

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AILLANTAIS EN BOURGOGNE



3 – Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP

Élaboration du PLUi approuvée le 28/01/2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25/02/2021

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le 25/11/2021

Mise à jour le 10/11/2023

Vu pour être annexé aux délibérations du conseil communautaire approuvant :

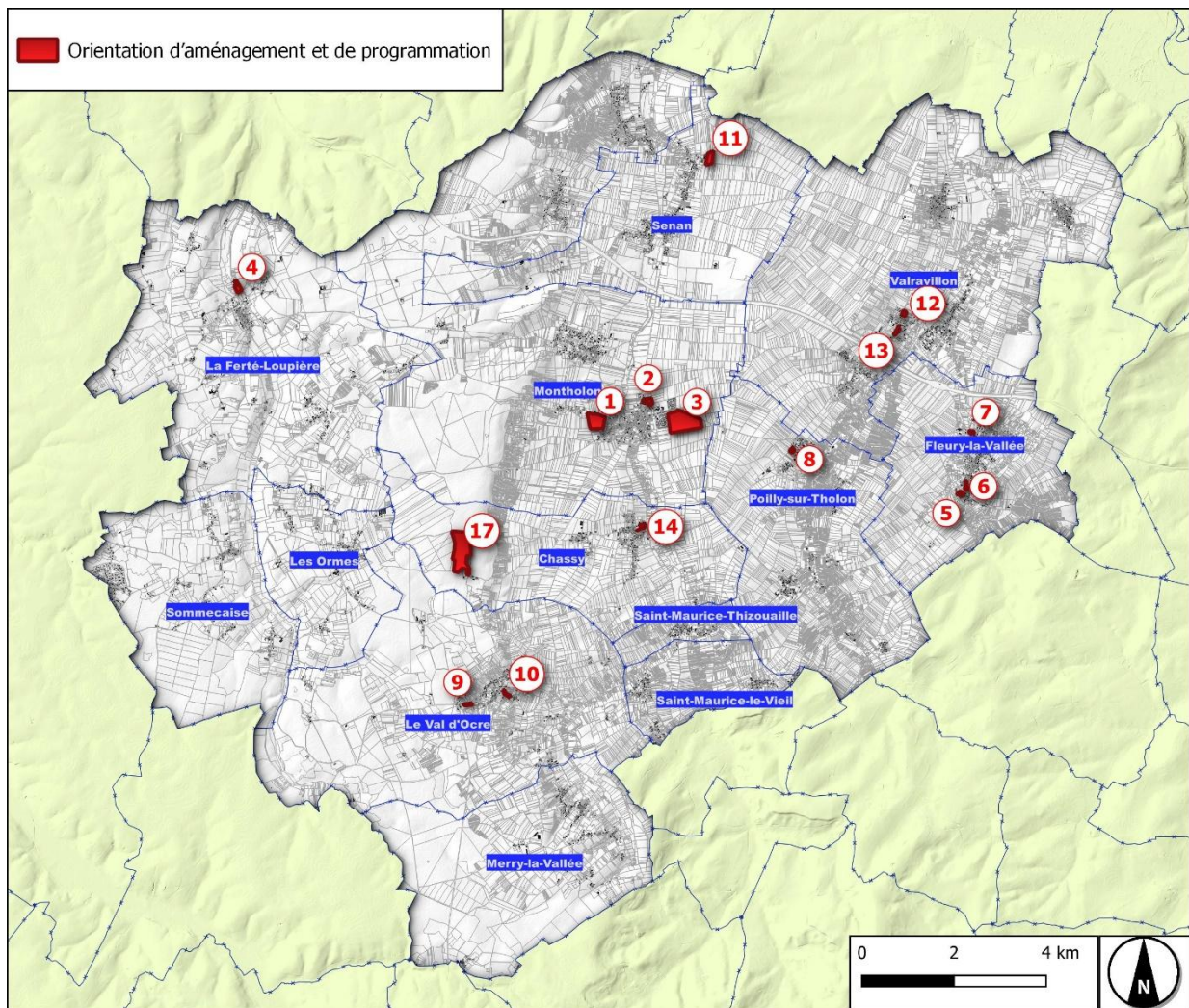
- la révision allégée n°1 du 08/02/2024
- la révision allégée n°2 du 08/02/2024
- la modification n°1 du 08/02/2024

Mise à jour du 30/06/2025 et du 18/09/2025

Sommaire

Sommaire	3
Carte de localisation des OAP	4
1. Zone AUB à Aillant-sur-Tholon – Vau Galant	5
2. Zone AUB Aillant-sur-Tholon – Les Perrières	7
3. Zones AUE et UE d’Aillant-sur-Tholon – Développement économique	9
4. Zones UEv et UBs à La Ferté Loupière – Entrée de village « route de Joigny ».....	11
5. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d’Orléans	13
6. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d’Auxerre	15
7. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d’Aillant	17
8. Zone AUB de Poilly-sur-Tholon – Grand chemin de Toucy	19
9. Zone AUB Saint-Aubin – Rue Chaude	21
10. Zone AUB Saint-Aubin – Route de Merry	23
11. Zone AUE de Senan – Zone économique « Champlay – Grosse Pierre »	25
12. Zone AUB Commune de Valravillon / Guerchy – Champloiseau / La Caloterie	27
13. Zone AUB Commune de Valravillon / Guerchy – Champloiseau – La Chapelle	29
14. Zone UB/N Chassy – Rue du Château.....	31
15. Précisions sur les prescriptions paysagères des OAP	33
16. Orientations relatives à l’équipement commercial et artisanal.....	35
17. Zone N – Les Vergers du Roncemay à Chassy	37

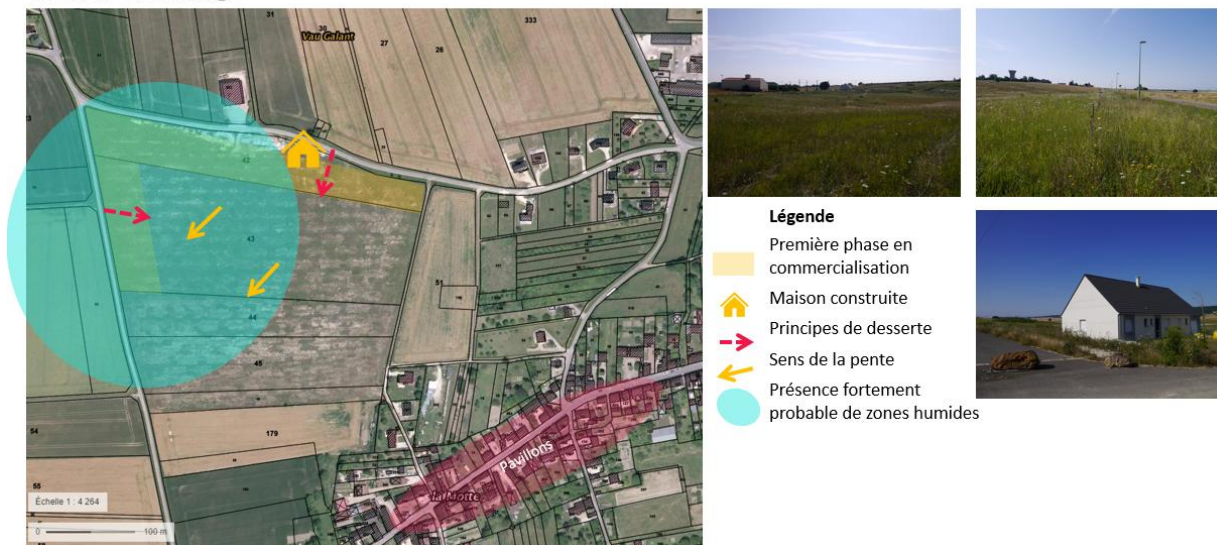
Carte de localisation des OAP



1. Zone AUB à Aillant-sur-Tholon – Vau Galant

Présentation :

Eléments de cadrage



Cette zone de 9.73 ha est située en entrée de ville au nord-ouest du bourg, en extension du bourg et en discontinuité avec des secteurs d'habitat individuel peu denses. Au croisement des rues de Vau Galant et de la Chapelle, il est entouré par des espaces agricoles essentiellement. La zone a déjà fait l'objet d'un permis de lotir, ayant donné lieu au découpage des parcelles et à la viabilisation des terrains. Une première maison est construite. Le dénivelé important sur cette zone invite à porter une attention particulière à l'écoulement des eaux de pluie. La moitié Nord Ouest de la zone est très probablement concernée par la présence de zones humides.

Objectifs :

Construire une centaine de logements, ainsi qu'un espace public central destiné notamment à la récupération des eaux de pluie de l'ensemble des aménagements, via la création de noues paysagères.

Programmation / Aménagements :

└─ Constructions :

- Réalisation d'au minimum 90 à 100 maisons individuelles.

└─ Maillage :

- Création de dessertes donnant sur la rue Vau Galant et sur la rue de la Chapelle.
- Prévoir un maillage pour les voitures et les piétons interne au lotissement et permettant des liaisons vers le bourg.

└─ Paysages et espaces verts :

- Prévoir dans l'aménagement d'ensemble l'intégration des enjeux liés à l'écoulement des eaux de pluie et à la présence éventuelle de zones humides.

Remarque : le permis d'aménager ayant été délivré depuis plusieurs années sur cette zone, la question de la présence potentielle de zones humides ne se pose plus.



2. Zone AUB Aillant-sur-Tholon – Les Perrières

Présentation :

Éléments de cadrage



Ce secteur d'environ 2 hectares est localisé en entrée de ville, sur une zone cultivée. Ce secteur est situé à proximité d'équipements et de services publics (gendarmerie, siège de la communauté de communes, crèche intercommunale, future caserne et équipements sportifs), proche du supermarché d'Aillant-sur-Tholon.

Il ne comporte pas d'élément végétal particulier, mais une haie existante est à conserver sur la parcelle voisine.

Objectifs :

Construire 35 à 40 logements minimum sur ce secteur, en privilégiant une diversité des formes d'habitat.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

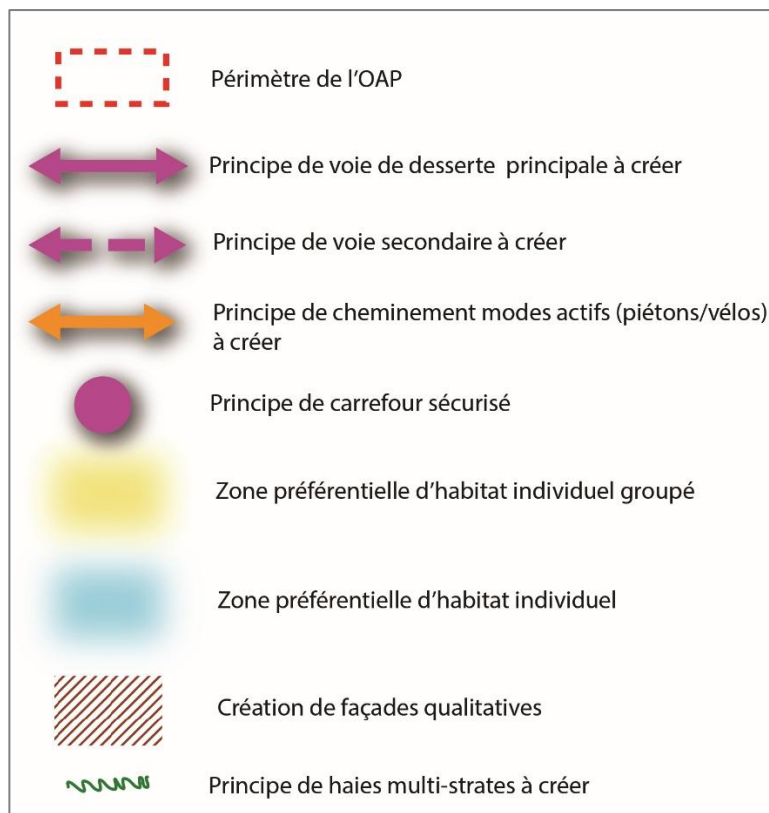
- Construction de logements individuels groupés ou petits collectifs bas sur les franges et d'habitat individuel selon des formes permettant d'atteindre la densité escomptée.
- Réalisation de façades qualitatives donnant sur la rue des Perrières.

