



### **2.5.3. PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS**

Le parc de logements a évolué depuis 2007 : + 20 logements en 2017 soit 2 logements supplémentaires par an. Cependant le parc de résidences secondaires ou occasionnelles (64) et le nombre de logements déclarés vacants (43), soit un tiers du parc de logements est passé de 94 à 107 logements entre 2007 et 2017.

L'analyse des différentes modalités d'affectation des logements construits aboutit au concept de « point mort », qui représente le niveau de construction minimale nécessaire au maintien de la population sur le territoire. Le point mort se construit comme la somme algébrique du nombre de logements utilisés par le renouvellement, le desserrement et l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Il détermine en particulier le seuil de construction (en fonction des variables actuelles qui peuvent évidemment évoluer dans le temps) en-deçà duquel la population commencerait à diminuer.

### **2.5.4. MÉCANISME DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 2007 ET 2017**

La consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales. Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- Le renouvellement ;
- Le desserrement ;
- La variation du parc de logements vacants ;
- La variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

#### **2.5.4.1. Le phénomène de renouvellement entre 2007 et 2017**

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période. Entre 2007 et 2017, le parc de logements s'accroît de 20 logements alors que 19 logements ont été réalisés. Le renouvellement s'est faiblement produit.



#### 2.5.4.2. Le phénomène de desserrement entre 2007 et 2017

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Nombre d'habitants / Résidences principales	2007	2017
Chailley	2,4	2,2
Yonne	2,2	2,2

Ce phénomène de desserrement a contribué à la consommation de logements dans les proportions suivantes : **Entre 2007 et 2017 :**

Passage de 2,4 à 2,2 personnes par résidence principale.

$583$  (population des résidences principales en 2007) /  $2,2$  (taille ménage 2017) =  $265$

$583$  (population des résidences principales en 2007) /  $2,4$  (taille ménage 2007) =  $243$

$265 - 243 = 22$  résidences principales étaient nécessaires sur la période de 10 ans pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.



### 2.5.4.3. Variation des logements vacants entre 2007 et 2017

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'un village de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>337</b>	<b>100,0</b>	<b>347</b>	<b>100,0</b>	<b>357</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	243	72,1	243	69,9	250	70,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	65	19,2	66	18,9	64	17,9
Logements vacants	29	8,7	39	11,2	43	12,0
<i>Maisons</i>	<i>328</i>	<i>97,3</i>	<i>336</i>	<i>96,8</i>	<i>340</i>	<i>95,2</i>
<i>Appartements</i>	<i>6</i>	<i>1,8</i>	<i>10</i>	<i>2,9</i>	<i>13</i>	<i>3,7</i>

**Figure 23 : La part de logements vacants entre 2007 et 2017 (LOG T2)**

La part de logements vacants sur le parc de logements a augmenté entre 2007 et 2017 (+14).

### 2.5.4.4. Variation des résidences secondaires entre 2007 et 2017

Dans la commune de Chailley, le nombre et la proportion de résidences secondaires a peu varié entre 2007 et 2017 (-1).



#### 2.5.4.5. Récapitulatif de la période intercensitaire entre 2007 et 2017

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et à l'assurance d'une certaine fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 2007 et 2017 :

Phénomène de renouvellement :	1
Phénomène de desserrement :	22
Variation du parc de logements vacants :	14
Variation du parc de résidences secondaires :	1
<hr/>	
TOTAL	38

Entre 2007 et 2017, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, ce sont donc 38 logements qui étaient théoriquement nécessaires pour répondre aux besoins en matière de logement, en vue du maintien de la population de 2007.

20 logements ont été achevés sur la période dont 7 résidences principales  
 $20 - 7 = 13$  logements en excédent

L'excédent de résidences principales construites durant la période est de 13 logements. Après constatation du « point mort » en matière de création de logement, le projet de PLU doit permettre une augmentation de population et de résidences principales jusqu'en 2030.

Cette augmentation permettra de compenser la perte de 43 habitants entre 2007 et 2017 et la baisse de population des résidences principales de 8 % entre 2007 et 2017.



### 2.5.5. BESOINS DE LOGEMENTS D'ICI 2030 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Chailley, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici 2030. Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivants :

#### 2.5.5.1. Phénomène de renouvellement

Entre 2007 et 2017, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0.3 %. Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait se produire entre 2020 et 2030, en raison de la présence de logements anciens (57 % du parc total antérieur à 1946). Avec le taux national de 1 % par an, un début de renouvellement pendant 10 ans peut être retenu.

$357$  (parc total de 2017)  $\times$   $1,01$  (intérêt composé : 0,1 % sur 10 ans) =  $360$ .

$360 - 357 = 3$  logements renouvelés (démolis, abandonnés ou voués à un autre usage).

