongement est-ouest et la réduction en profondeur nord-sud favorisent très efficacement l'éclairage naturel des pièces de vie durant la journée.

- Au nord : la façade n'est jamais directement exposée aux rayons du soleil, et est donc très défavorable d'octobre à avril. Il vaut mieux l'éviter pour la façade principale. Sont installées les pièces de service, moins fréquentées (salle d'eau, buanderie, cellier, atelier, garage). Sur cette façade, les murs doivent être épais pour amortir les variations de températures extérieures.

- Au sud : la façade bénéficie d'un grand ensoleillement toute la journée. Cette orientation est intéressante si des surfaces vitrées sont présentes, à condition de prévoir des systèmes de protection pour l'été. La véranda est donc orientée côté sud afin d'accumuler la chaleur en hiver pour la redistribuer aux autres pièces. En hiver, les rayons du soleil, plus bas, pénètrent dans la maison et constituent un apport de chaleur intéressant. Cette façade, qui est la plus ensoleillée de la maison, accueillera les pièces de vie (cuisine, salle de séjour, bureau) afin de faire profiter les habitants d'un maximum d'éclairage et de chaleur naturels.

- À l'est et à l'ouest : il faut éviter les grandes ouvertures. Au lever ou au coucher du soleil, en été, les pièces ainsi orientées se transformeraient en fournaise. Les chambres sont implantées à l'est pour le plaisir de se réveiller au rayon de soleil matinal, et l'ouest est préféré pour la cuisine ou le garage, même si les chambres n'en sont pas totalement bannies surtout si elles sont munies de volets. En disposant face à face une ouverture à l'est et à l'ouest, une ventilation naturelle pour rafraîchir les pièces est créée.

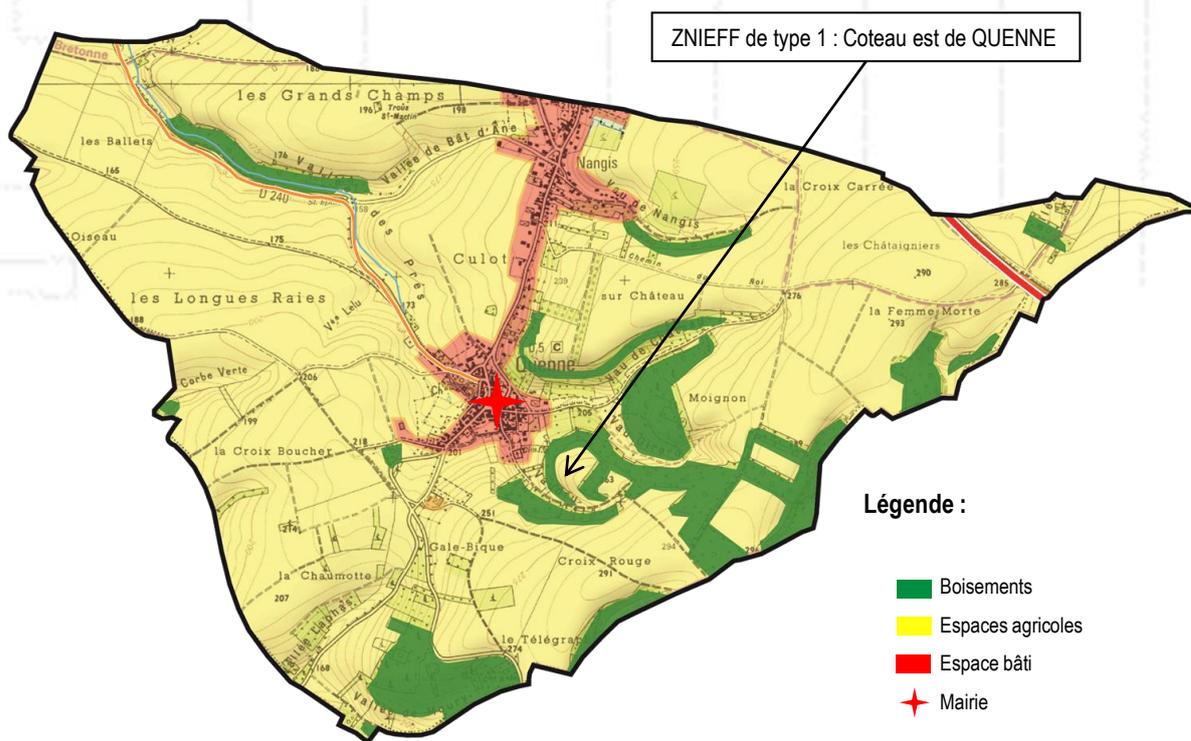


Croquis d'implantation idéale d'une maison en fonction des points cardinaux.

Source inconnue

Occupation du sol

- L'environnement naturel est très développé du fait du caractère rural de la commune. Il est composé d'espaces forestiers et d'espaces agricoles.
- Il est important d'avoir conscience de ce patrimoine afin de ne pas l'exposer à d'éventuelles dégradations.
- Trois entités naturelles :
 - les boisements le long de la D240 et les boisements disséminés sur le plateau au sud est,
 - les espaces agricoles ceinturant le milieu bâti,
 - la vallée des Prés et son ruisseau le Ru de Quenne.



Légende :

- Boisements
- Espaces agricoles
- Espace bâti
- ★ Mairie

Occupation du sol à QUENNE

Source TOPOS

Espaces agricoles

- Les espaces agricoles correspondent aux espaces de pâtures, cultures lié à la viticulture, l'arboriculture, la céréaliculture, la trufficulture et le maraichage.
- Le territoire communal est concerné à hauteur de 92 % de sa superficie par des espaces cultivés.

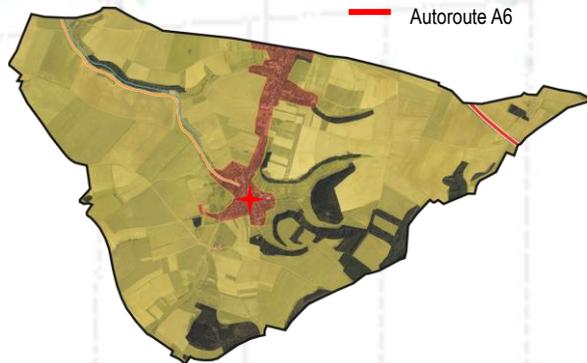


La culture de la cerise et de la vigne à l'entrée sud du bourg

Source TOPOS

Légende :

- Espaces agricoles
- Espace bâti
- Mairie
- Route D240
- Autoroute A6

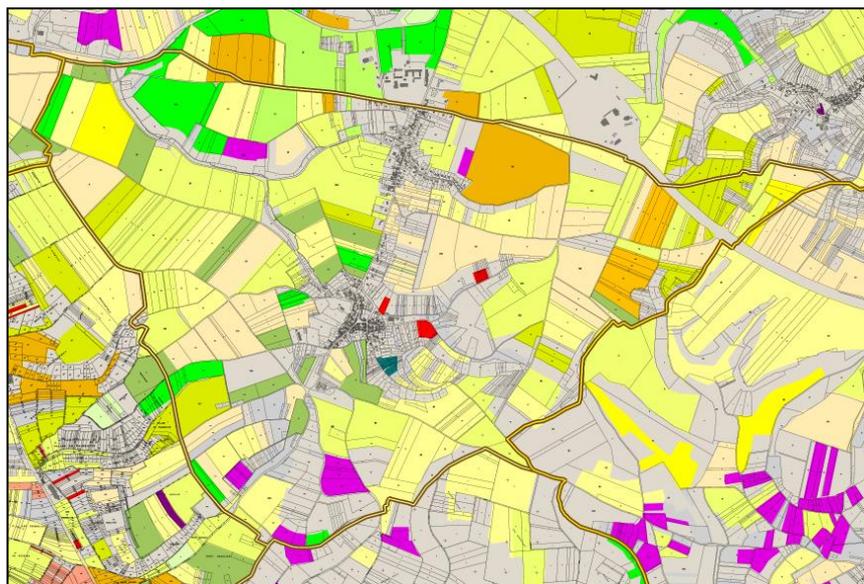


La polyculture à QUENNE

Source TOPOS

- Les espaces agricoles, principalement composés de champs cultivés, couvre l'ensemble du territoire hormis le sud est.
- Le Sud-Est est occupé par des boisements, des vignes et des vergers.

- En 2000, la part de la surface cultivé en blé est de 85 % de la surface dédié à la cultures des céréales.
- Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.



- | | |
|---|---|
| Blé tendre | Légumineuses à grains |
| Mais grain et ensilage | Fourrage |
| orge | Estives landes |
| Autres céréales | Prairies permanentes |
| Colza | Prairies temporaires |
| Tournesol | Vergers |
| Autre oléagineux | Vignes |
| Protéagineux | Fruit à coque |
| Plantes à fibres | Plivier |
| Semences | Autres cultures industrielles |
| Gel (Surfaces gelée sans produc | Légumes-fleurs |
| Gel industriel | Canne à sucre |
| Autres gels | Arboriculture |
| Riz | Divers |
| | Non disponible |

Registre parcellaire graphique de 2012

Source : Géoportail

Espaces forestiers

- Les boisements sont principalement situés sur le plateau et sur les hauts de coteaux.

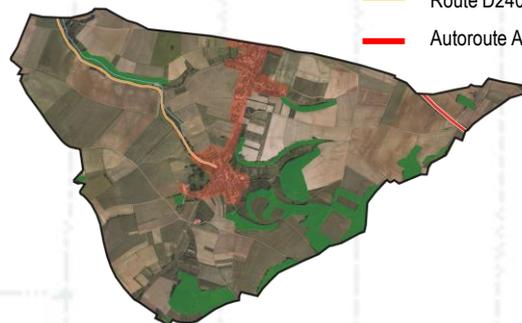
- Les espaces forestiers représentent 71,74 hectares à QUENNE soit 7,14 % du territoire communal. Tous ces boisements sont composés d'essences locales (chênes, charmes, fruitiers forestiers (alisiers, cormiers,...)). Certains sont concernés par des inventaires (ZNIEFF).

- La forêt privée représente une surface de 66,93 ha, sans document de gestion durable. 93 % de cette surface est détenue par 80 propriétaires privés. La commune de QUENNE dispose de 4,84 hectares de forêts.

- La forêt se trouve être le refuge de nombreux animaux qui valorisent le patrimoine naturel du territoire. Des corridors biologiques existent même à cette échelle. Les arbres permettent également un maintien des sols et leur renouvellement.

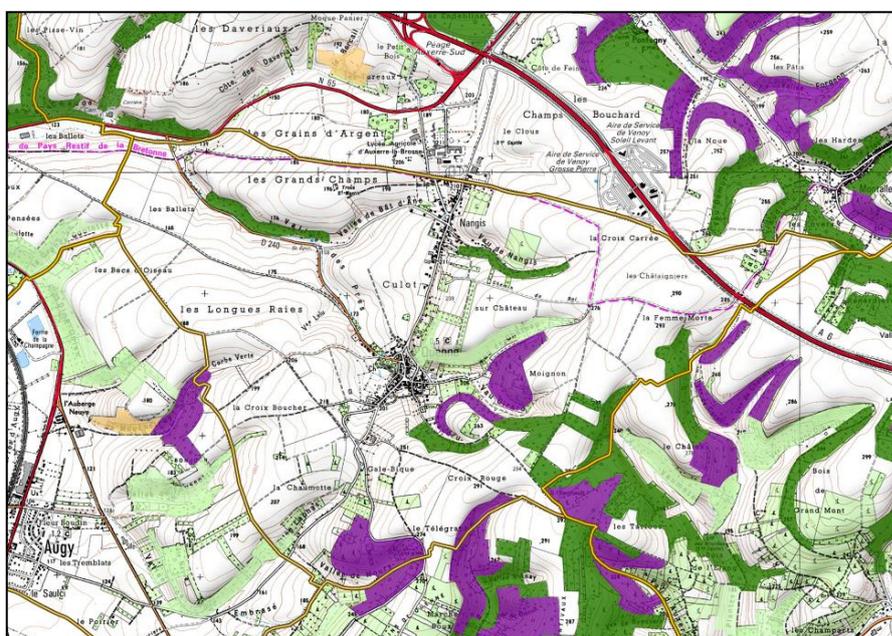
Légende :

- Boisements
- Espace bâti
- + Mairie
- Route D240
- Autoroute A6



Les boisements à QUENNE

Source TOPOS



- Forêt fermée de feuillus
- Forêt fermée de conifères
- Forêt ouverte

Carte forestière de QUENNE

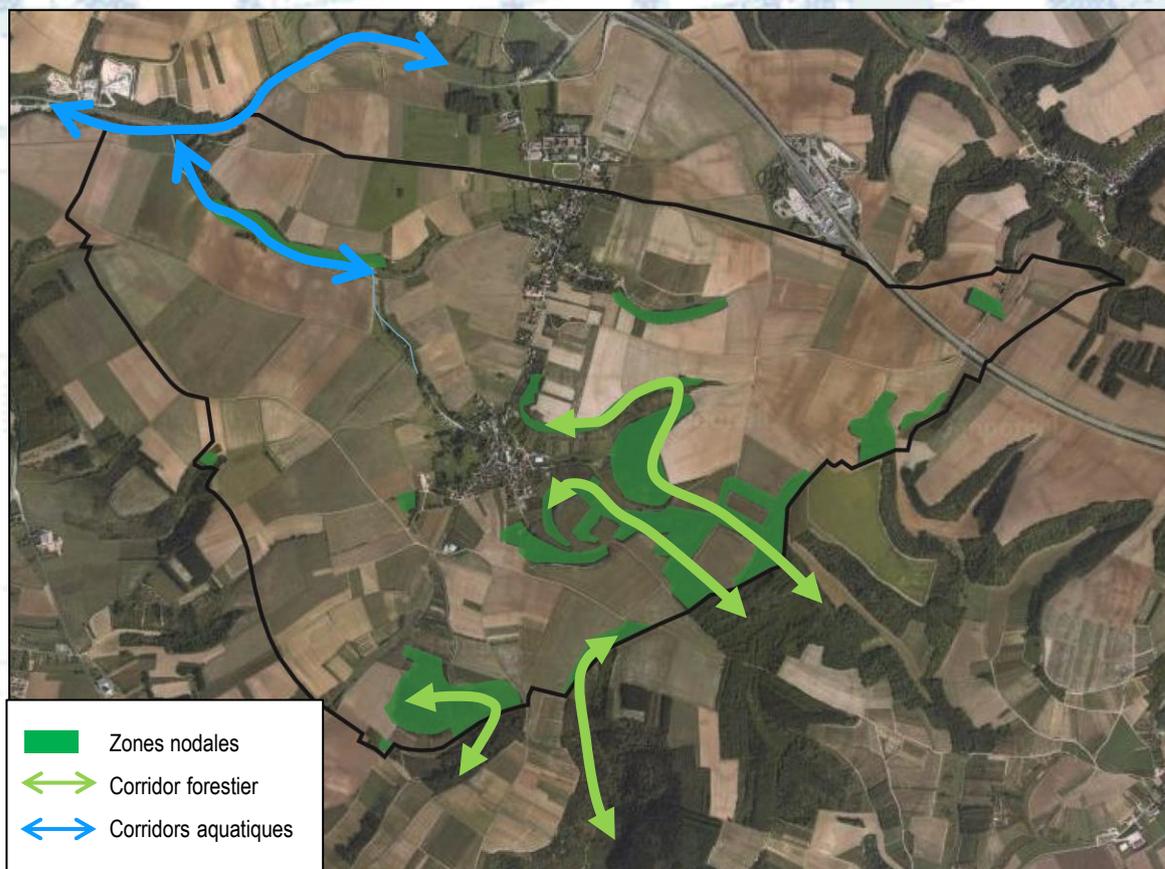
Source : Géoportail

Les continuités écologiques

La trame verte et bleue instaurée par la Loi Grenelle*

- La Trame verte et bleue s'inscrit dans les actions innovantes qui visent à stopper l'érosion de la biodiversité. La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries... ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.
- Enrayer la perte de la biodiversité passe notamment par la préservation et la restauration de continuités écologiques.
- L'enjeu de la constitution d'une trame verte et bleue s'inscrit bien au-delà de la simple préservation d'espaces naturels isolés et de la protection d'espèces en danger. Il est de (re)constituer un réseau écologique cohérent qui permette aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.
- Pour survivre et résister aux agressions (épidémies, prédatons, morts accidentelles...), une population d'une espèce doit comprendre un effectif minimal. Elle doit donc disposer d'un territoire de taille suffisante lui permettant de réaliser la totalité de son cycle vital (alimentation ici, nidification là, repos ailleurs).
- Du fait de la fragmentation des espaces naturels, cette population ne peut plus vivre aujourd'hui sur un espace naturel d'un seul tenant, mais sur un ensemble de zones vitales ou nodales (dites « réservoirs de biodiversité ») plus ou moins proches ou éloignés.
- Les zones utilisées par les individus pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre sont appelés corridors écologiques. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...).
- Ces nécessaires maintien et rétablissement des continuités écologiques impliquent que l'espace rural, les cours d'eau, les zones urbaines mais également les grandes entités paysagères et écologiques que constituent les montagnes, les fleuves, les grandes zones herbagères et forestières, le littoral sauvage... demeurent ou redeviennent partout où c'est possible des espaces de vie pour la nature.

Les continuités écologiques à QUENNE



Les continuités écologiques à QUENNE

Source TOPOS

■ Une continuité écologique comprend deux éléments de base :

- des zones nodales : elles offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité). Il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).

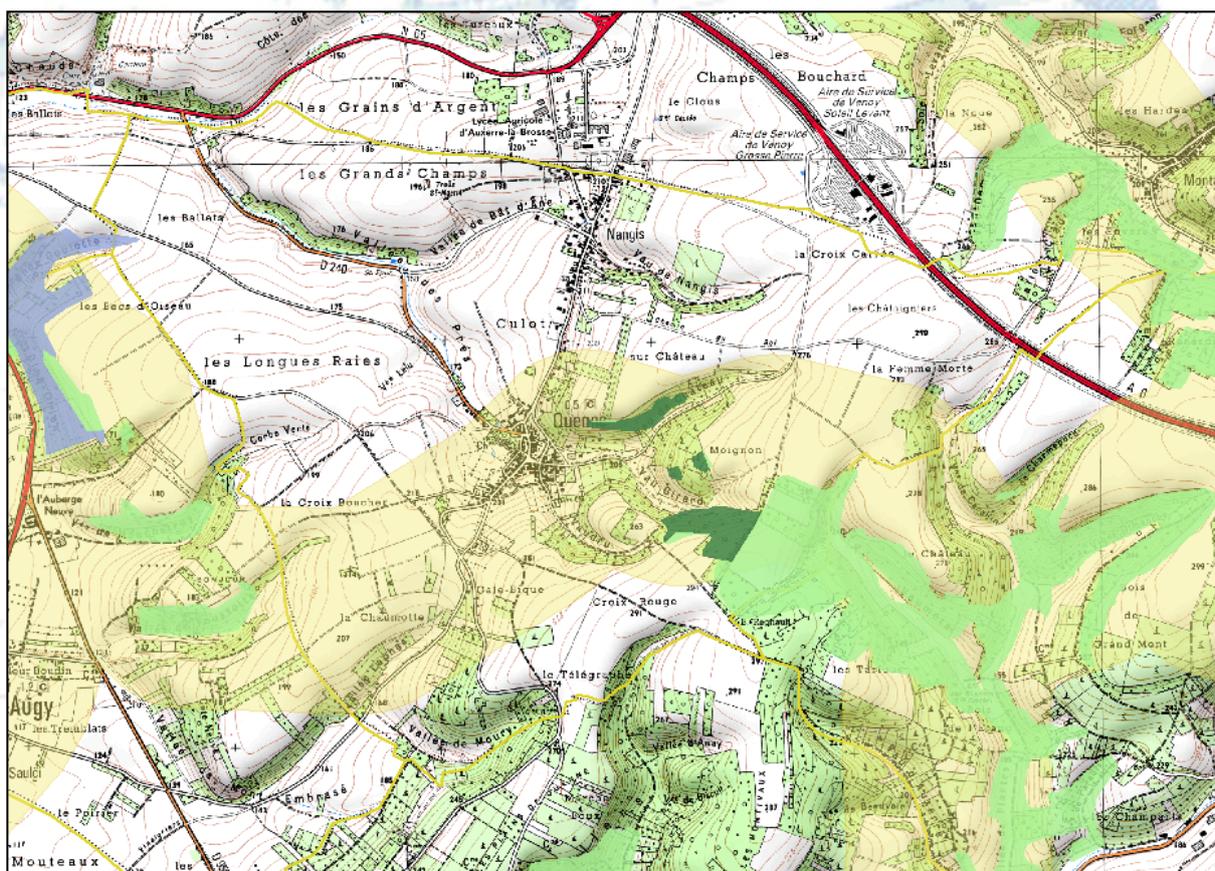
- des corridors : ils assurent la connectivité entre les zones nodales. Il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

- Un corridor écologique relie entre eux deux espaces fonctionnels pour la faune et la flore, leur permettant ainsi de se déplacer. Les routes et les habitations ainsi que les cultures sont les principaux obstacles à ces biocorridors.

- La rivière est une voie de communication pour les espèces piscicoles et les plantes aquatiques, la ripisylve sert plutôt de repère et de nid pour l'avifaune (les passereaux et les Ardeidae : Hérons , Aigrettes, ...).

- A l'échelle de la commune, les boisements situés sur la partie Est du ban communal peuvent être qualifiés de zones nodales (ou réservoirs de biodiversité). Cet ensemble constitue un corridor forestier à l'échelle supracommunale.

- Le Ru de Quenne est identifié sur cette carte en tant que corridor aquatique.



Cartographie des trames verte et bleue de QUENNE

Source : DREAL

- 👁️ **Réservoir de biodiversité : Trame verte**
 - Réservoir de biodiversité contenue dans une zone à statut
 - Autre réservoir de biodiversité
- 👁️ **Réservoir de biodiversité : Trame bleue**
 - Réservoir de biodiversité contenue dans une zone à statut
 - Autre réservoir de biodiversité
- **Corridors - synthèse**

- D'après la cartographie de trame verte et bleue de la DREAL (document préalable à l'établissement du SRCE), la commune de QUENNE est concernée par des réservoirs biologiques forestiers situés au Sud-est du ban communal.
- Ces réservoirs biologiques sont des espaces naturels à préserver pour la conservation et l'accroissement d'espèces faunistiques et floristiques.

Les ripisylves

Une ripisylve est une forêt naturelle (sylva) des rives (ripa). Ce sont des bois et des forêts localisés de part et d'autre des cours d'eau.

Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau, des zones de transition entre les milieux aquatiques et terrestres. Ce sont des milieux caractérisés par une grande biodiversité.



Le Ru de Quenne

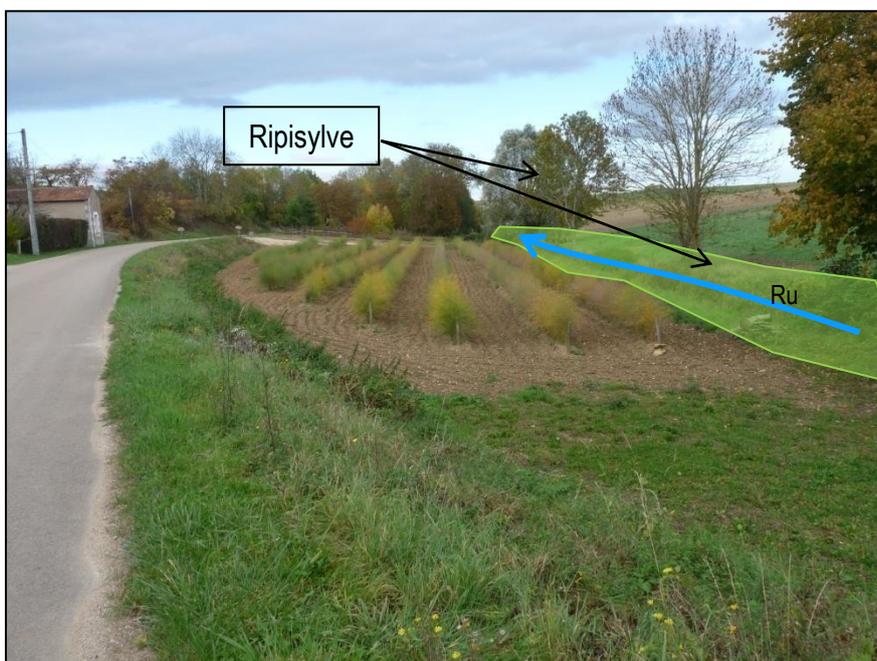
Source TOPOS

- Les végétaux s'organisent selon un système de strates superposées et complémentaires. La variété des architectures végétales, le mélange des strates sont à l'origine de la structure spatiale complexe de la ripisylve. Toutes les classes de taille et d'âge allant des grands arbres aux plantes herbacées, en passant par les arbustes et les arbrisseaux se côtoient et s'imbriquent.

- Les ripisylves se caractérisent également par une richesse faunistique peu comparable. La densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niche écologique et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et sont souvent composées d'importantes populations.

- Les rives du Ru sont bordées essentiellement par des formations buissonnantes et herbacées et, une formation arborée discontinue.

Il convient de le laisser en état et de ne pas lui faire subir de nouvelles artificialisations. Le règlement du PLU devra protéger ces milieux.



Le Ru de Quenne à l'entrée nord ouest du bourg

Source TOPOS

Les haies vives

Les haies vives sont des formations végétales, linéaires, ligneuses sous nos latitudes et souvent arborées, constituées à son origine de végétaux choisis puis conduits pour assurer des fonctions.

Leur développement peut servir l'efficacité de la fonction de clôture de la haie et permet une récolte régulière de biomasse. Certains végétaux ligneux d'une haie vive ont une durée d'existence longue, une haie entretenue régulièrement peut se maintenir des siècles.



Haies vives à QUENNE

Source TOPOS

- A QUENNE, les pratiques agricoles ont détruites la plupart des haies. Quelques reliques sont éparpillées sur le territoire.

Les jardins et les potagers

- Hormis les vergers à l'intérieur de la zone urbaine, des jardins et des potagers sont davantage représentés autour des habitations. De tels espaces ont été conservés sur des anciennes propriétés du village, mais également au niveau des constructions plus récentes, dont les propriétaires ont souhaité recréer des plantations ou des espaces enherbés qui limitent l'imperméabilisation des sol. Certains terrains sont également dédiés au potager. On retrouve à QUENNE quelques parcelles entièrement vouées au jardinage.

- La tradition agricole du village explique la conservation de tels espaces, puisque la récolte des fruits et légumes venait généralement en complément de l'activité agricole ou viticole dominante.



Potager dans la zone urbaine

Source TOPOS

- Dans les zones bâties, l'installation de clôtures pour délimiter les jardins crée des obstacles pour le déplacement et les interactions entre les animaux qui y vivent. En aménageant des ouvertures dans les clôtures, la petite faune (hérissons, mulots,...) peut se déplacer de jardin en jardin.



Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie

Source TOPOS

Paramètres sensibles

Administratifs

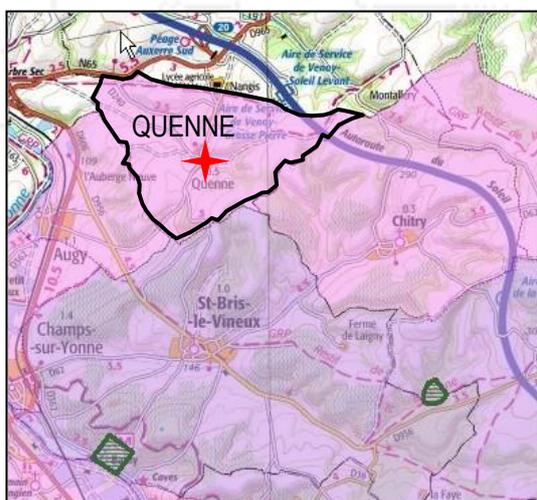
SDAGE Seine-Normandie

- La commune de QUENNE dépend du SDAGE du bassin Seine Normandie et le développement de son urbanisation devra y être conforme.

Les protections et les inventaires*

Qu'est ce qu'une zone NATURA 2000 ?

- C'est une création concertée d'un réseau de sites abritant des espèces floristiques ou faunistiques remarquables en application de la directive européenne n°92-43 du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats », afin de « contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres ».



Les zones Natura 2000 à proximité de QUENNE

Source : DREAL

Légende :

-  La zone Natura 2000 : Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne*

La zone Natura 2000 : Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne

- Le site comprend les gîtes de mise bas de chauves-souris, le plus souvent situés en bâtiments ou infrastructures artificielles.
- Des terrains de chasse associés pour les jeunes de 1 an se retrouvent autour de ces sites, soit un rayon de 1 km autour des gîtes.
- Ces terrains de chasse abritent également des habitats et d'autres espèces d'intérêt communautaire, liés notamment aux milieux humides et cours d'eau de grande qualité.
- Il a été noté la présence de 17 espèces de chauves-souris (neuf en mise bas et dix en hibernation). Parmi les huit espèces d'intérêt européen, six en mise bas sont concernées par des gîtes et les territoires de chasse associés : le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Rhinolophe euryale, le Vespertilion à oreilles échanquées, le Grand murin et la Barbastelle d'Europe.

* Source : DREAL

Les ZNIEFF*

Qu'est ce qu'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) ?

- On distingue deux types de ZNIEFF, les zones de type 1, secteurs d'une superficie en général limitée, et les zones de type 2, grands ensembles naturels.
- Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.
- Les ZNIEFF ont pour objectif la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

La ZNIEFF de type 1 : Coteau est de QUENNE

- Elle représente 57 hectares . Le coteau est de Quenne est couvert de pelouses et de landes calcicoles .
- Ces peuplements dominés par les graminées se développent sur des sols peu épais, au sommet ou sur les pentes des reliefs calcaires ou marneux.
- Ces pelouses sont issues le plus souvent d'anciennes pratiques agricoles de pâturages extensif. L'abandon du pâturage extensif laisse place à une rapide colonisation par les arbustes puis la forêt.



ZNIEFF de type 1 : Coteau est de QUENNE

Source : DREAL

- Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique des sites, il est important d'éviter les modifications d'utilisation du sol par culture, boisement ou urbanisation.
- Des interventions de génie écologique peuvent être nécessaires pour freiner le reboisement des pelouses.



Coteau est de QUENNE

Source TOPOS

Aléa retrait et gonflement des argiles

- L'aléa retrait-gonflement des argiles concerne la commune de QUENNE faiblement les fonds de vallons, l'espace urbanisé et le sud ouest du territoire (en jaune). La partie en orange est concernée par un risque moyen. Elle est située à la hauteur de la première exploitation agricole à l'entrée sud de la commune.

- En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité.

- En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.

- Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Source : www.argiles.fr

- L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

- Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ressource en eau et zones humides

- De nombreuses lois existent au niveau national (loi littoral, loi sur l'eau, loi d'orientation agricole, Plan National d'Action pour les Zones Humides) mais également européen (Directives « Oiseau », « Habitat », « Eau ») et international (Convention de RAMSAR) pour la sauvegarde de ces milieux qui ont des fonctions importantes pour la protection des ressources en eau.

- La loi sur l'eau (3 janvier 1992) a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

- Sur la commune de QUENNE, une zone humide a été identifiée au Nord-ouest du Bourg. Les abords du Ru de QUENNE sont également identifiés comme étant une zone potentiellement humide.

- Ces zones humides devront être préservées.

Risques naturels et technologiques

- La commune est concernée par un arrêté de catastrophe naturelle. Les élus ont indiqué que cette date ne correspondait pas à un événement majeur ayant eu lieu sur la commune.
- D'autres catastrophes naturelles ont sûrement eu lieu avant 1982. Aucune date n'est disponible contrairement à celle des arrêtés « catnat » instaurés par la loi du 11 juillet 1982.
- Cet arrêté fait suite à la reconnaissance de catastrophe naturelle du département de l'Yonne lors du passage de la tempête Lothar en décembre 99.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source: www.prim.net

Santé publique

Gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) sont des composants gazeux qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, contribuant à l'effet de serre. L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est un facteur soupçonné d'être à l'origine du récent réchauffement climatique.

Le dioxyde de carbone est le principal (en quantité) gaz à effet de serre produit par l'activité humaine, 74 % du total.

▪ Les émissions de gaz à effet de serre peuvent venir de sources multiples dans une commune de la taille de QUENNE . Ces sources peuvent être :

- les déplacements de personnes vers les centres urbains (AUXERRE, TONNERRE...) pour le travail et les loisirs ;
- l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments : chauffage, eaux chaudes, électricité...
- l'urbanisation de sol naturel végétalisé stockant initialement le CO2,
- le transports des marchandises...