└ Maillage :

- Organiser un maillage viaire cohérent permettant d'optimiser le découpage foncier.
- Organiser une desserte à destination des modes actifs (piétons/vélos), permettant de favoriser leurs usages, avec des parcours raccourcis (vers les équipements par exemple).
- Aménager des espaces publics, y compris de circulation et de cheminement, confortables pour les différents usagers.
- Intégrer la gestion de l'eau pluviale aux espaces collectifs et publics par un traitement cohérent, de préférence en aérien (type noues).

└ Paysages et espaces verts :

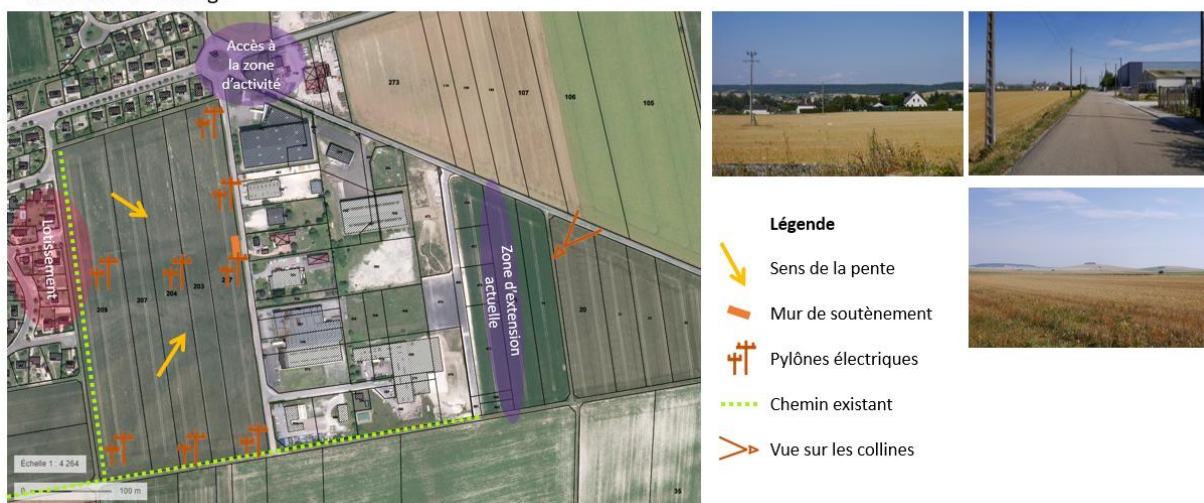
- Planter des haies multi-strates, en limite Ouest et Sud du site de façon à faire écran et ainsi limiter l'impact visuel des futures opérations, et à conserver un cœur d'ilot vert.



3. Zones AUE et UE d'Aillant-sur-Tholon – Développement économique

Présentation :

Eléments de cadrage



Ce secteur concerne la zone économique d'Aillant-sur-Tholon. Son extension est prévue à l'Est (3,6 ha) et à l'Ouest (3,8 ha) de la zone urbanisée actuelle, de manière à pouvoir continuer d'accueillir des activités économiques, et pour permettre le développement des activités existantes. Des terrains sont encore disponibles sur le secteur d'extension actuellement ouvert.

Objectifs :

Organiser le développement de la zone économique en limitant ses impacts sur le paysage et les nuisances pour les habitants. Le développement de ce secteur nécessite également d'aménager des connexions à l'intérieur de la zone, de manière à organiser l'accès et les circulations internes.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

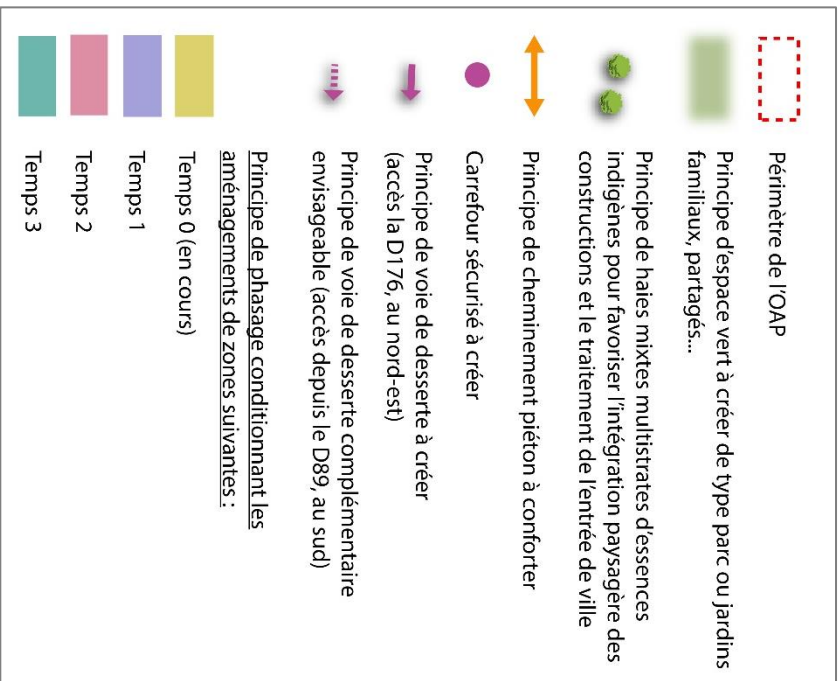
- Aménagement progressif de la zone en fonction de la réalisation des équipements internes nécessaires à sa viabilisation (voirie, réseaux et gestion de l'eau).
- Construction de bâtiments à vocation d'activités économiques proposant une architecture contemporaine et sobre, s'intégrant dans le paysage environnant.

└ Maillage :

- Principes de cheminements piétons à intégrer sur le pourtour de la zone et en desserte des zones à urbaniser avec des connexions à aménager.
- Création et aménagement des accès à la zone.
- Eventuellement, créer un accès complémentaire en contournement du centre-ville par le Sud.

└ Paysages et espaces verts :

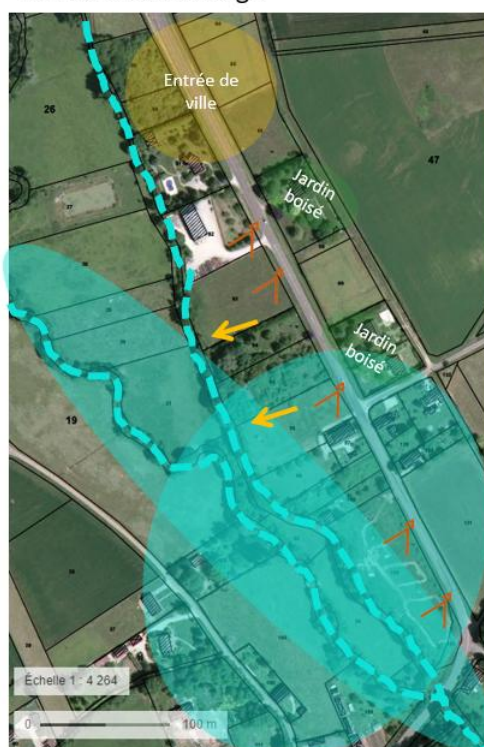
- Principe de maintien d'une zone tampon entre les activités et les habitations, via la réalisation d'un écran de verdure et la création d'un espace vert.







4. Zones UEv et UBs à La Ferté Loupière – Entrée de village « route de Joigny »

Présentation :

Éléments de cadrage



Légende

-  Sens de la pente
-  Le Vrin et sa ripisylve
-  Vues sur la ripisylve depuis la route
-  Présence fortement probable de zones humides

Ce secteur situé en entrée de village au nord-est est desservi par la départementale D3 menant à l'autoroute A6. Ce secteur présente une certaine sensibilité paysagère, car il constitue l'un des points d'entrée les plus importants vers le village de La Ferté Loupière, qui est caractérisé par l'empreinte de la verdure et par la présence de l'eau. Sur ce secteur en particulier, le Vrin est un élément de paysage notable. Il implique également la présence fortement probable de zones humides. Actuellement, les emprises concernées sont des friches naturelles ou des parcelles cultivées.

Objectifs :

L'objectif est de maîtriser l'urbanisation de ce secteur en s'assurant de l'insertion paysagère des constructions, en cohérence avec les caractéristiques du village et en prenant en compte la présence du Vrin. 3 à 4 nouveaux logements sont attendus ainsi que plusieurs bâtiments à vocation économique.

Programmation / Aménagements :

└─ Constructions :

- En surplomb de la D3, constructions individuelles selon un principe de végétalisation masquant les constructions.
- Sur le fond de vallée, orientation en pignon des constructions à vocation d'activité.

└─ Maillage :

- Desserte par la D3, avec un espace d'insertion sécurisé assurant une visibilité suffisante sur la départementale.

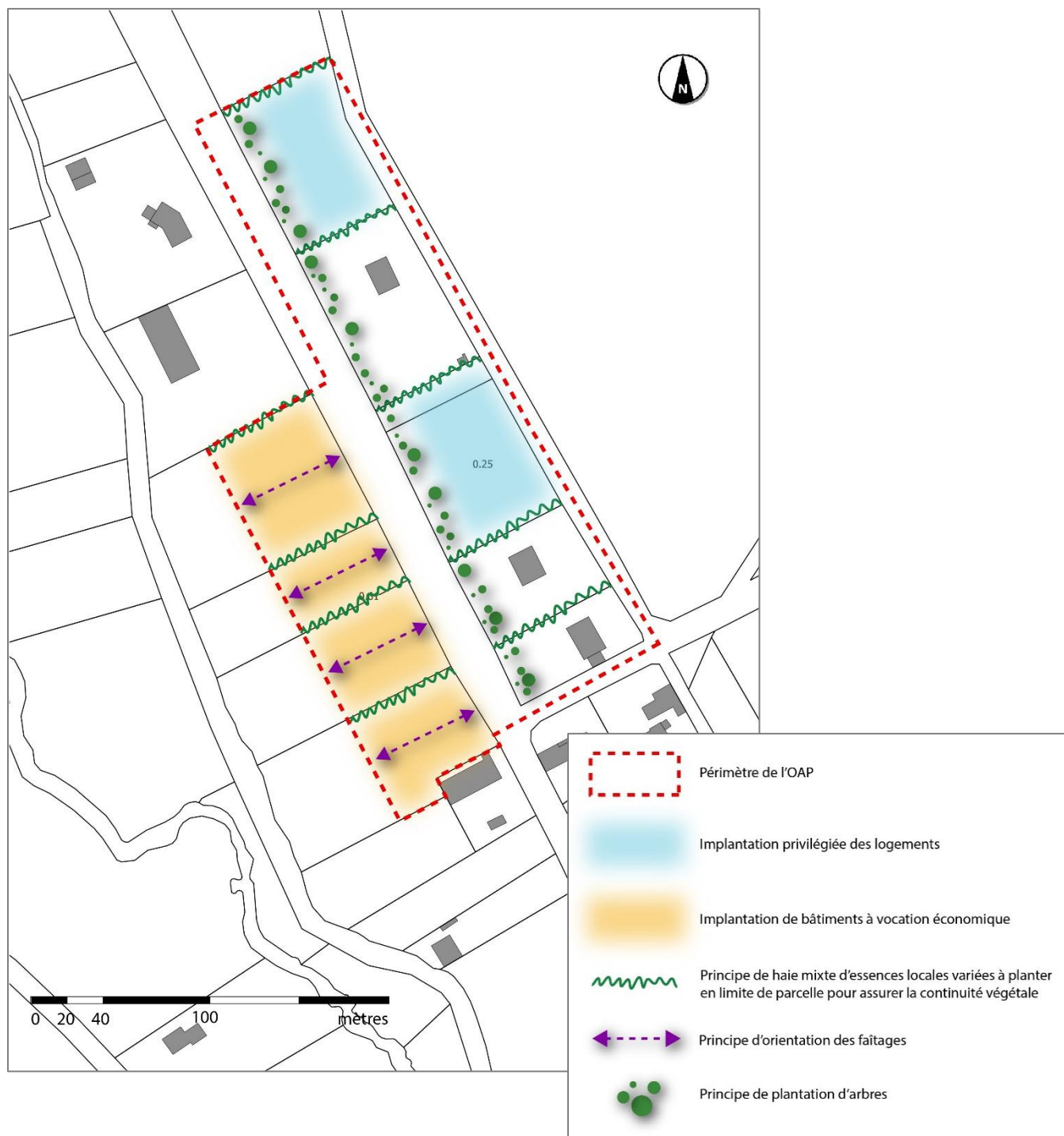
└─ Paysages et espaces verts :

- En surplomb de la D3, implantation d'arbres de haute tige et de haies libres mixtes d'essences locales et variées, en continuité végétale avec l'environnement immédiat, de manière à limiter l'impact paysager des constructions.

