

## SOMMAIRE

---

AVANT-PROPOS.....	2
ORIENTATION N°1 : DEVELOPPER UNE LOGIQUE DE PROJET URBAIN MAITRISE.....	3
1.1. Relancer la croissance démographique et les besoins en logements.....	3
1.2. Conforter le bourg et maîtriser les besoins en surface constructible.....	3
ORIENTATION N°2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA COHESION ET LA MIXITE SOCIALE .....	4
2.1. Moderniser le parc de logements sociaux .....	4
2.2. Consolider le parcours résidentiel.....	4
ORIENTATION N°3 : PROMOUVOIR L’ASPECT QUALITATIF DANS LE TISSU URBAIN .....	5
3.1. Valoriser les caractéristiques du bâti traditionnel .....	5
3.2. Conforter les équipements collectifs et les espaces verts urbains .....	5
3.3. Repenser la politique du transport et des déplacements .....	5
ORIENTATION N°4 : S’INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RAISONNE.....	6
4.1. Préserver l’activité agricole .....	6
4.2. Accompagner le développement de nouvelles activités.....	6
ORIENTATION N°5 : METTRE EN VALEUR ET PROTEGER L’ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS .....	7
5.1. Protéger les espaces et les milieux remarquables par le maintien de la trame verte et bleue	7
5.2. Mettre en valeur le paysage.....	7
CARTE DE SYNTHESE.....	8

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

### **Cadre réglementaire :**

*Article L123-1-3,*

*modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 – art. 139 (M)*

*modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 – art. 139 (V)*

*modifié par la LOI n°2015-292 du 16 mars 2015 – art. 8*

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

### 1.1. Relancer la croissance démographique et les besoins en logements

#### Constats

- Cheny représente un poids démographique important au sein de la Communauté de Communes de l'agglomération migennoise.
- Depuis 2006, la population est en diminution, conséquence d'un solde migratoire déficitaire (départ des habitants des logements HLM depuis 2005 : projet DOMANYS) et d'un desserrement des ménages important.
- Le rythme de production de logements est insuffisant pour compenser les phénomènes précédents.

#### Orientations

- **Ralentir** le phénomène de desserrement des ménages **de l'ordre de - 0,35 %/an**, soit une taille des ménages estimée à **2,10 à l'horizon 2030 (conformément aux orientations de l'Etat)**.
- **Fixer un taux d'évolution** de population de **0,35%/an**, soit 167 habitants supplémentaires pour atteindre une **population communale de 2 603 habitants en 2030**.
- Produire **154 logements** sur la période 2011-2030, soit un rythme de production de **10 logements par an**.
- Prendre en compte la **transformation de certaines résidences secondaires en résidences principales**. En appliquant le taux de récupération du PDH (- 1,10 %/an), **on estime à 5 le nombre de résidences secondaires pouvant être transformées**.
- **Reconquérir une partie des logements vacants**. En appliquant le taux de récupération du PDH (- 0,45 %/an), **on estime à 8 le nombre de logements vacants pouvant être mobilisés**.

### 1.2. Conforter le bourg et maîtriser les besoins en surface constructible

#### Constats

- La densité des espaces urbanisés de la commune s'élève à environ 11 logements par hectare.
- Le potentiel de densification des espaces bâtis est important.
- Le développement de l'urbanisation s'est réalisé en étoile le long des axes de circulations.

#### Orientations

- **Mobiliser en priorité les espaces libres au sein du tissu bâti du bourg afin de lutter contre l'étalement urbain (objectif chiffré en 2030 : mobiliser au minimum 3,9 ha d'espaces libres)**.
- **Stopper l'urbanisation au-delà de la future ceinture verte** en concentrant les extensions urbaines dans la partie Sud du bourg afin de finaliser le bouclage et d'affirmer les limites de la zone urbaine.
- **Optimiser l'urbanisation du hameau de Bel-Air** en permettant la densification du tissu urbain existant. **Encadrer le développement urbain** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux **de plus de 2 500 m<sup>2</sup>** pour privilégier un développement urbain qualitatif moins consommateur d'espace (**densité moyenne de 15 logements par hectare**).

## 2.1. Moderniser le parc de logements sociaux

### Constats

- Un parc de logements sociaux important (23,8 %) composé en partie de logements anciens et très dégradés.
- Un taux de vacance élevé pour ce type de logements.

### Orientations

- **Stabiliser le taux de logements sociaux.** Pour cela, environ 20 à 25 % minimum de la production neuve sera allouée à ce type de logements.
- **Renouveler le parc social ancien (80 logements)** par une politique de reconstruction/déconstruction en concertation avec le bailleur social (DOMANYS) tout en assurant la promotion de programmes immobiliers, diversifiés, économes en énergie, respectueux de l'environnement et apportant une amélioration réelle de la qualité de l'habitat et du cadre de vie.
- **Permettre la construction de 126 logements sociaux dont 80 seront issus de la destruction d'une partie des barres HLM, soit une production réelle de 46 logements.**

## 2.2. Consolider le parcours résidentiel

### Constats

- Le parc de logements locatifs est bien représenté.
- Le nombre de petits logements est en augmentation et couvre les besoins d'accueil des petits ménages.
- La tendance générale est au vieillissement de la population.