Cette problématique devra être prise en compte dans le PLU.

La qualité de l'air

L'air que nous respirons peut contenir des substances indésirables, en quantité variable selon les lieux et les sources de pollution recensées.

Au cours du temps, cette pollution a beaucoup évolué. D'abord essentiellement industrielle, elle est désormais plus diffuse, liée à de multiples sources (circulation automobile, transport routier, industrie, agriculture intensive...). Elle a également changé de nature (moins de soufre et de fumées noires, émergence des particules fines et de l'ozone).

Les risques sanitaires de mieux en mieux quantifiés imposent de réduire au maximum les émissions : même à faibles doses, la pollution atmosphérique a un impact sur la santé.

▪ La baisse de la qualité de l'air à QUENNE peut venir majoritairement des déplacements routier que génère l'agglomération d'AUXERRE.

Environnement sonore

Le bruit doit être pris en compte dans les projets d'urbanisme car il peut affecter gravement l'état de santé des populations exposées.

Il peut être à l'origine :

- de troubles du sommeil à proximité d'infrastructures de transport mais aussi au voisinage d'activités économiques ou de loisirs bruyants,
- d'une gêne, d'un inconfort qui se traduit par des contraintes importantes apportées à l'usage du logement ou des espaces extérieurs dans les zones d'habitation,
- de réactions de stress conduisant à des pathologies parfois graves tant somatiques ou nerveuses que psychiques.

Milieu agricole et viticole

Périmètres de réciprocité agricole

- L'article L 121.1 du code de l'urbanisme indique que les documents d'urbanisme devront préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.
- Il ne doit pas y avoir de construction nouvelle de tiers dans un rayon d'au moins 100 mètres autour des bâtiments d'élevage existants ou des extensions possibles. Cela implique que cette zone soit classée en secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Ce rayon est diminué à 50 mètres pour les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

Un diagnostic agricole est joint dans les annexes du présent dossier de PLU.



Cerisiers et vignes à QUENNE

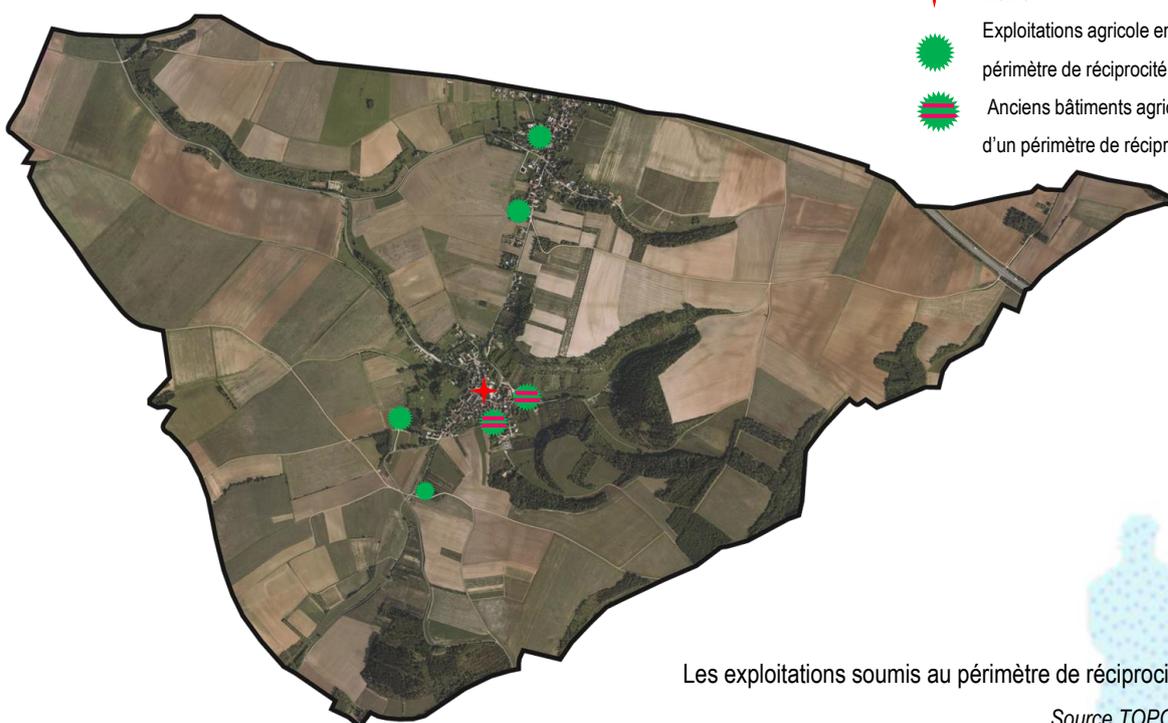
Source TOPOS

Exploitations et SAU

- Selon le diagnostic agricole de la commune 9 exploitants ont leurs sièges sur la commune. Au total 17 exploitants se répartissent les surfaces agricoles de la commune.
- Les surface agricole utiles occupent 800 ha.
- Le diagnostic agricole annexé au dossier de PLU précise les éventuels projets de développement de chaque exploitant.

Légende :

- ★ Mairie
- Exploitations agricole engendrant un périmètre de réciprocité
- Anciens bâtiments agricoles bénéficiant d'un périmètre de réciprocité



Les exploitations soumis au périmètre de réciprocité

Source TOPOS



Bâtiments agricoles et périmètre de protection



Légende

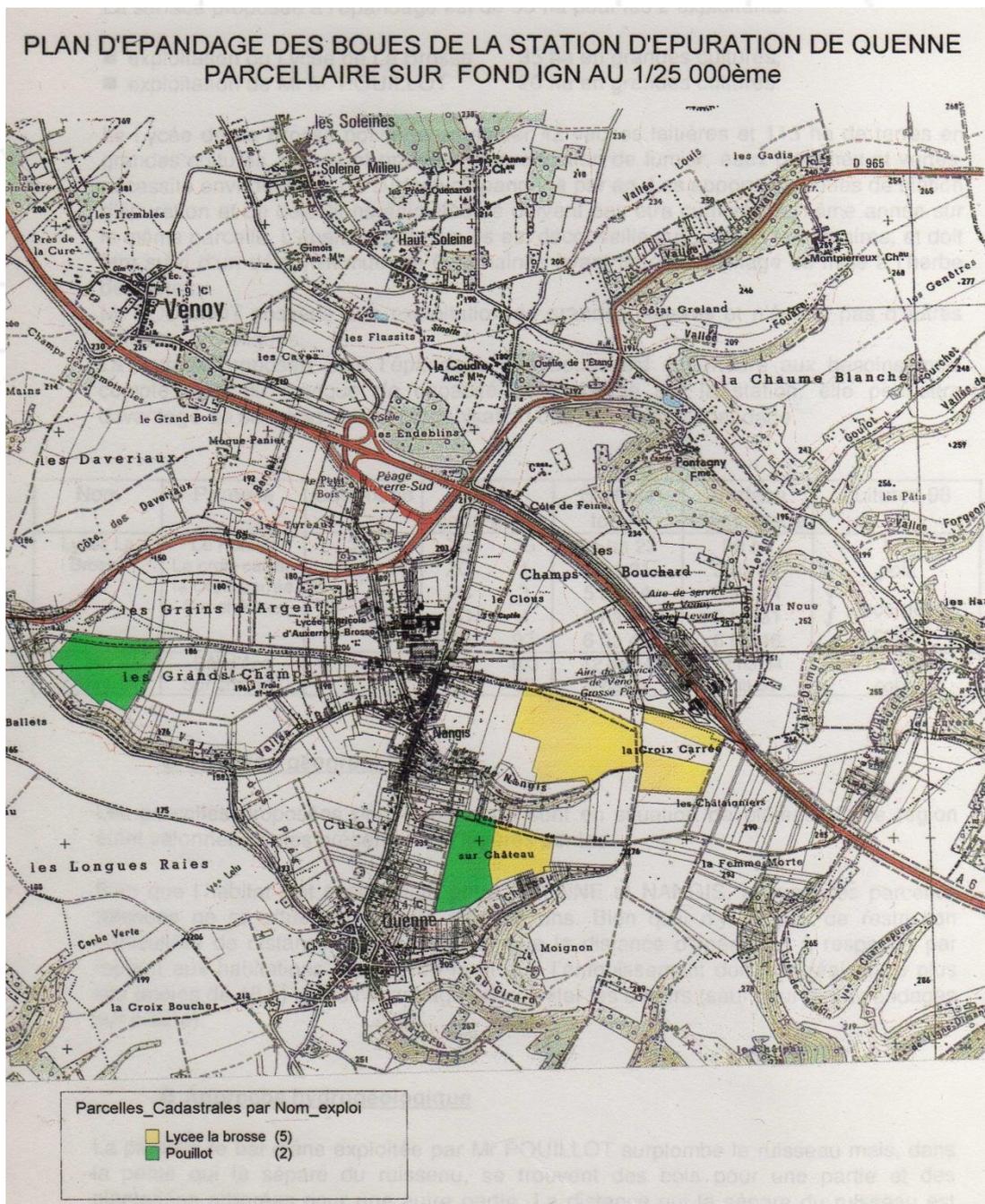
	Bâti existant		Périmètre de protection du bâti et futur bâti	
	Parcelle ciblée pour un futur bâtiment agricole		Périmètre de protection sur bâti dont la destination est à redéfinir	

Echelle: 1/25000e fond orthophoto
Réalisation Chambre d'agriculture de l'Yonne

Périmètre d'épandage des boues

Par leur composition, les boues, une fois épandues, augmentent le rendement des cultures. Elles contiennent des nutriments pour les cultures et servent d'amendement organiques et calciques pour améliorer les propriétés physiques et chimiques du sol.

- Deux exploitants ont accepté d'accueillir des boues sur leurs parcelles. La surface totale sur la commune est de 55 hectares.
- Le plan d'épandage des boues de la station d'épuration de QUENNE est actuellement en cours de révision.



Situation des périmètres d'épandage des boues

Source Chambre d'agriculture

Les Appellations d'origine contrôlée (AOC)

▪ La commune de QUENNE est concernée par de nombreux AOC et 3 IGP (Indications_Géographiques Protégées).

Qu'est qu'une AOC ?

L'appellation d'origine constitue un signe d'identification de la qualité et de l'origine reconnu depuis 1905 en France, depuis 1958 sur le plan international (dans le cadre de l'Arrangement de Lisbonne) et depuis 1992 au niveau européen (sous le vocable A.O.P.). L'appellation d'origine contrôlée est la dénomination d'un pays, d'une région ou d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et dont la qualité ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels et des facteurs humains. Le produit possède une notoriété dûment établie et sa production est soumise à des procédures d'agrément comportant une habilitation des opérateurs, un contrôle des conditions de production et un contrôle des produits.

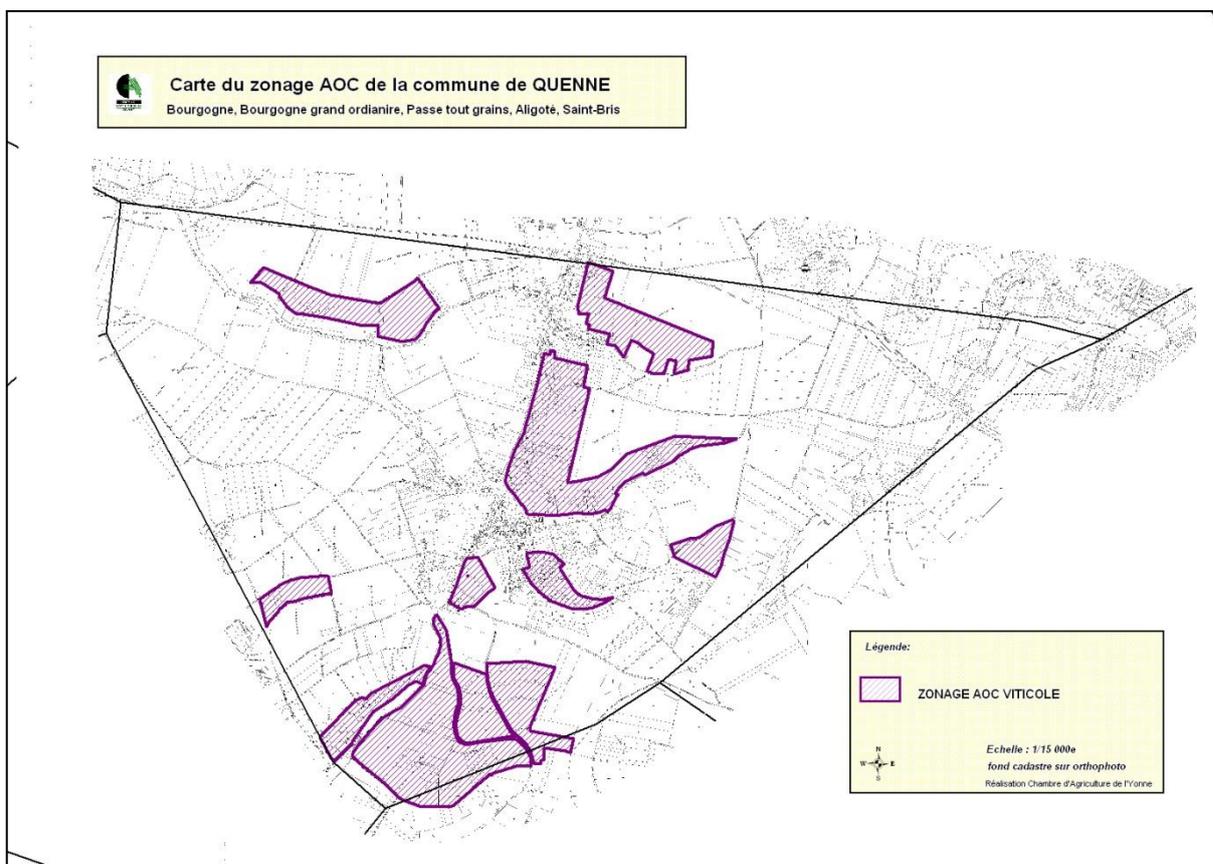
▪ Les AOC :

- Bourgogne,
- Bourgogne aligoté,
- Bourgogne Passe-tout-grains,
- Crémant de Bourgogne,
- Bourgogne mousseux,
- Côteaux Bourguignons,
- Saint Bris,
- Fine de Bourgogne,
- Marc de Bourgogne.



AOC Sauvignon Saint Bris

Source Topos



Carte des AOC viticole sur la commune de QUENNE

Source Chambre d'agriculture

Qu'est qu'une IGP ?

C'est le nom d'une région, d'un lieu déterminé ou, dans des cas exceptionnels, d'un pays, qui sert à désigner un produit agricole ou une denrée alimentaire :

- *originaire de cette région, de ce lieu déterminé ou de ce pays,*
- *dont une qualité déterminée, la réputation ou d'autres caractéristiques peuvent être attribuées à cette origine géographique,*
- *dont la production et/ou la transformation et/ou l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée.*

▪ Les IGP :

- Moutarde de Bourgogne,
- Volailles de Bourgogne,
- Yonne (IGP viticole).

Enjeux environnementaux

Hiérarchisation des enjeux naturels

1. Préserver les boisements, les espaces agricoles dédiés à la vigne et à la culture fruitière.

La commune de QUENNE veut préserver ses espaces naturels à enjeux environnementaux forts. Le PLU ne doit pas entraver la préservation voire la restauration de ces milieux à forts potentiels écologiques.

2. Limiter l'imperméabilisation des sols autour des constructions, afin de réduire le ruissellement des eaux de pluies.

La commune de QUENNE veut minimiser l'impact des futures constructions sur l'environnement et notamment le ruissellement des eaux pluviales. La topographie alliée aux occupations du sol (notamment l'occupation viticole) accentuent les phénomènes des ruissellement ; l'urbanisation ne doit pas en être une cause supplémentaire.

3. Tenir compte des conditions physiques et climatiques (vent, ensoleillement), lors de l'implantation d'une construction.

La commune de QUENNE veut minimiser l'impact des futures constructions sur l'environnement et leur permettre une bonne qualité thermique. La qualité des constructions va au-delà de la qualité des matériaux en prenant en compte l'implantation et l'orientation face aux aléas climatiques.

4. Tenir compte des ZNIEFF et des zones Natura 2000.

La commune de QUENNE veut préserver ces espaces protégés ou inventoriés et les envisager comme des opportunités.

Hiérarchisation des enjeux agricoles et viticoles

1. Maintenir les espaces agricoles.

La commune de QUENNE veut préserver son activité agricole.

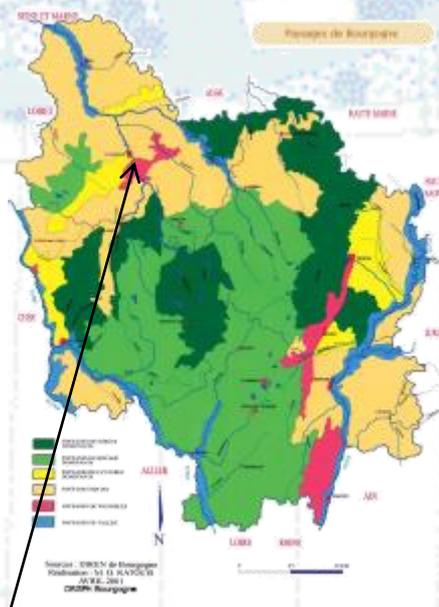
Paysage

Unités paysagères

La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

Situation paysagère supracommunale*

- QUENNE est située sur deux entités paysagères qui sont le plateau de Noyers et le plateau du jardin de l'Auxerrois.



QUENNE

Les paysages bourguignons

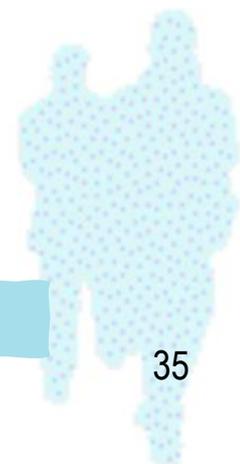
Source : DREAL Bourgogne

Le plateau de Noyers:

- Paysage ouvert; la vue large et lointaine s'arrête à un horizon de versants nord-ouest ou une simple ligne bleutée.
- La culture domine en grandes parcelles, mais les bois sont toujours présents en taches lointaines et dominées par l'horizontalité. Des silos, des arbres isolés, des monticules aux pentes douces et aux sommets souvent boisés ou en friche, donnent vie au plateau.
- Les bourgs présentent un aspect très minéral, à l'exception des quelques alignements d'entrée. Les jardins enclos de murs de pierre et aux porches arrondis s'intercalent entre les maisons de pierre. Les calvaires de pierre aux carrefours proches prennent de l'importance dans cet univers dépouillé.

Le plateau du jardin de l'Auxerrois:

- Il s'agit d'un paysage de vallée évasée à versants doux et concave qui se resserrent et se rehaussent vers l'amont. Le paysage façonné par une double production agricole, est structuré et jardiné: vignes et vergers s'y côtoient en parcelles laniérées, qui soulignent les pentes et leurs rangs et créent une espace singulier.
- L'habitat se groupe en deux types de villages: les villages des versants, à l'architecture vigneronne (maisons en escalier extérieur qui se tassent autour de l'église et la rue principale) et les villages de la vallée, peu structurés, à l'architecture moins typée.



Situation paysagère communale

Composantes de l'entité

- Le village de QUENNE s'est implanté en fond de vallée, au pied du plateau de Bourgogne.
- Les massifs forestiers sont localisés principalement au sud est du territoire sur le plateau, les espaces agricoles couvrent l'ensemble du ban communal. Les espaces urbanisés permettent des vues dégagées depuis de nombreux endroits du territoire.



Vue sur la vallée des Prés

Source TOPOS



Le parcellaire du bourg

Source : cadastre

- La rue principale du village ancien comme pour le hameau de Nangis est axée Nord-Sud. La vallée n'est visible que depuis la rue reliant le bourg et le hameau et le plateau.
- Les rues secondaires sont raccordées à la rue principale de façon perpendiculaire ou circulaire dans le cœur du bourg. Ce bâti dense en village « tas » offre peu de vues sur la vallée.

▪ Le bourg et le hameau sont caractérisés par un paysage assez minéral. Les espaces privatifs sont agrémentés de plantations. Sur les hauts de coteaux du bourg, une ceinture verte offre une vue paysagère sur les hauteurs de qualité.

▪ La plupart des constructions sont implantées au bord de la voie publique. Les trottoirs sont exigus par endroit.

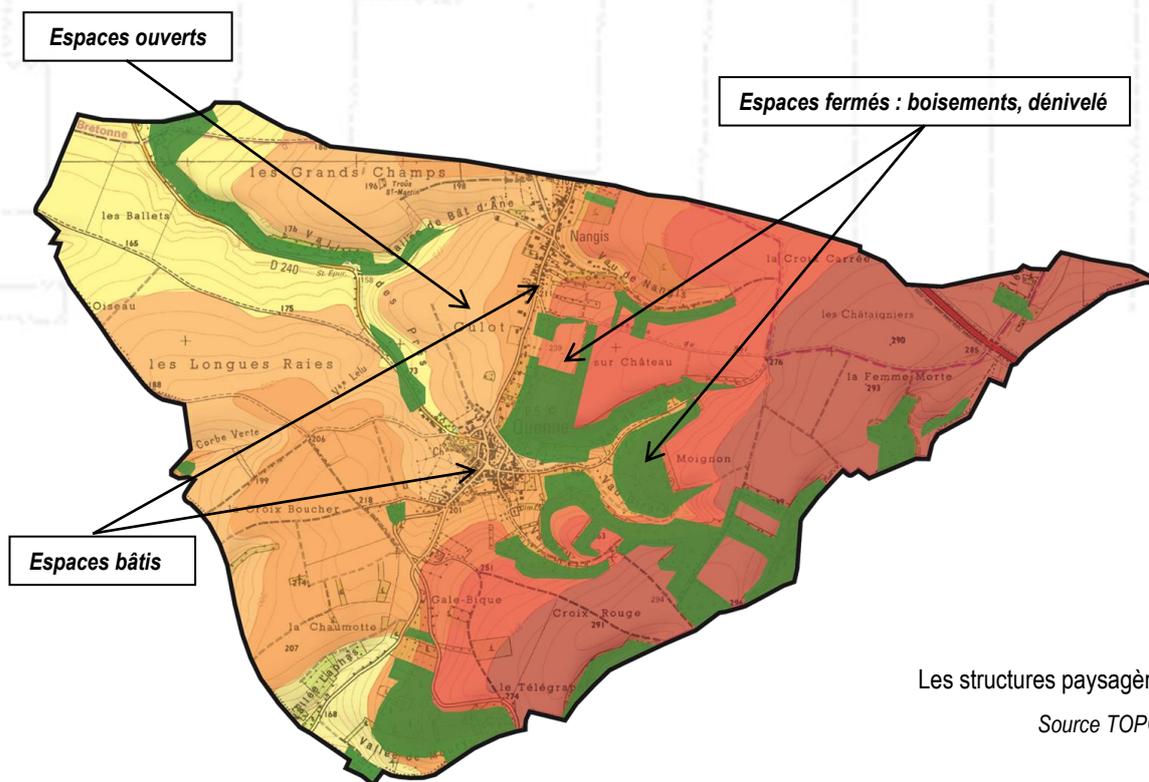


Une rue de la commune et ses trottoirs

Source TOPOS

Structures paysagères

- Les paysages de la commune de QUENNE sont variés. Ils diffèrent au fur et à mesure de nos déplacements sur la commune.
- Il est possible d'y rencontrer des paysages fermés comme aux environs des boisements et du dénivelé du coteau, des paysages urbains de type minéral ou mixte.
- On y trouve également des paysages semi-ouverts comme entre le bourg et le hameau où la présence d'un bâti lâche permet une vue sur la vallée des Près.





Des potagers

Source TOPOS

- Les bois et les vergers soulignent le paysage notamment en périphérie de la commune et sur les hauts de coteaux.

- Les jardins et les potagers qui s'alternent avec les constructions au sein de l'espace bâti permettent de passer d'un paysage urbain minéral à un paysage mixte. Ils permettent d'aérer les espaces urbanisés et ainsi de créer des transitions paysagères.

- Au sein de la commune, on croise de nombreuses constructions neuves. Ces constructions n'ont pas dénaturé le caractère groupé du village.

- Ces habitations comblent certaines dents creuses dans l'espace bâti actuel ou appartiennent à des opérations d'ensemble d'urbanisation.



Construction comblant une dent creuse

Source TOPOS



Stationnement dans la rue principale en milieu de journée

Source TOPOS

- Les contraintes topographiques étant assez forte sur une grande partie de la commune, il n'est pas possible de construire sur deux lignes.

- Dans le centre ancien, le paysage est fermé, les constructions y sont plus proches de la voie. Cette dernière est assez large pour la circulation automobile.

- Dans le village, le paysage est marqué par les problèmes de stationnement et de circulation des piétons. Dans le centre ancien, le parcellaire n'est plus vraiment adapté aux modes de vie

Perceptions paysagères

Motifs identitaires

- Comme dans tous les villages ruraux le paysage est assujéti à un « urbanisme du système agricole ».
- De nombreuses bâtisses avec cour intérieure existent encore dans le village.
- Certaines exploitations agricoles possèdent encore des constructions dans le Bourg (granges...) Aujourd'hui, les exploitations agricoles « sortent » de l'espace bâti et s'implantent de manière isolée.



Organisation d'une exploitation agricole traditionnelle

Source TOPOS



Ceinture agricole autour du village

Source TOPOS

- Les espaces agricoles, quant à eux, forment une ceinture autour du village. Les bosquets ont quelques fois disparus, les perspectives visuelles s'en trouvent prolongées.
- Des haies vives subsistent à QUENNE. Il est important de protéger ce patrimoine afin que l'arrachage ou la démolition ne soient plus systématique.

- La topographie, la géologie, la pédologie, etc. ont favorisé une urbanisation spécifique.
- Au-delà du bâti rural traditionnel bien représenté à QUENNE, la structuration de l'espace public offre un paysage typique.
- Historiquement, le village s'est construit le long de la rue principale. Les extensions de l'urbanisation relient le bourg et le hameau et comblent le peu d'espace entre le bâti ancien et le coteau.



Urbanisation récente à Nangis

Source TOPOS

Paysages emblématiques : territoire communal

Les points de vues dominants

- Ils sont principalement dirigés vers l'ouest en direction de la vallée. Les échappés visuelles sont possible essentiellement en dehors l'espace bâti ou sans vis-à-vis.

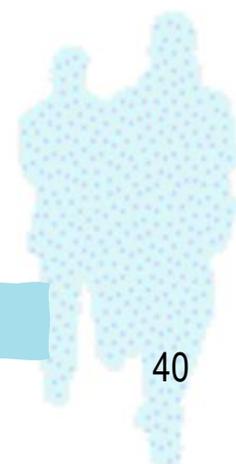
Les points de vues « restreints »

- Les points de vue « restreints » sont dus à la structure du village en habitat groupé et par la présence d'un coteau à l'est au dénivelé formant une barrière sur le plan visuel.



Les points de vue dominants et restreints

Source TOPOS



Enjeux paysagers

Hierarchisation

1. Se préoccuper de l'impact paysager des constructions afin d'offrir un paysage urbain agréable.

La commune de QUENNE veut préserver son cadre de vie agréable et son caractère rural typique d'un village viticole bourguignon en veillant à l'insertion paysagère des projets de constructions.

2. Maintenir la ceinture verte sur les hauts de coteaux.

La commune souhaite atténuer l'aspect de barrière du coteau en préservant la couverture arborée et arbustive . Préserver les hauts de coteaux végétalisés confère un cachet plus agréable sur le plan visuel et permet de limiter le phénomène de ruissèlement qui touche la commune.

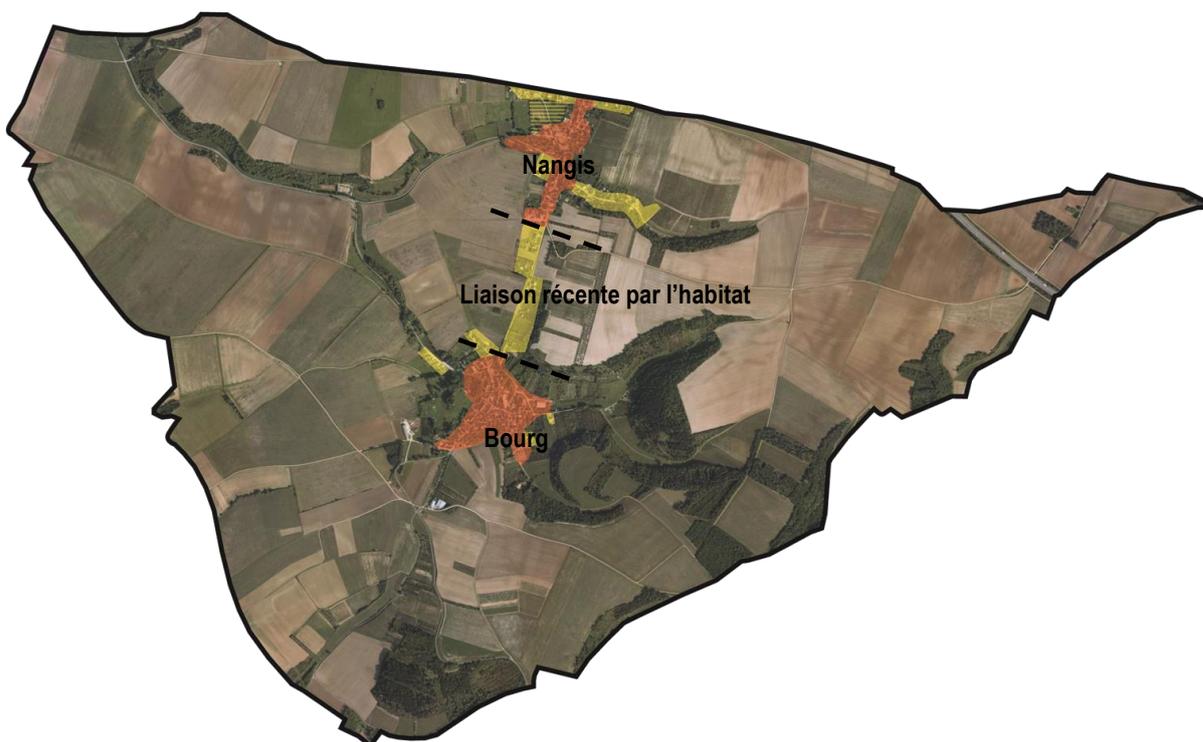
3. Maintenir de grandes zones agricoles sur la commune afin de maintenir les espaces ouverts.

L'agriculture est l'activité principale du village. C'est ce qui lui confère son caractère rural. Le maintien de cette entité favorise le maintien de l'activité économique mais également l'identité agricole du village.

Environnement urbain

Morphologie urbaine

- La commune a connu une urbanisation mixte en « tas » et linéaire. On peut distinguer trois entités :
 - Le hameau de Nangis s'urbanise selon plusieurs processus. Une urbanisation ancienne qui est identifiée comme linéaire. Un développement plus récent, perpendiculaire à la rue principale, qui comble les espaces vides vers le coteau. Un processus de densification en cours qui permet de combler les dents creuses .
 - Le Bourg qui s'est développé sur lui-même. De nombreux bâtiments ont été réhabilités et seulement une extension récente à la sortie du bourg su la route départementale.
 - Une extension récente entre le bourg et le hameau qui permet de créer un espace urbanisé d'un seul tenant.
- Le développement de l'urbanisation du village a permis de créer un ensemble unitaire. La consolidation de cet ensemble représente un secteur à enjeu pour la commune en matière de densification de l'espace reliant le Bourg à Nangis.



Les entités de l'espace urbanisé

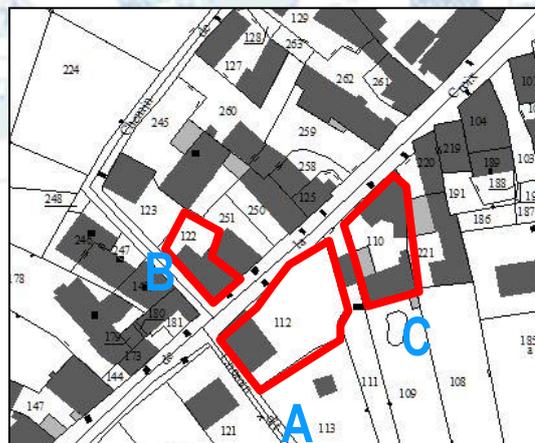
Source TOPOS

Les centres anciens

- Le bâti ancien se situe dans le centre du Bourg et dans le hameau.
- Le bourg rassemble tous les services publics et édifices institutionnels: mairie, église, salle des fêtes, bibliothèque et terrain de boules.
- Les exploitations agricoles et viticoles sont insérés dans le bâti ancien hormis deux qui sont légèrement excentrées de l'espace urbanisé.
- Les centres se sont développés selon un axe nord sud le long d'un axe principal qui les relie. Quelques pavillons récents ont comblés les espaces interstitiels résiduels.
- Les voies ont de manière générale un gabarit suffisant pour la circulation automobile. Aucun axe majeur de circulation ne traverse la commune. La voirie est adapté aux déplacements intra urbain. Néanmoins, l'utilisation des voies par des véhicules de gros gabarit peut poser certains problèmes.
- L'encombrement généré par le stationnement sur la voirie rend difficile la circulation routière et piétonne à certaines heures de la journée.
- L'emprise de la voirie est variée sur la commune. La rue principale a une emprise de 5 à 8 m tandis que les rues secondaires ont une emprise de 3 à 4 m.