- Sur le fond de vallée, paysage ouvert sur le Vrin avec création des haies végétales séparatives en perpendiculaire à la voie.
- Prévoir dans l'aménagement des espaces la préservation et la gestion éventuelle des zones humides.

Pour rappel, au titre du code de l'environnement, article R214-1 (rubrique 3.3.1.0), tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

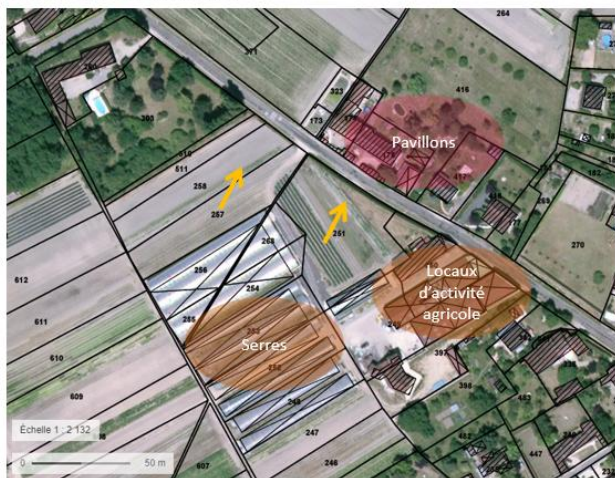
Remarque : l'expertise « zones humides » réalisée à l'automne 2019 a permis d'exclure la présence de milieux humides sur le secteur urbanisable (cf. annexe du rapport de présentation).



5. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d’Orléans

Présentation :

Eléments de cadrage



Légende

→ Sens de la pente

Ce secteur de 0,7 ha est actuellement situé en entrée de ville, sur une zone maraîchère. En bordure de la route d’Orléans et à proximité de serres agricoles, l’aménagement de la zone devra permettre un accès sécurisé et une limitation des nuisances agricoles.

Objectifs :

Construire 10 à 12 logements minimum sur ce secteur, tout en permettant la coexistence du maraîchage avec l’implantation de nouvelles habitations.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

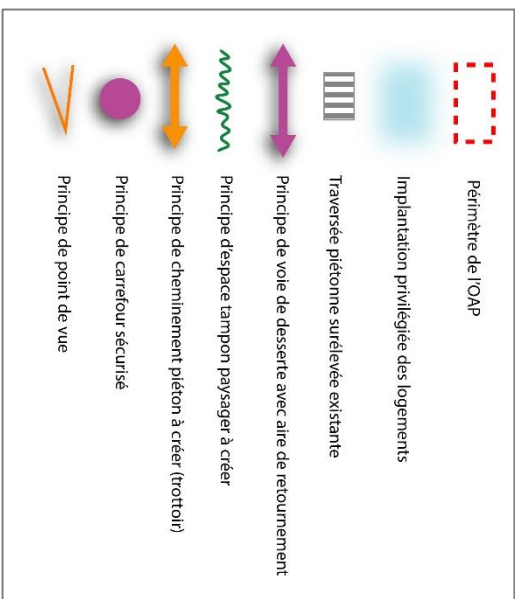
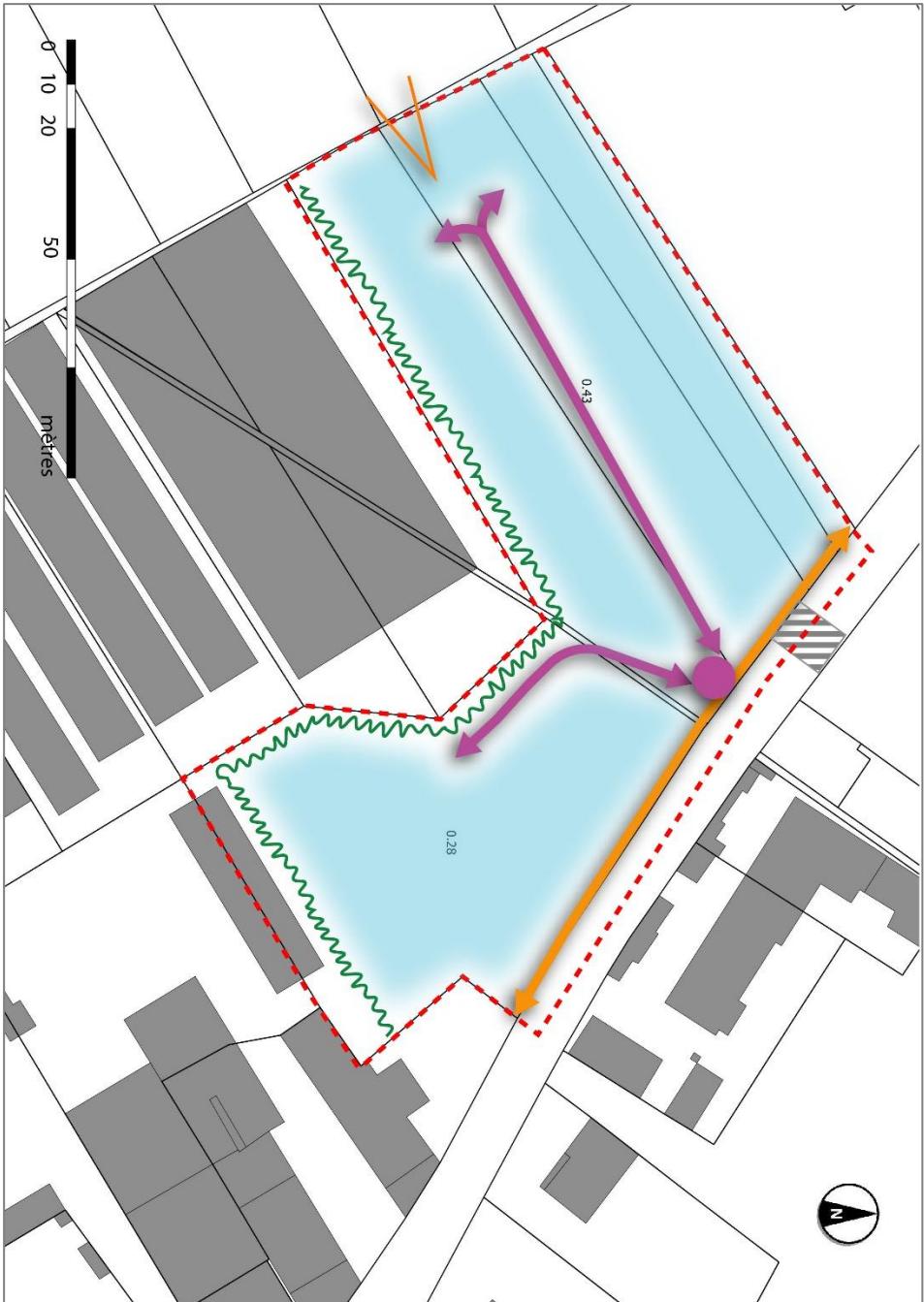
- Construction de logements individuels selon des formes permettant d’atteindre la densité escomptée.

└ Maillage :

- Créer un accès unique sécurisé depuis la route d’Orléans.
- Organiser un maillage viaire cohérent permettant d’optimiser le découpage foncier
- Conforter et aménager un cheminement piéton le long de la route d’Orléans

└ Paysages et espaces verts :

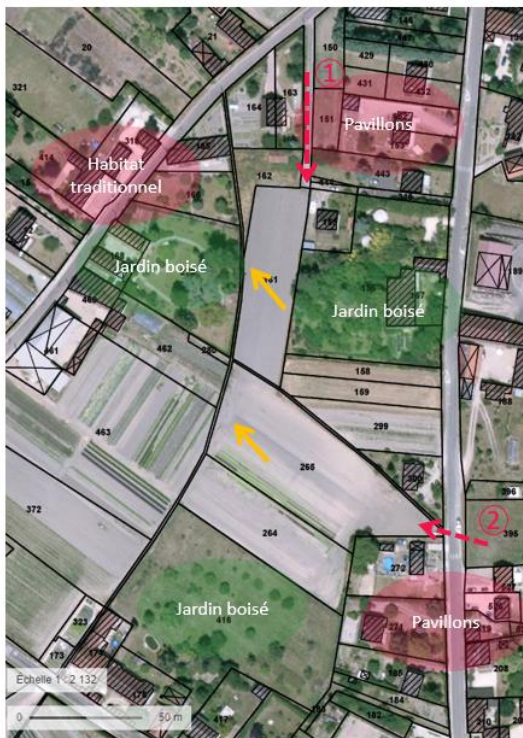
- Créer un espace tampon de jardin et/ou écran végétal entre les logements produits et les activités agricoles
- Aménager une bande verte le long de la route d’Orléans
- Dégager une percée visuelle vers les espaces boisés (en fond de voirie de lotissement)






6. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d’Auxerre

Présentation :

Éléments de cadrage



Légende

-  Sens de la pente
-  Accès nord = chemin
-  Accès Est = accès étroit donnant sur la route d’Auxerre

Ce secteur de 0,75 ha est situé en cœur d’îlot, accessible au nord par le chemin des Canauderies et potentiellement à l’est par la route d’Auxerre. Il s’insère dans un secteur individuel peu dense, dont le cœur est occupé par l’agriculture.

Objectifs :

Réaliser environ 12 logements en créant un réseau viaire permettant d’irriguer l’ensemble de la zone à urbaniser.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

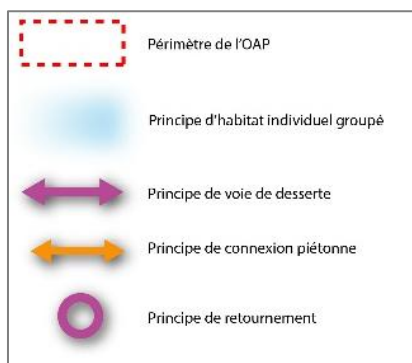
- Constructions de logements individuels groupés permettant d’atteindre au moins 50% de l’objectif.

└ Maillage :

- Voie de desserte à créer avec aire de retournement à son extrémité
- Conserver la possibilité de créer un accès piéton depuis la route d’Auxerre.

└ Paysages et espaces verts :

- Implanter les constructions de manière à maintenir un cœur d’îlot vert en interface paysagère entre la zone agricole et l’espace bâti.



7. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d'Aillant

Présentation :

Éléments de cadrage



Légende
↘ Sens de la pente

Situé en entrée de ville, à l'Ouest du bourg, sur la route d'Aillant ce site de 0,58 ha aujourd'hui cultivé est jouté :

- A l'Ouest par un espace boisé qui accompagne le cours d'eau nommé « Le Taraut »,
- A l'Est par le cimetière encadré par un haut mur en palplanches béton sans qualité,
- Au Nord par des parcelles agricoles,
- Au Sud, par la route de l'Aillant bordée de constructions pavillonnaires diffuses, de faible densité.