#### 2.5.5.2. Phénomène de desserrement entre 2020 et 2030

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se produira aussi sur la commune, même s'il ne sera pas visible localement (pas de petits logements disponibles).

Au niveau départemental, le nombre moyen d'occupants par résidences principales atteint 2,2 en 2014. Au niveau communal, il est également de 2,2 en 2017. Le phénomène de la décohabitation ayant une incidence très importante sur la consommation de logements, deux hypothèses peuvent être envisagées :

a) Hypothèse basse : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,2 en l'an 2030.

$540$  (population des résidences principales en 2017) /  $2,2 = 245$ .

$245 - 250$  (résidences principales en 2017) = - 5.

5 résidences principales en plus existent pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

b) Hypothèse haute : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,1 en l'an 2030.

$540$  (population des résidences principales en 2017) /  $2,1 = 257$ .

$257 - 250$  (résidences principales en 2017) = 7

7 résidences principales sont nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.



### 2.5.5.3. Résidences secondaires et logements vacants

On considérera ici que 10 % des logements vacants seront restaurés et que 10 % des logements secondaires deviendront des résidences principales pour les futurs retraités (vieillessement de la population). Ces 10 % de logements pris dans leur totalité devront être occupés d'ici 2030.

### 2.5.5.4. Hypothèses

Deux hypothèses peuvent être calculées selon le taux de desserrement retenu :

Hypothèse 1 avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,2 :

250 (résidences principales en 2017) + 3 (renouvellement) - 5 (desserrement) + 6 (Résidences secondaires) + 4 (logements vacants) = 258 (**parc total en 2030**)

Hypothèse 2 avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,1 :

250 (résidences principales en 2017) + 3 (renouvellement) + 7 (desserrement) + 6 (Résidences secondaires) + 4 (logements vacants) = 270 (**parc total en 2030**)

### 2.5.5.5. Récapitulatif

<b>HYPOTHESE BASSE</b>	<b>2030</b>	<b>HYPOTHESE HAUTE</b>
3	Renouvellement	3
-5	Desserrement	7
4	10 % Logements vacants	4
6	10 % Résidences secondaires	6
8	TOTAL	20

Ainsi, d'après ces premières hypothèses, entre 2020 et 2030, ce sont entre 8 et 20 logements qui seront nécessaires pour permettre le maintien de la population résidente de 2017, soit selon l'hypothèse basse 1 logement par an en moyenne.

L'objectif d'accueil de 20 habitants supplémentaires d'ici 2030 nécessite également la création de logements nouveaux. Soit selon l'hypothèse basse de desserrement la création de 10 logements entre 2020 et 2030 soit 1 logement par an, en lien avec le développement économique de la commune (extension des entreprises PLUKON soit 150 emplois supplémentaires et Othe Rangement soit 25 emplois supplémentaires).



## 2.6. ÉCONOMIE ET EMPLOI

### 2.6.1. L'AGRICULTURE

#### 2.6.2. L'agriculture régionale et départementale

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) de Bourgogne (avant la fusion avec la région Franche-Comté), approuvé par arrêté du Préfet de Région en date du 27 août 2013, fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la Région de Bourgogne et de Franche-Comté en tenant compte des spécificités des territoires, des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Il a pour objet d'organiser la réduction de la consommation des espaces agricoles et de définir les moyens qui limitent cette réduction des espaces de production agricole pour les 7 ans à venir.

#### **Le plan comporte une série de 20 orientations :**

- Encourager l'innovation, améliorer la performance et la valeur ajoutée
- Favoriser la création d'emplois et assurer le renouvellement des générations
- Favoriser la diversification et l'autonomie
- Concourir à la qualité de l'eau
- Préserver durablement la ressource quantitative en eau
- Améliorer la performance énergétique des exploitations
- Gérer les crises sanitaires, économiques et climatiques
- Développer les capacités à entreprendre, évoluer et s'adapter
- Porter les enjeux de la PAC et améliorer la gestion des aides
- Favoriser la formation des acteurs sur les enjeux de l'agriculture durable
- Faciliter la création, la valorisation et la diffusion des connaissances
- Lutter contre l'isolement et améliorer la qualité de vie
- Améliorer l'image et renforcer les liens avec les populations
- Préserver le foncier agricole
- Améliorer l'attractivité des territoires ruraux et l'accès aux services publics
- Respecter la biodiversité et le patrimoine
- Renforcer la structuration des filières
- Favoriser les débouchés locaux et régionaux
- Développer les signes de qualité et d'origine
- Accompagner l'exportation et optimiser les transports

Le PRAD présente la liste des indicateurs permettant de suivre la mise en œuvre des objectifs pendant la durée du plan 2013-2020.