■ Le parcellaire est diversifié, de même que l'emprise au sol des constructions. Plusieurs petites parcelles sont présentes, avec des formes diverses (les constructions implantées sur plusieurs petites parcelles sont nombreuses dans ce secteur), alors que les parcelles les plus grandes sont régulièrement peu ou pas bâties.

■ Le tableau montre bien les différences de parcellaires et d'emprise au sol des constructions dans le centre ancien. Ces parcelles constituent un échantillon représentatif des parcelles du secteur, dans ses entités denses.



Parcelle	Superficie (en ares)	Emprise au sol (en ares)	Reste (en ares)	Pourcentage d'emprise au sol
A	6,44	1,20	5,24	19
B	2,34	1,07	0,64	46
C	4,16	2,72	1,44	65

■ L'emprise au sol est ici majoritairement très forte, souvent supérieure à la moitié de la parcelle. Les constructions de taille diverses et parfois accolés.

■ Les constructions se sont implantées en parallèle à la rue. Certaines sont sur limite d'emprise publique ou sur au moins une limite séparative.



Constructions accolées et implantées sur limite d'emprise publique

Source TOPOS

- Les constructions sont essentiellement formées d'un rez-de-chaussée et d'un étage mais leurs hauteurs peuvent différer en fonction de la taille de la bâtisse. L'insertion de constructions de plein pied crée des coupures qui évitent une monotonie de la hauteur des bâtiments.

- Les façades sont hétérogènes. La pierre est régulièrement présente comme élément de construction. Elle peut rester apparente ou être couverte d'un enduit.

- Les toitures sont majoritairement à deux ou quatre pans, de couleur rouge.



Les toitures rouges

Source TOPOS

- La densité des constructions et leur disposition en limite d'emprise empêche les espaces intérieurs d'être agrémentés de nombreuses plantations.

- Les façades, pignons ou clôtures en limite d'emprise publique empêchent le stationnement devant les constructions.

- D'anciennes fermes ont été restaurés en habitation. Des bâtiments sont encore disponibles sur la commune. Les responsables locaux pourront s'appuyer sur ce patrimoine pour accueillir de nouveaux habitants.



Peu d'espaces de stationnement, rue principale

Source TOPOS



Hétérogénéité des façades

Source TOPOS



Bâtiment réhabilitable

Source TOPOS

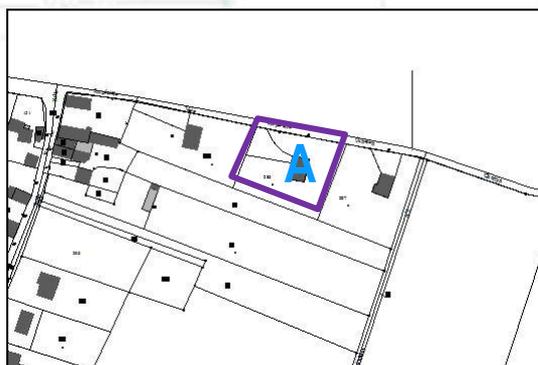
Les extensions récentes

- Elles correspondent aux constructions de type pavillonnaire, faites soit sous la forme de lotissement, soit au coup par coup.
- Ce sont des secteurs dont la vocation principale est l'habitat.
- Les voies ont de manière générale un gabarit suffisant pour leur usage (au minimum 6 mètres), le trafic étant limité principalement aux résidents.
- Le parcellaire et l'emprise au sol sont ici typiques des extensions. Elles se partagent entre les parcelles représentatives des lotissements des années 80 et des années 2000.



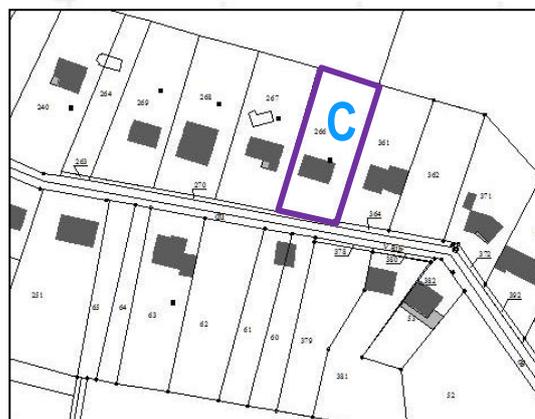
Extensions rue du Vaux de Nangis

Source TOPOS



Le parcellaire dans les extensions « années 80 »

Source TOPOS

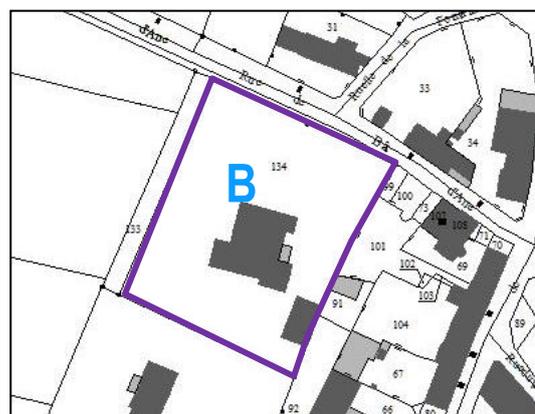


Le parcellaire dans les extensions « années 2000 »

Source TOPOS

▪ Les lotissements de la commune sont différenciés. En effet, le lotissement rue du Vaux de Nangis (années 2000) représente une division « classique » effectuée dans le cadre des lotissements (comme la parcelle C), alors que celui au nord de Nangis (années 80) se démarque par la forme et la taille de ses parcelles (parcelle A).

▪ Hors lotissement, les parcelles sont généralement plus grandes ou plus longues (parcelle B), avec tout de même des formes parcellaires variées.



Extensions récentes au Sud du Bourg

Source TOPOS

▪ Le tableau montre bien les différences de parcellaire et d'emprise au sol des constructions par rapport au centre ancien.

▪ L'emprise au sol est majoritairement faible (inférieure à 20 % de la superficie), ce qui rend l'espace aéré et permet les plantations qui restent toutefois anthropique.

Parcelle	Superficie (en ares)	Emprise au sol (en ares)	Reste (en ares)	Pourcentage d'emprise au sol
A	22,5	1,31	21,19	5,8
B	34,64	3,58	31,06	10,3
C	12	0,87	11,13	7,25

▪ Les reculs observés par rapport à l'emprise publique sont ici plus différenciés, c'est-à-dire entre 5 et 30 mètres, ou compris entre 5 et 15 mètres pour les lotissements.

▪ Les reculs par rapport aux limites séparatives varient selon les secteurs, mais la majorité des constructions ont observé un recul compris entre 3 et 6 mètres. Quelques constructions se sont implantées sur une limite séparative latérale (notamment dans le cas des parcelles en lanières).



Habitations rez de chaussée et comble (R+C)

Source TOPOS



Plantations sur une parcelle

Source TOPOS

▪ L'aspect extérieur des constructions est ici plus diversifié : malgré une architecture moins typique, on peut constater une homogénéité de l'ensemble concernant les façades, les toitures à deux pans et les tuiles de couleur rouge.

▪ La hauteur des constructions est ici plus faible, se situant généralement à R+C (rez de chaussée + Combles) mais quelquefois à R+1 (rez de chaussée + étage).

▪ Les espaces naturels sont ici plus présents que dans le centre ancien. La densité plus faible laisse plus de place pour les plantations. De nombreuses constructions ont prévu des espaces de stationnement privés, évitant ainsi le stationnement sur la voie publique.



Accès facile à la propriété pour un stationnement en dehors de la voie publique

Source TOPOS

Les entrées de ville

- L'analyse succincte des entrées et des sorties d'agglomération permet d'avoir une première approche sensible et visuelle du territoire communal. L'importance de ces voies qui introduisent l'entrée dans l'espace urbain est primordiale dans la perception que l'on aura de la commune.
- L'analyse permet aussi de souligner un conflit d'usage, un point noir paysager, la qualité de l'entrée... mais sans intervenir sur la gestion même de la voirie.
- La desserte de la commune est assurée par la voirie départementale et communale avec principalement la R.D.240 reliant la commune à AUXERRE.
- La RD 240 est la route principale de QUENNE. Le passage de la majorité des véhicules traversant la commune se réalise par cette route.



Localisation des entrées d'agglomération

Source TOPOS

1 Entrée depuis la RD 240

Entrée dans QUENNE

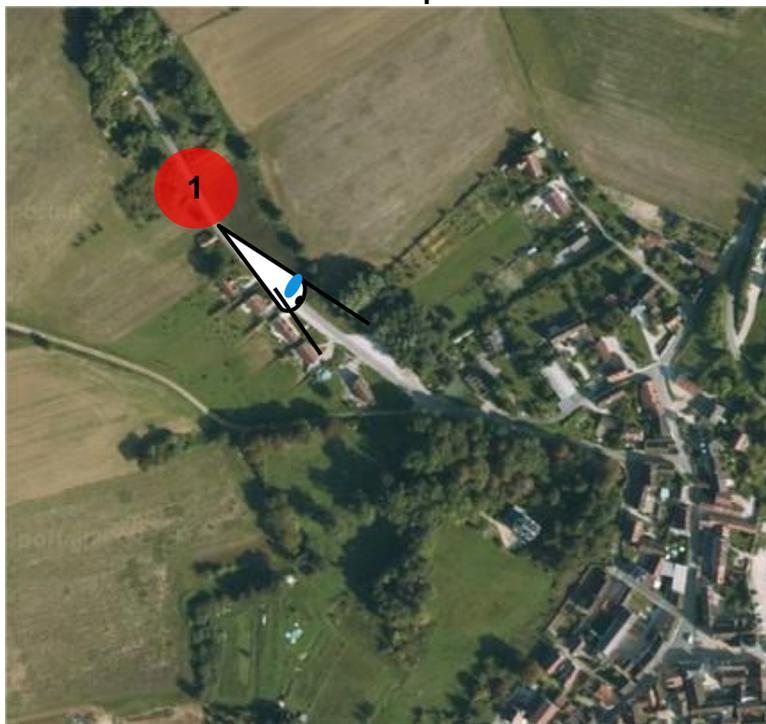
- L'entrée dans le village se réalise par une route départementale d'une largeur importante et suffisante.
- Cette entrée est l'une des deux entrées principale à la commune.
- L'entrée vers le centre est progressif. Le côté droit seulement de la rue est bâti. Quelques pavillons récents suivi d'une bâtisse plus ancienne d'un certain cachet préparent l'arrivée dan le centre.
- A gauche de la voirie, l'espace est vierge de toute construction. Le ru de Quenne s'écoule de ce côté accompagné de cultures.
- La présence d'un virage à la fin de cette zone bâti incite à ralentir. Ce ralentissement est accentué par la présence de l'entrée du château et sa végétation arborée importante.

- La sortie du village est marquée par un virage et une visibilité assez réduite par la présence de nombreux arbres et arbustes .
- Cet ensemble virage et végétation n'incite pas l'automobiliste à accélérer.

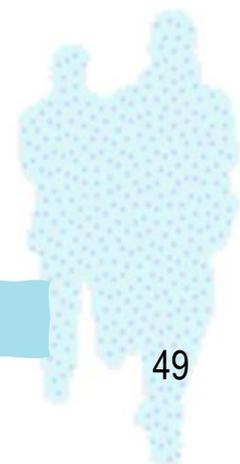
Sortie de QUENNE



Sortie Est de QUENNE par la RD 240
Source TOPOS



Configuration de l'entrée par la RD 240
Source TOPOS



2 Entrée depuis le Lycée La Brosse

Entrée dans QUENNE

- L'entrée dans le village se réalise par une route communale d'une faible largeur et équipé par des ralentisseurs. La vitesse est réduite par ces aménagements nécessaire à proximité du Lycée.
- Au carrefour, des pavillons récents coupent la vue vers le village.
- La configuration de ce carrefour incite les automobiliste à continuer par la première rue sur la droite (rue du Lavoir) située à quelques mètres.
- Cette entrée est situé sur un talus qui procure un effet de plongeon vers la rue du Lavoir. La visibilité est limitée et la descente du talus favorise la vitesse. Des aménagements de sécurité seraient à envisager.

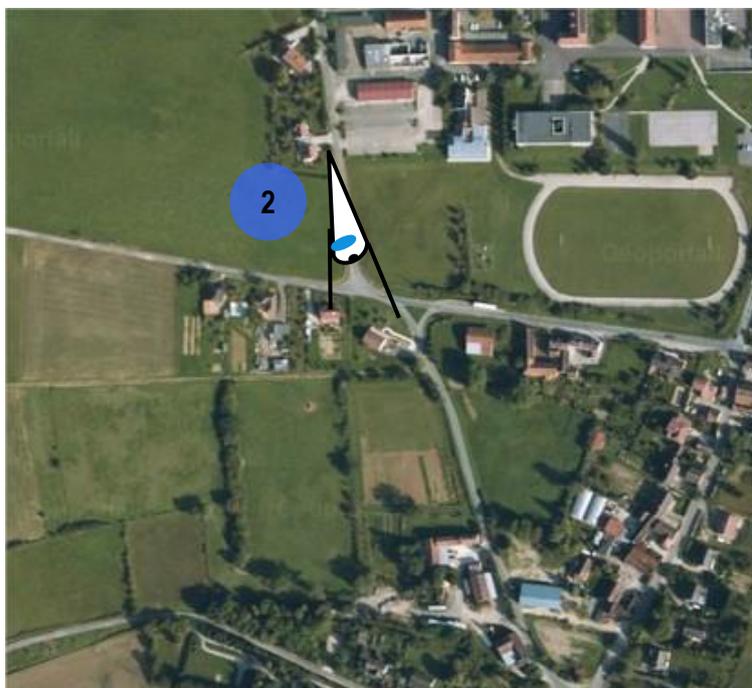
- L'effet du talus est bénéfique en matière de sécurité et incite à la prudence avant s'engager lors de l'arrivée par la rue du Lavoir.
- En empruntant la voie impériale, la vue est dégagée, les accotements très larges et la végétation très éloignée de la voirie. Cette configuration favorise la vitesse jusqu'au carrefour.

Sortie de QUENNE



Vue perpendiculaire à l'entrée depuis le lycée La Brosse

Source TOPOS



Configuration de l'entrée par le Lycée La Brosse

Source TOPOS

3

Entrée depuis le Sud

Entrée dans QUENNE

- L'entrée du village débute au niveau de l'exploitation agricole. Il est possible de choisir deux voies pour accéder à la commune mais la voie la plus directe semble être privilégié par les automobilistes.
- Malgré le dénivelé, la présence d'un carrefour et de l'exploitation agricole oblige les usagers à réduire leur vitesse
- La rue descend vers le village et offre une vue intéressante sur la commune.
- Cet aspect visuel agréable est accentué par la présence d'un verger et d'une rangée d'arbre de part et d'autre de la route. La première maison et sa clôture blanche attire le regard qui suggère à l'automobiliste de ralentir.
- Au niveau des premières maisons, un marquage au sol signale l'arrivée dans un zone à 30 km/h.
- Le stationnement sur la voie publique plus ou moins important au cours de la journée, oblige à ralentir à l'entrée.

- La sortie immédiate du village peut s'avérer dangereuse par l'arrivée de véhicule sur la voie de droite. La montée favorise l'accélération.
- L'accélération est brève puisqu'elle est stoppée au niveau de l'exploitation agricole et son carrefour.

Sortie de QUENNE



Verger à l'entrée sud

Source TOPOS



La première maison de l'espace bâti

Source TOPOS



Configuration de l'entrée Sud

Source TOPOS



La seconde arrivée possible

Source TOPOS

4

Entrée route de Bât d'Ane

Entrée dans QUENNE

- L'entrée dans le village se réalise par une route communale. La progression par la vallée de Bât d'Ane permet sur environ 600m de rejoindre le hameau de Nangis situé à 50 m plus haut en altitude.
- L'arrivée est marquée par un virage qui favorise le ralentissement. De part et d'autre de la route, la végétation arborée masque le hameau et réduit la visibilité.
- La présence de cette végétation offre un aspect visuel agréable. Le caractère rural et vert de la commune est ainsi mis en avant.
- Le stationnement sur la voie publique est inexistant. Les maisons sont suffisamment en retrait de la route pour permettre le stationnement des propriétaires sur leur propriété.

- La sortie immédiate du village peut s'avérer dangereuse du fait de la descente de la vallée.
- La présence du virage ainsi que la végétation le long de la voie incite à limiter sa vitesse par manque de visibilité.

Sortie de QUENNE



Maison dans la route de Bât d'Ane

Source TOPOS



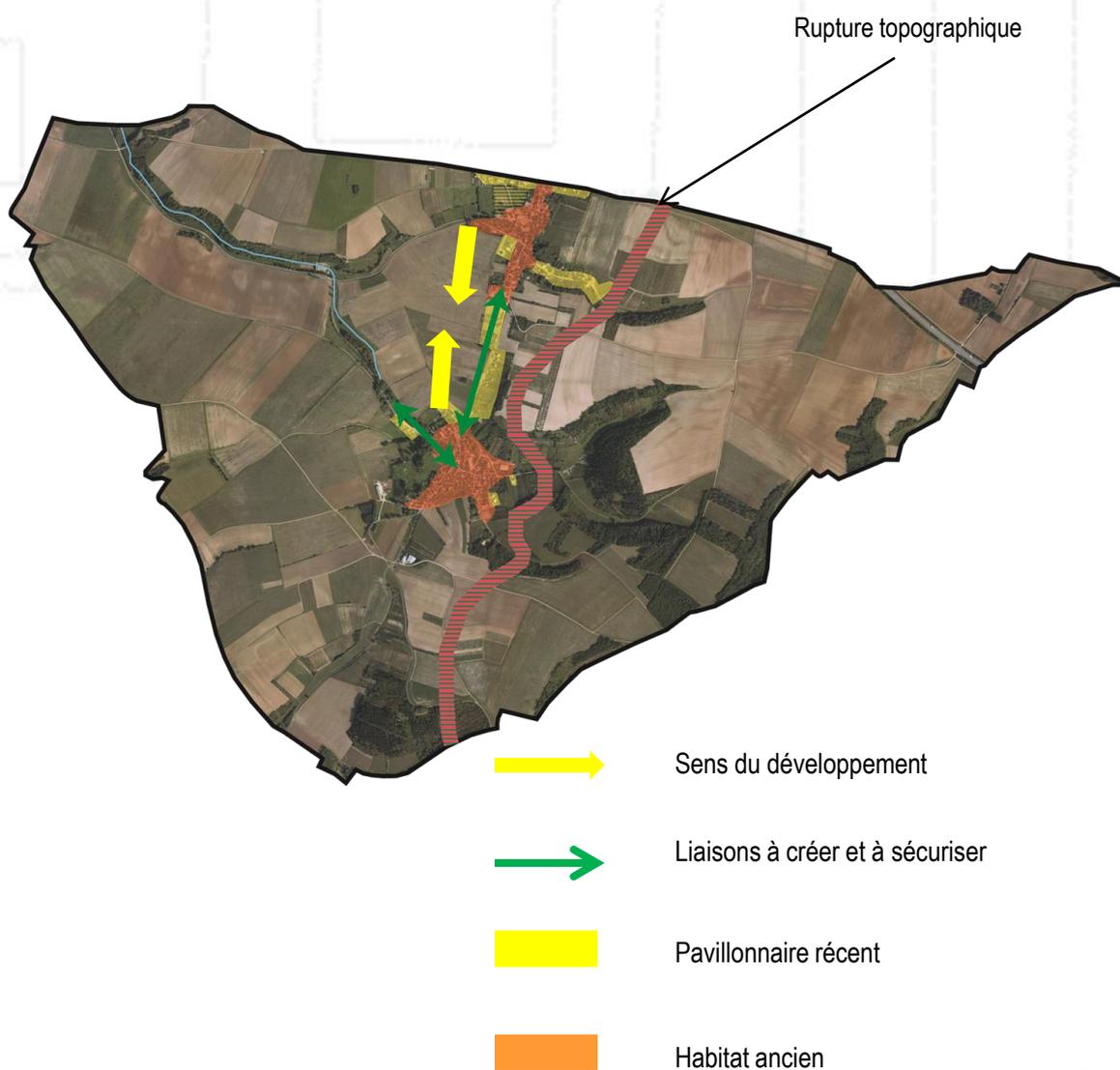
Configuration de l'entrée Sud

Source TOPOS

Paramètres sensibles

Les contraintes au développement urbain

- L'analyse des contraintes s'appliquant sur le territoire montre que la problématique qui se dégage est liée à la topographie.
- Actuellement, la commune a comblé les espaces vides qui se situaient entre l'espace urbanisé et le coteau à l'est
- La commune devra donc développer son urbanisation à l'ouest.
- Cette urbanisation devra se réaliser en suivant un axe Nord-Sud entre le bourg et le hameau.



Les contraintes au développement urbain

Source TOPOS

La qualité des constructions face aux aléas climatiques

- La forme de la construction aura une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. Une forme plutôt carrée est préférable à une forme rectangulaire ou trop découpée. Pour une même surface habitable, une maison à plusieurs niveaux est mieux qu'un plain pied, pour profiter de l'inertie de la maison.
- L'implantation de la maison par rapport aux autres maisons joue également un rôle dans la consommation d'énergie : une maison mitoyenne d'un côté ou des deux profitera naturellement plus de l'inertie des constructions voisines qu'une construction isolée sur sa parcelle.
- L'implantation du garage est également importante: si votre garage doit se trouver en sous sol, il est important de l'isoler pour éviter des pertes de chaleur. Sinon, un garage au même niveau que l'habitat est préférable.
- Les matériaux de construction choisis peuvent aider à tempérer l'habitation :
 - filière minérale : béton, parpaings, terre cuite, béton cellulaire ; à côté des traditionnels parpaings, qui nécessitent une isolation rapportée, il existe des matériaux à isolation répartie (intégrée au mur), comme par ex. les briques de terre cuite, qui permettent à partir d'une certaine épaisseur, un bon confort d'été en laissant une maison plus fraîche, et un bon confort d'hiver en restituant la chaleur accumulée durant les beaux jours ;
 - filière végétale : bois, béton de chanvre ;
 - filière acier.
- Il faut porter une attention particulière à l'isolation de la maison : une isolation extérieure permet d'annuler ou de diminuer les ponts thermiques (fibre de bois, matériaux organiques). A côté des isolants traditionnels (laines minérales, matériaux pétrochimiques), les isolants naturels tel que le chanvre, ouate de cellulose, paille, lainages, fibres de bois permettent une isolation saine et durable.

Archéologie

- La commune de QUENNE est classée parmi les communes sensibles sur le plan archéologique. Des vestiges ont d'ailleurs été repérés (cf. carte et tableau ci-dessous).
- Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L.531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Service régional de l'archéologie.
- Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constante des opérations. »
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

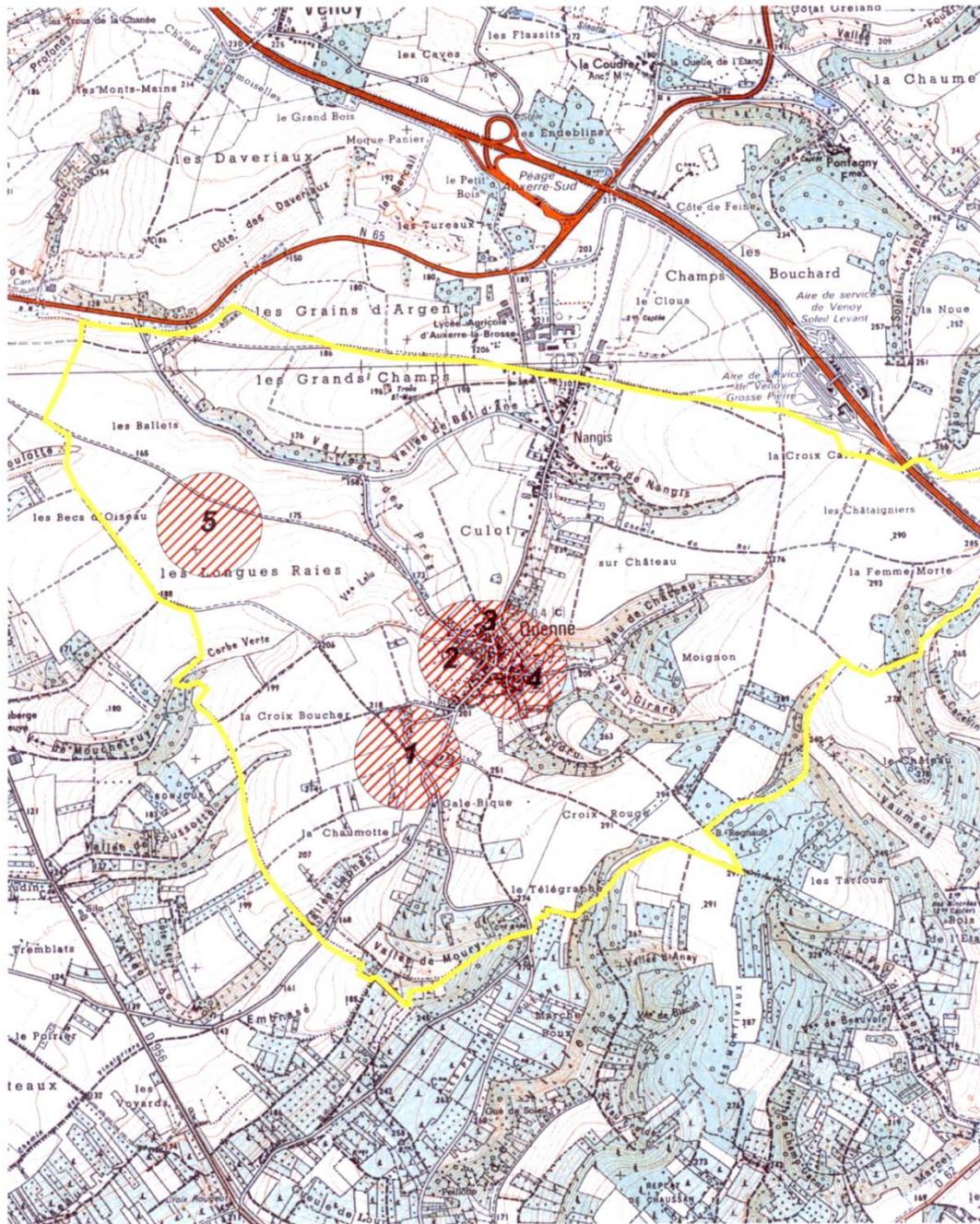
N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono debut	Chrono fin	Vestiges
1	Montagne de Bois Renaud	Premier Age du fer	Premier Age du fer	
2	Bourg	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	château fort
				château non fortifié
3	(Près du Bourg)	Gallo-romain	Gallo-romain	
4	Eglise Notre-Dame	Moyen-âge classique	Epoque contemporaine	église
5	Les Longues Raies	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	fossés (réseau de)
				parcellaire
				voie

Le contexte archéologique (tableau)

Source Porter à connaissance

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Quenne(Yonne)**

Contexte archéologique



Site archéologique connu
Limite de commune



1:25000

DRAC de Bourgogne, service régional de l'archéologie, IGN scan 25, juillet 2012.

Le contexte archéologique
Source Porter à connaissance

Enjeux urbains et patrimoniaux

Hiérarchisation

1. Maitriser l'espace et l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées et en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain présent sur le Bourg et les hameaux.

La commune de QUENNE veut limiter l'urbanisation en trouvant un juste équilibre entre renouvellement des populations et préservation du milieu agricole.

2. Encourager la création de bouclages routiers et/ou piétonniers dans les futurs aménagements afin de consolider les liaisons inter-quartiers.

La commune de QUENNE veut consolider le lien social en favorisant les déplacements inter-quartiers.

3. Privilégier les déplacements doux (piétons, cyclistes).

La commune de QUENNE veut consolider le lien social en favorisant les déplacements doux sur la commune.

4. Maintenir les services et les artisans au sein de l'espace bâti.

La commune de QUENNE veut maintenir son offre de commerces et d'activités au sein de l'espace bâti en adaptant le règlement du PLU.

5. Eviter les ruptures architecturales entre les différents types de bâti afin de préserver le patrimoine (en tenant compte des volumes, hauteurs, aspect des matériaux,...).

La commune de QUENNE veut préserver son patrimoine architectural en adaptant le règlement du PLU en fonction des caractéristiques locales.

6. Revaloriser certaines entrées d'agglomération.

La commune de QUENNE veut favoriser la mise en valeur de son paysage urbain en revalorisant certaines entrées d'agglomération.

7. Créer des espaces de transition paysagère dans les futures extensions.

La commune de QUENNE veut favoriser l'intégration des nouvelles constructions en prescrivant des transitions paysagères développées notamment en direction de l'autoroute A6.

8. Opter pour des possibilités de stationnement facilement accessibles.

La commune de QUENNE veut favoriser la mise en valeur des espaces publics en proscrivant le stationnement sur les bords de voie en faveur des espaces privés.

9. Préférer les plantations de haies polypécifiques (de plusieurs essences) ainsi que le recours aux essences locales type fruitières.

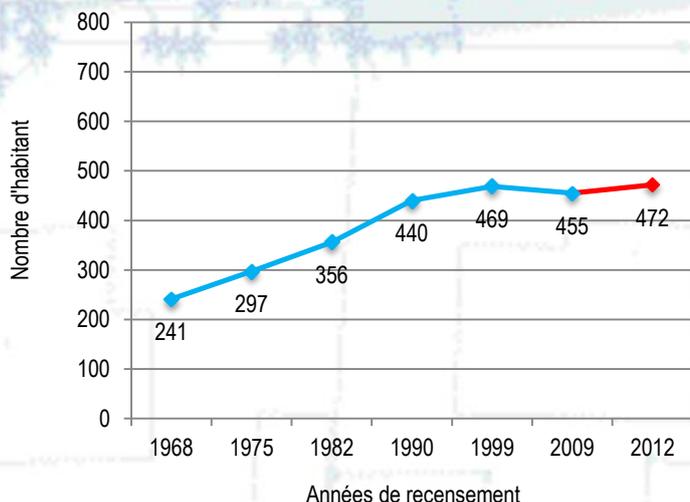
La commune de QUENNE veut favoriser la mise en valeur des espaces privés en prescrivant des plantations d'essences locales.

Environnement humain

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

Démographie

L'évolution de la population de la commune



Source : INSEE et données communales pour 2012

- La commune de QUENNE, a connu une évolution démographique croissante depuis 1968 jusqu'en 1999. Puis une légère baisse jusqu'en 2009 suivie d'une nouvelle hausse en 2012 (donnée communales).

- La plus forte augmentation (23,5%) a eu lieu entre 1982 et 1990.

- De 1968 à 2009, la commune a connu une augmentation de sa population de 96 %.

- La légère baisse subie par la commune entre 1999 et 2009 est à relativiser du fait de la prise en compte de étudiants vivant chez l'habitant.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

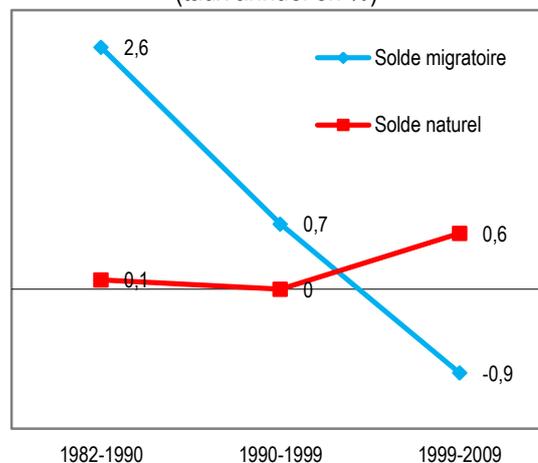
L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.

- La forte augmentation de population entre 1975 et 1990 s'explique par un solde migratoire légèrement positif qui compense un solde naturel nul. La commune a accueilli un grand nombre de nouveaux foyers.

- De 1982 à 1990, le solde naturel baisse légèrement pour devenir nul et le solde migratoire très fortement. La population croît car les soldes restent positifs.