Sa limite Sud est marquée par un fossé doublé d'un talus. A proximité immédiate du centre-bourg, il peut accueillir une extension de l'urbanisation.

Objectifs :

Construire environ 9 à 10 logements en entrée de village sur ce secteur d'environ 1/2 ha, soit des parcelles de 400 à 500m² en moyenne, en étant vigilant sur la sécurité des accès et en assurant l'insertion paysagère des constructions.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

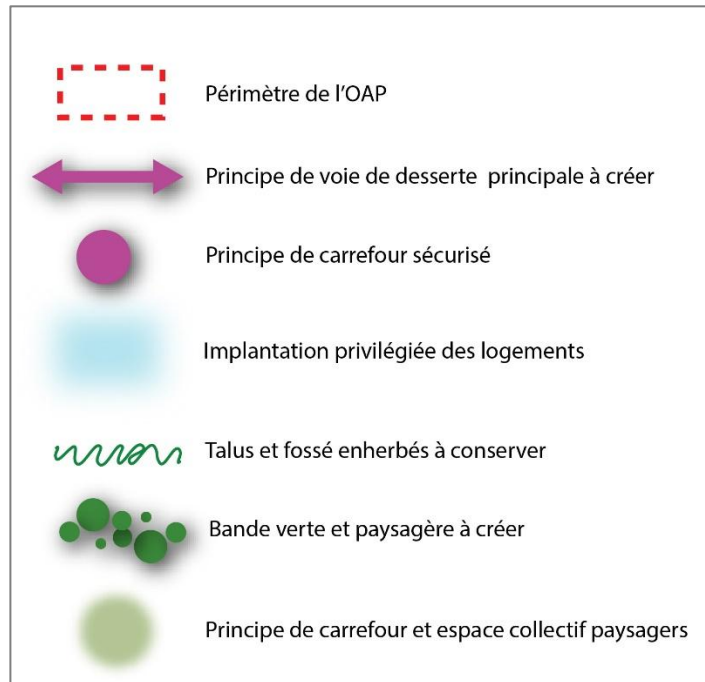
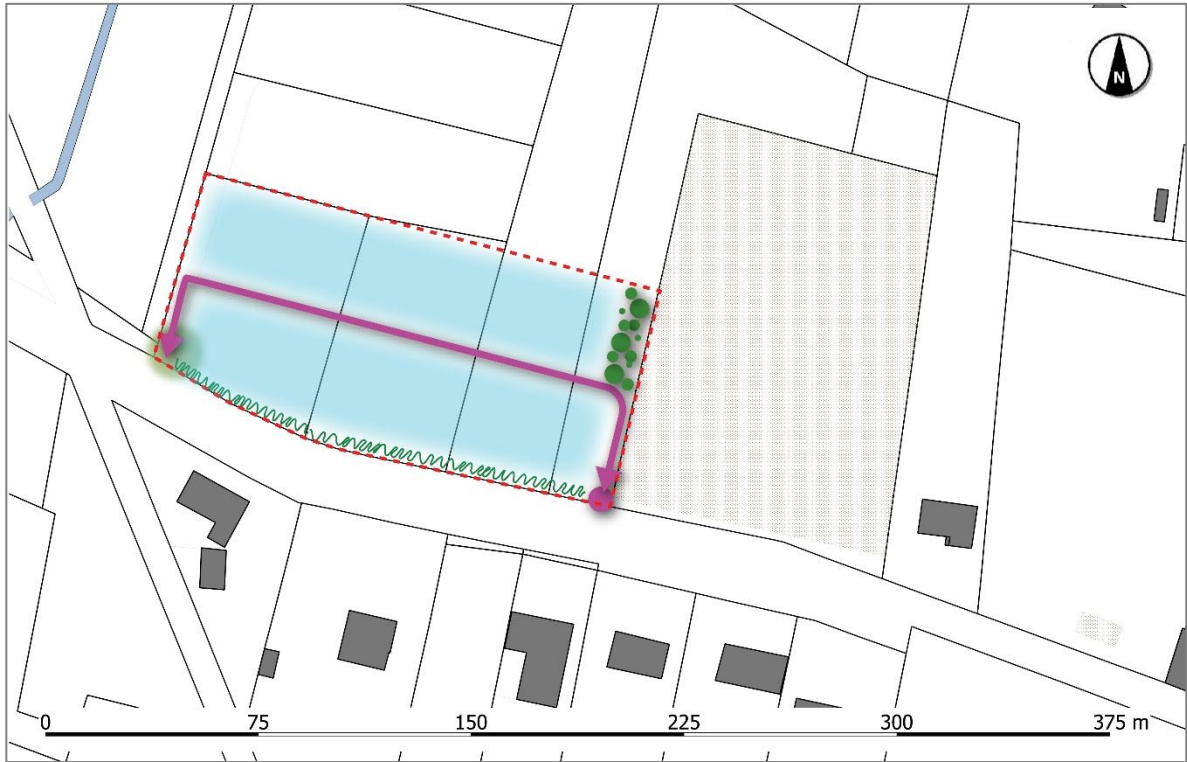
- Constructions individuelles classiques ou groupées permettant d'atteindre l'objectif de densité.

└ Maillage :

- Création d'un espace public qualitatif et paysager en entrée de site (type placette) intégrant un accès tous modes de déplacements.
- Création d'un carrefour sécurisé au niveau du cimetière.
- Création d'une voie de desserte en sens unique pour les accès aux lots, intégrant des espaces confortables pour les modes actifs.

└ Paysages et espaces verts :

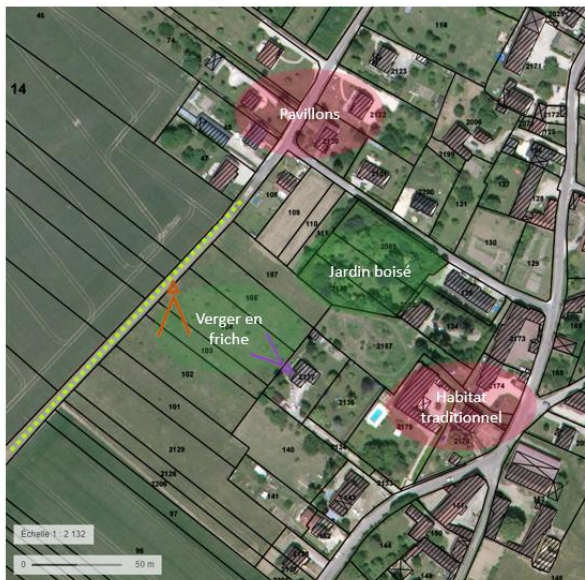
- Conserver le fossé et le talus en interface avec la route d'Aillant tout en enrichissant le traitement paysager.
- Aménager un espace tampon vert et paysager dans la continuité de la voie de desserte le long du cimetière : bande plantée pouvant par la suite devenir une voie pour une urbanisation future.



8. Zone AUB de Poilly-sur-Tholon – Grand chemin de Toucy

Présentation :

Éléments de cadrage



Légende

- Chemin existant
- Ouverture existante
- Vue sur le clocher

Ce secteur de 0,75 ha est situé en extension sud-ouest du Bas de Poilly, dans le prolongement d'un secteur d'habitat individuel et en interface avec un champ cultivé. Un accès via le grand chemin de Toucy est pré-existant, mais nécessite d'être élargi et aménagé à mesure des implantations d'habitations.

Objectifs :

L'objectif est de construire une dizaine de logements sur ce secteur, dans le prolongement du grand chemin de Toucy. Cet espace actuellement en friche bénéficie d'une vue sur l'église de Poilly qui est à valoriser.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

- Réalisation de 9 à 10 logements individuels








└ Maillage :

- Aménagement d'un carrefour sécurisé depuis le chemin de Laduz.
- Création d'une voie de desserte avec aire de retournement
- Connexion piétonne/vélo à réaliser avec le Grand chemin de Toucy

└ Paysages et espaces verts :

- Préserver les vues sur l'église de Poilly depuis le grand chemin de Toucy : triangle non aedificandi.



-  Périmètre de l'OAP
-  Implantation privilégiée des logements
-  Bande non aedificandi (préservation des vues sur le clocher)
-  Principe de voie de desserte avec aire de retournement
-  Principe de cheminement piéton/vélo (1,50m de largeur minimum)
-  Principe de carrefour sécurisé
-  Principe de retournement

9. Zone AUB Saint-Aubin – Rue Chaude

Présentation :

Eléments de cadrage



Ce secteur urbanisable de 0,66 ha est actuellement composé de friches végétales. Certains accès ont d'ores et déjà été aménagés, donnant sur la rue Chaude et permettant de passer les noues d'écoulement des eaux de pluies. D'autres accès restent à créer. Sur la frange Est du secteur, on trouve des habitations individuelles accolées assez denses, tandis que sur la frange Ouest les constructions correspondent à un bâti traditionnel, avec emploi de la brique. Il existe un enjeu paysager de conservation des haies bocagères composées d'arbres et d'arbustes. Les parcelles connaissant d'importantes déclivités et des pentes d'orientations différentes, une gestion des eaux de pluie sera à prévoir. La présence de pylônes électriques sur le secteur est également à prendre en compte.

Objectifs :

Il s'agit de réaliser 6 à 8 logements avec des formes progressivement plus denses à mesure que l'on avance vers l'Est, tout en respectant l'identité bocagère des lieux.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

- Construction préférentielle de maisons individuelles sur la frange Ouest et possibilité de construction de maisons en bande sur la frange Est afin d'obtenir une densité plus élevée en accroche avec l'opération existante.

└ Maillage :

- S'assurer d'accès sécurisés depuis la rue Chaude.

└ Paysages et espaces verts :

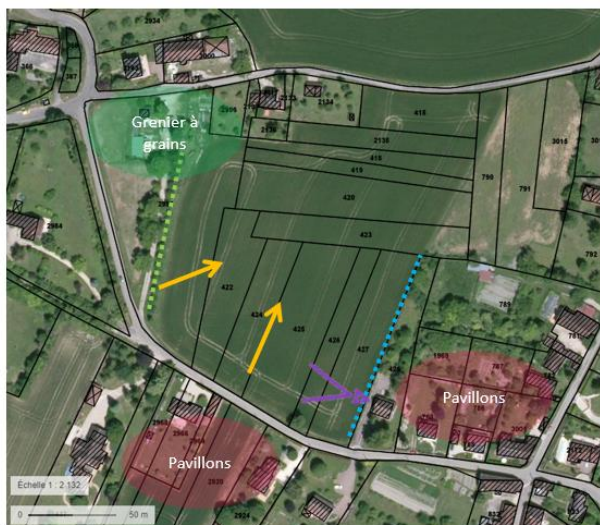
- Conserver les haies existantes qui rythment le paysage bocager. Les intégrer dans les projets de découpage foncier en vue de bâtir.
- Prendre en compte la topographie des lieux et la gestion spécifique des eaux de pluies.



10. Zone AUB Saint-Aubin – Route de Merry

Présentation :

Eléments de cadrage



Légende

-  Sens de la pente
-  Ouverture existante
-  Alignement fruitier
-  Noue existante



Situé sur la route de Merry, ce secteur de 0,7 ha vise à connecter deux zones bâties, le long de la voie. Implanté en fond de vallée, il bénéficie de qualités paysagères de par les points de vue sur les collines environnantes. Ce secteur est entouré par un habitat individuel peu dense en interface avec des espaces agricoles. L'accès à un grenier à grain, composé d'un double alignement d'arbres fruitiers, sera à conserver.

Objectifs :

Construire 6 à 8 logements individuels en alignement et en bordure de voie pour limiter l'impact paysager.