### Orientations

- **Poursuivre la diversification de l'offre en logements (taille et forme)** en ciblant principalement les personnes âgées.

### 3.1. Valoriser les caractéristiques du bâti traditionnel

#### Constats

- Le tissu urbain est diversifié, mais certaines formes urbaines mériteraient d'être plus adaptées.
- La rénovation du bâti ancien est de qualité.

#### Orientations

- **Respecter les caractéristiques morphologiques du bourg.**
- **Identifier et préserver les éléments bâtis remarquables.**
- **Imposer une qualité de traitement des nouvelles constructions et encadrer la réhabilitation du bâti ancien de qualité.**

### 3.2. Conforter les équipements collectifs et les espaces verts urbains

#### Constats

- Le bourg de Cheny compte plusieurs espaces publics et îlots verts.
- Il existe une base de loisirs le long de l'Armançon.

#### Orientations

- **Conserver les espaces de respiration caractéristique du milieu urbain du bourg.**
- **Etablir un règlement spécifique permettant de faciliter la réalisation des projets de la collectivité (terrain de football, école...)**
- **Développer la base de loisirs (centre aéré).**
- **Optimiser/accroître la capacité des réseaux existants et futurs** notamment en anticipant le déploiement de la fibre optique.

### 3.3. Repenser la politique du transport et des déplacements

#### Constats

- La RD 91 et la RD 164A génèrent des nuisances acoustiques dont l'impact doit être limité.
- Le trafic de transit est important dans le bourg, notamment en direction de Migennes.
- Le bourg compte quelques cheminements doux sans lien avec les nombreux chemins ruraux.

#### Orientations

- **Mettre en place une ceinture verte piétonne dans la partie Sud du bourg.**
- **Faciliter la réalisation de liaisons douces le long de l'Armançon.**
- **Développer des cheminements doux au sein du bourg** lors des nouvelles opérations d'aménagement.
- **Fixer les principes d'une voie de déviation à l'Est du bourg** afin de réduire le trafic de transit, les nuisances sonores associées et faciliter l'accessibilité aux zones économiques de Migennes.

#### 4.1. Préserver l'activité agricole

##### Constats

- Le territoire est occupé en grande partie par des espaces agricoles.
- Une diminution du nombre d'exploitations depuis 1988.
- Deux sièges d'exploitations sont recensés dans le centre bourg.

##### Orientations

- **Maintenir des conditions favorables à l'activité agricole en limitant au maximum la consommation des espaces et en prévoyant des possibilités de développement et d'implantation de nouvelles activités au-delà de la ceinture verte.**
- **Désenclaver les sièges d'exploitations implantés dans le centre par la réutilisation des bâtiments situés en périphérie du bourg.**

#### 4.2. Accompagner le développement de nouvelles activités

##### Constats

- Le territoire compte deux zones d'activités économiques (bourg et hameau).
- Le bourg dispose de nombreux commerces et services.

##### Orientations

- **Densifier les zones d'activités existantes.**
- **Permettre une occupation et utilisation mixte, habitats/activités économiques (commerces, artisanats...), compatibles et complémentaires de façon à fixer la population en place.**
- **Autoriser le changement de destination de certains bâtiments**, afin de permettre le développement de nouvelles activités économiques, le cas échéant (tourisme, artisanat...).
- **Faciliter l'utilisation des ressources naturelles** par un règlement adapté.

## 5.1. Protéger les espaces et les milieux remarquables par le maintien de la trame verte et bleue

### Constats

La commune compte :

- Une ZNIEFF de type I : « Confluent Armançon-Yonne ».
- Deux cours d'eau d'importance majeurs : l'Yonne et l'Armançon.
- Des étangs des Mardelles.
- De nombreuses zones humides.
- Des espaces boisés et des petits boisements.

### Orientations

- **Protéger le patrimoine naturel de la ZNIEFF** par une réglementation adaptée.
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine hydrologique (Yonne, Armançon et étangs des Mardelles).**
- **Identifier et préserver les ripisylves** au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.
- **Préserver les zones humides existantes** situées le long des cours d'eau.
- **Maintenir les continuités écologiques** identifiées et notamment celles par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- **Protéger les espaces boisés et les éléments verts isolés** par un classement en zone naturelle.
- **Limitier l'artificialisation des sols** en favorisant les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour les constructions.