- Après 1999, le solde migratoire baisse et devient négatif. Cela s'explique par le départ des étudiants du Lycée La Brosse de la commune de Venoy qui jouxte la commune de Quenne, vivant chez l'habitant, et comptabilisés dans les effectifs de population de la commune. Ces étudiants ont quitté la commune après la construction de l'internat du lycée.

Evolution du solde naturel et du solde migratoire (taux annuel en %)



Source : INSEE, 2008

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

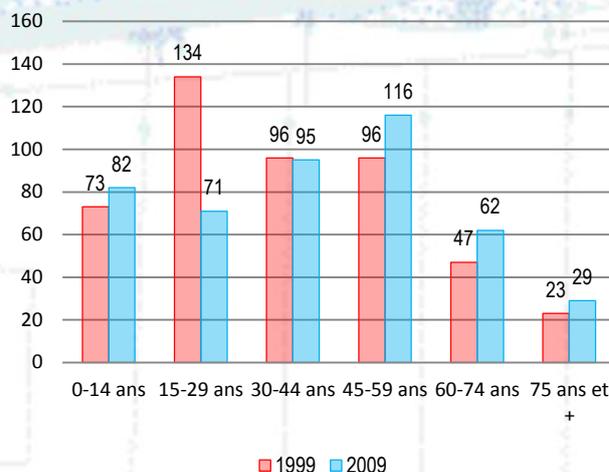
Structure par âges de la population

- Entre 1999 et 2009, la structure de la population évolue comme suit : augmentation des classes d'âges : 0 à 14 ans ; 45 ans et plus.
- La classe d'âges la plus importante est celle des 45 à 59ans puisqu'elle représente 26 % de la population totale, suivie par la classe d'âges des 30 à 44 ans représentant 21 %.

Afin de maîtriser l'évolution de la population sur QUENNE et de ralentir le vieillissement de la population, la commune a intérêt à maintenir les jeunes habitants au village et à encourager l'arrivée de jeunes ménages. L'objectif étant de redynamiser la population de la commune.

Le départ des jeunes du village est lié aux études supérieures (qui se font en ville), au fait que les emplois se trouvent également en ville et par la faible disponibilité du foncier (ainsi que son prix). Si les deux premiers phénomènes ne sont pas compensables, le troisième peut être atténué par une politique foncière et par la création d'une offre de logement diversifiée.

Evolution de la répartition par tranche d'âge



Source : INSEE, 2009

En revanche, en raison de la part majoritaire des 45-59 ans, la commune devra également prévoir une offre adaptée aux personnes plus âgées.

La commune dans son environnement

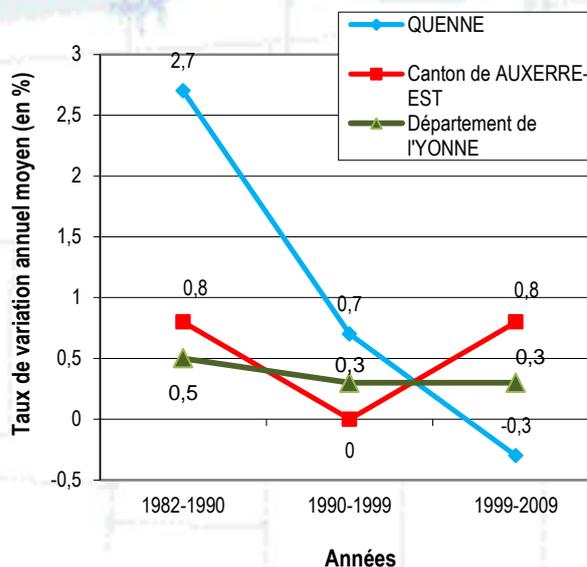
Évolution comparée

▪ L'évolution comparée de la population entre la commune de QUENNE, celle du canton de AUXERRE-EST et celle du département de l'YONNE montre que QUENNE a un taux de variation annuel* supérieur à celui du canton de 1982 à 1999 mais suit la même tendance à décroître.

▪ De 1999 à 2009, le taux de variation annuel de la commune continue à diminuer alors que celui du département stagne et celui du canton remonte à son niveau de 1982.

La commune est donc une commune moins attractive à l'échelle du canton lors de la période 1999-2009 mais cette dynamique s'inverse depuis quelques années avec la mise en vente de parcelles viabilisées.

Evolution des taux de variation annuel à QUENNE, dans le canton de AUXERRE-EST et le département de l'YONNE



Source : INSEE, RGP, 2009

	Population en 1999	Population en 2009	Variation 1999-2009 (%)
QUENNE	469	455	-2,98 %
Canton de AUXERRE-EST	5790	6265	+8,2 %
Département de l'Yonne	333 316	343 377	+2,98 %

Source : INSEE, RGP, 2009

▪ Le canton regroupe en 2009, 6 265 habitants. La population de la commune en représente donc 7,2 %.

▪ Dans l'ensemble du département, la population est passée de 333 316 habitants en 1999 à 343 377 habitants en 2009 ; soit une hausse de 10 061 habitants.

La commune de QUENNE est moins dynamique que le canton en 2009.

Les données plus récentes n'existant pas encore pour l'ensemble des entités administratives on ne peut réaliser de comparaisons plus proches dans le temps.

Logement et habitat

Typologie des logements:

	1999	2009
Ensemble des logements	196	220
Résidences principales	170	188
Part dans l'ensemble des logements en %	86.7 %	85.5 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	14
Logements vacants	9	18

Source : INSEE, RGP 2009

- En 2009, le parc de logement se compose de 220 résidences dont 188 résidences principales. La commune a enregistré 24 logements supplémentaires depuis 1999.

- Il existe 14 résidences secondaires à QUENNE. Ce type de logement est en baisse depuis 1999 .

- Les résidences secondaires représentent 6,4 % du parc de logements.

Même si ce type de logements n'apporte pas de population nouvelle à la commune, il permet l'entretien du parc ancien et donc un maintien du cadre de vie de la commune.

- Selon l'INSEE, la commune compte 18 logements vacants en 2009. **Selon les élus, la commune compte seulement 11 logements vacants en 2012.**

- Cette vacance a augmenté de manière significative depuis 1999. A cette date, l'INSEE l'avait évalué 9 logements vacants.

La pression foncière peut permettre à la commune de voir se réhabiliter une partie de son parc ancien.

Mode d'occupation des logements :

- En 2009, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (87,8 % des logements). Le nombre de locataires est en baisse puisqu'il représentait 17,1 % des logements en 1999 et 10,6 % en 2009.
- Il n'y a aucun logement social implanté dans la commune. Cela pourra faire partie d'un projet futur.

Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Morphologie des logements :

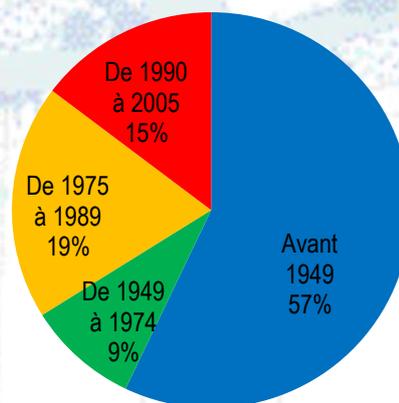
- En 2009, 56,9 % des résidences principales ont cinq pièces ou plus.
- 2 logements ne comptent qu'une seule pièce sur la commune et 9 logements ne comptent que deux pièces en 2009.
- 8 logements collectifs sont recensés sur la commune en 2009 (20 en 1999). Le reste du parc de logement est constitué de maisons individuelles.

Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif peut donc être encore développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges et consécutivement un dynamisme communal.

Ancienneté du parc de logements

- Une majorité des constructions ont été construites avant 1949 (soit 57 %) selon des normes qui ne sont plus en vigueur aujourd'hui.
- Les logements récents (construits entre 1975 et 2005) représentent 34 % du parc, dont 15 % sont très récents entre 1990 et 2005.



Source: INSEE, RGP 2008

Rotation dans le parc de logements

- L'âge et le revenu sont des déterminants cruciaux de la mobilité des ménages. Tout comme le statut d'occupation (locataire ou propriétaire).
- Des mauvaises conditions de logement ou des logements trop peu spacieux poussent également à déménager.
- QUENNE, en 2009, près de 60 % des ménages y sont implantés depuis plus de 10 ans. Nous pouvons considérer la majorité des logements adaptée aux besoins de la population.
- La position à proximité d'AUXERRE influe également sur cette faible rotation, QUENNE faisant partie d'une zone d'emploi dynamique.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	188	100	453	5,0	2,1
Depuis moins de 2 ans	19	10,1	45	3,8	1,6
De 2 à 4 ans	19	10,1	47	4,9	2,0
De 5 à 9 ans	37	19,7	102	4,8	1,8
10 ans ou plus	113	60,1	260	5,3	2,3

Source: INSEE 2009

Évolution des ménages

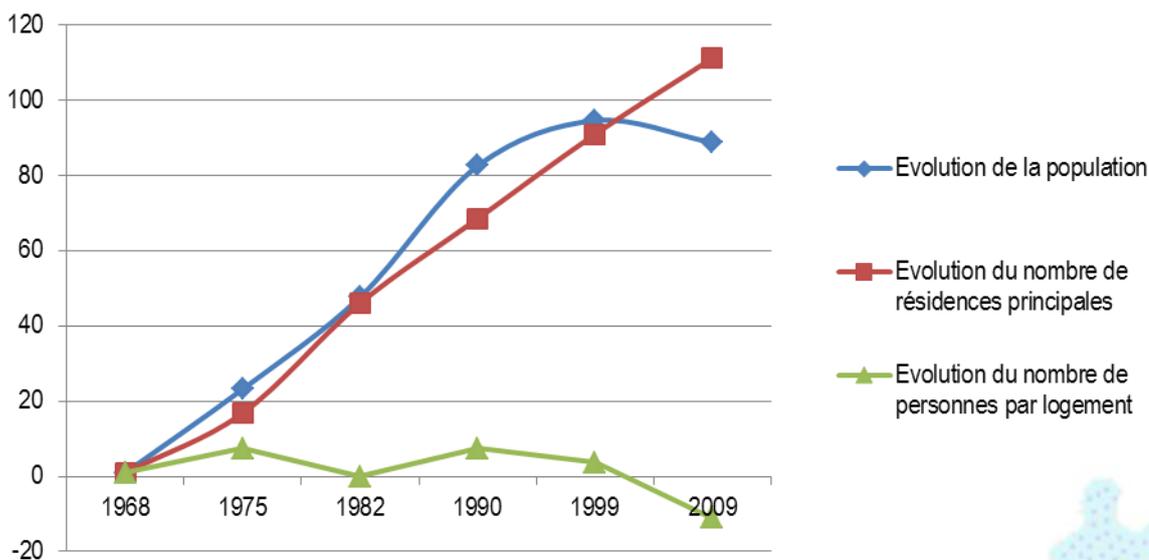
Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

- Tout comme la population, le nombre de ménages évolue de manière positive et continue entre 1999 et 2009 (de 170 à 188 ménages).
- La moyenne des personnes par ménage a diminué depuis 1968, n'enregistrant que deux légères hausses en 1975 et 1990.
- En utilisant comme donnée de base l'année 1968, le graphique ci-dessous permet de comparer l'évolution de la population avec l'évolution du nombre de résidence principale.
- L'évolution du nombre de résidences principales suit l'évolution de la population en étant toujours supérieure. A partir de 1999, la très légère chute de population ne se ressent pas sur l'évolution du nombre de résidence principale.

- Même s'il a augmenté légèrement en 1975 et 1990, on constate globalement que le cercle familial a connu une forte diminution du nombre de personnes par ménages, en particulier depuis 1999. Cette baisse peut s'expliquer par différents phénomènes :
 - la décohabitation : certains jeunes quittent leurs parents pour s'installer seuls ou à deux au sein du ban communal ou à l'extérieur,
 - l'augmentation des foyers monoparentaux,
 - le vieillissement de la population.

La diminution du nombre de personnes par ménages, s'explique par le phénomène de desserrement des ménages, généralisé sur le territoire national. Les légères hausses enregistrées en 1975 et en 1990 sont dues à la construction de nombreux pavillons individuels. Ces pavillons ont accueilli des foyers composés de plusieurs personnes.

Comparaison de l'évolution de la population et de l'augmentation du nombre de résidences principales

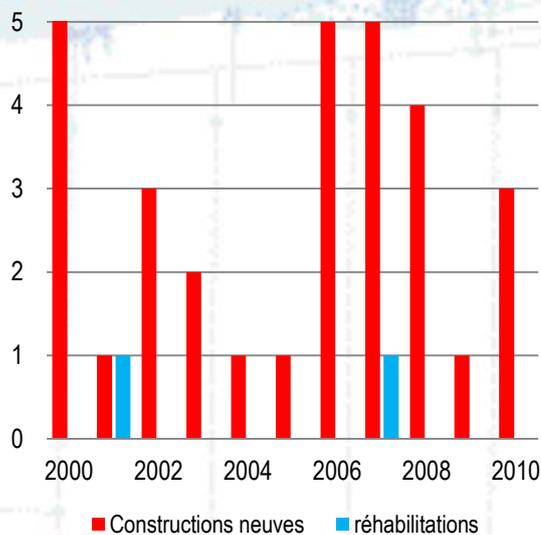


Source : INSEE, RGP, 2009

La pression foncière

- Les permis de construire accordés concernent une majorité de constructions neuves (37 sur 40).
- Trois constructions ont été réhabilitées ces dix dernières années. Les réhabilitations permettent à la commune de préserver son patrimoine bâti.
- Ces permis de construire concernent majoritairement le hameau (26 sur 40).

**Permis de construire accordés
(2000-2010)**



Source : commune de QUENNE

Population active

POPULATION PAR STATUT EN 2009			
Statut	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs ayant un emploi	115	99	214
Chômeurs	10	5	15
TOTAL	125	104	229

Source : INSEE, RGP 2009

La population active

- La commune de QUENNE fait partie de la zone d'emploi d'AUXERRE.
- La population active en 2009 représente 72,7 % de la population.
- On remarque que la part du nombre de chômeurs diminue légèrement entre 1999 et 2009.
- La commune compte 34 retraités en 2009.

	Dans la commune	En Yonne	En Bourgogne (hors 89)	Dans une autre région
Nb d'actifs travaillant ...	34	164	2	15
% age d'actifs travaillant ...	15,8 %	76,3 %	0,9 %	7 %

Source : INSEE, RGP 2009

- La commune est concernée par les migrations pendulaires, puisque 76,3 % des actifs travaillent hors de la commune en 2009.
- Les principaux lieux de travail sont situés dans le Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

▪ Ce phénomène s'explique par la position géographique de la commune de QUENNE. Il engendre ainsi des flux migratoires quotidiens.

Ces données sont issues du recensement de 2009. Il n'existe pas de données plus récentes.

Activité économique

Tissu des entreprises*

- Plusieurs entreprises sont implantées à QUENNE:
 - 9 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune,
 - Des plombiers,
 - Une compagnie de taxi,
 - Un bijoutier,
 - Une société de peinture,
 - Des experts comptables,
 - Des artisans menuisiers,
 - Un artisan en vitraux d'art,
 - Un bureau de conseils en gestion,
 - Un antenniste,
 - Une praticienne en massage ayurvédique.

L'activité touristique

- La commune de QUENNE n'est pas vraiment une commune qui génère une attractivité touristique malgré la présence d'un écomusée du vin.
- Pour les visiteurs de la région, des solutions d'hébergement existe seulement dans les communes limitrophes (gîtes ruraux et chambres d'hôtes).

Tissu associatif*

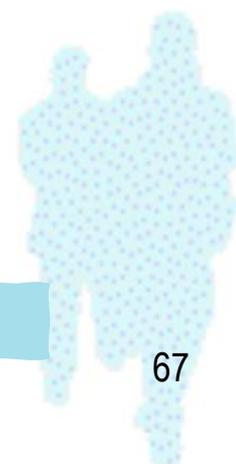
- Une association est recensée sur la commune : Nangis-Quenne Détente.

L'activité agricole et viticole*

- Il existe dix exploitations sur la commune. Quatre d'entre elles sont des exploitations viticoles qui complètent leurs activités par l'arboriculture, la culture de l'asperge, du chanvre et de la truffe.

Le potentiel d'accueil d'activité

- L'accueil d'activité dans le centre du village peut se faire dans la zone artisanale créée dans le bourg. Néanmoins, l'accessibilité est difficile pour les véhicules à gros gabarits qui sont contraint de traverser le bourg.
- De nombreux bâtiments de stockage agricole à l'abandon dans le bourg pourraient accueillir certaines activités.



Réseaux*

Assainissement et traitement des eaux usées

- Le réseau d'assainissement est géré par la commune.
- Le réseau d'eaux usées est un réseau séparatif sur 10 % du territoire tandis que les 90 % restant sont un réseau unitaire. Ces eaux sont traitées à la station d'épuration de la commune.
- La station d'épuration dispose d'une capacité de 1200 équivalents habitants (600 pour LA BROSSE (Lycée agricole) et 600 pour QUENNE). En réel, seulement 800 sont utilisés dont 500 par la commune de QUENNE.
- La commune est adhérente au Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération.

Communication numérique

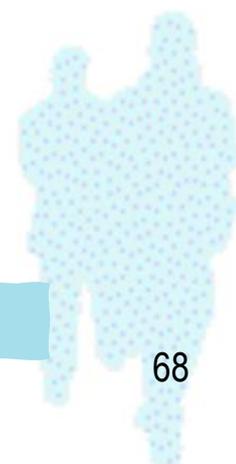
- La commune est bénéficiaire d'une connexion à l'ADSL de deux méga. La commune est en dégroupage.

Réseaux d'eau potable

- Le réseau d'eau potable est géré par la LYONNAISE DES EAUX à AUXERRE.
- Le château d'eau communal n'est plus en service depuis plusieurs années.
- L'état de l'eau potable sur la commune ne pose pas de problème. De plus, l'ensemble des réseaux de la Communauté d'Agglomération sont connectés et l'utilisation de la ressource est en régression tandis la ressource en eau reste stable.

Réseau d'électricité

- Le réseau d'électricité est géré par le Syndicat Intercommunal pour l'Electrification de la Région nord de la vallée du Serein SIER.



Défense incendie

- Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle N°465 du 10 décembre 1951. Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.
- Cela peut être satisfait par :
 - un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000l/mn sous une pression dynamique de 1 bar,
 - l'aménagement de points d'eau naturels, il doit être en mesure de fournir en deux heures les 120 m³ nécessaires et doit être au maximum à 400 mètres des risques à défendre,
 - la création de réserves artificielles.
- Il faut noter que c'est la première solution qui présente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en œuvre, que pour la multiplication des points d'eau.
- Il est important de préciser que ces points d'eau devront être entretenus et qu'il faut assurer le contrôle annuel des poteaux et des bouches incendie.
- La commune devra s'assurer que de telles conditions de sécurité seront remplies avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs, notamment en cas de projet de constructions dans les écarts.

Equipements et services à la population*

Les déchets

- La collecte des déchets est gérée par la Communauté d'Agglomération.
- Les ordures ménagères et le tri sélectif sont ramassées une fois par semaine à des jours différents. Un point d'apport volontaire est implanté à la sortie du bourg route d'Auxerre.
- La déchèterie la plus proche se situe à AUGY (2 km).



Point d'apport volontaire

Source : Topos



La mairie

Source : Topos

Les équipements

- Les services administratifs sont représentés par la mairie. La commune possède une salle des fêtes, une bibliothèque, et un terrain de boule.

Les transports collectifs

- La commune bénéficie d'un transport à la demande proposé par les Transports de la Communauté de l'auxerrois.

L'école

- L'école de la commune fermera à la fin de l'année 2013.
- A partir de la rentrée 2013-2014, les enfants fréquenteront les écoles d'AUGY.

Enjeux sociaux

Hierarchisation

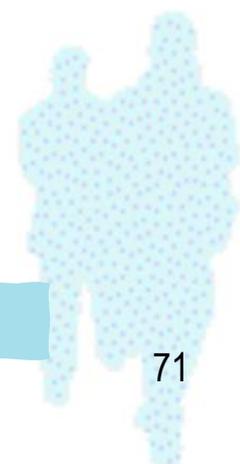
1. Opter pour une croissance douce et maîtrisée de la population.
La commune de QUENNE veut préserver son identité villageoise en optant pour une croissance douce et maîtrisée. L'enjeu est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones trop nombreuses ou trop vastes afin de conserver les caractéristiques du village.

2. Encourager la mixité des formes d'habitat (individuels, jumelés, collectifs...)
La commune veut encourager des formes d'habitats diversifiées afin de varier l'offre et permettre l'installation de personnes de tous horizons.

3. Maintenir et accueillir de jeunes foyers sur la commune.
La commune souhaite accueillir de jeunes foyers en âge de procréer afin de garantir la vitalité démographique de la commune et de limiter le vieillissement de la population.

4. Prévoir des équipements adaptés aux personnes âgées, en raison du vieillissement de la population.
Le vieillissement de la population est déjà une problématique rencontrée sur le territoire communal. Les équipements devront être prévus dans ce sens.

5. Permettre la maintien de l'artisanat et du commerce sur le territoire.
Le maintien d'un tissu économique est le garant de l'attractivité d'un village et de son dynamisme. Ce tissu devra être pris en compte dans le règlement.



Analyse de la consommation foncière des dix dernières années

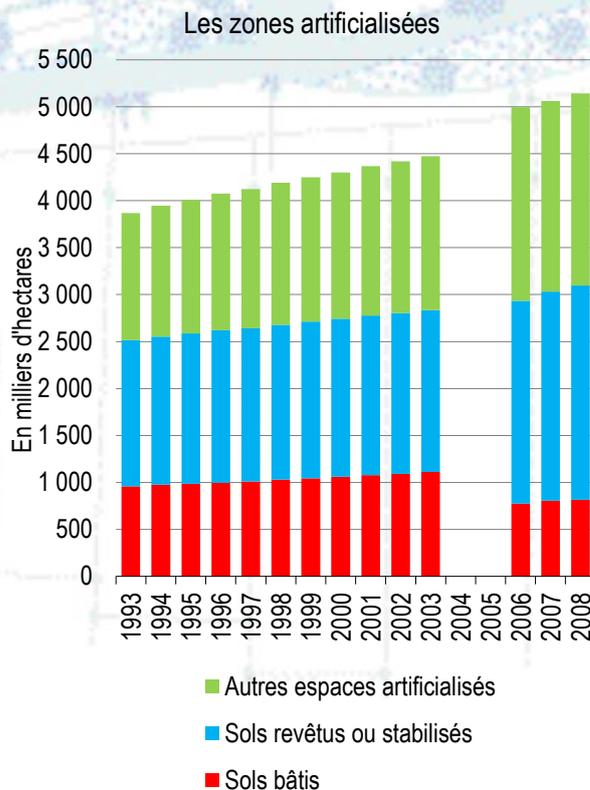
L'artificialisation du territoire engendre une perte de ressources naturelles et agricoles et une imperméabilisation des sols, généralement irréversible.

Elle s'accompagne d'une fragmentation et d'un cloisonnement des milieux naturels, défavorables à de nombreuses espèces.

Elle concourt également à l'augmentation des déplacements et ainsi à celle des émissions de polluants et gaz à effet de serre.

Lutter contre l'artificialisation des espaces et la banalisation des paysages est l'un des objectifs de la stratégie nationale de développement durable.

- D'après l'enquête Teruti-Lucas, les zones artificialisées atteignent 9,4 % du territoire en 2007, soit 5,1 millions d'hectares. 16 % de ces surfaces correspondent à des sols bâtis (maisons, immeubles...), 44 % à des sols revêtus ou stabilisés (routes, parkings...) et 40 % à d'autres espaces artificialisés (jardins, chantiers...). Les espaces artificialisés s'accroissent d'environ 60 000 hectares par an depuis 1993, aux dépens principalement des terres agricoles, mais aussi des milieux semi-naturels. *



Source : ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche (Service de la statistique et de la prospective), enquêtes Teruti, Teruti-Lucas, 2010. **Note :** France métropolitaine ; rupture de série entre 2003 et 2006.

- D'après les données communales (basées sur les permis de construire accordés de 2000 à 2010), la consommation d'espaces pour l'urbanisation représente 4,82 hectares entre 2000 et 2010.
- Cette surface a été urbanisée de manière « libre ». Cela a permis la construction de 25 pavillons individuels. La densité affichée est de 5,19 constructions à l'hectare. Mais cette urbanisation ne concerne que des espaces privés, aucun aménagement public n'y est intégré.

- La taille moyenne de ces parcelles est de 2056 m² alors que la taille médiane est de 1760 m².
- La commune de QUENNE comptait 469 habitants au recensement de 1999 et 472 habitants en 2012. Jusqu'en 2012, l'urbanisation a engendrée une légère hausse de population.



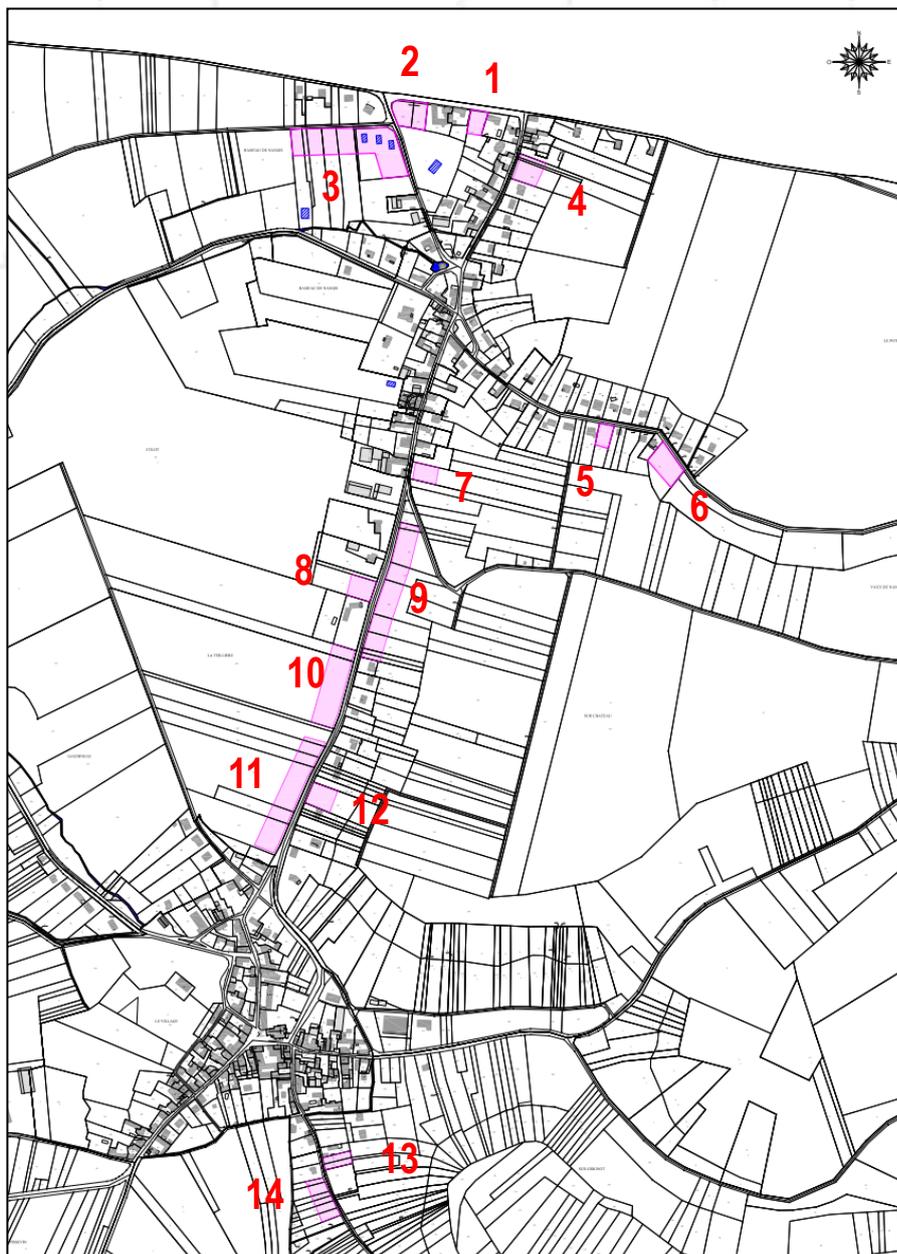
Les espaces urbanisés entre 2000 et 2010

Source : Commune

Renouvellement urbain

Résultats chiffrés pour les dents creuses urbanisables :

- Les dents-creuses constituent une surface de 3,63 hectares sur la commune de QUENNE. Un total de 1,79 ha de cette surface est recensé au titre du registre parcellaire graphique de 2012 (zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles au titre de la PAC).
- Le potentiel brut en terme de population (une densité de 12 logement par hectares, sans rétention foncière et 2,4 personnes par ménage (données INSEE 2009)) représente 44 nouveaux logements et 105 nouvelles personnes. Ces chiffres restent cependant à modérer.
- Dans le cadre du renouvellement urbain, des constructions ne présentant actuellement qu'un seul logement pourront en présenter plusieurs (augmentation du nombre de logement sans augmenter la consommation foncière).



Extrait du cadastre de QUENNE : en violet, les dents creuses

Source : Topos

■ 1 : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,09 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement enherbé. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,063 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Cette parcelle n'est pas recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.

Synthèse :



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

Source : geoportail

Paramètres	
Superficie totale	0,09 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace enherbé
Avantages	Proximité du centre de Nangis
Contraintes	/

▪ **2** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,19 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement enherbé. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,133 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Ces parcelles ne sont pas recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,19 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace enherbé
Avantages	Proximité du centre de Nangis
Contraintes	/

■ **3** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,76 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti, les parcelles situées en face étant déjà bâties il s'agit d'équité spatiale. Cet espace est actuellement enherbé. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,532 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

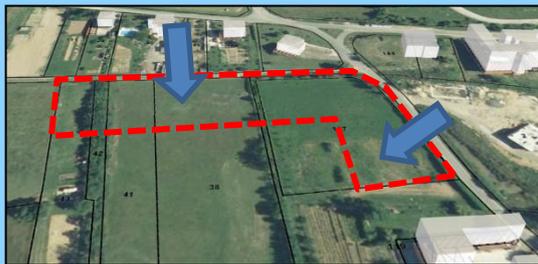
Ces parcelles ne sont pas recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,76 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace enherbé
Avantages	Proximité du centre de Nangis
Contraintes	/

■ 4 : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,15 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement enherbé. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,105 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Ces parcelles ne sont pas recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.

Synthèse :



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

Source : geoportail

Paramètres	
Superficie totale	0,15 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 8 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace enherbé
Avantages	Proximité du centre de Nangis
Contraintes	/

■ 5 : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,07 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement en friche. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,049 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Cette parcelle n'est pas recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,07 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 6 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace en friche
Avantages	Proximité du centre de Nangis
Contraintes	/

■ **6** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,18 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti, les parcelles situées en face étant déjà bâties il s'agit d'équité spatiale. Cet espace est actuellement en friche. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,126 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Cette parcelle n'est pas recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,18 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 6 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace en friche
Avantages	Proximité du centre de Nangis
Contraintes	/

▪ 7 : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,09 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti. Cet espace est actuellement cultivé.

Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,063 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Cette parcelle est recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales à Nangis

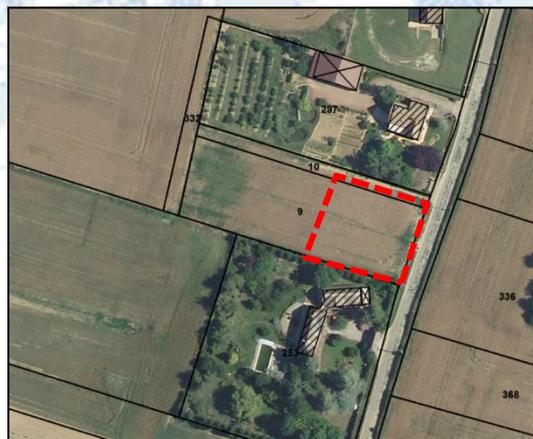
Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,09 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace cultivé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

■ **8** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,12 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement en friche. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,084 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

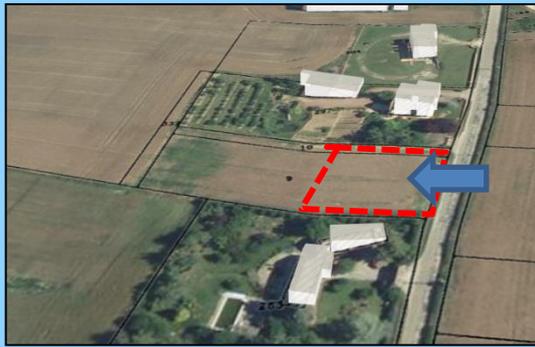
Cette parcelle est recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales entre le Bourg et Nangis

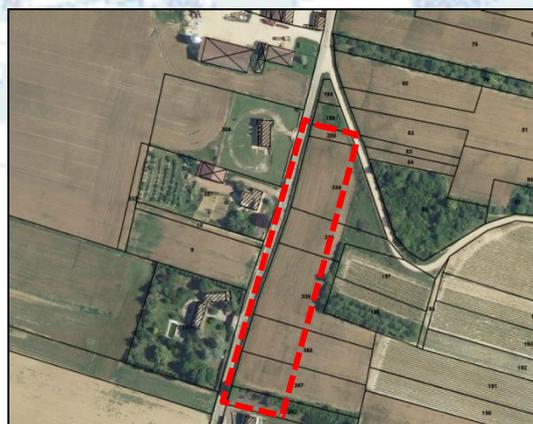
Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,12 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace cultivé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

■ 9 : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,60 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti situé face à plusieurs parcelles déjà bâties. Cet espace est actuellement cultivé. Il pourra accueillir plusieurs constructions. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,42 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Ces parcelles sont recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales entre le Bourg et Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,60 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace cultivé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

▪ **10** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,42 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti situé face à plusieurs parcelles déjà bâties. Cet espace est actuellement cultivé. Il pourra accueillir plusieurs constructions. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,294 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Ces parcelles sont recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales entre le Bourg et Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,42 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace cultivé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

■ 11 : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,56 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti situé face à plusieurs parcelles déjà bâties. Cet espace est actuellement cultivé. Il pourra accueillir plusieurs constructions. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,392 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

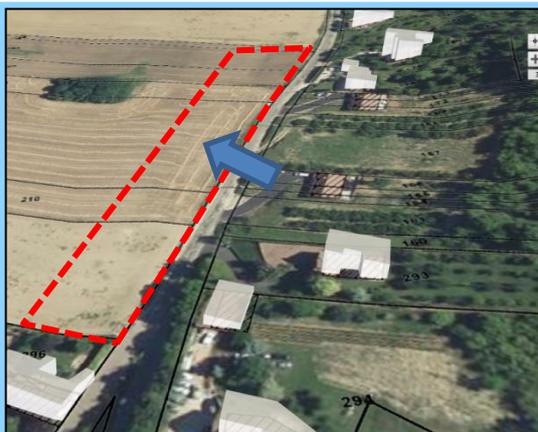
Ces parcelles sont recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales entre le Bourg et Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,56 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace cultivé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

■ **12** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,13 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement enherbé. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,091 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Cette parcelle n'est pas recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales entre le Bourg et Nangis

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,12 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace enherbé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

■ **13** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,08 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une dent creuse, les parcelles situées autour étant déjà bâties. Cet espace est actuellement jardiné. Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,0567 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Ces parcelles ne sont pas recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales du Bourg

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,08 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 6 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace jardiné
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

■ **14** : Cette potentialité intra-urbaine, d'une surface totale de 0,19 ha est recensée car disposant des réseaux et située en bord de voie. Il s'agit d'une extension en continuité du bâti. Cet espace est actuellement cultivé. Il pourra accueillir plusieurs constructions.

Une rétention foncière de 30 % y est appliquée, un potentiel de 0,133 hectare est donc retenu dans le calcul des surfaces urbanisables.

Ces parcelles ne sont pas recensées au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie et parcelles cadastrales du Bourg

Source : geoportail

Synthèse :

Paramètres	
Superficie totale	0,56 ha
Vue 3D	
Enjeux naturels	Enjeux faibles
Réseaux	Assainissement collectif et eau potable
Type de voirie	Rue de 7 m de largeur
Type d'accès	Direct - bon
Occupation actuelle	Espace cultivé
Avantages	Proximité du centre bourg (commerces, services)
Contraintes	/

Servitudes

▪ Servitude AC1

Servitudes de protection des monuments historiques (service départementale de l'architecture et du patrimoine).

Objet :

Monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques : église Notre-Dame (Arrêté du 01/03/1926).

▪ Servitude EL7

Servitudes d'alignements.

Objet :

Plan d'alignement du 2 avril 1862.

▪ Servitude I3

Servitudes relatives à une canalisation de transport de gaz à haute pression (GRT Gaz).

Objet :

La canalisation « Perrigny-Cravant » d'un diamètre de 200 mm, déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 31 janvier 1991.

Des zones de vigilances concernent cette canalisation (ELS, PEL et IRE).

- Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » (cf. tableau ci-dessus) de la (les) canalisation(s), soient proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » (cf. tableau ci-dessus) de la (les) canalisation(s), soient proscrits les Etablissements Recevant du Public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base,
- Dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » (cf. tableau ci-dessus) de la (les) canalisation(s), GRTgaz – Région Rhône-Méditerranée soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Canalisations	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m)	(1) Zone de dangers graves Distance (m)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m)
Antennes de Clamecy et Avallon Tronçon Perrigny - Cravant	200	67.7	35	55	70
Poste Distribution Publique Quenne					
(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254					

▪ Servitude I4

Servitudes relatives au réseau H.T.A (moyenne tension)

Objet :

Plan du réseau H.T.A établi par les services d'Electricité Réseau Distribution France.

▪ Servitude PT2LH

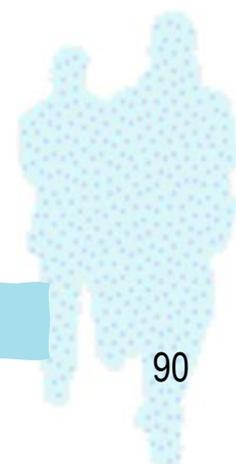
Servitudes de protection contre les obstacles pour des liaisons hertziennes.

Objet :

La liaison hertzienne « Bleigny le Carreau/Clamecy » comporte une zone de dégagement où il est interdit (sauf autorisation ministérielle) de créer des obstacles fixes ou mobiles.

Deuxième partie

Choix retenus et incidences sur l'environnement



Incidences du PLU sur l'environnement

Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et les espaces naturels	Protection des milieux naturels. Délimitation des secteurs de forêt et des secteurs au forts potentiel agronomique à la constructibilité très limitée. Le zonage prend en compte les ZNIEFF dans la définition du tracé des espaces urbains. Délimitation précise des zones agricoles constructibles des zones naturelles.	Pérennisation des milieux naturels : Les secteurs les plus distants du centre urbain, ont un potentiel de développement très limité et ne s'étendront pas sur les espaces naturels. Le projet de PLU préserve les espaces naturels à forte valeur écologique et favorise la mobilisation des espaces urbains.
	Inconstructibilité le long des cours d'eau.	Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau.
Développement économique	Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain.	Amélioration de la mixité des fonctions. Diversification et dynamisation du tissu urbain. Possibilité de réduction du caractère monofonctionnel des extensions urbaines.
	Secteurs dédiés aux activités et services.	Les secteurs Ux vont permettre le développement des activités. Leur limitation en terme de surface réduit les risques de concurrence par rapport aux pôles locaux. La prévision d'une zone 1AUx permettra leur développement sur le moyen terme.
Structuration de l'urbanisation	Développement de l'urbanisation à proximité des infrastructures de déplacement doux. Emplacement réservé à la création de nouveaux accès. Limitation de l'étalement linéaire.	Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant. Amélioration du maillage avec les infrastructures de transport.
	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement et en mettant en place des règles favorisant la création de places de stationnement pour chaque nouvelle construction.	Meilleure circulation au sein du village et augmentation de la sécurité des riverains. Risque d'imperméabilisation accru en fonction du type de revêtement, mais compensé en partie par des obligations de préserver des surfaces perméables.

Structuration de l'urbanisation (suite)	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation du sol.	Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le secteur de la zone Ua et Ub. Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone. Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignements ou de reculs.
	Des choix de développement proportionnés aux besoins démographiques.	Consommation d'espaces naturels ou agricoles limités. Densification du tissu urbain. Dynamisme démographique nécessitant le maintien et le développement des équipements . Accroissement des flux de déplacements mais meilleure offre de voies douces.
	Développer les équipements publics	Pérenniser et développer les équipements d'intérêt collectif. Consommation d'espace pour la réalisation de place et lieu de rencontre urbain. Renforcement de l'attractivité de la commune, de la cohésion sociale et meilleurs services à la population.
Paysages	Intégration d'un volet paysager dans tout projet d'aménagement.	Soigner les entrée de ville et préserver les cônes de vues majeurs. Rationaliser les constructions agricoles en accord avec la préservation des paysages.
	Mettre en valeur l'environnement et le patrimoine bâti préservé.	Ralentissement de la croissance des extensions urbaines et maîtrise de la pression foncière. Autoriser le développement des activités sous conditions d'harmonie paysagère.

Evaluation des incidences du PLU au titre de la zone Natura 2000

Rappel de l'état initial des zones Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de QUENNE. Les sites « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » sont présents sur les communes Sud voisines. Leurs compositions, habitats naturels et espèces végétales présents sont indiqués dans le diagnostic.

Appréciation des incidences du projet de PLU sur les zones NATURA 2000 :

La zone Natura 2000 n'est pas présente sur le territoire de QUENNE..

Le plan de zonage de QUENNE n'entraîne pas de fragmentation des habitats présents sur les sites Natura 2000.

Aucune des espèces, recensées dans les zones Natura 2000, n'est menacée par le zonage du Plan Local d'Urbanisme. Le zonage porté aux limites communales Sud étant toujours agricole ou naturel à vocation forestière.

En conclusion, il n'y a pas d'atteintes portées aux objectifs de conservation des zones Natura 2000. **Donc une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.**

A ce stade l'analyse démontre l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, l'évaluation est terminée.

Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et d'extension urbaine localisée en continuité des zones urbanisées.

→ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

→ Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit un nombre limité de ce type de zone. Elle sont situées en dehors des éléments environnementaux à préserver dans la commune (espaces forestiers en particulier).

→ Les zones agricoles

Le PLU a délimité avec précision les sites dédiés aux exploitations pour préserver au mieux les intérêts agricoles.

→ Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte voire presque nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels et d'entraîner du mitage. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définie en fonction des caractéristiques des milieux : zone de forêt, zone de vergers, zone de jardins, ... et ainsi le règlement relatif à chacune de ces zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux.

Explication des choix retenus

Introduction générale

La commune de QUENNE a bâti son projet de Plan Local d'Urbanisme en tenant compte de la nécessité de préserver les ressources foncières et naturelles du village sur le long terme et de respecter l'ensemble des contraintes lui incombant.

La commune a fait le constat qu'une partie de son développement démographique pouvait être atteint par la mobilisation du foncier non-bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Dans tous les cas, la marge de manœuvre était limitée au regard des fortes contraintes présentes sur le territoire (accessibilité, périmètre de réciprocity agricole, monuments historiques...).

Par ailleurs, dans sa délibération en date du 13 février 2009 la commune prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (adopté en 1980 et modifié en 1992 et 2007) et l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme et fixe comme objectifs principaux à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme :

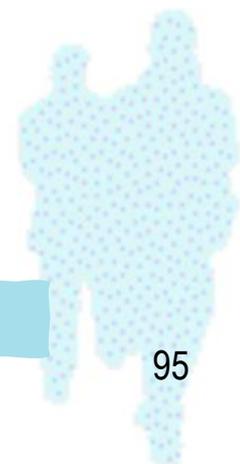
- La prise en compte des exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune (redéfinition de l'affectation des sols et réorganisation de l'espace communal),
- Permettre un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population grâce à de nouveaux secteurs d'extension permettant le développement de l'habitat afin de maintenir la viabilité des services publics existants dans la commune.
- Permettre la réalisation des projets d'équipements publics et des projets communaux (politique d'acquisitions foncières).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU il a été répondu à ces objectifs par le biais :

- D'un PADD répondant aux objectifs urbanistiques et démographiques, mais aussi environnementaux que la commune s'est fixés.
- D'un zonage adapté à la politique urbaine et démographique communale. Il permet de prendre en compte la nouvelle organisation spatiale de la commune.
- D'un règlement adapté aux exigences communales, permettant le maintien des services et le développement de l'habitat.
- D'emplacements réservés qui permettront à la commune d'acquérir des terrains en vue de réaliser des projets routiers ou d'espaces publics.

Réponse aux enjeux issus du diagnostic

Ces enjeux ont été retranscrits dans le PADD.



Enjeux environnementaux : hiérarchisation des enjeux naturels

Préserver les boisements, les espaces agricoles dédiés à la vigne et à la culture fruitière.

Le plan de zonage permet le classement de ces espaces en zones agricoles ou naturelles à la constructibilité très limitée.

Limiter l'imperméabilisation des sols autour des constructions, afin de réduire le ruissellement des eaux de pluies.

L'article 13 du règlement impose qu'un minimum de 50 % des surfaces non bâties restent perméables aux eaux pluviales.

Tenir compte des conditions physiques et climatiques (vent, ensoleillement), lors de l'implantation d'une construction.

Cette disposition est signalée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation mais elle reste de la responsabilité de chaque pétitionnaire.

Tenir compte de la ZNIEFF et des zones Natura 2000 situées à proximité.

Le zonage apporté aux zones naturelles forestières permet leur préservation. La modération des zones ouvertes à l'urbanisation permet également de limiter les atteintes portées aux espèces et aux habitats.

Enjeux environnementaux : hiérarchisation des enjeux agricoles et viticoles

Maintenir les espaces agricoles

L'activité agricole est protégée par un plan de zonage et un règlement adaptés, permettant le maintien des exploitations et leur développement.

Enjeux paysagers

Se préoccuper de l'impact paysager des constructions afin d'offrir un paysage urbain agréable.

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de les insérer aux mieux dans le paysage urbain communal. L'article 13 du règlement permet d'imposer des transitions paysagères soignées.

Maintenir la ceinture verte sur les hauts de coteaux

Ces espaces ont été classés en zones naturelles forestières disposant d'un règlement très restrictif permettant leur préservation.

Maintenir les grandes zones agricoles sur la commune afin de maintenir les espaces ouverts.

Ces secteurs ont été classés en zone agricole limitant leur constructibilité. L'entretien de ces espaces reste de la responsabilité des exploitants.

Enjeux urbains et patrimoniaux

Maitriser l'espace et l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées et en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain présent sur la commune.

Le plan de zonage répond à cet enjeu en limitant la surface des zones à urbaniser, privilégiant ainsi le comblement des potentialités intra-urbaines. Les bouclages sont également favorisés en zone à urbaniser.

Encourager la création de bouclages routiers et/ou piétonniers dans les futurs aménagements afin de consolider les liaisons inter-quartiers.

Aucune extension urbaine n'est désolidarisée de l'enveloppe urbaine préexistante. Les OAP précisent également la nécessité de créer des bouclages en zone à urbaniser.

Privilégier les déplacements doux (piétons, cyclistes...)

La compacité de l'enveloppe urbaine est privilégiée par le plan de zonage. Des engagements ont été pris par la commune dans son PADD. Et des emplacements réservés y sont dédiés.

Maintenir les services, les artisans et les espaces de vente des viticulteurs au sein de l'espace bâti.

Le règlement autorise le maintien et le développement d'activités compatibles avec la proximité des habitations en zone urbaine.

Eviter les ruptures architecturales entre les différents types de bâti afin de préserver le patrimoine (en tenant compte des volumes, hauteurs, aspect des matériaux, couleurs...).

L'article 11 du règlement permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de préserver le patrimoine et l'harmonie visuelle des constructions.

Revaloriser certaines entrées d'agglomération.

Il s'agit d'un engagement pris par la commune qui ne dispose pas d'applications spécifiques dans le PLU. Les entrées de ville ont par ailleurs été étudiées dans le diagnostic de la commune.

Recréer des espaces de transition paysagère au niveau des franges urbaines et dans les futures extensions.

Cette disposition est demandée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les enjeux issus du diagnostic	Commentaires et méthodologie
Opter pour des possibilités de stationnement facilement accessibles.	L'article 12 du règlement permet d'imposer des places de stationnement en dehors des voies. Un nombre minimum de places est imposé par construction.
Préférer les plantations de haies polypécifiques (de plusieurs essences) ainsi que le recours aux essences locales type fruitières.	Ce principe de plantation est conseillé au sein de l'article 13 du règlement.
Enjeux sociaux	
Opter pour une croissance douce et maîtrisée de la population.	Les potentialités de développement offertes par le plan de zonage sont en adéquation avec le scénario démographique envisagé par la commune
Encourager la mixité des formes d'habitat (individuels, jumelés, collectifs, ...)	Le règlement permet la construction de différent type d'habitat.
Maintenir et accueillir de jeunes foyers sur la commune.	Les surfaces disponibles à la construction sur la commune devront permettre l'accueil d'une population nouvelle. Le règlement permet également la construction de différent type d'habitat favorisant la mixité.
Prévoir des équipements adaptés aux personnes âgées en raison du vieillissement de la population.	Ces dispositions sont prises en compte dans le règlement qui n'interdit pas la construction d'équipements adaptés (rampes handicapés par exemple). Le règlement permet également la construction de différent type d'habitat favorisant la mixité.
Permettre le maintien et le développement de l'artisanat et du commerce sur le territoire.	Le zonage prévoit que les activités soient autorisées en zone urbaine sous condition de compatibilité avec la proximité de l'habitat. Une zone 1AUx permettra leur développement.

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé :

- Renouvellement urbain : le PLU de QUENNE favorise le renouvellement urbain en prévoyant des secteurs d'extension limités à très court terme. Ainsi le potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation resteront privilégiées. Par ailleurs son règlement laisse de larges possibilités pour densifier l'espace bâti et mobiliser ces quelques espaces encore disponibles.
- Développement urbain maîtrisé : le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement),
- le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants,
- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

Rappel : Entre 2000 et 2011, 4,82 hectares ont été consommés pour une densité moyenne de 5,19 logements par hectare (25 constructions). La population a chuté de 14 habitants entre 1999 et 2009. La commune de QUENNE comptait 469 habitants au recensement de 1999 et 455 habitants en 2009. La densité visée est de 12 logements à l'hectare minimum.

Projections démographiques : La commune s'est fixée l'objectif d'accueillir 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Ce qui correspond à environ 2 à 3 habitants supplémentaires par an (à partir de 2014).

Le desserrement des ménages : le desserrement des ménages a augmenté sur la dernière période intercensitaire, le nombre de personne par ménage passant de 2,76 à 2,42 personnes par logement. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,2 en 2025-2030. 19 logements seront donc nécessaires pour maintenir la population.

Les logements vacants : Sur le même thème, la commune est concernée par 18 logements vacants. En tenant compte d'une vacance structurelle (logements inadaptés à la demande mais pouvant être proposé à la vente ou à la location) estimée à 5 % du parc total (soit 9 logements), le potentiel de réhabilitation peut être estimé à 9 logements, soit 20 habitants supplémentaires. Une taxe sur les logements vacants peut être également être mise en place par la commune.

Zonage du PLU: le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par le comblement des dents creuses ou potentialités intra-urbaines. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers. Une taxe sur les rétentions foncières peut être mise en place par la commune. Les emplacements réservés concernant des dents-creuses ont été retirés du potentiel. Un total de 1,79 ha de cette surface est recensé au titre du registre parcellaire graphique de 2012 (zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles au titre de la PAC).

Comblement des potentialités intra-urbaines	Surface (ha)	Taux de rétention foncière appliqué	Nombre de logements	Potentiel de population
<i>Dents creuses</i>	3,63	30 %	30	66

Les extensions urbaines : Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par la zone 2AU. Une surface de 2,87 est retenue dans cette zone sur une base de 3,67 hectares. De nombreux emplacements étant réservés par la commune afin de réaliser des aménagements routiers. L'ensemble de cette zone est recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.

Surfaces constructibles en zones à urbaniser	Surface (ha)	Taux de rétention foncière et foncier nécessaire à la VRD et aux espaces publics	Nombre de logements	Potentiel de population
<i>Zone 2AU</i>	2,87	30 %	24	53

L'apport total de population attendu peut être estimé à 97 habitants soit 35 logements supplémentaires (le desserrement des ménages et les logements vacants pris en compte), ce qui porterait à 552 habitants la population de la commune de QUENNE en 2030. Ces chiffres respectent l'objectif du PADD, en l'occurrence « accueillir 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 ».

Nombre logements par comblement des dents creuses ou potentialités intra-urbaines	Nombre logements en zone à urbaniser	Nombre de logements vacants disposant d'un potentiel de réhabilitation	Nombre de logements à créer afin d'absorber le desserrement des ménages
30	24	9	19
Potentiel total du nombre de logements avec prise en compte du desserrement des ménages			
30 + 24 - 19 = 35 logements neufs + 9 logements vacants			
Prévision démographiques sur une base de 2,2 personnes par ménages			
44 * 2,2 = 97 habitants supplémentaires			
Soit 97 + 455 habitants en 2009 selon les chiffre de l'INSEE = 552 habitants à l'horizon 2030.			

Cet accroissement potentiel de la population est en adéquation avec les besoins de la commune, en effet, malgré la baisse de population enregistrée au dernier recensement, la proximité de la commune face à Auxerre induit une forte demande de terrains à bâtir. De nombreuses constructions ont été réalisées ces dernières années, la baisse de population étant due à un desserrement des ménages important et au comptage des élèves du lycée agricole.

De plus, le phénomène de rétention foncière est important et la commune ne dispose d'aucune propriété communale.

Tableau des surfaces

Type de zone	Superficie (ha)	Part de la surface totale (%)
Zone Urbaine (U)	32,60	3,74
Ua	16,86	
Ub	15,41	
Ue	0,32	
Ux	1,14	
Zone à urbaniser	5,15	0,59
1AUx	1,55	
2AU	3,60	
Zone Agricole (A)	755,44	86,63
Anc	13,42	
A	742,03	
Zone naturelle	78,81	9,04
Nf	65,84	
Nj	8,53	
Np	4,44	
Total	872,00	100,00

Un total de 6,06 ha de zone U et AU (dont l'intégralité de la zone 2AU) est recensé au titre du registre parcellaire graphique de 2012 (zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles au titre de la PAC).

Bilan du POS

La superficie des zones*

Type de zone	Superficie (ha) dans le POS	Superficie (ha) dans le PLU	Différence entre le POS et le PLU (ha)
Zone urbaine	UC: 11,79 UD : 27,10	U : 32,45	- 6,44
Zone à urbaniser	INA: 4,93 IINA : 0,76	AU : 5,23	-0,46
Zone agricole et zone naturelle	NC et ND = 827,42	A : 759,61	+ 6,91
		N : 74,72	
Total	872	872	-

La diminution de la superficie des zones urbaines est due à la réduction de la profondeur constructible au profit des zones naturelles dites « de jardins » (zone Nj). 827 ha environ de zones naturelles et agricoles étaient incluses dans le POS et l'écart entre les zones naturelles et agricoles du POS et du PLU est de + 6,91 hectares.

Le PLU enregistre une légère diminution des zones à urbaniser (AU) alors que le POS en prévoyait 5,69 ha, le PLU en prévoit 5,23. Leur localisation a également variée : (cf. pages suivantes).

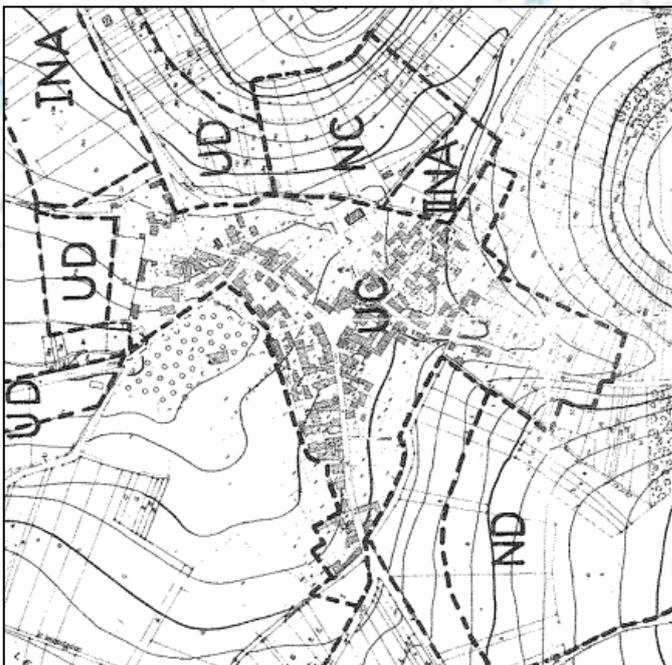
Le règlement

Les zones urbaines : les règles fixées par le POS étaient en général assez cohérentes. Le PLU a apporté des précisions concernant les occupations du sol interdites. L'article 6 a été modifié, les règles concernant la hauteurs des constructions ont été complétées. L'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions est également modifiés. Le stationnement ainsi que les espaces libres disposent d'une réglementation simplifiée. Les articles concernant les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont plus règlementés dans le PLU. Ces modifications permettent de mieux faire correspondre le document d'urbanisme et les réalités urbanistiques observées sur le terrain.

Les zones à urbaniser : certaines zones précédemment classifiées en zone à urbaniser sont actuellement occupées. De nouvelles zones ont ainsi pu être redéfinies et les modifications apportées au règlement suivent celles apportées à celui de la zone urbaine.

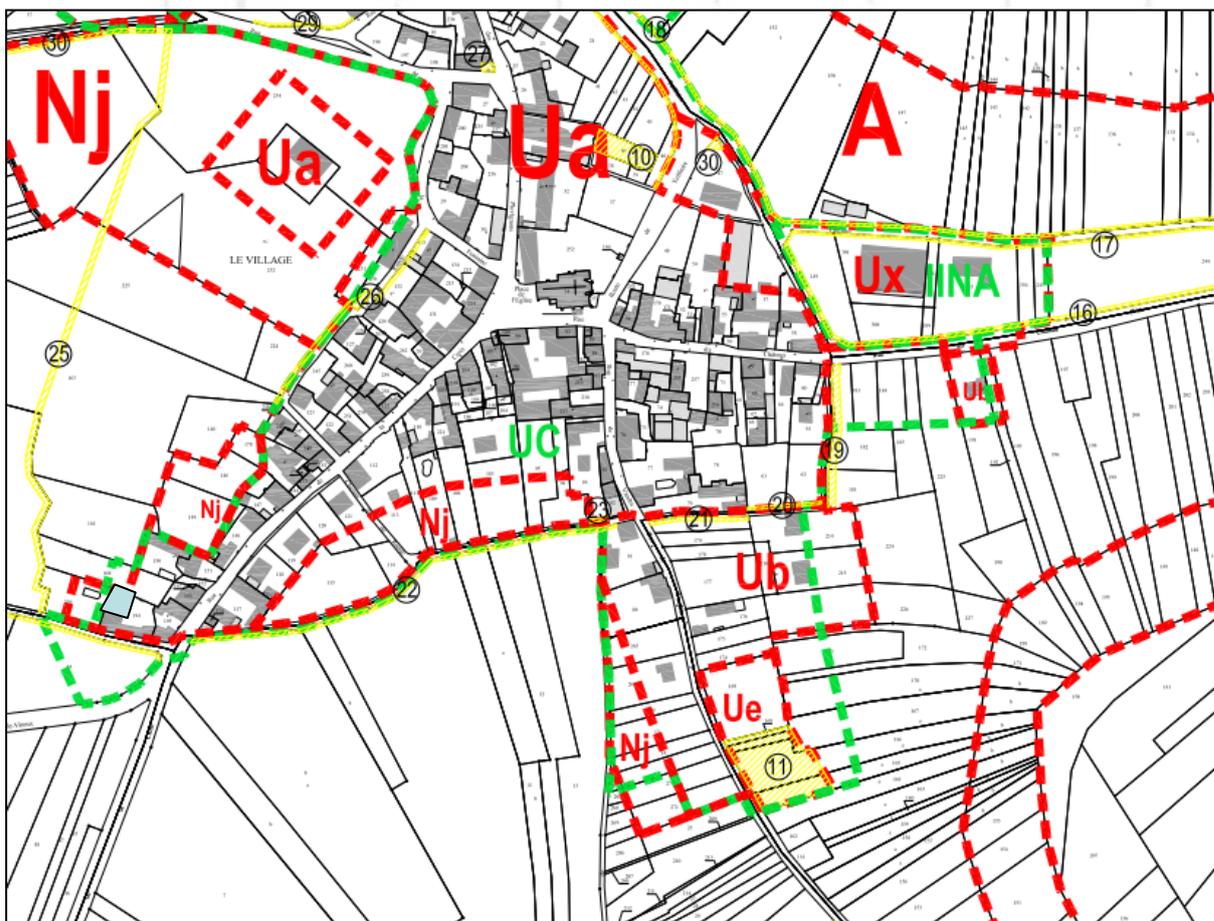
Les zones agricole : le POS fixait des règles adaptées à la réalisation de bâtiments agricoles. Dans le PLU les zones agricoles sont sensiblement identiques. Les règles de constructibilité sont adaptées aux exploitations en place.

Les zones naturelle : leur règlement était très limitatif dans le POS. C'est toujours le cas dans le PLU.