Programmation / Aménagements :

└─ Constructions :

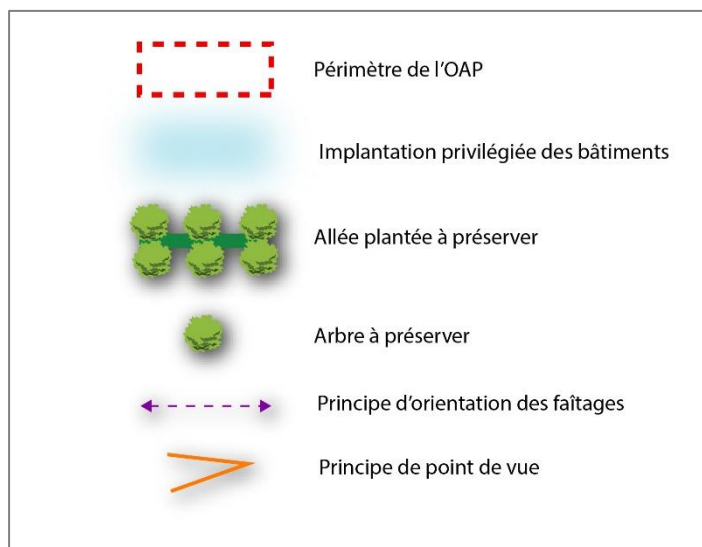
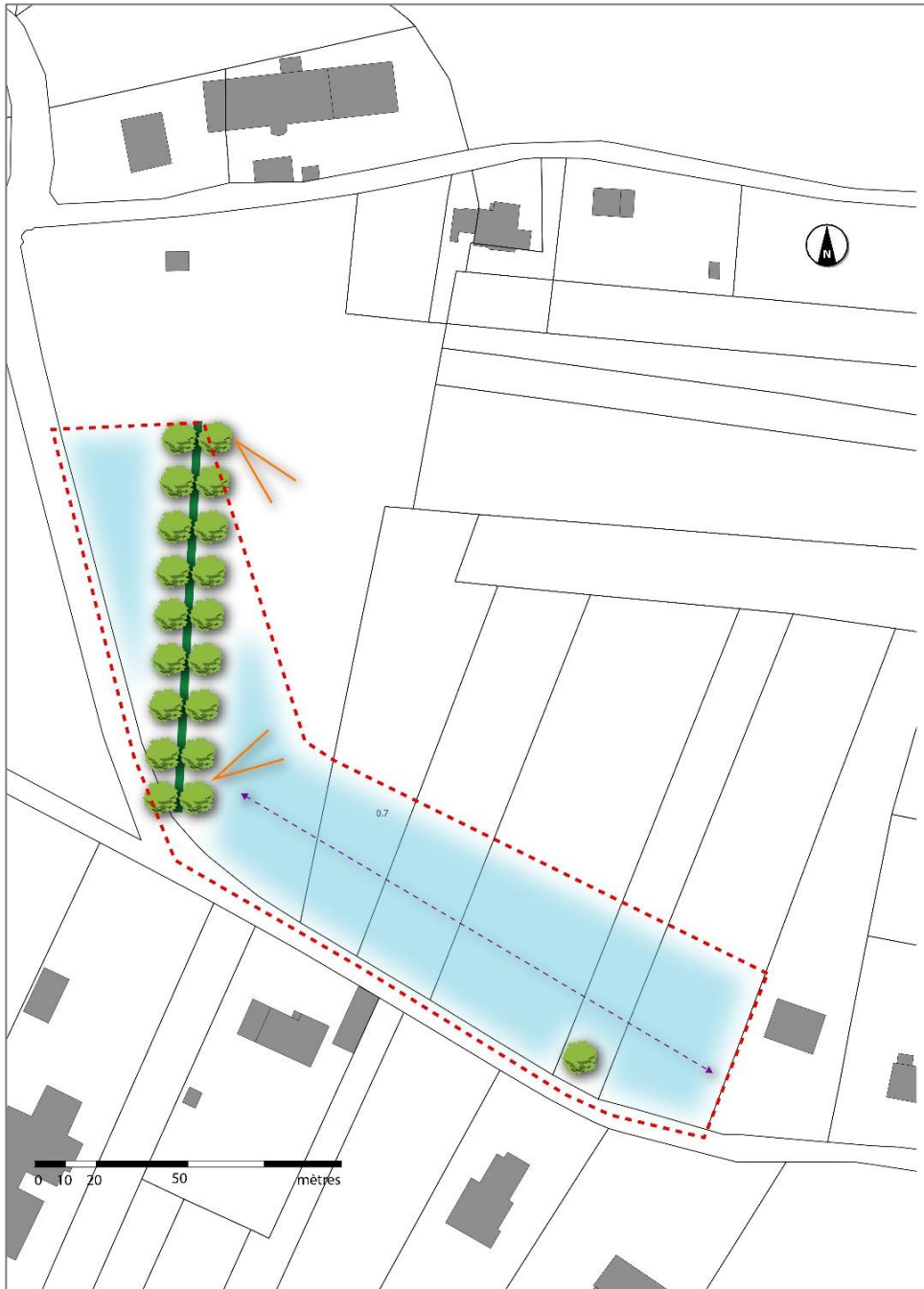
- Réalisation de constructions individuelles classiques ou groupées.
- Création d'une majorité de façades parallèles à la route de Merry.

└─ Maillage :

- Accès directs via la route de Merry.

└─ Paysages et espaces verts :

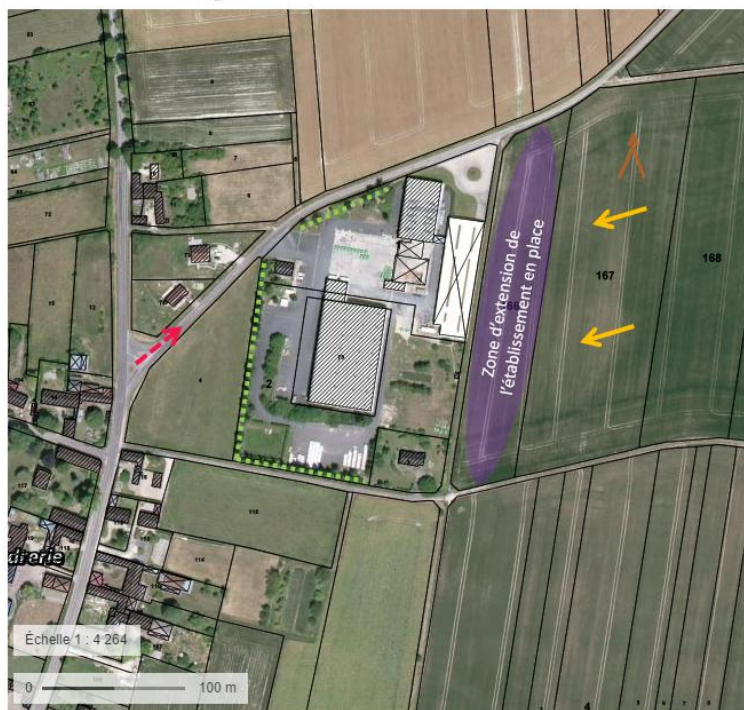
- Intégrer les alignements d'arbres existants dans les projets en partie nord.







11. Zone AUE de Senan – Zone économique « Champlay – Grosse Pierre »

Présentation :

Eléments de cadrage



Légende

-  Sens de la pente
-  Accès à la zone
-  Principe d'écran de verdure existant
-  Vue sur le Gros Mont

La zone à vocation économique de Senan abrite l'entreprise d'assainissement EPARCO. L'entreprise est située à l'écart des habitations, rue de Champlay, et a mis en place des dispositifs végétalisés pour limiter l'impact visuel sur le paysage depuis la route de Joigny et la rue de la Grosse Pierre. La zone à urbaniser doit permettre à l'entreprise en place d'assurer son éventuelles extension, et de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques.

Objectifs :

Permettre l'extension de l'entreprise en place et l'implantation de nouvelles activités, tout en limitant l'impact paysager et les nuisances pour les habitants. Le traitement des franges est attendu pour une bonne insertion dans le grand paysage de la plaine du pays de Tholon.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

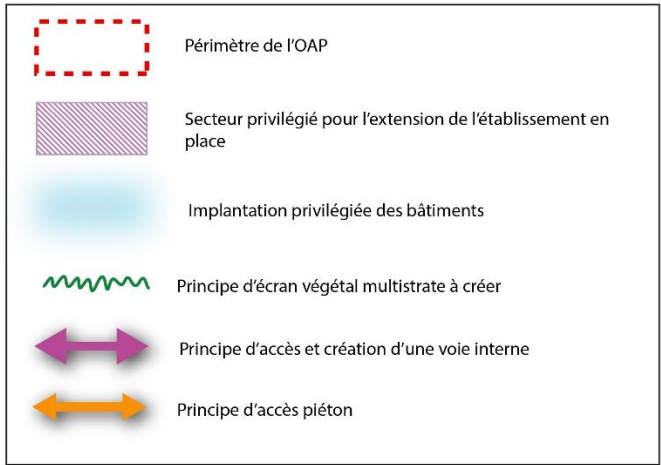
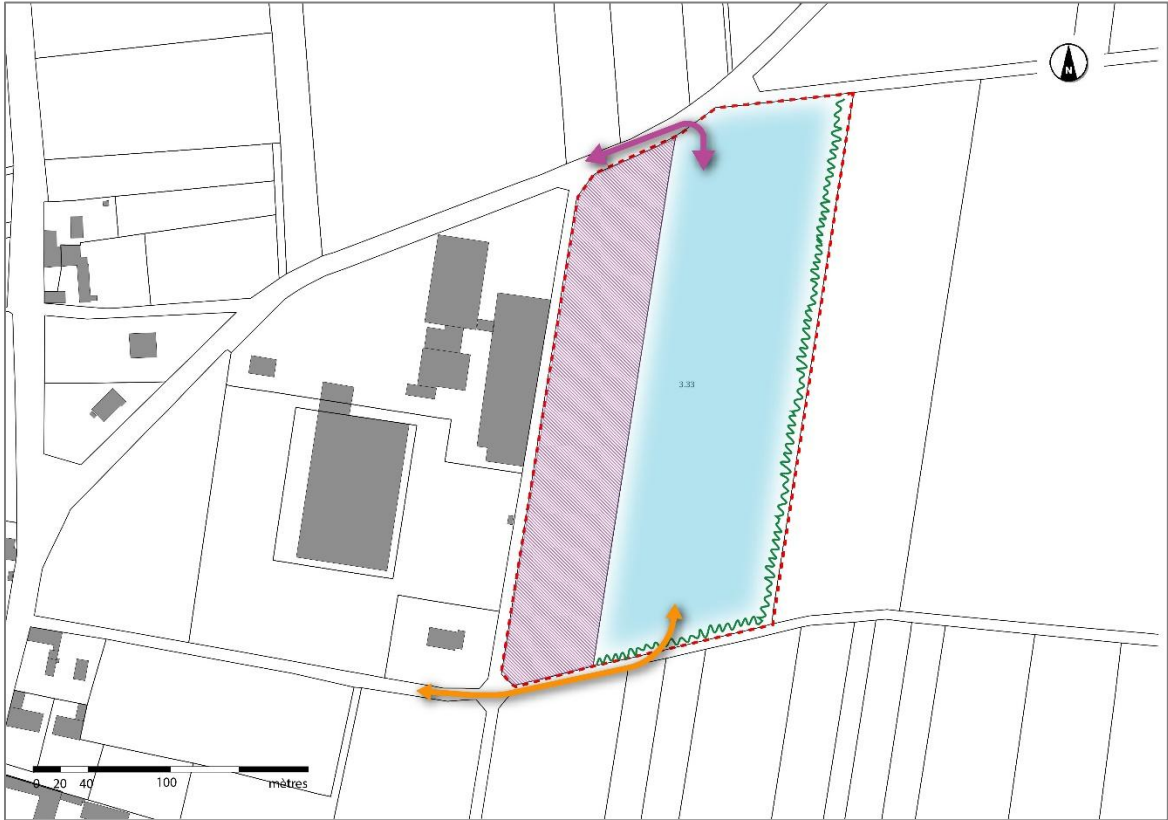
- Construction de bâtiments à vocation d'activités économiques proposant une architecture contemporaine et sobre, s'insérant dans le paysage environnant.