Le Plan Agricole Départemental (PAD) de l'Yonne arrêté le 27 octobre 2014 précise et reprend les mêmes orientations.



Bien que n'ayant pas de lien juridique avec les documents d'urbanisme, il est lié à l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui a été consultée avant l'approbation du PLU en aout 2021 (avis favorable au projet de PLU présenté).

Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) a été institué par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 28 juillet 2010. Cohérent avec les orientations régionales forestières et compatibles avec les documents cadres forestiers régionaux, le PPRDF est un programme de travail opérationnel décliné géographiquement par massifs forestiers en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois. Il poursuit trois objectifs :

- Identifier les massifs forestiers insuffisamment exploités,
- Analyser par massif les causes du manque d'exploitation,
- Définir un programme d'actions prioritaires afin d'étendre géographiquement la gestion multifonctionnelle et durable de ces massifs.

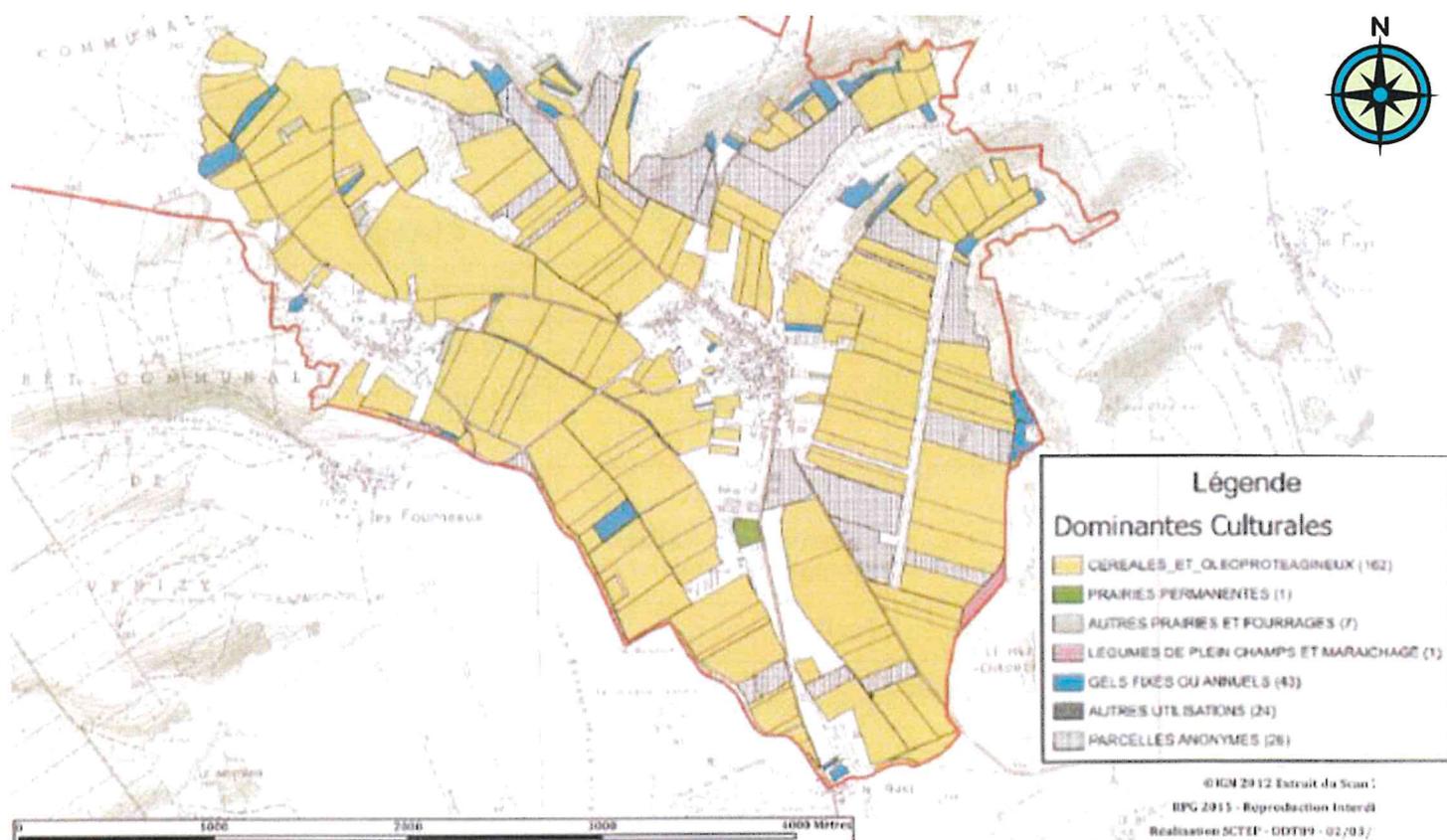
Ce plan s'inscrit dans la démarche de développement durable des territoires (lutte contre le changement climatique en développant l'usage du bois comme matériau renouvelable) et participe au développement économique local.