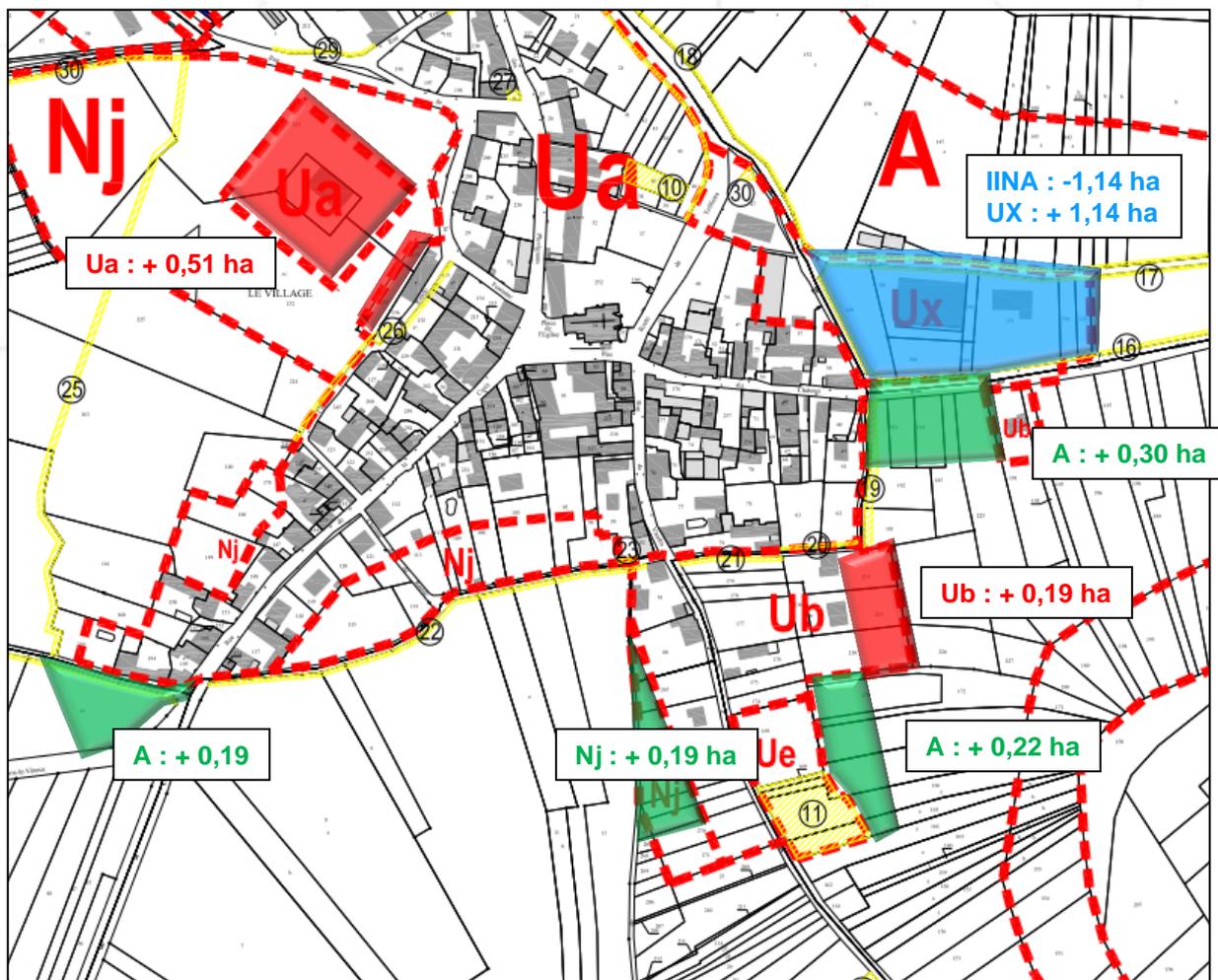
Extrait du plan de zonage du POS et extrait du plan de zonage du projet de PLU (en vert, le tracé et les noms de zones du POS)

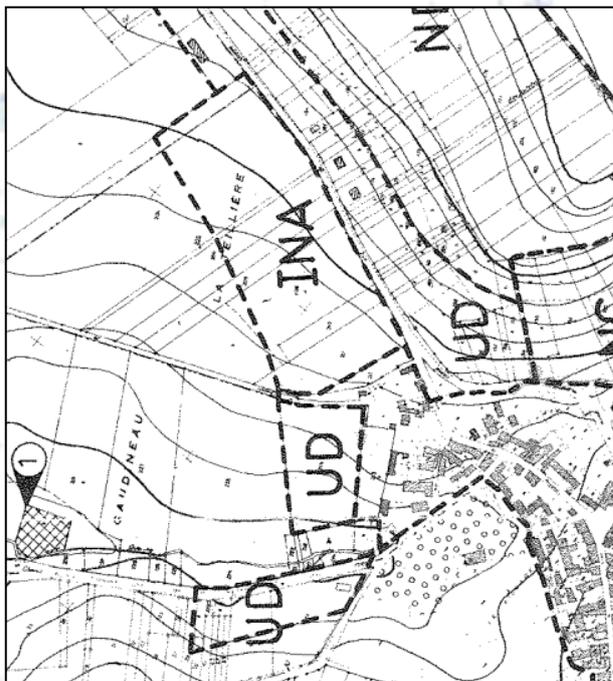
Source : Topos



Récapitulatif des surfaces modifiées :

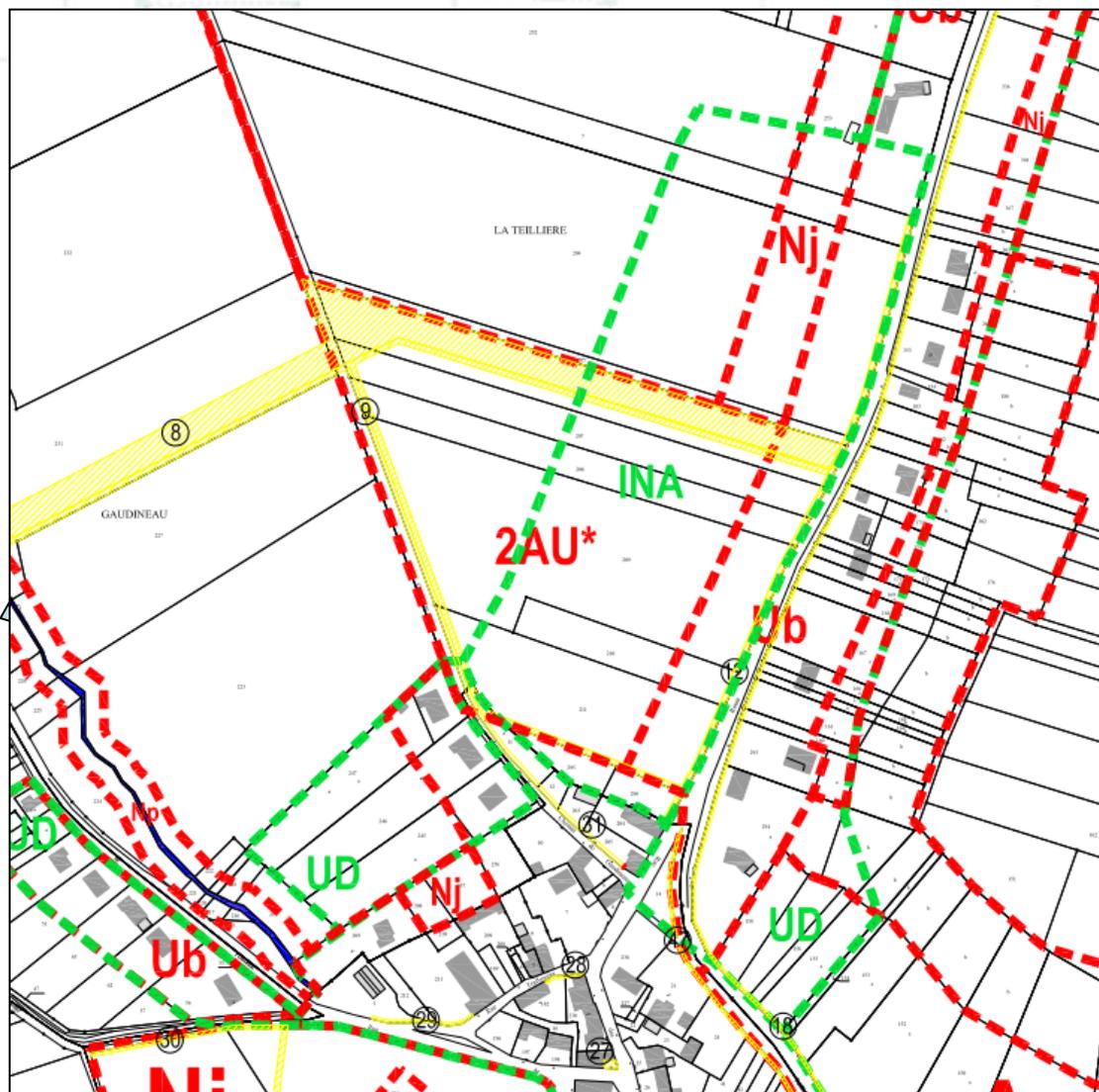
- En rouge, les surfaces ajoutés au projet de PLU.
- En vert, les surfaces rendues aux espaces naturels ou agricoles.
- En bleu, les surfaces inter changées entre zone urbaine et zone à urbaniser.





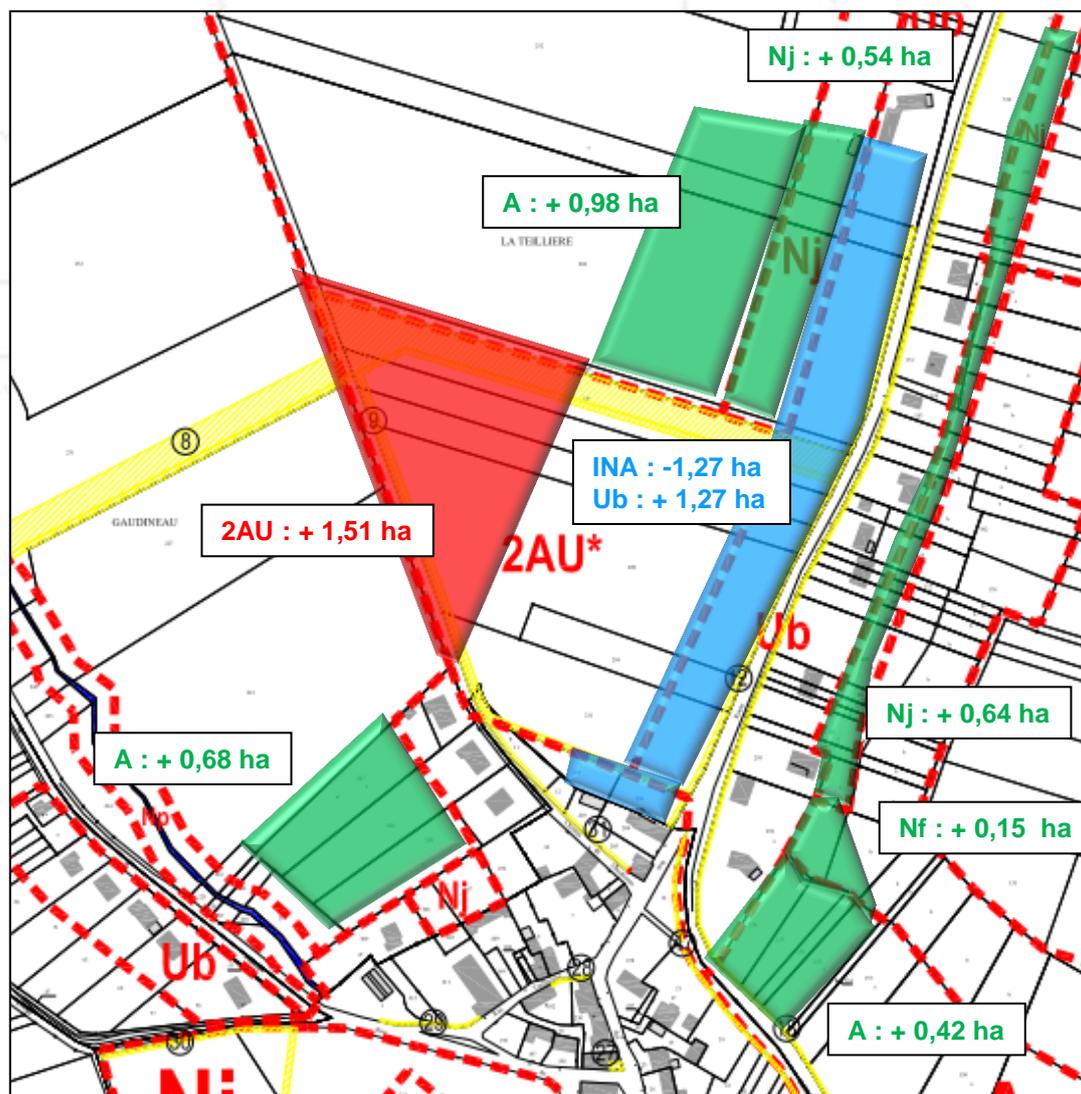
Extrait du plan de zonage du POS et extrait du plan de zonage du projet de PLU (en vert, le tracé et les noms de zones du POS)

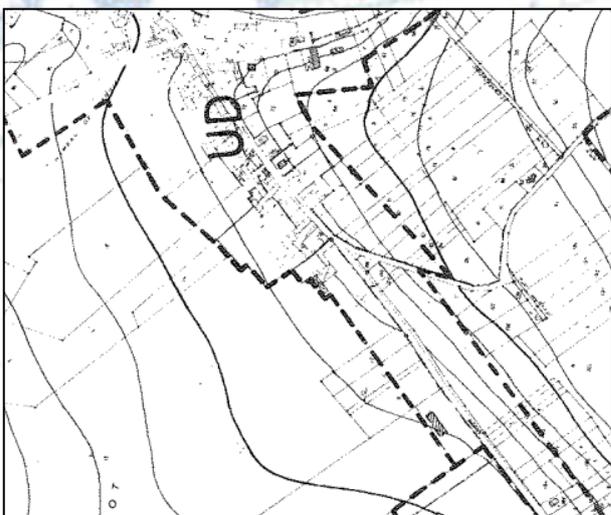
Source : Topos



Récapitulatif des surfaces modifiées :

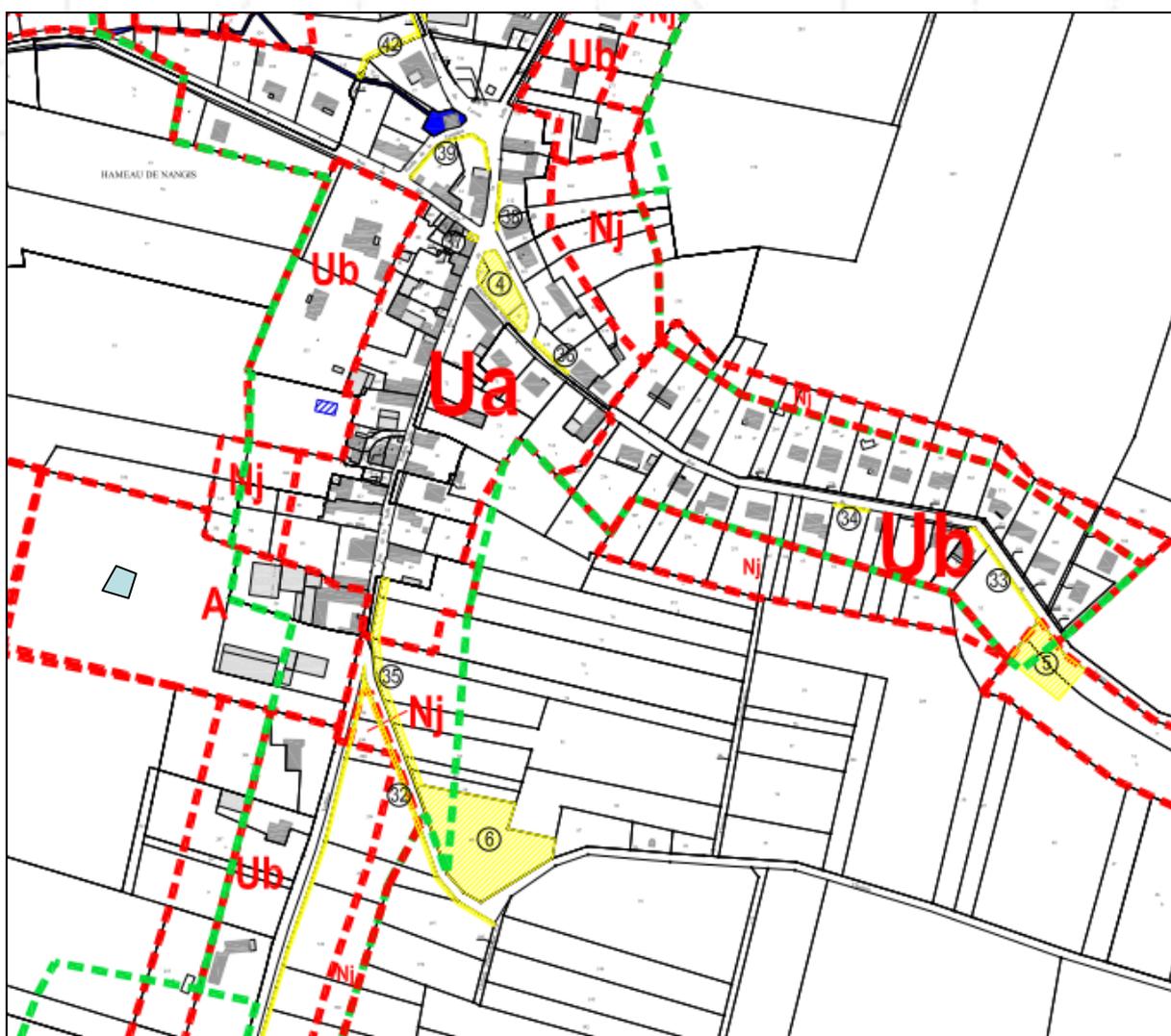
- En rouge, les surfaces ajoutés au projet de PLU.
- En vert, les surfaces rendues aux espaces naturels ou agricoles.
- En bleu, les surfaces inter changées entre zone urbaine et zone à urbaniser.





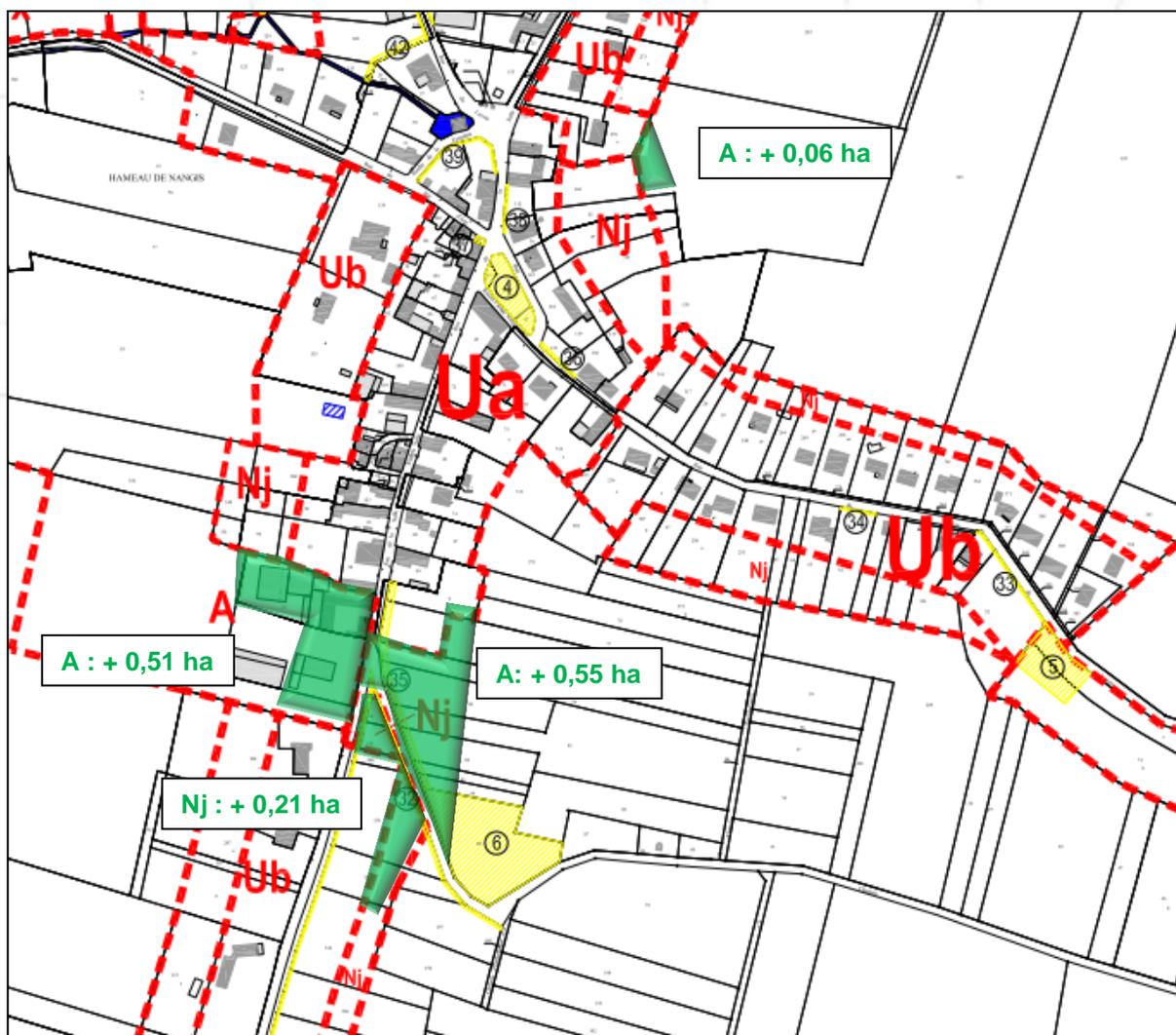
Extrait du plan de zonage du POS et extrait du plan de zonage du projet de PLU (en vert, le tracé et les noms de zones du POS)

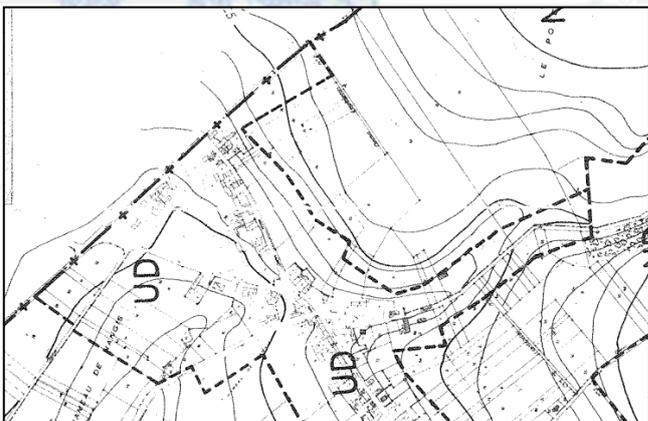
Source : Topos



Récapitulatif des surfaces modifiées :

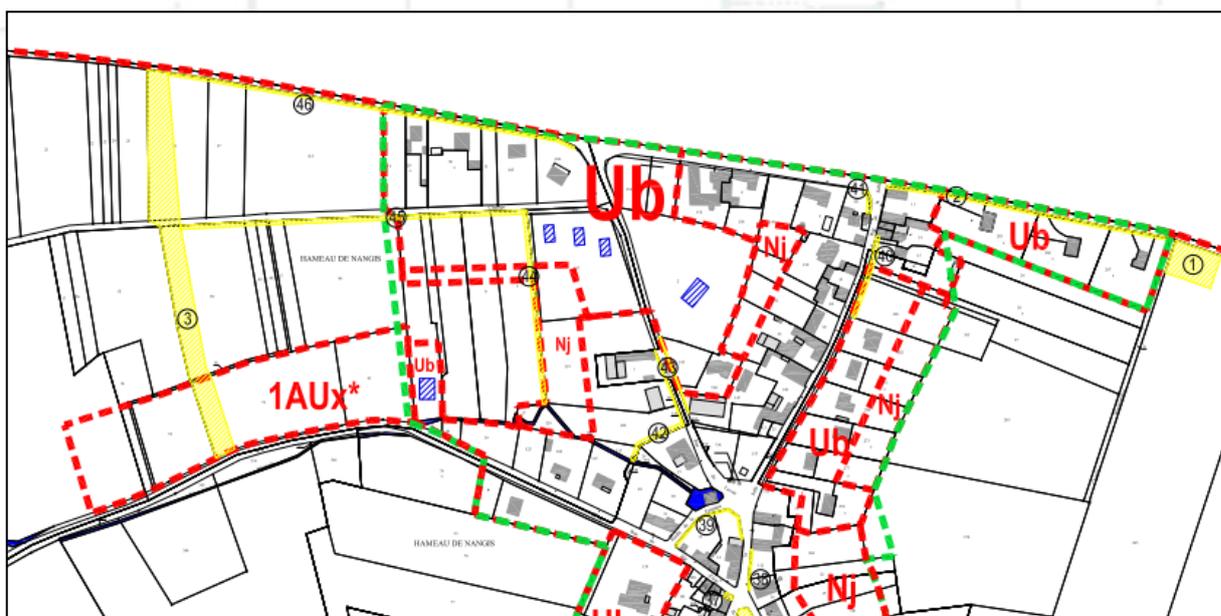
- En vert, les surfaces rendues aux espaces naturels ou agricoles.





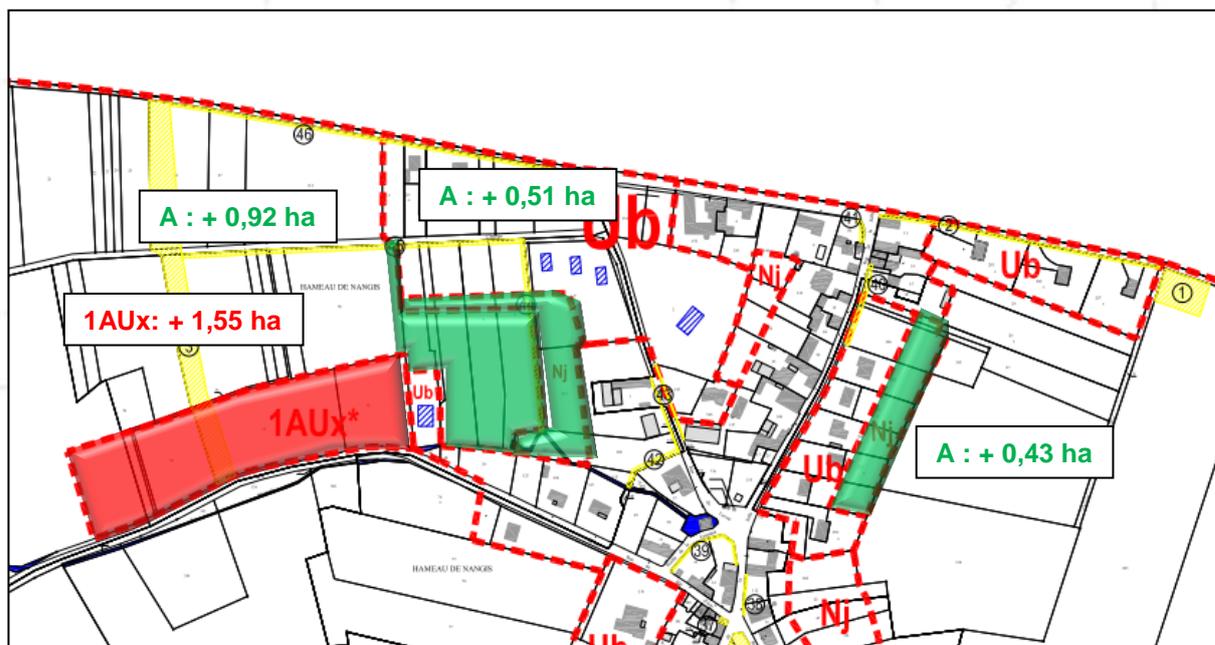
Extrait du plan de zonage du POS et extrait du plan de zonage du projet de PLU (en vert, le tracé et les noms de zones du POS)

Source : Topos



Récapitulatif des surfaces modifiées :

- En rouge, les surfaces ajoutés au projet de PLU.
- En vert, les surfaces rendues aux espaces naturels ou agricoles.



Explication des choix retenus pour établir le PADD

- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour fonction de présenter le projet politique communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, zonage, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Pour être en compatibilité à la fois avec la sphère juridique stricto sensu (le code de l'urbanisme) et à la fois avec à la sphère législative (la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000), le Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUENNE doit, dans son PADD, intégrer des éléments des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme :

Article L 110 du code de l'urbanisme : " *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*"

Règlementation juridique	Réponses du PADD				
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu	Les axes du PADD			
		1) Maintenir une identité villageoise	2) Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager.	3) Encourager l'activité économique locale, le maintien des services et le développement des équipements	4) Préserver le milieu agricole
<p>Article L 121-1 du code de l'urbanisme : " Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;</p> <p>b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p> <p>c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;</p> <p>1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;</p>	<p>- La commune souhaite participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de la consommation de l'espace en priorisant la densification des parties actuellement urbanisées. La commune entend favoriser le renouvellement urbain, notamment par la prise en compte des logements vacants et des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>- Le projet de développement de la commune vise à maîtriser l'urbanisation en extension et à privilégier l'urbanisation des dents creuses afin de préserver le paysage communal.</p> <p>- La volonté communale est d'accueillir de la population afin de maintenir les services. Le but est de pérenniser les équipements existants et le tissu économique ; au niveau communal mais également intercommunal.</p> <p>- La commune se fixe pour objectif d'atteindre la densité de 12 logements à l'hectare dans les futures zones d'extension.</p>	<p>- Maintenir et restaurer le patrimoine.</p> <p>- Préserver la situation agricole actuelle.</p> <p>- Enrayer le vieillissement de la population en accueillant de jeunes couples.</p> <p>- Faire le choix d'extensions urbaines ciblées (en nombre et en surfaces) afin de préserver l'esprit village.</p>	<p>- Maintenir la qualité urbaine et paysagère existante en protégeant le bâti rural traditionnel et en veillant à la présence d'un volet paysager important dans les futurs projets de construction et d'aménagement.</p> <p>- Favoriser la réhabilitation des constructions anciennes en offrant un nombre modéré de terrains à bâtir.</p> <p>- Interdire les constructions à usage d'habitation présentant une hauteur trop importante.</p> <p>- Protéger les espaces naturels, boisés et agricoles.</p>	-	<p>- Trouver un équilibre entre l'activité agricole, la protection des espaces naturels et des paysages et le développement urbain et économique de la commune.</p> <p>- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles du territoire communal par un règlement et un zonage adapté aux projets de constructions des exploitants.</p>

Réglementation juridique	Réponses du PADD				
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu	Les axes du PADD			
		1) Maintenir une identité villageoise	2) Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager.	3) Encourager l'activité économique locale, le maintien des services et le développement des équipements	4) Préserver le milieu agricole
<p>2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;</p>	<p>QUENNE est également attentif à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre : en ce sens, la commune souhaite pouvoir inciter à une meilleure isolation des bâtiments ou encore le recours aux énergies renouvelables, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales dans les futures zones à urbaniser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement des modes doux de déplacements (piétons, vélos...). - Enrayer le vieillissement de la population en accueillant de jeunes couples. - Maintenir une certaine offre de services et d'équipements à proximité des secteurs d'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réhabilitation des constructions anciennes en offrant un nombre modéré de terrains à bâtir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien des activités existantes (artisanat et commerces) et permettre leur développement grâce à un règlement adapté. - Créer une zone artisanale. - Développer le niveau d'équipements et de services de proximité (sociaux, culturels, numériques, loisirs, sportifs et éducatifs). - Encourager la création des espaces de vie (chemins piétons, pistes cyclables...). - Créer des équipements en lien avec la problématique de déplacements (aménagement urbain, parkings...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Veiller aux déplacements des machines agricoles lors des aménagements de voiries pour faciliter la circulation agricole. - Eviter le cloisonnement des structures agricoles par l'urbanisation ou certains aménagements.

Règlementation juridique	Réponses du PADD				
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu	Les axes du PADD			
		1) Maintenir une identité villageoise	2) Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager.	3) Encourager l'activité économique locale, le maintien des services et le développement des équipements	4) Préserver le milieu agricole
<p>3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</p>	<p>QUENNE est également attentif à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre : en ce sens, la commune souhaite pouvoir inciter à une meilleure isolation des bâtiments ou encore le recours aux énergies renouvelables, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales dans les futures zones à urbaniser.</p>	<p>- Maintenir les entités naturelles du territoire. - Encourager le développement des modes doux de déplacements (piétons, vélos...).</p>	<p>- Protéger les espaces naturels, boisés et agricoles.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Les orientations du PADD	Les documents constitutifs du dossier de PLU					Commentaire
	Rapport de présentation	Plan de zonage	Règlement	Emplacements réservés	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Orientation générale n°1 : Maintenir une identité villageoise						
Maintenir les entités naturelles du territoire.	X	X	X			Les éléments à préserver sont exposés dans le rapport de présentation. Le règlement et le plan de zonage réglementent strictement ces espaces naturels, exclus des zones constructibles.
Maintenir et restaurer le patrimoine.	X		X			Le diagnostic présente le patrimoine communal. Le règlement permet d'en préserver la typicité.
Préserver la situation agricole actuelle.	X	X	X			La situation des espaces agricoles est détaillée dans le rapport de présentation. Ces espaces sont préservés par un règlement et un zonage adapté.
Encourager le développement des modes doux de déplacements (piétons, vélos...).				X	X	Des emplacements réservés permettront la réalisation de cheminements doux. Les OAP prévoient également ce type de connexion dans la zone à urbaniser destinée à l'habitat.
Enrayer le vieillissement de la population en accueillant de jeunes couples.	X	X				Le scénario démographique choisi par la commune permettra d'accueillir une population nouvelle. Le plan de zonage permet la réalisation de constructions neuves.
Faire le choix d'extensions urbaines ciblées (en nombre et en surfaces) afin de préserver l'esprit village.	X	X	X		X	La typicité du village est présentée dans le diagnostic. Le zonage et le règlement définissent l'emplacement ainsi que les modalités imposées aux constructions nouvelles. Les OAP détaillent l'aménagement global des zones à urbaniser.
Maintenir une certaine offre de services et d'équipements à proximité des secteurs d'urbanisation.		X	X		X	Le plan de zonage et le règlement favorisent le maintien des activités sur le territoire communal, en particulier en zone urbaine. Une OAP est également dédiée à la zone à urbaniser à destination des activités.
Orientation générale n°2 : Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager						
Maintenir la qualité urbaine et paysagère existante en protégeant le bâti rural traditionnel et en veillant à la présence d'un volet paysager important dans les futurs projets de construction et d'aménagement.		X	X			Le plan de zonage permet de délimiter les centres anciens au bâti caractéristique. Les articles 11 et 13 du règlement définissent des règles strictes concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des espaces libres sur les parcelles (volet paysager).
Favoriser la réhabilitation des constructions anciennes en offrant un nombre modéré de terrains à bâtir.	X	X				Le potentiel de réhabilitation est exposé dans le diagnostic et les extensions ont été proportionnées aux besoins de la commune.
Interdire les constructions à usage d'habitation présentant une hauteur trop importante.			X			Le règlement permet de limiter la hauteur des constructions afin de préserver un paysage urbain agréable.