└ Maillage :

- Accès via la rue de Champlay, dans le prolongement de la zone existante.
- Aucun accès motorisé ne sera possible depuis la rue de la Grosse Pierre, à l'exception éventuellement d'un accès de secours rendu nécessaire pour la protection des bâtiments. Cet accès sera exclusif pour les besoins des services de secours et d'incendie.

└ Paysages et espaces verts :

- Composition d'un écran végétal multi strate dans la continuité de celui existant, notamment rue de la Grosse Pierre permettant d'intégrer le site au sein du paysage rural et agricole.






12. Zone AUB Commune de Valravillon / Guerchy – Champloiseau / La Caloterie

Présentation :

Éléments de cadrage



Légende

-  Principes de desserte réalisés
-  Sens de la pente
-  Présence probable de zones humides

Située au bord de la route de Joigny, l'aménagement de cette zone de 0,9 ha est prévue dans le prolongement de l'urbanisation réalisée de l'autre côté de la route. Il est probable que le lotissement soit concerné par la présence de zones humides.

Objectifs :

Construire 12 maisons individuelles.

Programmation / Aménagements :

└─ Constructions :

- 12 maisons individuelles.

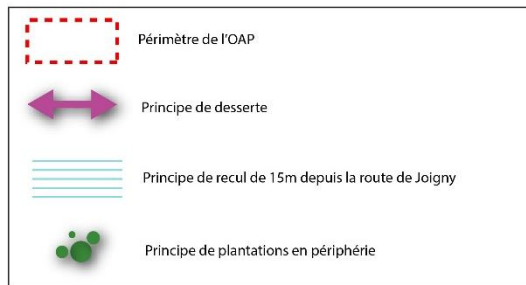
└─ Maillage :

- Desserte via la route de Joigny et maillage pour une desserte interne.

└─ Paysages et espaces verts :

- Privilégier les jardins en bordure de route pour réduire les nuisances liées à la route.
- Prévoir dans l'aménagement des espaces la préservation et la gestion éventuelle des zones humides.

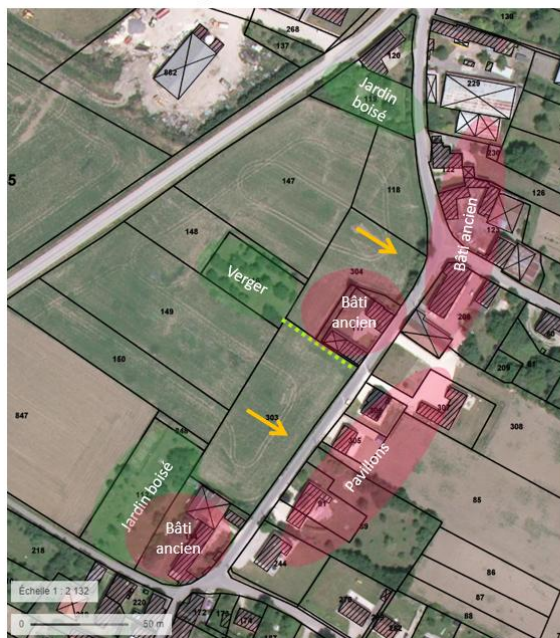
Remarques : le permis d'aménager ayant été délivré sur cette zone, la question de la présence potentielle de zones humides ne se pose plus.



13. Zone AUB Commune de Valravillon / Guerchy – Champloiseau – La Chapelle

Présentation :

Éléments de cadrage



Légende

- ↘ Sens de la pente
- Chemin d'accès au verger



Situé sur la D219, ce secteur de 0,75 ha est actuellement une zone agricole en interface avec un secteur d'habitat individuel peu dense établi le long des axes de circulation. Une habitation est implantée en cœur d'îlot. Ce secteur présente une sensibilité paysagère puisqu'il est bordé de poiriers sur sa frange Est, et qu'un verger protégé est situé en frange immédiate Nord-ouest. Le mur de clôture bordant l'actuel accès au verger est palissé de vignes qu'il conviendrait de préserver.

Objectifs :

Produire 10 à 15 logements.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

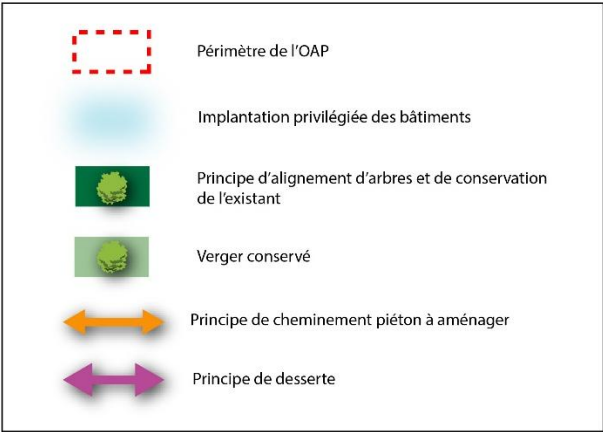
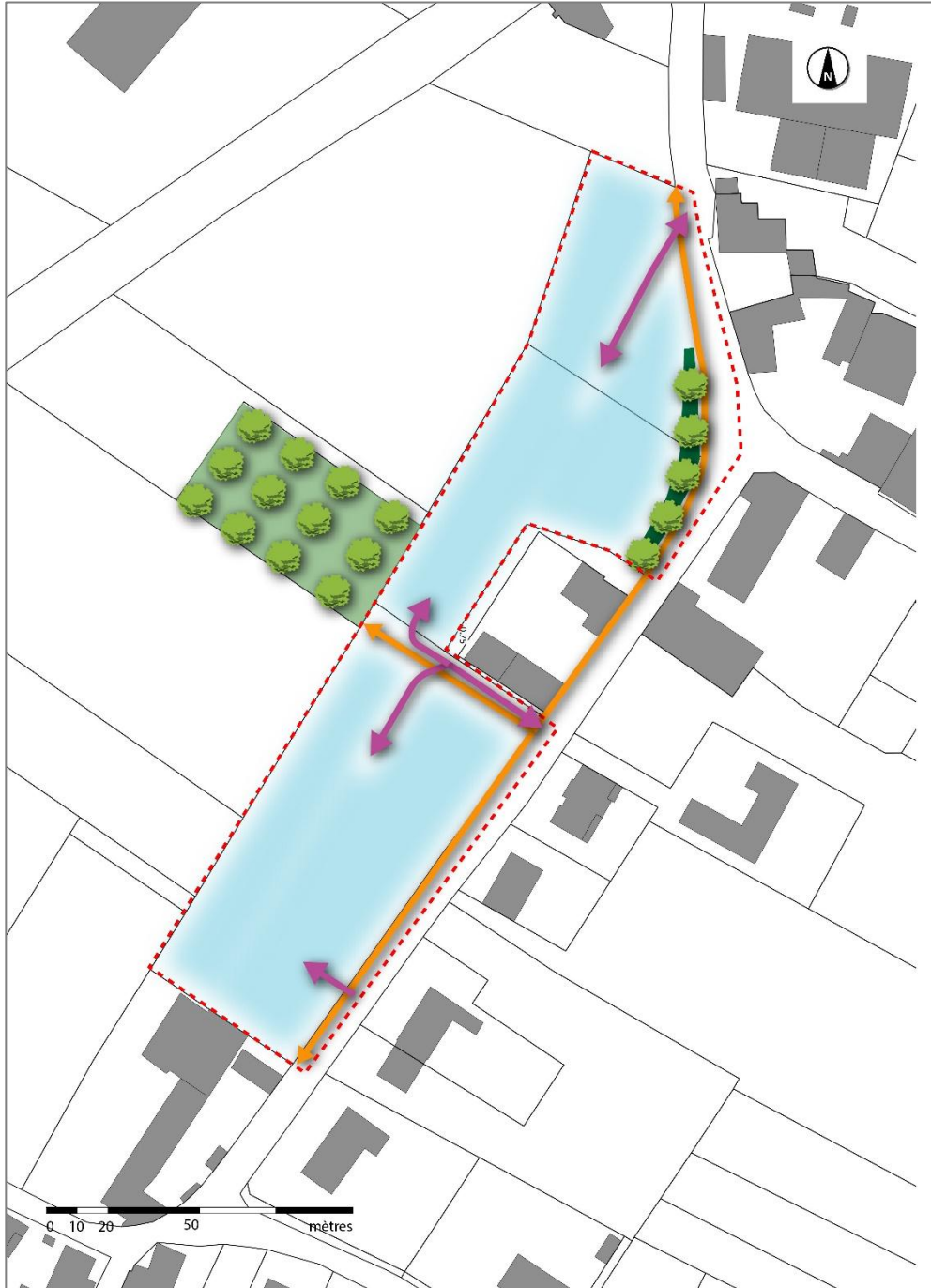
- Constructions d'au moins 10 logements individuels ou intermédiaires.

└ Maillage :

- Accès sécurisés à aménager depuis la rue de la Chapelle.
- Création de voies de desserte internes à l'opération permettant d'atteindre la densité souhaitée et d'éviter la démultiplication des accès sur la rue de la chapelle

└ Paysages et espaces verts :

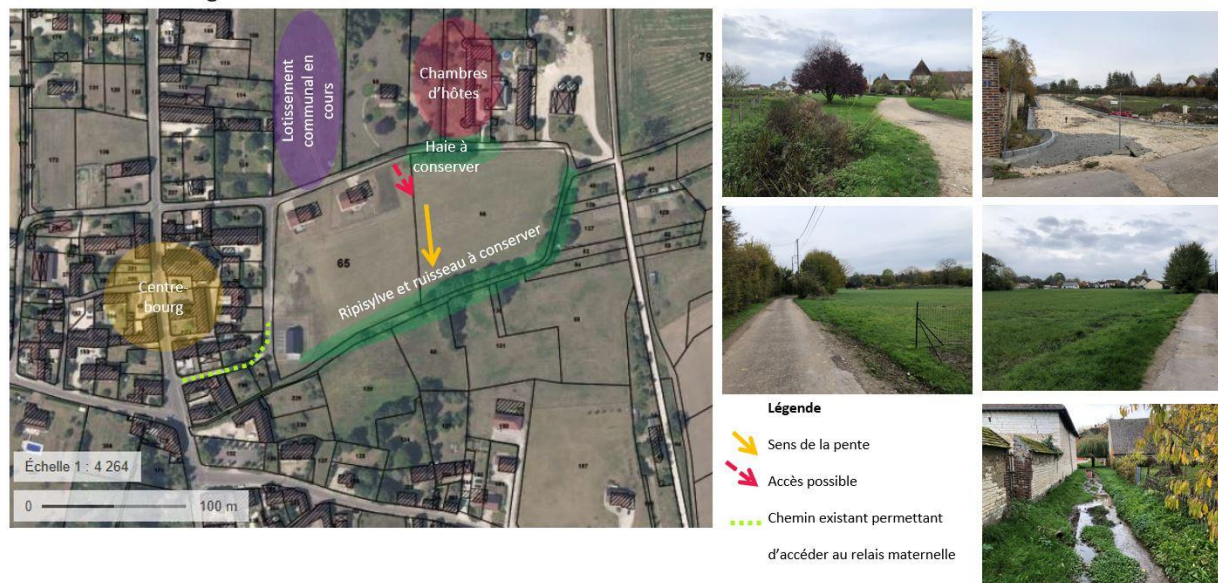
- Préservation de l'accès au verger et des vignes qui palissent le mur de clôture limitrophe de cet accès.
- Travail sur les ouvertures paysagères pour permettre la vue sur le verger depuis la route.
- Préservation de la haie de poiriers.



14. Zone UB/N Chassy – Rue du Château

Présentation :

Eléments de cadrage



Situé en continuité Est du bourg, ce site est aujourd'hui naturel. Il est bordé au Sud et à l'Est par un cours d'eau qui accueille sur ses berges une ripisylve qualitative. En limite Nord, une haie intéressante est également à conserver. Sa localisation permet néanmoins d'aménager un accès au site en bordure Ouest.