## 5.2. Mettre en valeur le paysage

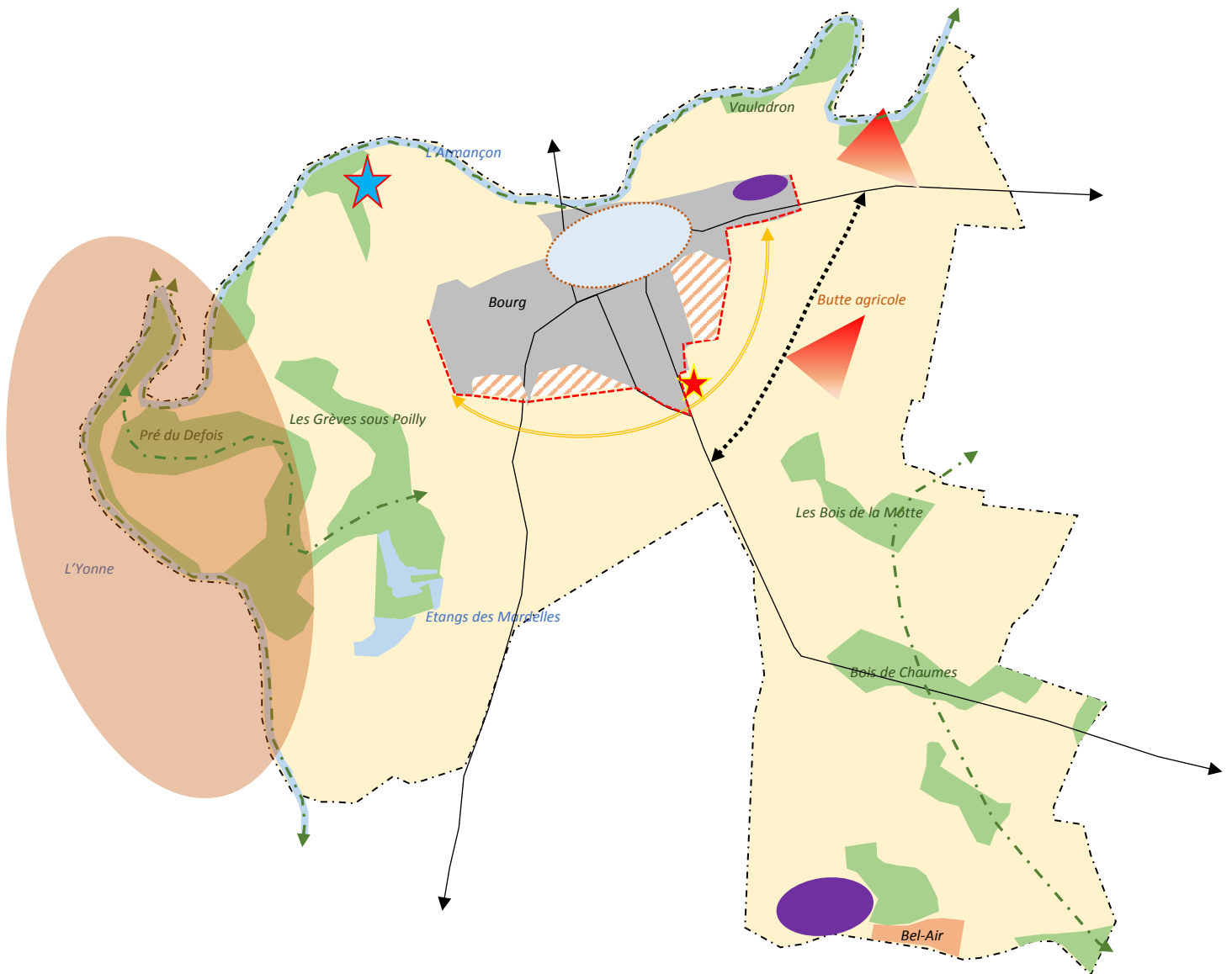
### Constat

- Les espaces agricoles structurent le paysage et la butte offre des points de vue remarquables.
- Les bois et boisements ponctuent le paysage et marquent les horizons.
- Les franges urbaines présentent une qualité aléatoire.

### Orientations

- **Valoriser le grand paysage ouvert de la plaine de l'Yonne en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles.**
- **Affirmer les horizons boisés.**
- **Préserver les ouvertures visuelles et les points de vue remarquables depuis la butte agricole, en particulier sur la vallée de l'Armançon et sur la plaine agricole.**
- **Traiter qualitativement les zones de transitions entre espace urbain et espace agricole et naturel notamment par la mise en place de la ceinture verte.**

# CARTE DE SYNTHÈSE



- Densifier le tissu urbain existant.
- Affirmer les limites urbaines du bourg.
- Zones d'extensions urbaines à moyen et long terme.
- Préserver le tissu urbain traditionnel.
- Coulée verte à créer.
- Faciliter l'implantation des sièges d'exploitations agricoles.
- Densifier les zones d'activités économiques.
- Compléter l'urbanisation du hameau.
- Base de loisirs à développer
- Préserver l'espace agricole.
- Protéger les bois et boisements.
- Protéger les cours d'eau et les zones humides.
- Corridors écologiques à préserver.
- Espace naturel à protéger (ZNIEFF).
- Prévoir le contournement Est.
- Cônes de vues à maintenir.