Les orientations du PADD	Les documents constitutifs du dossier de PLU					Commentaires
	Rapport de présentation	Plan de zonage	Règlement	Emplacements réservés	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Protéger les espaces naturels, boisés et agricoles.		X	X			Ces espaces ont été classés en zones naturelles ou agricoles et disposent d'un règlement strict.
Orientation générale n°3 : Encourager l'activité économique locale, le maintien des services et le développement des équipements						
Favoriser le maintien des activités existantes (artisanat et commerces) et permettre leur développement grâce à un règlement adapté.			X			L'article 2 du règlement autorise en zones urbaines et à urbaniser, les activités commerciales, artisanales, agricoles et forestières à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité des habitations.
Créer une zone artisanale.		X				Le plan de zonage prévoit une zone 1AUx destinée à accueillir cette zone artisanale.
Développer le niveau d'équipements et de services de proximité (sociaux, culturels, numériques, sportifs et éducatifs).		X	X			Le zonage prévoit des zones spécifiquement dédiées aux équipements collectifs. Celles-ci disposent d'un règlement spécifique. De plus, le règlement des autres zones du PLU prévoit la possibilité d'y implanter des équipements collectifs.
Encourager la création des espaces de vie (chemins piétons, pistes cyclables...).				X	X	Plusieurs emplacements réservés leurs sont destinés. De même les OAP prévoient la création de cheminements doux en zone 2AU.
Créer des équipements en lien avec la problématique de déplacements (aménagement urbain, parkings...).				X		Les emplacements réservés permettront à la commune de réaliser des aménagements en lien avec les déplacements : création d'accès, de chemins piétons...
Orientation générale n°4 : Préserver le milieu agricole						
Trouver un équilibre entre l'activité agricole, la protection des espaces naturels et des paysages et le développement urbain et économique de la commune.		X				Le plan de zonage permet de répondre à cet objectif grâce aux zones naturelles, agricoles et urbaines. Le zonage est adapté aux besoins de développement de la commune
Favoriser la pérennité des exploitations agricoles du territoire communal par un règlement et un zonage adapté aux projets de constructions des exploitants.		X	X			Le zonage agricole est adapté aux exploitations en place et permet le développement de l'activité agricole. Le règlement va également dans ce sens et évite de trop contraindre cette activité.
Veiller aux déplacements des machines agricoles et des animaux lors des aménagements de voiries pour faciliter la circulation agricole.			X			L'article 3 du règlement impose que les voies de circulation soient dimensionnées aux usages qu'elles supportent.

Les orientations du PADD	Les documents constitutifs du dossier de PLU					Commentaires
	Rapport de présentation	Plan de zonage	Règlement	Emplacements réservés	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Eviter le cloisonnement des structures agricoles par l'urbanisation ou certains aménagements.		X				Le plan de zonage évite tout cloisonnement de parcelles agricoles au sein de l'enveloppe urbaine. Les extensions à l'urbanisation ont été choisies dans cette optique.

Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Afin de répondre aux enjeux des lois Grenelles 1 et 2, le PLU de la commune de QUENNE comporte deux orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci concernent l'ensemble des zones à urbaniser (1AUx et 2AU).

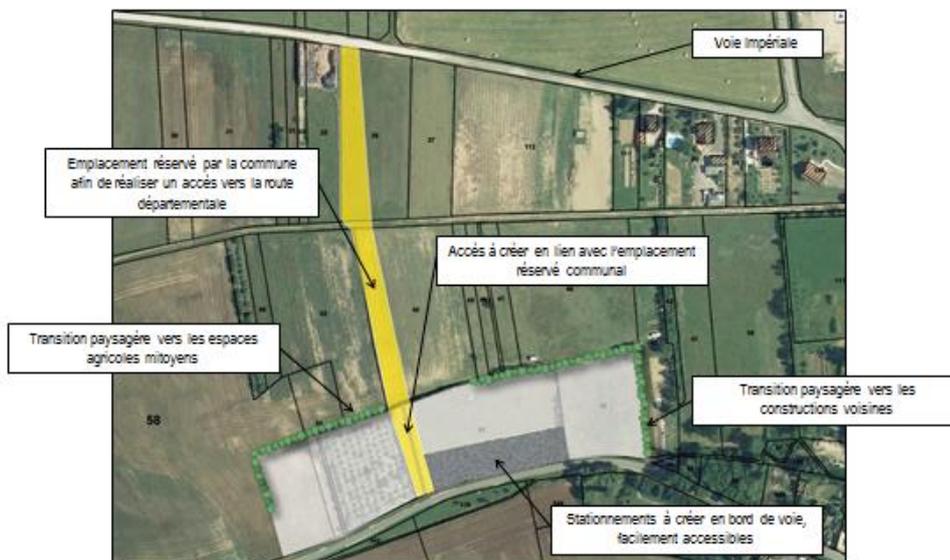
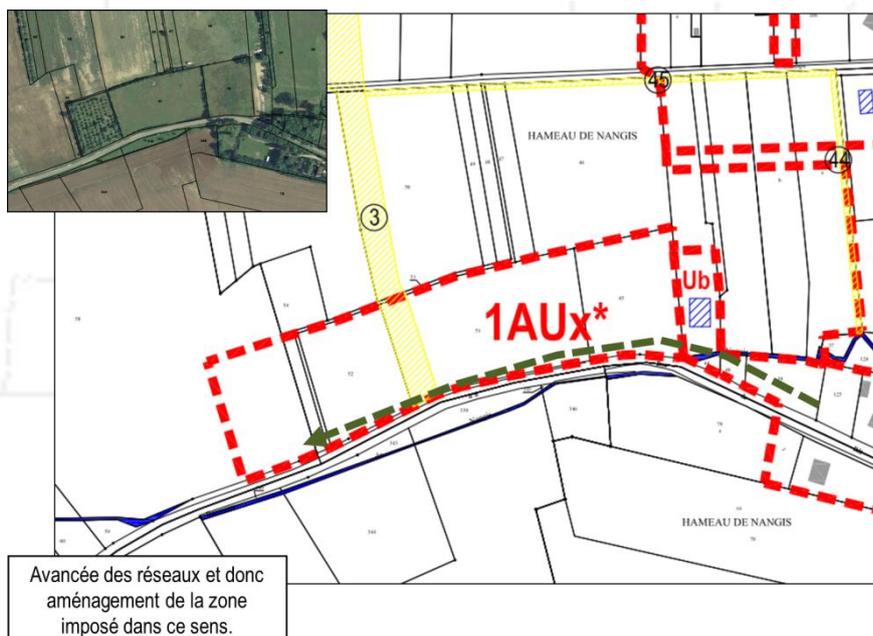
- La première OAP concerne la zone 2AU destinée à l'habitat. Une densité minimale de 12 logements par hectare est demandée. L'accent est également mis, sur la préservation des éléments végétaux préexistants, l'équipement numérique et la prise en compte des problématiques de déperditions énergétiques. La gestion des eaux pluviales devra être gérée prioritairement à l'échelle de la parcelle afin de limiter le phénomène de ruissellement engendré par l'imperméabilisation des sols. Cette OAP permet d'imposer la réalisation de bouclages routiers et la création de cheminements doux en dehors des voies de circulation. Des transitions paysagères sont également demandées face aux espaces agricoles mitoyens.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Source : Topos

- La seconde OAP concerne la zone 1AUx destinée aux activités. Il y est demandé la création de transitions paysagères face aux habitations et aux espaces agricoles ainsi que la création de stationnements. La réalisation des accès est mise en parallèle avec les emplacements réservés par la commune dans cette zone. Il est également demandé que l'urbanisation de la zone soit réalisée d'Est en Ouest, au fur et à mesure de l'avancée des réseaux.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Source : Topos

Exposé des choix retenus pour les emplacements réservés

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés.

Ainsi l'article L123-1 8° dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent : « 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. »

Sur les plans de zonage de la commune de QUENNE figurent 47 emplacements réservés, ils entrent tous dans la définition fixée par le code de l'urbanisme. En effet ils sont destinés à des voies ou ouvrages publics (cf. pages suivantes). Ceux-ci permettront aussi la réalisation d'accès en zone 2AU ainsi que des bouclages et des cheminements doux, engagements pris par la commune dans son PADD.

La commune connaît également une importante problématique de ruissellement, des déversoirs d'orages sont donc prévus parmi ces emplacements réservés.

Emplacement réservé	Surface	Destination	Bénéficiaire
N°1	877 m ²	Création d'une zone de retournement et d'un déversoir d'orage.	Commune
N°2	422 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour et la rue : largeur 2 m.	Commune
N°3	4 683 m ²	Création d'un accès routier vers la zone artisanale.	Commune
N°4	739 m ²	Création d'un aménagement de sécurité sur le carrefour.	Commune
N°5	1 076 m ²	Création d'une zone de retournement et d'un déversoir d'orage.	Commune
N°6	3430 m ²	Création d'un déversoir d'orage.	Commune
N°7	260 m ²	Création d'un déversoir d'orage.	Commune
N°8	8 589 m ²	Création d'un accès routier.	Commune
N°9	2 558 m ²	Création d'une voie d'eau pluviale : largeur 3 m.	Commune
N°10	365 m ²	Création d'un espace public.	Commune
N°11	1 583 m ²	Extension du cimetière, création d'un parking et création d'un accès aux parcelles situées en arrière.	Commune
N°12	1 053 m ²	Création d'un cheminement doux (piétons et cycles) : largeur 3 m.	Commune
N°13	124 m ²	Création d'un déversoir d'orage.	Commune
N°14	670 m ²	Création d'un déversoir d'orage.	Commune
N°15	724 m ²	Création d'un déversoir d'orage.	Commune
N°16	838 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°17	589 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 1,50 m.	Commune
N°18	1 861 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 1,50 m.	Commune

Emplacement réservé	Surface	Destination	Bénéficiaire
N°19	318 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 4 m.	Commune
N°20	61 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 1,50 m.	Commune
N°21	108 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°22	489 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°23	20 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour et la rue : largeur 2 m.	Commune
N°24	485 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la circulation jusqu'au chemin agricole n°12: largeur 2 m.	Commune
N°25	1 030 m ²	Création d'une voie d'eau pluviale : largeur 3 m.	Commune
N°26	291 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°27	23 m ²	Sécurisation du carrefour.	Commune
N°28	31 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour et la rue : largeur 1,5 m.	Commune
N°29	83 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour et la rue : largeur 1,5 m.	Commune
N°30	207 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°31	620 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°32	365 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 2 m.	Commune
N°33	107m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 1,5 m.	Commune
N°34	33 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 1,5 m.	Commune
N°35	556 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue.	Commune
N°36	56 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue.	Commune
N°37	23 m ²	Sécurisation du carrefour.	Commune

Emplacement réservé	Surface	Destination	Bénéficiaire
N°38	45 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour et la rue : largeur 1,5 m.	Commune
N°39	112 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour : 1,5 m.	Commune
N°40	189 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 3 m.	Commune
N°41	51 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser le carrefour : 3 m.	Commune
N°42	144 m ²	Création d'une voie d'eau pluviale : largeur 3 m.	Commune
N°43	180 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue : largeur 1 m.	Commune
N°44	419 m ²	Création d'une voie d'eau pluviale : largeur 3 m.	Commune
N°45	761 m ²	Elargissement de la voie afin de sécuriser la rue et création d'un fossé : largeur 3 m.	Commune
N°46	599 m ²	Elargissement de la route : largeur 2 m.	Commune
N°47	313 m ²	Création d'un cheminement doux : largeur 1,5 m.	Commune
N°48	2406 m ² 3883 m ²	Réaménagement de la station d'épuration : largeur 50 m.	Commune

Articulation du PLU face aux documents supra-communaux (plans et schémas)

Selon le code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du **schéma de cohérence territoriale**, du **schéma de secteur**, du **schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national**, ainsi que du **plan de déplacements urbains** et du **programme local de l'habitat**. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux** en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les **schémas d'aménagement et de gestion des eaux** en application de l'article L. 212-3 du même code.

Le PLU de la commune de QUENNE est compatible avec le SDAGE, avec le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté de l'Auxerrois et avec le Programme Local de l'Habitat.

La commune n'est pas concernée par :

- un schéma de cohérence territoriale approuvé,
- un schéma de secteur,
- un schéma de mise en valeur de la mer,
- une charte du parc naturel régional ou du parc national,

Les actions du PLH de la Communauté de l'Auxerrois :

- Produire 2 340 logements à échéance du PLH (Produire une offre de logements diversifié - Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements).
- Encadrer la production neuve (Favoriser la production de petits et moyens logements - Favoriser la mixité des opérations atteignant une taille critique - Agir sur la densité des programmes neufs - Rédiger une charte de qualité des constructions neuves).
- Produire 730 logements sociaux à échéance du PLH (Diversifier l'offre de logements aidés - Soutenir la production sociale neuve).
- Produire 180 logements en accession aidée (Assurer la flexibilité de l'objectif de production - Soutenir la production de logements en accession aidée - Encadrer le développement de l'offre en accession aidée).
- Favoriser la production de logements performants sur le plan énergétique et lutter contre la précarité énergétique (Faire des documents locaux d'urbanisme des outils pour permettre la production de logements respectueux de l'environnement - Sensibiliser les constructeurs et les propriétaires privés aux enjeux de développement durable dans l'habitat - Soutenir la production de « logements durables »).
- Adapter les outils de planification spatiale (Mettre en compatibilité les POS/PLU avec le PLH).
- Mobiliser les outils d'intervention foncière (Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le PLH - Assurer un suivi en continu des disponibilités foncières et des programmes de logements - Evaluer l'opportunité de créer un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) - Elaborer un Système d'Information Géographique (SIG) à l'échelle de la CA)

- Mobiliser les outils de résorption de la vacance et de l'indignité (Organiser l'intervention contre l'indignité à l'échelle intercommunale - Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants - Mobiliser les outils incitatifs et coercitifs de lutte contre l'indignité).
- Mobiliser le parc privé pour développer une offre sociale (Accompagner les propriétaires dans leur démarche de conventionnement - Favoriser la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration).
- Intervenir en faveur de l'amélioration du parc existant (Réaliser une étude pré-opérationnelle dans le parc privé - Mettre en œuvre un dispositif d'intervention adapté - Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social).
- Assurer l'accessibilité du parc de logements et l'adapter au vieillissement de la population (Soutenir les démarches d'adaptation des logements - Suivre et renforcer l'offre adaptée au vieillissement et aux handicaps - Renforcer l'offre en structures spécialisées).
- Accompagner les personnes défavorisées tout au long de leurs parcours résidentiels (Développer l'offre en logements très sociaux à destination des personnes défavorisées - Encourager l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans le logement autonome - Conforter l'offre en structures spécialisées).
- Répondre aux besoins en logements des étudiants et jeunes en insertion professionnelle (Renforcer l'offre en structures spécialisées - Accompagner les jeunes en recherche de solution logement).
- Répondre aux besoins en logements et en hébergement des gens du voyage (Favoriser le développement d'opérations d'habitat adapté).
- Mettre en place le dispositif de pilotage, suivi et évaluation du PLH (Mettre en place un dispositif d'observation - Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire - Suivre et piloter le PLH)

Dans le PLU, il a été répondu aux objectifs auxquels une commune de l'importance de QUENNE est en mesure de répondre. Ainsi, le développement de l'offre en logement est assuré, une densité minimum a été imposée par le biais du PADD et les équipements de production énergétique ne sont pas interdits par le règlement du document et sont encouragés par le PADD. De même, la réhabilitation des constructions est encouragée et affichée en tant qu'orientation dans l'objectif n°2 du PADD.

Le diagnostic dresse un état des lieux de la situation démographique communale au regard du vieillissement de la population. Celui-ci est pris en compte.

Certains objectifs disposent d'une portée intercommunale et seront à réaliser par la Communauté de l'Auxerrois.

PLU et PDU

Principaux objectifs du PDU	PLU				Commentaire
	Rapport de présentation	PADD	Règlement	Zonage	
Objectifs réglementaires					
Diminuer le trafic automobile.		X			La rationalisation des zones urbaines et à urbaniser et la volonté communale affichée dans le PADD de développer les modes de déplacement alternatifs permettent de répondre à cet objectif.
Développer les modes alternatifs à la voiture (transports en commun et modes doux).	X	X	X	X	Il a été répondu à cet objectifs par le biais de l'ensemble des documents constitutif du PLU. La localisation de zones d'extension proche du bâti existant permettra le développement des modes doux de déplacement.
Hierarchiser la voirie et rendre son usage plus efficace.			X		Le règlement appliqué au voirie est adapté en fonction des usages que celle-ci doit supporter.
Organiser le stationnement.			X		Des places de stationnement en dehors de la voirie son imposées pour toute nouvelle construction à usage d'habitat.
Diminuer les impacts du transport de marchandises et de la livraison.				X	Un zonage spécifique a été apporté au espaces dédiés aux activités, où se pose le problème du transport de marchandises. Ceci permettra d'éviter le développement d'habitations à proximité immédiate de ces zones.
Encourager les employeurs publics et privés à mener des actions sur le déplacement de leurs salariés					Les documents constituant le PLU ne permettent pas de répondre à cet objectif.
Objectifs supplémentaires					
Développer l'intermodalité.		X			Le développement des modes de déplacements doux participe à cet objectifs.
Faciliter les déplacements pour toutes les populations.			X		Le règlement permet l'implantation d'équipements destinés aux personnes à mobilité réduite (rampes d'accès)
Maîtriser l'étalement urbain.				X	Il a été répondu à cet objectif par le biais d'un zonage cohérent et répondant aux besoins de la commune.

PLU et SDAGE

Principales propositions du SDAGE	PLU				Commentaire
	Rapport de présentation	PADD	Règlement	Zonage	
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.					Les documents constituant le PLU ne permettent pas de répondre à cet objectif.
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.					Les documents constituant le PLU ne permettent pas de répondre à cet objectif.
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuse.					Les documents constituant le PLU ne permettent pas de répondre à cet objectif.
Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.					Les documents constituant le PLU ne permettent pas de répondre à cet objectif.
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.					La commune ne dispose pas de servitude de protection des captages d'eau.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.	x	x	x	x	Les milieux à protéger aux abords du Ru de QUENNE ont été exclus des zones urbaines et classés naturelle protégée . La zone humide située au sein de la zone 2AU devra être conservée (cette disposition est indiquée dans les OAP).
Gérer la rareté de la ressource en eau.					Les documents constituant le PLU ne permettent pas de répondre à cet objectif.
Limiter et prévenir le risque d'inondation.	x				La commune n'est pas concernée par le risque d'inondation. L'ensemble des risques ont été exposés dans le diagnostic.
Levier 1. Acquérir et partager les connaissances.	x				Le diagnostic expose l'occupation du sol et l'hydrologie de la commune.
Levier 2. Développer la gouvernance et l'analyse économique.					Il sera répondu à cet objectif par le biais d'une enquête publique permettant d'investir la population.

Explications des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone qui se limite aux secteurs déjà urbanisés, conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme.

Sous-secteur Ua

La zone Ua a été déterminée de manière à limiter l'étalement urbain. Elle ne diminue pas l'espace agricole ou naturel.

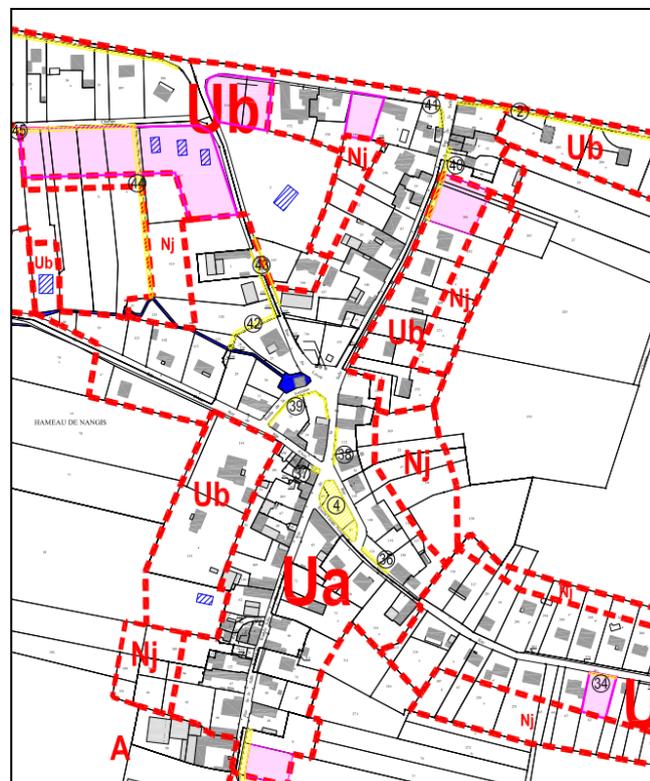
Il s'agit du centre bourg de QUENNE et du hameau de Nangis, correspondant à un habitat majoritairement ancien caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Les volumes de ce tissu urbain qualifient l'espace de la rue et en définissent les limites visuelles. La perception de l'ensemble est franche.

La zone Ua englobe donc le noyau villageois ancien.

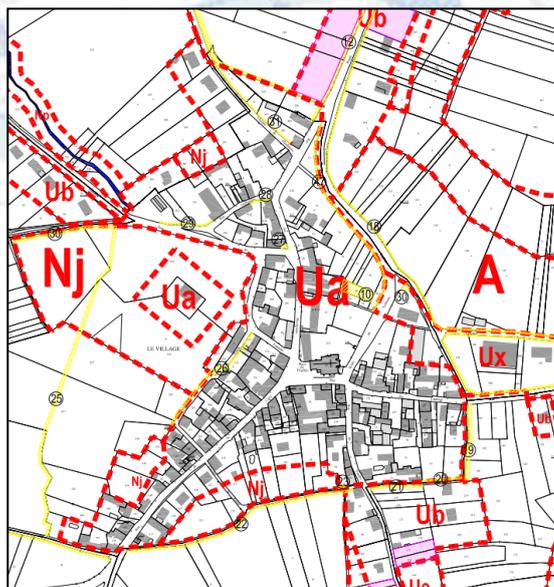
L'objectif de cette zone est de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre.

Les limites du secteur ont été définies de manière à englober les principaux ensembles de constructions anciennes implantées de façon traditionnelle.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone Ua à Nangis

Source : Topos

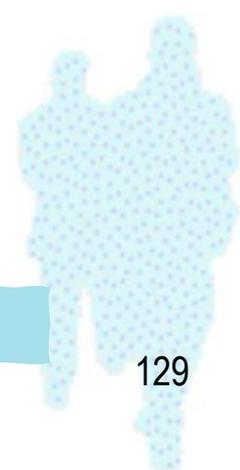


Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone Ua dans le Bourg

Source : Topos

Synthèse du zonage

Enjeux	Situation en zone Ua
Accès aux parcelles	correct
Réseaux	à proximité de chaque parcelle
Défense incendie	oui
Contraintes agricoles liées aux bâtiments d'élevage	Oui (à l'Est du Bourg, au Nord et à l'extrême Sud de Nangis)
Enjeux environnementaux forts	non



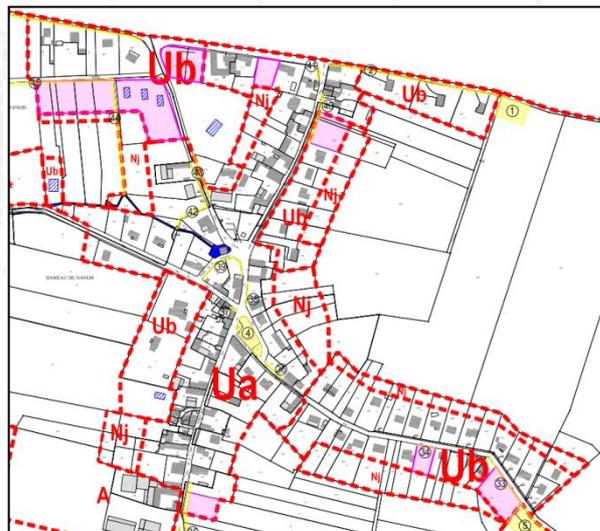
Règlement :

Règlement	Justifications
Article 1	La zone Ua a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites (industrie, entrepôts...).
Article 2	La zone Ua a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
Article 3	La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour supporter les usages qu'elles portent. De plus, les nouvelles constructions qui pourront s'implanter dans la zone disposent de la voirie préexistante.
Article 4	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Article 5	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
Article 6	Le centre ancien est composé de constructions ordonnées suivant une disposition particulière. Dans ce cadre, le recul imposé au nouvelle construction dépendra des constructions voisines afin de ne pas briser cette harmonie visuelle. En moyenne il est compris entre 0 et 6 mètre.
Article 7	Afin de favoriser la densification du centre ancien et respecter l'ordonnancement en place dans la zone, la commune souhaite autoriser les constructions sur limite. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense au centre ancien.
Article 8	La commune souhaite fixer une distance minimum de 4 mètres entre les constructions sur une même propriété pour des raisons de sécurité (passage des services de secours).
Article 9	Afin de favoriser une certaine densification, la commune ne souhaite pas réglementer l'article 9.
Article 10	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes. En zone Ua, cette hauteur est limitée à un maximum de 12 mètres au faîtage pour les constructions principales.
Article 11	Les règles édictées en matière de façade et de toiture visent à conserver un aspect et une volumétrie traditionnelle adaptée au centre ancien. Il est à noter que la zone Ua du Bourg est intégralement incluse dans le périmètre de réciprocité de l'église. La commune a donc convenue d'édicter des règles adaptées à la présence de ce Monument Historique en lien avec l'Architecte de Bâtiments de France.
Article 12	La commune souhaite que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pour ce faire, un nombre de place minimum est imposé pour toutes constructions nouvelles.
Article 13	Ces règles visent à garantir les aménagements extérieurs pour conforter l'attractivité de la commune d'un point de vue paysager. Les élus souhaitent limiter autant que possible l'impact du minéral bien que très présent dans le centre ancien. A ce titre, 50% des surfaces non bâties devront rester perméables aux eaux pluviales.
Article 14	Afin de favoriser une certaine densification, la commune ne souhaite pas réglementer l'article 14.
Article 15	Ce dernier est non réglementé.
Article 16	Ce dernier est non réglementé.

Sous-secteur Ub

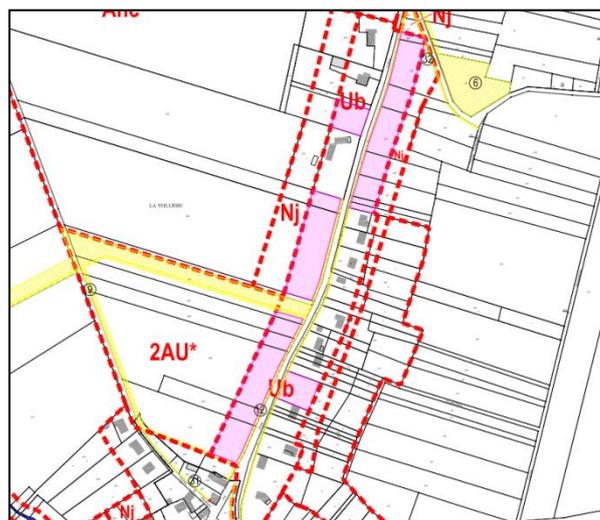
La zone Ub correspond à un habitat mixte à pavillonnaire, installé autour du centre bourg. Celui-ci est caractérisé par une forme urbaine multiple, de constructions détachées les unes des autres et implantées en retrait de l'emprise publique, souvent en milieu de parcelle.

La zone Ub englobe la majeure partie des constructions de la commune. L'objectif de cette zone est également de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre. La majeure partie des dents creuses et extensions en fait partie.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de Nangis

Source : Topos



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone Ub entre le Bourg et Nangis

Source : Topos



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone Ub au Bourg

Source : Topos

Synthèse du zonage

Enjeux	Situation en zone Ub
Accès aux parcelles	correct
Réseaux	à proximité de chaque parcelle
Défense incendie	oui
Contraintes agricoles liées aux bâtiments d'élevage	non
Enjeux environnementaux forts	non

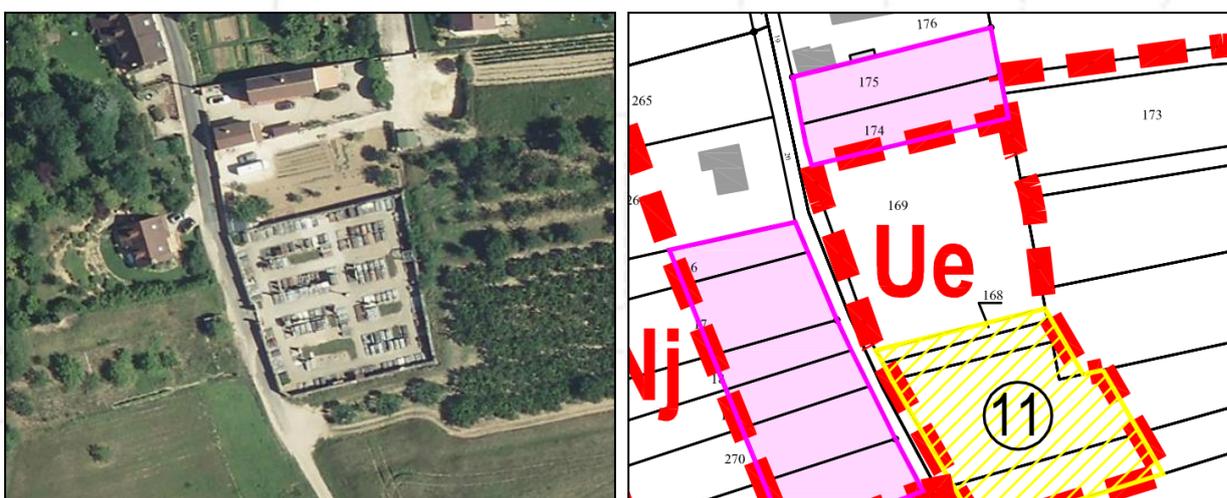
Règlement :

Règlement	Justifications
Article 1	La zone Ub a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites (industries, entrepôts...).
Article 2	La zone Ub a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
Article 3	La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour supporter les usages qu'elles portent. Aucune dimension chiffrée n'est imposée afin de favoriser la densification de ces secteurs.
Article 4	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Article 5	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
Article 6	Afin de respecter l'aspect paysager de ces espaces (pavillons en retrait), un recul minimum est imposé aux constructions nouvelles. Celui-ci est compris entre 5 et 15 mètres.
Article 7	Afin de favoriser la densification et respecter l'ordonnancement en place dans la zone, la commune souhaite autoriser les constructions sur limite séparative. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense malgré le recul imposé au regard de l'emprise publique.
Article 8	La commune souhaite fixer une distance minimum de 4 mètres entre les constructions sur une même propriété pour des raisons de sécurité (passage des services de secours).
Article 9	Afin de favoriser une certaine densification, la commune ne souhaite pas réglementer l'article 9.
Article 10	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans la zone. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes. En zone Ub, cette hauteur est limitée à un maximum de 12 mètres au faîtage pour les constructions principales.
Article 11	Les règles édictées en matière de façade et de toiture visent maintenir un aspect et une volumétrie adaptée à cette zone à vocation plutôt pavillonnaire.
Article 12	La commune souhaite que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pour ce faire, un nombre de place minimum est imposé pour toutes constructions nouvelles.
Article 13	Ces règles visent à garantir les aménagements extérieurs pour conforter l'attractivité de la commune d'un point de vue paysager. Les élus souhaitent limiter autant que possible l'impact du minéral dans cette zone au bâti relativement espacé. A ce titre, 50% des surfaces non bâties devront rester perméables aux eaux pluviales.
Article 14	Afin de favoriser une certaine densification, la commune ne souhaite pas réglementer l'article 14.
Article 15	Ce dernier est non réglementé.
Article 16	Ce dernier est non réglementé.

Sous-secteur Ue

La zone Ue englobe les secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif de la commune. Le cimetière est inclus à cette zone.

Seule une extension du cimetière viendra s'y adjoindre. Aucune nouvelle construction ne s'y implantera.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone Ue

Source : Topos

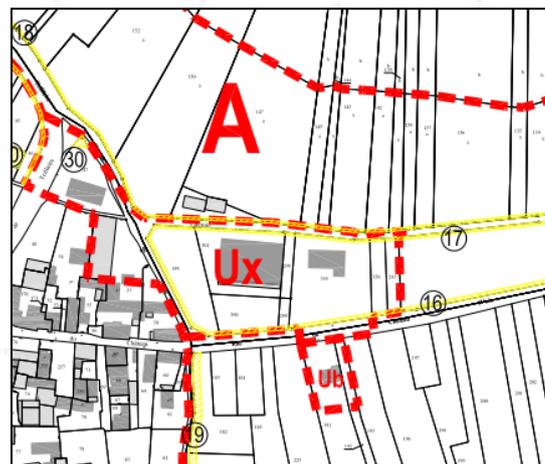
Synthèse du zonage

Enjeux	Situation en zone Ue
Accès aux parcelles	correct
Réseaux	à proximité de chaque parcelle
Défense incendie	oui
Contraintes agricoles liées aux bâtiments d'élevage	non
Enjeux environnementaux forts	non

Sous-secteur Ux

La zone Ux correspond aux secteurs pouvant accueillir les activités économiques de la commune.

Géologiquement, cette zone est concernée par une faille et n'accueillera donc pas de logements. Son potentiel de développement étant restreint, une nouvelle zone est prévue à Nangis (zone 1AUx).