Son environnement est caractérisé par :

- Le centre-bourg en limite immédiate à l'Ouest marqué par l'église,
- Un lotissement communal en cours de réalisation et un ancien château transformé en partie en ferme et en partie en chambres d'hôtes au Nord,
- Un espace ouvert et agricole à l'Est,
- Un espace peu bâti au Sud ponctué de quelques constructions rue de la gare,
- La présence d'une maison individuelle au Sud-Ouest
- Deux maisons individuelles récentes à l'Ouest sans qualité particulière.

Objectifs :

Création d'un équipement d'intérêt collectif de type « salle des fêtes » tout en limitant les nuisances induites pour les voisins, et en valorisant le site de façon paysagère.

Programmation / Aménagements :

└ Constructions :

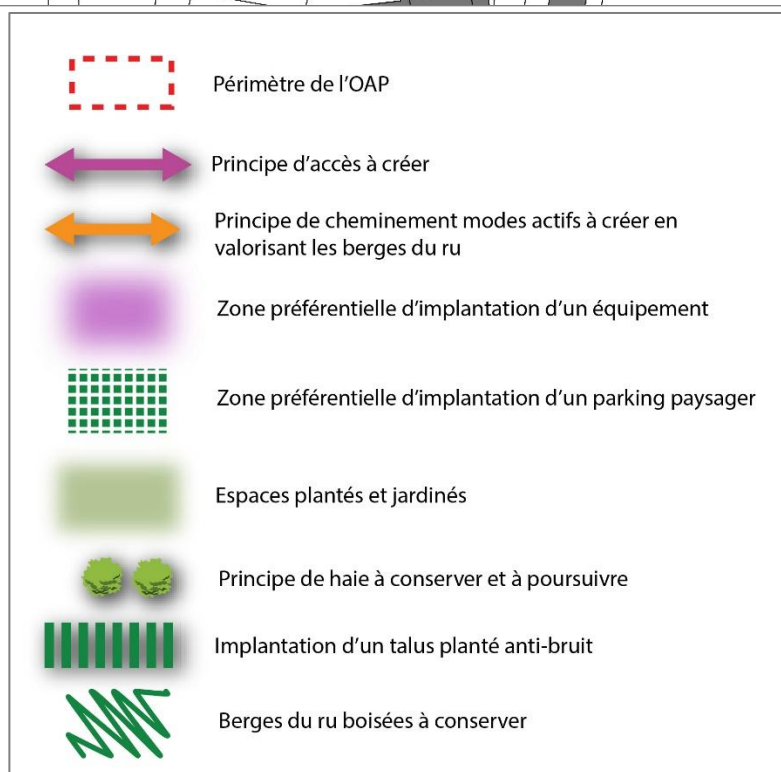
- Construction d'un équipement, sans ouverture principale en façade Nord.
- Seules des ouvertures techniques et de sécurité sont possibles en façade Nord.

└ Maillage :

- Création d'un accès sécurisé depuis la rue du château.
- Implantation d'un parking paysager : traitement du sol perméable et verdoyant, plantation de végétaux (arbres, arbustes, parterre...), ...
- Aménagement d'un cheminement pour les modes actifs (piétons/vélos) depuis le sud-ouest, le long du ru tout en valorisant ses berges.

└ Paysages et espaces verts :

- Préservation et prolongement de la haie au Nord du site de façon à créer un écran visuel végétal.
- Création d'un talus planté, paysager et anti-bruit en façade Nord.
- Préservation de la ripisylve le long du ru.



15. Précisions sur les prescriptions paysagères des OAP

Les haies « multi-strates » et espaces tampons verts

Plantée de végétaux locaux appartenant aux strates arborées, arbustives, et herbacées, en optant pour des essences locales, ce qui favorise la biodiversité.



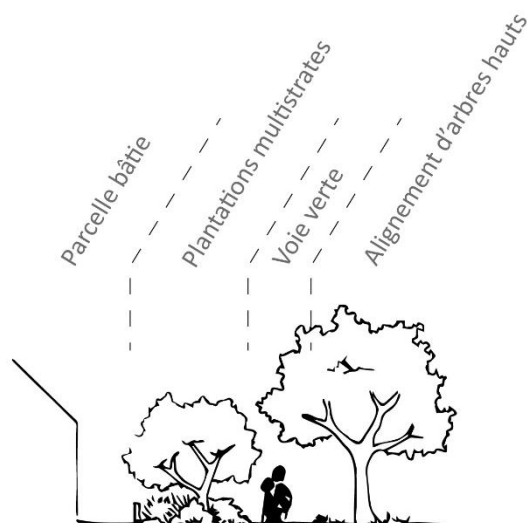
Les écrans végétaux et les interfaces paysagères :

Il s'agit d'une épaisseur végétalisée qui permet l'insertion de constructions ou d'une zone, et limite les éventuelles nuisances alentours (routes, activités, agriculture...).

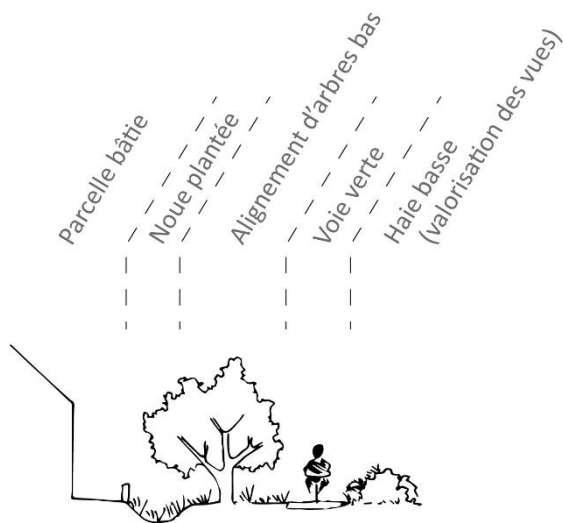
Elle peut être des largeurs variables et intégrer les éléments suivants :

- haie multi-strates
- plantations d'arbres, vergers linéaires
- noues (gestion des eaux pluviales)
- cheminements piétons, pistes cyclables (voies vertes)... en tâchant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Quelques exemples :

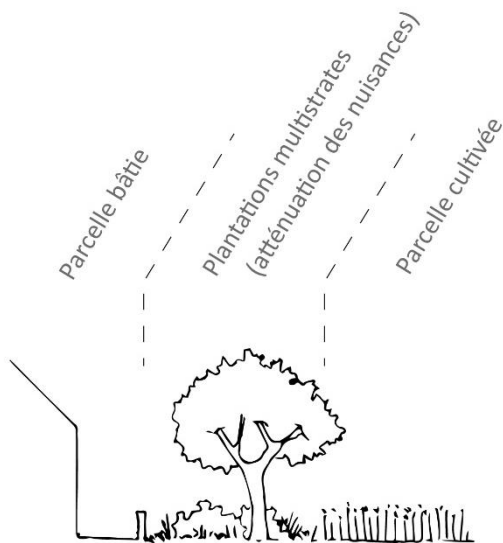


Traitement végétal composé de haies multi-strates + voie verte (piétons, cyclistes) + alignement d'arbres hauts. Les différences de hauteurs permettent d'isoler les parcelles bâties tout en proposant une promenade semi-ouverte sur les paysages par-delà des alignements d'arbres qui demeurent franchissables sur leur linéaire ou peuvent aussi s'accompagner de mobilier urbain intercalé entre les troncs.



Traitement végétal composé d'une noue plantée + alignement d'arbres bas + voie verte (piétons, cyclistes) + haie basse.

Ce type de traitement permet de recueillir les eaux pluviales des parcelles bâties tout en intégrant les constructions mais en laissant la vue dégagée sur les paysages perceptibles par-dessus la haie basse.



Traitement végétal composé d'une haie multi-strates épaisse créant une « zone tampon » entre les parcelles bâties et agricoles, ce qui permet d'atténuer les nuisances de l'activité agricole sur les riverains tout en apportant les bienfaits environnementaux d'une telle haie (fraicheur, humidité, biodiversité...)

16. Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

Eléments de contexte

- Une polarité commerciale et centrale sur le territoire à Aillant-sur-Tholon : la présence d'une moyenne surface et d'une offre développée en petits commerces en centre-bourg ;
- Une structure commerciale globale qui reste relativement réduite ;
- Des tournées alimentaires qui complètent l'offre mais en perte de dynamisme ;
- Un développement des ventes en circuit court.

Objectif : renforcer et diversifier le tissu commercial pour accompagner le développement résidentiel et touristique

Orientations :

Se laisser l'opportunité de répondre favorablement à toute volonté de création de commerce ou assimilé ou d'évolution de commerce en place

L'objectif est de permettre à chacun des bourgs d'accueillir un ou plusieurs commerces, le cas échéant, afin de rendre possible :

- l'accueil de nouveaux commerces pour l'ensemble des centres-bourgs ;
- l'évolution des commerces en place, là où ils se trouvent actuellement.

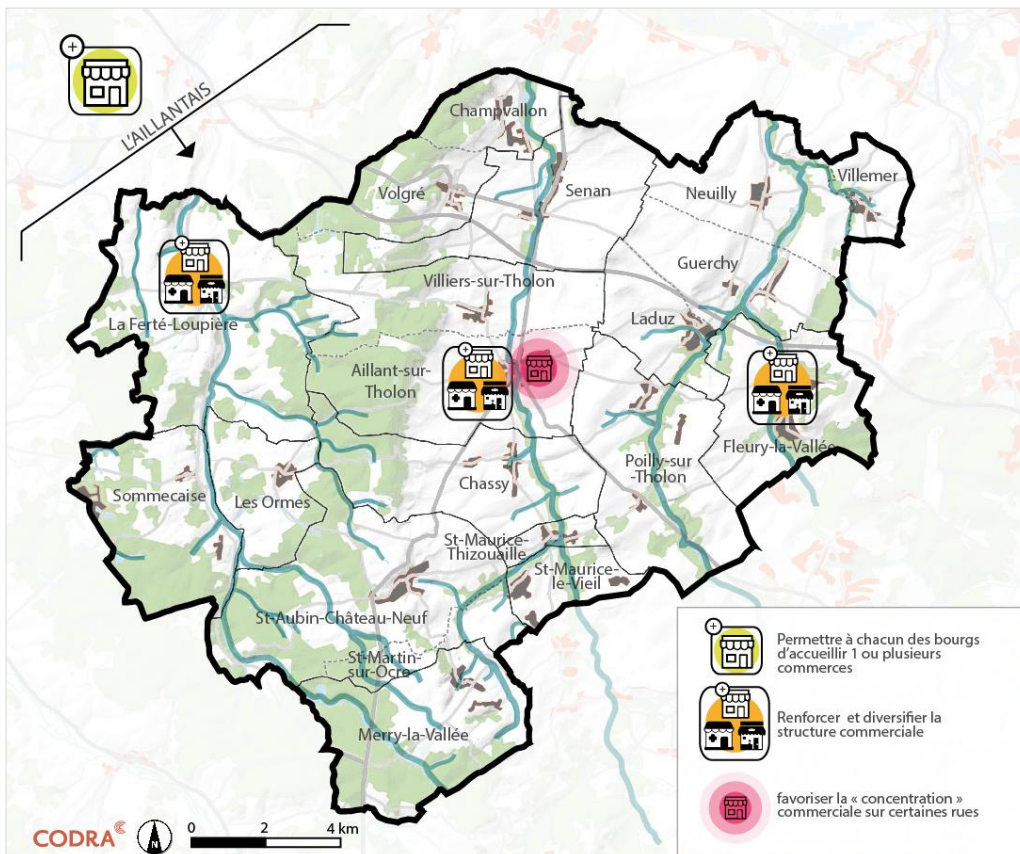
Renforcer la structure commerciale de certaines communes

Il s'agit de privilégier le maintien et le renforcement des trois principales polarités commerciales en place en favorisant, sur ces communes, la synergie entre habitat, emplois, équipements et commerce voire tourisme le cas échéant. Les trois communes concernées sont Aillant-sur-Tholon, la Ferté Loupière et Fleury-la-Vallée.

Favoriser la présence de commerces et services sur certaines rues du « carré commerçant » d'Aillant-sur-Tholon.

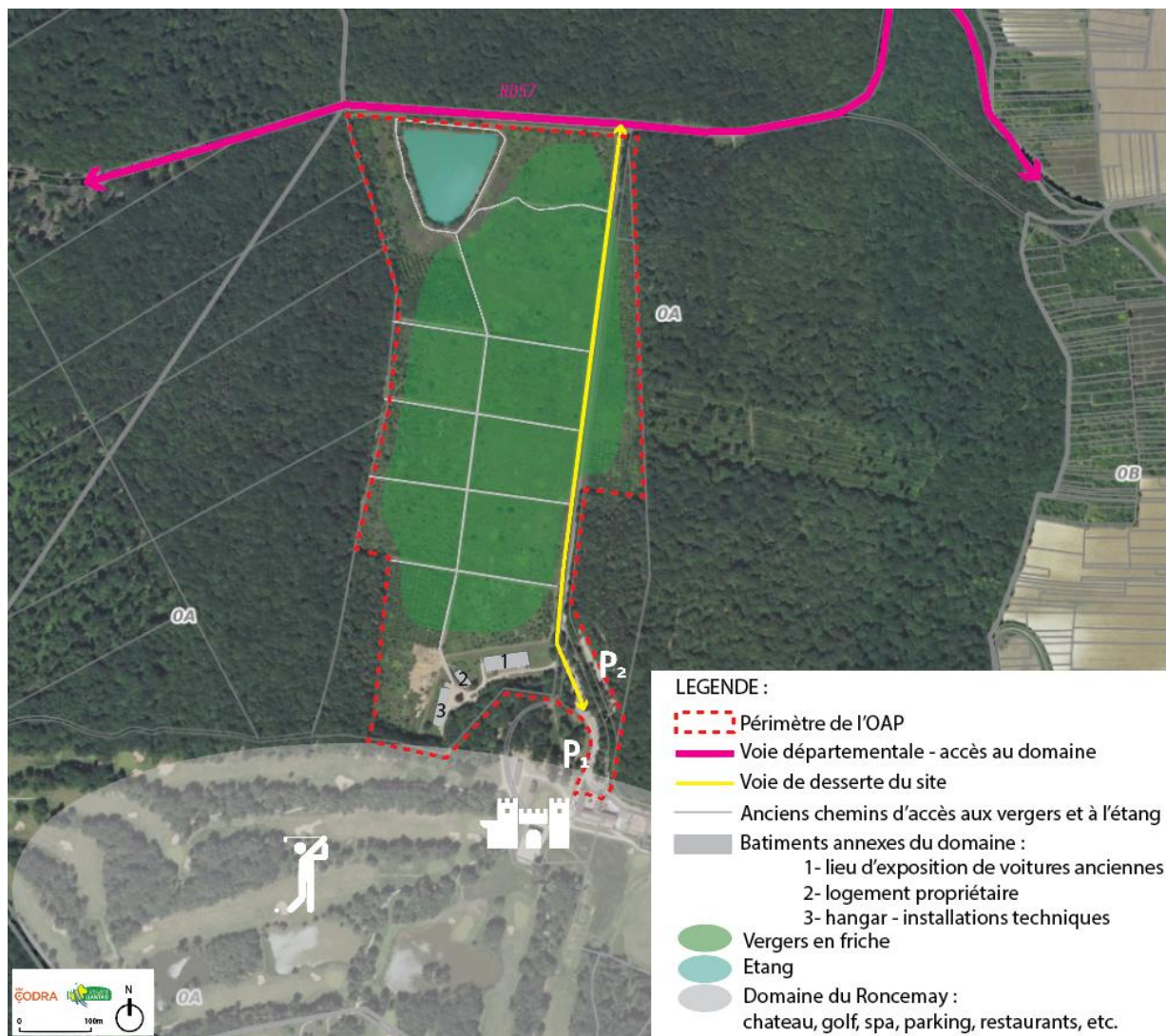
La surface de vente maximale par établissement est limitée à moins de 2 500 m².

Répartition des orientations du développement commercial



17 Zone N – Les Vergers du Roncemay à Chassy

Présentation :



Le secteur des Vergers du Roncemay, d'une surface d'environ de 22 ha, se situe sur un vaste domaine de près de 140 ha, à Chassy, à l'ouest de la commune. L'accès au site se fait au nord de la propriété, depuis la D57, qui traverse la forêt du Roncemay.

Le domaine du Roncemay accueille aujourd'hui un château et plusieurs annexes transformés pour offrir une palette de services et d'activités haut de gamme. En effet, le domaine propose :

- un hôtel 4 étoiles de 21 chambres,
- trois restaurants,
- un golf de 18 trous, 3 trous d'entraînement, un « pitch & put » et un practice
- un tennis
- un terrain de pétanque
- des chemins de randonnées pédestre et à vélo dans les vergers et bois existants, sur les 2/3 du domaine)
- une piscine
- un spa, qui a fait l'objet récemment d'une extension.

Au sein de ce grand verger de 22 ha, s'est créé un paysage semi-sauvage au fil du temps, qui nécessite d'être préservé et valorisé. On y recense ainsi des zones boisées, des zones de prairies aux herbes hautes,

un étang, des vergers (cassis, myrtilles...), des haies bocagères fleuries (aubépine, sorbier, poiriers sauvages, alizier), saules et érables solitaires.

Les vergers historiquement exploités, ont dessiné une trame parcellaire et des alignements à préserver.

Objectifs :

La situation quasi centrale du Domaine du Roncemay, sur le territoire intercommunal, en fait un atout important pour le développement touristique de la communauté de communes. Ce site a vocation à devenir un vecteur d'attractivité pour le territoire intercommunal de l'Aillantais en Bourgogne mais aussi plus largement de l'Yonne, en lien et complémentarité avec l'offre touristique environnante : site de Guédelon, les vignobles de Bourgogne, etc.

Programmation / Aménagements :

Un projet touristique d'hébergements associant préservation du patrimoine naturel et innovation architecturale et écologique est attendu dans la continuité de l'offre existante du domaine de Roncemay, sur le site des vergers.

└ Constructions :

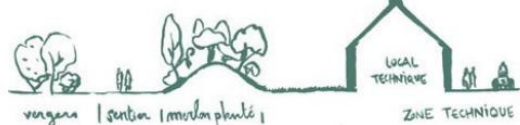
- Réalisation jusque 30 hébergements, y compris à destination du personnel,
- Réalisation des bâtiments nécessaires aux activités à développer s'inspirant des hébergements et de leur conception écologique, ou des bâtiments existants,
- Une émergence de 15 mètres maximum de hauteur sur le site N3,
- Une piscine et ses vestiaires.

└ Maillage :

- Accès principal depuis la RD57
- Stationnement au sud du site, à proximité du château et de la halle d'accueil, sur les espaces dédiés préexistants
- Préservation de la trame historique, support de cheminements

└ Paysages et espaces verts :

- Restauration d'une partie des vergers préexistants
- Possibilité de réaliser des aménagements paysagers en merlon arboré pour isoler les différentes fonctions du site et ainsi permettre la tranquillité des usagers

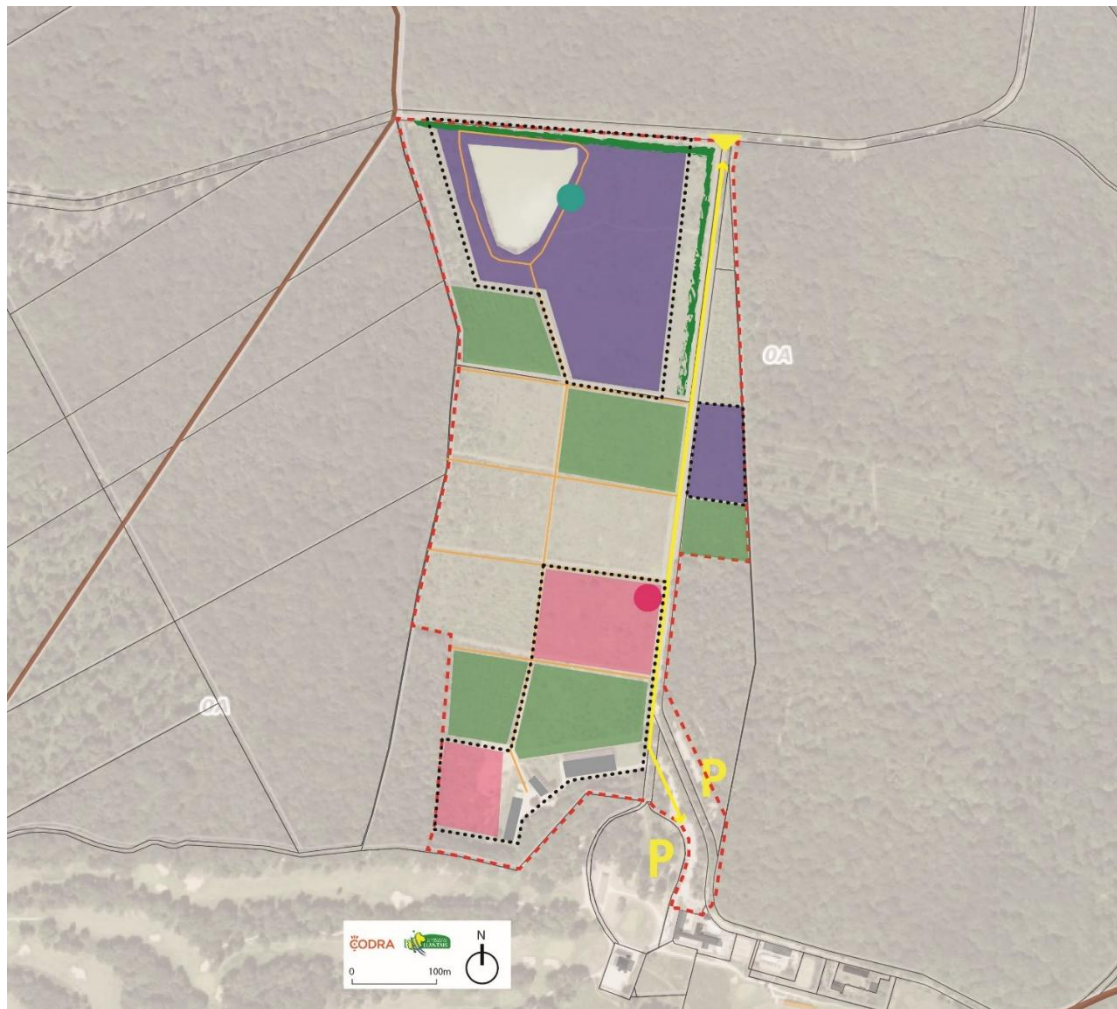


Coupes schématique du projet et exemple de merlon planté aux couleurs d'automne

- Possibilité de création d'un merlon en bordure de la RD57

└ Qualité environnementale :

- Conception bioclimatique et durable des hébergements,
- Les hébergements seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle
- Utilisation de matériaux naturels et biosourcés, privilégiant dans la mesure du possible une production territoriale,
- Développement de l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire des hébergements.




LEGENDE :


 Périmètre de l'OAP

 Périmètre des STECAL

 Batiments existants


 Implantation privilégiée des hébergements


 Implantation privilégiée des batiments liés aux activités

 Localisation privilégiée d'une émergence ponctuelle de 15m maximum de hauteur

 Localisation privilégiée d'une piscine


 Vergers existants à réhabiliter

 Isolation visuelle et sonore par un principe paysager avec possibilité de créer au nord un merlon et d'y intégrer le cas échéant un local stationnement vélo

 Principe de desserte du site

 Accès du site

 Mobilisation des parkings existants

 Développer les cheminements actifs à partir de la trame existante