Le PPRDF de Bourgogne été approuvé par un arrêté du Préfet de Région le 11 mars 2013. Le projet comprend un état des lieux chiffré et cartographié de la forêt et de la filière bois franciliennes et un programme d'actions ciblées pour l'essentiel sur la forêt privée et pour lesquelles des zones d'actions prioritaires ont été définies.

Localement, les massifs boisés présentent un intérêt du point de vue de la sylviculture. Ce sont également des massifs intéressants du point de vue du paysage et de l'écologie. Il convient donc d'assurer un fonctionnement cohérent dans la mesure où la nécessaire exploitation sylvicole qui ne saurait remettre en cause les caractéristiques particulières de ces milieux. La commune compte 700 ha de bois dont 533 ha appartenant au domaine communal. Un contrat d'aménagement forestier a été signé avec l'ONF pour la période 2021-2040.

#### 2.6.2. L'agriculture à l'échelle locale

La Surface Agricole Utilisée (SAU) de Chailley est estimée à 863 ha soit 52 % du territoire. La SAU concerne 28 exploitants dont 5 ont leur siège sur la commune (aviculteurs). Les principales cultures sont les céréales et les oléagineux. La commune compte 10 élevages avicoles en lien direct avec l'usine DUC.



Surface(HA)	Nombre d'exploitants	SAU des exploitations (ha)			
		Moyenne	Maximum	Minimum	
1699 Ha	26	116 Ha	281 Ha	3 Ha	
En moyenne, les exploitations ont 24.59% de leur SAU sur la zone					
Utilisation agricole		ha	Nombre de parcelles	% du territoire	
RPG déclaration PAC 2015	Surface cultivée déclarée par les exploitants du 89 *	616,4 Ha	238	36,3 %	
	Surface cultivée déclarée par les exploitants hors 89 *	107,3 Ha	26	6,3 %	
	Autres surfaces cultivées *	0	0	0,0 %	
	<b>TOTAL</b>	<b>723,68</b>	<b>264</b>	<b>42,6 %</b>	
		ha de SAU	Nombre de parcelles	% du territoire	% de SAU
Décomposition de la SAU des exploitants du 89) :	autres	1,6 Ha	24	0,1 %	0,3 %
	Autres prairies et fourrages	3,7 Ha	7	0,2 %	0,6 %
	Céréales et oléoprotéagineux	582,6 Ha	162	34,3 %	94,5 %
	Légumes de plein champs et maraichage	2,2 Ha	1	0,1 %	0,4 %
	Gels fixes ou annuels	24,7 Ha	43	1,5 %	4,0 %
	Prairies permanentes	1,8 Ha	1	0,1 %	0,3 %
	Vignes et vergers	-	-	-	-

Figure 24 : Principales cultures de la commune (DDT 89)



Plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement du secteur agricole sont situées sur le territoire de la commune. Ces installations abritent des activités dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publiques.

Dénomination	Adresse	Élevage	Régime
Société DUC	Grande Rue	Abattoir	Autorisation
Angélique Bouzonie	RD 30	Avicole	Déclaration
EARL Bouzonie (jean François Bouzonie)	Le Fays Turny	Avicole	Autorisation
Stéphane Gallois	Le Vaudevanne Chemin de la vallée du parc	Avicole	Déclaration
SCEA de la vallée du Ruet	Le Ruet	Avicole	Autorisation
EARL de Hautes Charbonnières	Les Charbonnières	Avicole	Autorisation
SCEA de Varennes		Avicole	Déclaration

D'autres établissements agricoles sont présents sur le territoire de la commune de Chailley :

Guesnay et Durand	Rue de Fossés	Vaches laitières et brebis	RSD
Bernard Doudet	Moulin de l'Erable	Chats et chiens	RSD
Bernard Doudet	Moulin de l'Erable	Anes	
Migennes	Rue de fossés	Moutons	
Sébastien Deketelaere	Place de la Mairie	Vaches	

### 2.6.3. Analyse de la consommation des espaces agricoles entre 2010 et 2020

L'analyse du registre parcellaire de 2010 avec celui de 2020, page suivante, permet de constater l'absence de consommation de terres agricoles avec des surfaces cultivées identiques et des variations de cultures. Les variations de cultures sont dues en partie au réchauffement climatique et à la politique agricole qui en découle. En effet on constate par exemple plus de surfaces de colza et de maïs en 2010 qu'en 2020. On constate également plus de surfaces en tournesol et de protéagineux en 2020 par rapport à 2010.