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone Ux

Source : Topos

Synthèse du zonage

Enjeux	Situation en zone Ux
Accès aux parcelles	correct
Réseaux	à proximité de chaque parcelle
Défense incendie	oui
Contraintes agricoles liées aux bâtiments d'élevage	non
Enjeux environnementaux forts	non

Règlement :

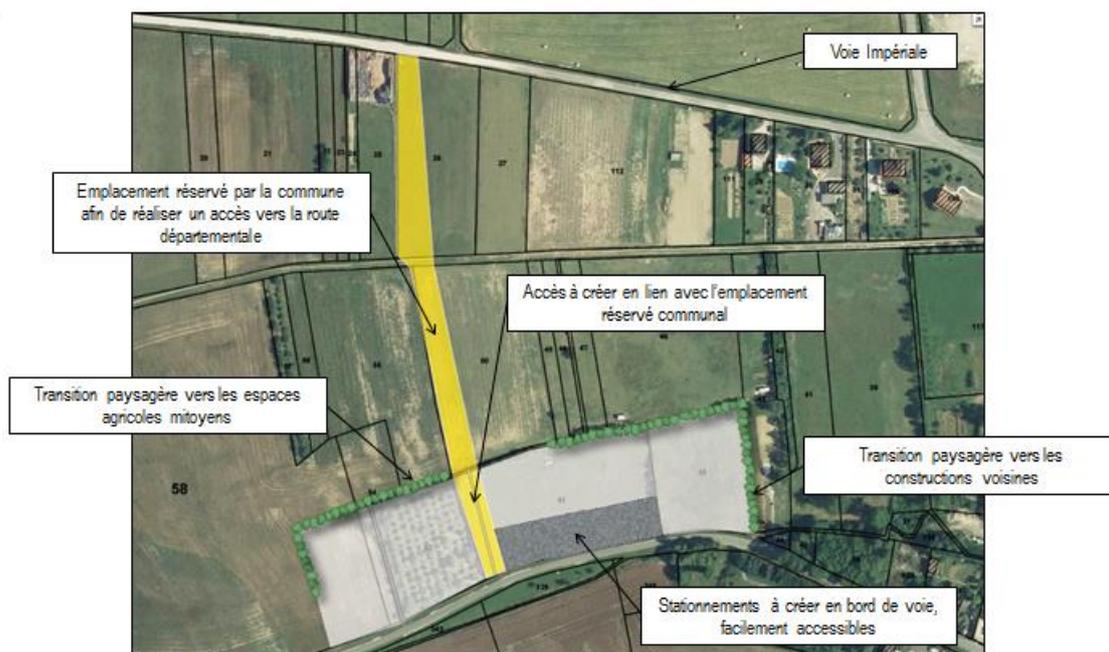
Règlement	Justifications
Article 1	Les constructions se limitent aux destinations d'activités. Les constructions à usage d'habitat ne sont donc pas autorisées hormis celles destinées au gardiennage des sites.
Article 2	Les constructions à usage d'activité ou de service public ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. La zone Ux étant proche du bâti existant (zones Ua et Ub).
Article 3	Au regard des possibilités de création de voirie cette zone suit la règle établie pour l'ensemble de la zone urbaine.
Article 4	Il s'agit de la même réglementation que dans les autres zones urbaines.
Article 5	Fixer des règles dans l'article 5 peu s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
Article 6	L'implantation en limite d'emprise publique est imposée a une distance minimum de 5 mètres ou sur l'emprise publique.
Article 7	La réglementation de cet article est limitée et permet une bonne utilisation de l'espace disponible. Un recul de 3 mètres minimum sera demandé si la construction n'est pas envisagée sur limite.
Article 8	La commune souhaite fixer une distance minimum de 5 mètres entre les constructions pour des raisons de sécurité (passage des services de secours).
Article 9	Dans l'idée de permettre l'arrivée d'activités sur les espaces retenus, les élus ne souhaitent pas réglementer l'article 9 et laissent toute initiative cohérente envisageable.
Article 10	La commune a fixé ces règles en fonction des différents impacts visuels présents dans le secteur. A ce titre, les élus souhaitent limiter les constructions à 15 mètres de hauteur.
Article 11	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles contraignantes pour les bâtiments d'activité, qui n'ont pas les mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation.
Article 12	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que l'espace disponible sur la zone est limité.
Article 13	Les élus souhaitent limiter l'imperméabilisation des sols sans toutefois handicaper une éventuelle installation.
Article 14	Afin de favoriser une certaine densification, la commune ne souhaite pas réglementer l'article 14.
Article 15	Ce dernier est non réglementé.
Article 16	Ce dernier est non réglementé.

Généralités de la zone AU : la zone AU est une zone correspondant à des secteurs à urbaniser dans la commune.
 Il s'agit d'une zone permettant l'extension maîtrisée de la zone bâtie.

Sous-secteur 1AUx

La zone 1AUx est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
 L'affectation dominante de ces secteurs est l'activité.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est destinée à l'accueil des artisans locaux souhaitant pouvoir s'étendre. Le choix de ce secteur a été réalisé à proximité de la route départementale, accessible via la voie impériale, la commune ayant comme objectif de réaliser un axe permettant de relier la zone directement à cette voie permettant d'accéder à la route nationale. Un emplacement réservé a par ailleurs été pris par la commune afin de réaliser cet équipement routier. Ceci permettra de dévier le trafic routier en dehors de Nangis.
 Une transition paysagère soignée vers les espaces agricoles mitoyens est demandée dans les OAP (cf. ci-dessous) afin de préserver l'harmonie visuelle offerte par ce secteur.

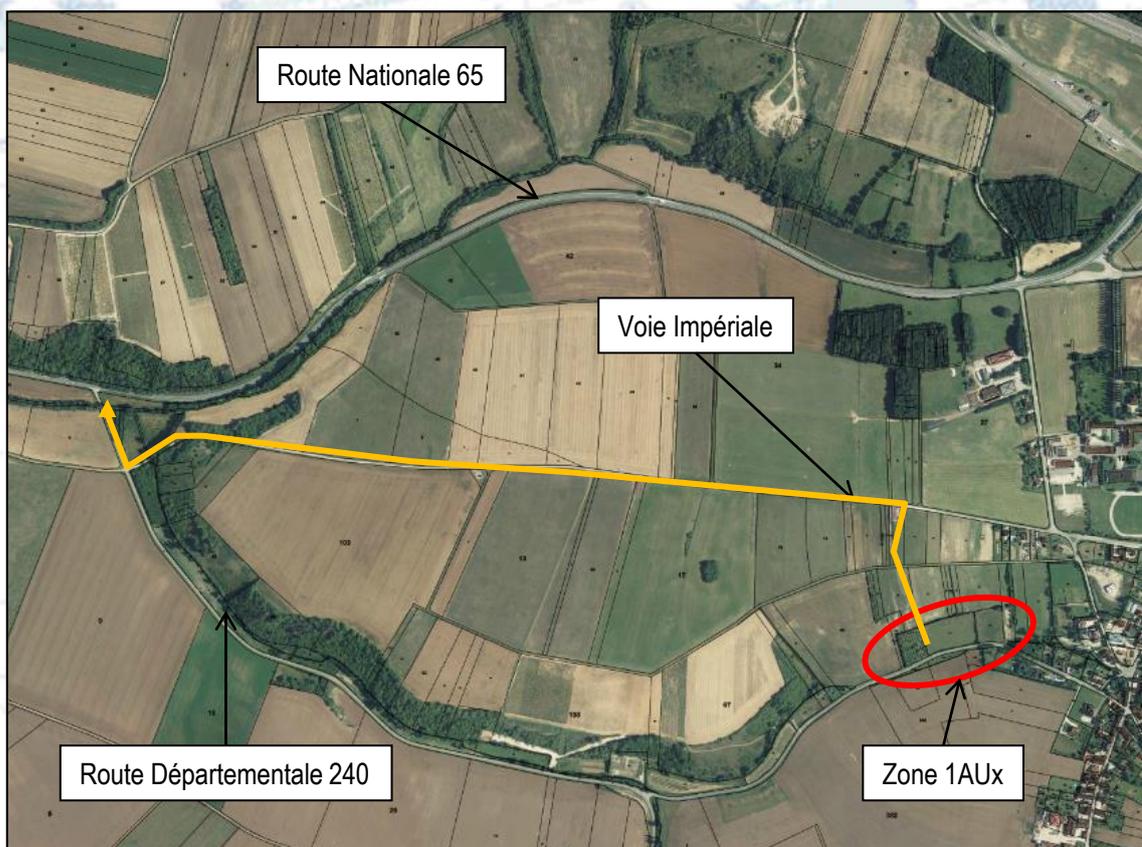


Extrait des OAP de la zone 1AUx

Source : geoportail

Son règlement est identique à celui de la zone Ux.

Une surface de 0,60 ha est recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012 dans cette zone.



Orthophotographie localisant la zone 1AUx

Source : geoportail



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie de la zone 1AUx

Source : Topos

Synthèse du zonage

Enjeux	Situation en zone 1AUx
Accès aux parcelles	correct
Réseaux	à proximité de chaque parcelle
Défense incendie	oui
Contraintes agricoles liées aux bâtiments d'élevage	non
Enjeux environnementaux forts	non

Règlement :

Règlement	Justifications
Article 1	Les constructions se limitent aux destinations d'activités. Les constructions à usage d'habitat ne sont donc pas autorisées hormis celles destinées au gardiennage des sites.
Article 2	Les constructions à usage d'activité ou de service public ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. La zone 1AUx étant proche du bâti existant (zones Ua et Ub).
Article 3	Au regard des possibilités de création de voirie cette zone suit la règle établie pour l'ensemble de la zone urbaine.
Article 4	Il s'agit de la même réglementation que dans les autres zones urbaines.
Article 5	Fixer des règles dans l'article 5 peu s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
Article 6	L'implantation en limite d'emprise publique est imposée a une distance minimum de 5 mètres ou sur l'emprise publique.
Article 7	La réglementation de cet article est limitée et permet une bonne utilisation de l'espace disponible. Un recul de 3 mètres minimum sera demandé si la construction n'est pas envisagée sur limite.
Article 8	La commune souhaite fixer une distance minimum de 5 mètres entre les constructions pour des raisons de sécurité (passage des services de secours).
Article 9	Dans l'idée de permettre l'arrivée d'activités sur les espaces retenus, les élus ne souhaitent pas réglementer l'article 9 et laissent toute initiative cohérente envisageable.
Article 10	La commune a fixé ces règles en fonction des différents impacts visuels présents dans le secteur. A ce titre, les élus souhaitent limiter les constructions à 15 mètres de hauteur.
Article 11	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles contraignantes pour les bâtiments d'activité, qui n'ont pas les mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation.
Article 12	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que l'espace disponible sur la zone est limité.
Article 13	Les élus souhaitent limiter l'imperméabilisation des sols sans toutefois handicaper une éventuelle installation.
Article 14	Afin de favoriser une certaine densification, la commune ne souhaite pas réglementer l'article 14.
Article 15	Ce dernier est non réglementé.
Article 16	Ce dernier est non réglementé.

Zone 2AU

La zone 2AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

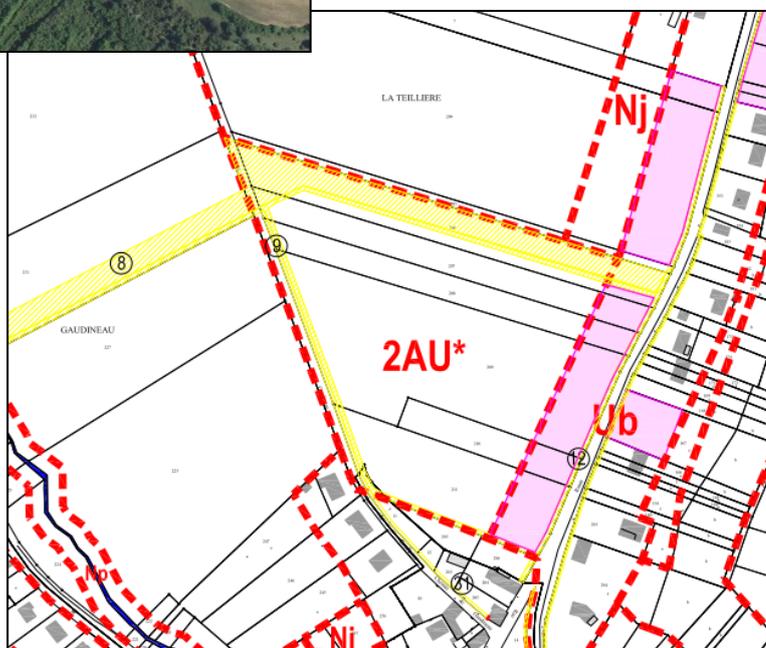
Son emplacement a été choisi à proximité du Bourg et adapté à la problématique de ruissellement que connaît la commune.

L'ensemble de cette zone est recensée au titre du registre parcellaire graphique de 2012.



Orthophotographie de la zone 2AU

Source : geoportail



Extrait du projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme

Source : Topos

Généralités de la zone A : Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Cette zone comprend un sous secteur Anc.

Dans un souci de conserver l'activité agricole et de faciliter les sorties d'exploitations, la commune de QUENNE définit des conditions précises pour ces secteurs.

Zone A

Les zones A correspondent aux secteurs où sont autorisées les bâtiments à usage agricole ainsi que les habitations et bâtiments nécessaires à l'activité.

Règlement :

Règlement	Justifications
Article 1	La zone A est uniquement destinée aux constructions nécessaires et utiles à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs. Son règlement est donc particulièrement cadré et peu de constructions ou d'installations sont autorisées.
Article 2	Le règlement autorise particulièrement les installations et les constructions ayant comme support l'agriculture et étant considérées comme complémentaire à l'exploitation.
Article 3	Cet article suit la réglementation globale.
Article 4	Il conviendra de respecter la réglementation en vigueur.
Article 5	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
Article 6	Les bâtiments agricoles ont généralement un grand volume et une implantation trop proche de l'emprise publique pourrait nuire au paysage, au voisinage et aux conditions de visibilité. Par ailleurs, les engins agricoles sont imposants et doivent régulièrement effectuer des manœuvres, qui peuvent présenter des risques si elles sont réalisées sur la voie publique. A ce titre, un recul minimum de 5 mètres est demandé.
Article 7	La commune souhaite permettre des implantations sur limite. Cette règle est peu impactante en zone A car les parcelles disponibles sont généralement plus grandes.
Article 8	La commune souhaite fixer une distance minimum de 4 mètres entre les constructions sur une même propriété pour des raisons de sécurité.
Article 9	Les parcelles en zone A étant très hétérogènes, la commune ne souhaite pas fixer de limite d'emprise et laisse le loisirs aux exploitants d'exercer leurs activités sans trop de contrainte particulière.
Article 10	Compte-tenu de leur visibilité depuis de nombreux espaces de la commune, les élus ont souhaité limiter la hauteur des constructions afin de réduire les impact paysagers des bâtiments (16 mètres au faitage).
Article 11	La commune encadre les aspects extérieurs des constructions ou installations dans la zone agricole afin d'en limiter les impacts visuels et assurer une insertion paysagère de qualité.
Article 12	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que la stationnement n'est généralement pas un problème dans les zones agricoles. Les exploitants stockent généralement leur matériel dans les bâtiments prévus à cet usage. Il s'agit ici d'éviter tout stationnement sur l'espace public.
Article 13	Les exploitations devront réaliser un vrai projet d'intégration paysagère et entretenir les espaces libres autour des bâtiments pour contribuer au cadre de vie de la population.
Article 14	Les parcelles en zone A étant très hétérogènes et souvent très grande, la commune ne souhaite pas fixer de limite d'emprise et laisse le loisirs aux exploitants d'exercer leurs activités sans trop de contrainte particulière.
Article 15	Ce dernier est non règlementé.
Article 16	Ce dernier est non règlementé.

Sous-secteur Anc

La zone Anc correspond aux secteurs à protéger en raison de leur intérêt paysager. Il s'agit principalement du cône de vue en direction de la ville d'Auxerre.

Le règlement de la zone Anc

Règlement	Justifications
Article 1	La zone Anc est uniquement destinée à l'activité agricole. Toute construction y est interdite.
Article 2	Le règlement autorise particulièrement les installations d'abris pour animaux.
Article 3	La commune n'a pas souhaité imposer des règles chiffrées pour les voies et les accès en zone agricole. Leur gabarit sera fonction du besoins et des véhicules sensés les emprunter.
Article 4	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 5	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 6	Cet article est réglementé a minima aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 7	Cet article est réglementé a minima aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 8	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 9	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 10	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 11	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 12	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 13	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 14	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 15	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).
Article 16	Cet article n'est pas réglementé aux vues de l'utilisation faite de la zone (aucune construction autorisée).

Généralités sur la zone N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Article R.123-8 du code de l'urbanisme)

La zone N comprend deux sous secteurs: Nj, Nf

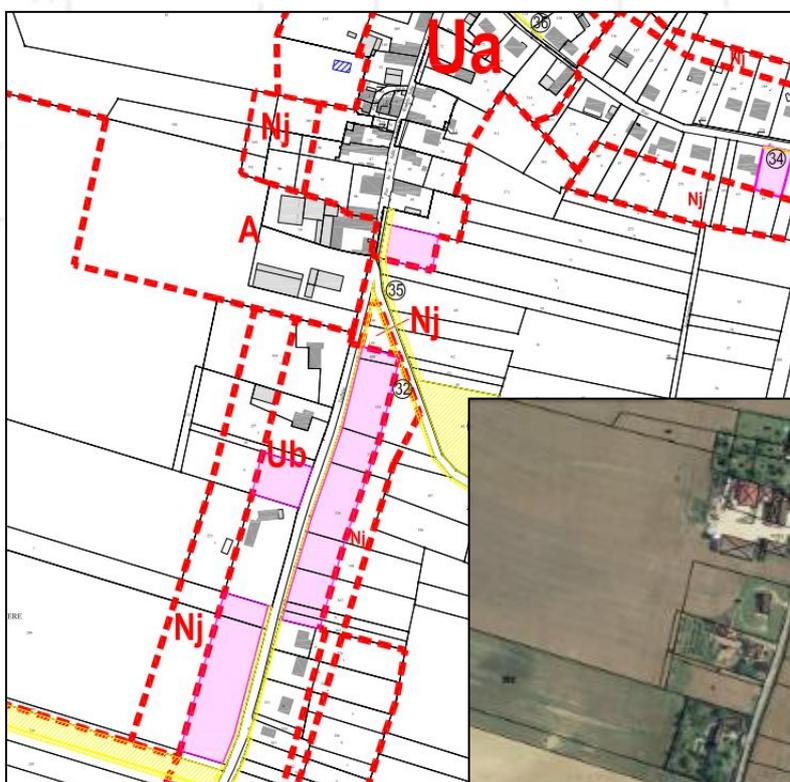
Sous-secteur Nj

Le zonage :

Il s'agit d'une zone naturelle comprenant les jardins des habitations situées en zone urbaine. Ces espaces sont dispersés et permettent de limiter l'étalement du bâti.

Le règlement :

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée. Seules les annexes sont permises.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie des zones Nj

Source : Topos

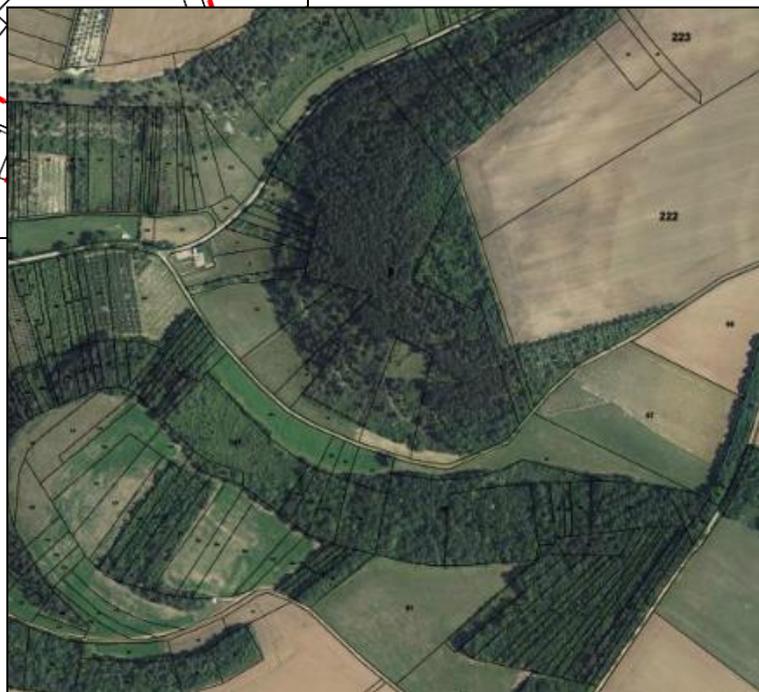
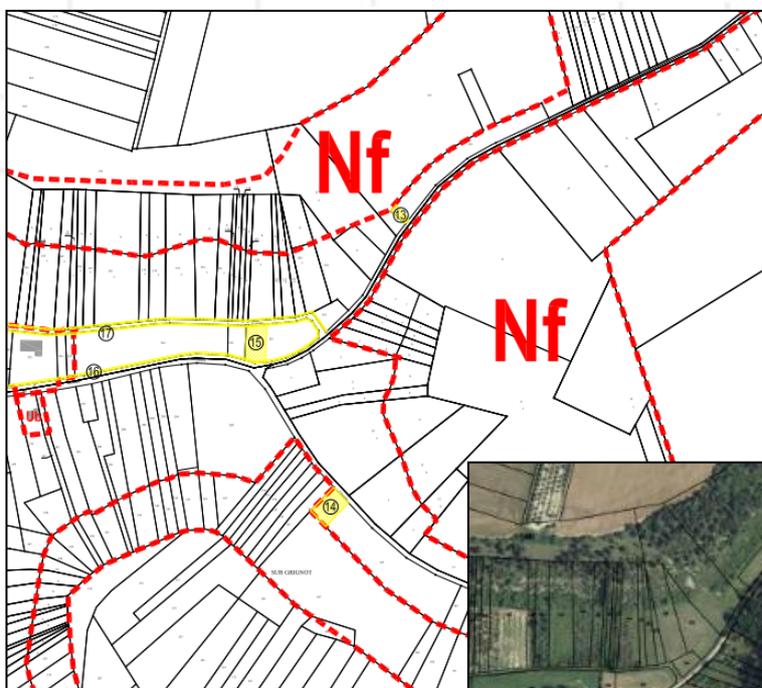
Sous-secteur Nf

Le zonage :

Il s'agit d'une zone naturelle comprenant les boisements présents sur le ban communal.

Le règlement :

Aucune construction n'est envisageable dans cette zone hormis celle liée à l'exploitation forestière.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie des zones Nf

Source : Topos

Sous-secteur Np

Le zonage :

Il s'agit d'une zone naturelle comprenant le Ru de Quenne.

Le règlement :

Aucune construction n'est envisageable dans cette zone.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme et orthophotographie des zones Nf

Source : Topos

Justification du zonage au regard des réseaux

Assainissement :

- La station d'épuration dispose d'une capacité de 1200 équivalents habitants (600 pour LA BROSSE (Lycée agricole) et 600 pour QUENNE). En réel, seulement 800 sont utilisés dont 500 par la commune de QUENNE.
- Le projet de la commune ne pose donc pas de problème au regard de la capacité de la station d'épuration.

Eau potable:

Ce réseau ne pose pas de problème. Il devra être étendu en zone à urbaniser.

Défense incendie :

La protection incendie est assurée sur toutes les zones. Le réseau devra être étendu en zone à urbaniser.

Prise en compte des risques et servitudes d'utilité publique

Les risques et servitudes étudiées dans le diagnostic ont été prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

Risques naturels :

L'aléa retrait-gonflement des argiles a été pris en compte. Il impact peu l'espace bâti de la commune. Les problèmes liés au ruissellement des eaux de pluie a été pris en compte. Plusieurs emplacements réservés sont dédiés à la création de déversoirs d'orage.

Servitudes d'utilités publiques :

L'ensemble de servitudes a été pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

Ainsi les servitudes liées aux monuments historiques ont été prises en compte dans le PADD (protection du patrimoine) et dans le règlement du PLU.

Les servitudes relatives au réseau électrique et au réseau de transport de gaz ont été prises en compte.

Le PLU ne dispose pas d'incidences sur les servitudes aéronautiques.

Dans l'ensemble, la totalité des servitudes a donc bien été prise en compte.

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi en matière de satisfaction des besoins en logements

Enjeux	Indicateurs	Sources
Maitrise et développement de la croissance démographique	Evolution démographique, du nombre de ménages	<i>Données communales et INSEE (recensement)</i>
Renouvellement urbain	Evolution du nombre logements vacants. Complements des potentialités intra-urbaines.	<i>Données communales et INSEE</i>
Développement des constructions nouvelles	Permis de construire	<i>Données communales</i>
Développement de la mixité des constructions (habitat)	Part d'habitat individuel, mixte ou collectif, taux de vacance (réhabilitation de logements vacants)	<i>Données communales et INSEE</i>

Indicateurs de suivi concernant l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Enjeux	Indicateurs	Sources
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU	Réalisation des réseaux.	<i>Données communales</i>

Indicateurs de suivi en matière de réalisation des équipements

Enjeux	Indicateurs	Sources
Développement économique local (hors agriculture)	Développement des commerces et de l'artisanat (permis de construire).	<i>Données communales, CCI et INSEE (recensement des entreprises)</i>
Développement des réseaux	Travaux réalisés en faveur du développement des communications numériques	<i>Données communales</i>

Indicateurs sur les effets du plan sur l'environnement

Enjeux	Indicateurs	Sources
Protéger les espaces naturels, boisés et agricoles	Aspect paysager du territoire communal. Maintien des boisements et de l'activité agricole.	<i>Données communales</i>
Maintien des continuités écologiques.	Indicateurs visuels (connaissances des sites) et éventuels inventaires.	<i>Données communales et DREAL.</i>
Modération de la consommation d'espace	Occupation du sol Artificialisation des terres (taux annuel de construction)	<i>Données communales : permis de construire</i>
Veiller à la protection des paysages	Harmonie visuelle des constructions	<i>Données communales et SDAP</i>

Résumé non technique

➤ Contexte du projet :

La commune de QUENNE appartient au département de l'Yonne et fait partie de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Par une délibération en date du 13 février 2009 la commune a engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1980 et modifié en 1992 et 2007.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de QUENNE n'est pas soumis une évaluation environnementale globale : la commune ne disposant pas d'une zone Natura 2000 sur son territoire.

➤ Caractéristiques principales de l'état initial :

Ses caractéristiques physiques :

- L'altitude du ban communal de QUENNE varie de moins de 175 mètres dans la vallée des Près à plus de 275 mètres sur le plateau de Bourgogne. QUENNE est située sur deux entités paysagères qui sont le plateau de Noyers et le plateau du jardin de l'Auxerrois. Une géologie ancienne a donné un relief de vallon. Elle fait partie des plateaux de Bourgogne : les formations calcaires et marneuses.
- Le régime hydrographique du Ru de QUENNE est variée. Sur une majeure partie de son cours il est pérenne. En aval, il devient intermittent et souterrain en limite communale.
- Le climat de QUENNE est complexe. Les hivers sont assez froid et rigoureux marqués par des phénomènes météorologiques. Les étés sont chauds et orageux. La fin de printemps et l'automne sont très pluvieux marqués par de fortes précipitations, les plus importantes de l'année.

Le paysage communal, les milieux naturels :

- L'environnement naturel est très développé du fait du caractère rural de la commune. Il est composé d'espaces forestiers et d'espaces agricoles. Trois entités naturelles : les boisements le long de la D240 et les boisements disséminés sur le plateau au sud est, les espaces agricoles ceinturant le milieu bâti, la vallée des Près et son ruisseau le Ru de QUENNE.
- Les espaces ouverts agricoles concernent 92 % de la superficie du territoire. Les espaces agricoles, principalement composés de champs cultivés, couvre l'ensemble du territoire hormis le Sud-est. Le Sud-est est occupé par des boisements, des vignes et des vergers. En 2000, la part de la surface cultivé en blé est de 85 % de la surface dédié à la cultures des céréales.
- Les espaces forestiers représentent 71, 74 hectares à QUENNE soit 7,14 % du territoire communal. Tous ces boisements sont composés d'essences locales. Certains sont concernés par des inventaires (ZNIEFF). Les boisement sont principalement situés sur le plateau et sur les hauts de coteaux. La forêt se trouve être le refuge de nombreux animaux qui valorisent le patrimoine naturel du territoire. Des corridors biologiques existent même à cette échelle. Les arbres permettent également un maintien des sols et leur renouvellement. **La forêt apporte de nombreux emplois.**
- Les cours d'eau sont considérés comme des milieux naturels à fort intérêt écologique pour la richesse de leur faune et de leur flore. La ripisylve les accompagnant constitue un milieu naturel, très important en terme d'écologie du paysage.
- Les zones humides situées à proximité des cours d'eau participent à la régulation des eaux des secteurs. Elles accueillent une végétation hygrophile intéressante.
- Plusieurs espaces sont classés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ou en zone Natura 2000. Ils disposent d'une grande biodiversité et constituent des corridors naturels permettant le déplacement des espèces.

Le paysage urbain et son patrimoine :

- QUENNE a connu une urbanisation mixte en « tas » et linéaire. On peut distinguer trois entités : Le hameau de Nangis, le Bourg, une extension récente entre le bourg et le hameau qui permet de créer un espace urbanisé d'un seul tenant.
- Le noyau initial de la commune de QUENNE se situe dans le centre du Bourg et dans le hameau. Les centres se sont développés selon un axe nord-sud le long d'un axe principal qui les relie. Quelques pavillons récents ont comblés les espaces interstitiels résiduels.
- Les extensions urbaines récentes sont apparues entre le bourg et le hameau qui permet de créer un espace urbanisé d'un seul tenant. Elles correspondent aux constructions de type pavillonnaire, faites soit sous la forme de lotissement, soit au coup par coup. Le parcellaire et l'emprise au sol sont ici typiques des extensions. Elles se partagent entre les parcelles représentatives des lotissements des années 1980 et des années 2000.

Le paysage socio - économique :

- La population de QUENNE, a connu une évolution démographique croissante depuis 1968.
- La population de QUENNE est relativement vieillissante.
- Le parc de logements se compose de 218 logements. La pression foncière peut permettre à la commune de voir se réhabiliter une partie de son parc ancien.
- Le tissu économique est développé : les métiers de l'agriculture sont complétés par des commerces et des artisans. Il faut y ajouter le tourisme et les services et équipements publics qui participent à la vitalité de la commune.

Les contraintes supra-communales :

Les contraintes supra-communales sont l'ensemble des éléments qui s'imposent à la commune (risques naturels, zones de protection archéologique, richesses du milieu naturel...).

Chaque type de servitude d'utilité publique ou de contrainte engage des mesures spécifiques et des obligations différentes, à valeur réglementaire ou non.

- Les **contraintes environnementales** sont représentées par l'identification de ZNIEFF, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie, de l'Aléa retrait-gonflement des argiles qui concerne la commune de QUENNE faiblement dans les fonds de vallons, l'espace urbanisé et le sud ouest du territoire, des zones humides.
- Les **périmètres archéologiques** concernent les emplacements où des richesses archéologiques (vestiges de bâtiments, voie, villa, ancien port gallo-romain...) seraient présentes. A l'intérieur de ces périmètres, des fouilles peuvent avoir lieu avant le démarrage d'opérations de constructions.
- Certaines **installations agricoles** ont un statut **d'installation classée** qui induit un périmètre de réciprocité entre l'habitat et l'exploitation agricole. Le périmètre permet de garantir une distance de recul entre les élevages et les maisons d'habitation pour des raisons sanitaires et de nuisances.
- Enfin, d'autres contraintes s'appliquent au territoire communal au regard de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

➤ Principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme

Ces objectifs sont établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD. Les quatre objectifs principaux suivis par la commune sont :

- Maintenir une identité villageoise,
- Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager,
- Encourager l'activité économique locale, le maintien des services et le développement des équipements,
- Préserver le milieu agricole.

Le plan local d'urbanisme va donc permettre une meilleure maîtrise de l'occupation des sols, notamment en rationalisant les espaces à urbaniser et en les concentrant à proximité des espaces déjà bâtis. Tel que le document précédent, il garantit la protection des espaces forestiers et agricoles par un règlement graphique. Les extensions et dents creuses urbaines représentent un potentiel total de 6,5 hectares, dont 2,87 hectares de zone à urbaniser. Les règlements écrit et graphique du PLU offrent un cadre juridique à ce développement.

Par ailleurs, la fixation d'objectif de densité à 12 logements par hectares permet de maîtriser au mieux la consommation des terrains agricoles.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE