PLUi/h
Grand Sénonais

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS

1.2
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision allégée n°1

TOME B
EXPLICATION DES CHOIX

1.2
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé

TOME B
EXPLICATION DES CHOIX

PLUi/h
Grand Sénonais

SOMMAIRE

FICHE EXPLICATIVE 1
Les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables 6

FICHE EXPLICATIVE 2
Les objectifs démographiques et de production de logements 15

FICHE EXPLICATIVE 3
Des objectifs de production de logements à la territorialisation 17

FICHE EXPLICATIVE 4
Les sites de projet économiques 29

FICHE EXPLICATIVE 5
L'armature du volet réglementaire et programmatique 32

FICHE EXPLICATIVE 6
Les zonages 34

FICHE EXPLICATIVE 7
Les zones à urbaniser et la consommation d'espace 36

FICHE EXPLICATIVE 8
Les zones agricoles et naturelles 42

FICHE EXPLICATIVE 9
Les fonctions urbaines 46

FICHE EXPLICATIVE 10
Espaces verts et qualité paysagère 49

FICHE EXPLICATIVE 11
Implantation des constructions 52

FICHE EXPLICATIVE 12
Hauteur des constructions 54

FICHE EXPLICATIVE 13
Stationnement 57

FICHE EXPLICATIVE 14
Qualité urbaine et architecturale 60

FICHE EXPLICATIVE 15
Les sites de projet et les OAP aménagement 62

FICHE EXPLICATIVE 16
L'OAP Paysage et environnement 65

FICHE EXPLICATIVE 17
Les prescriptions graphiques relatives aux paysages et continuités écologiques 67

Modifications effectuées dans le cadre de la révision allégée n°1 pages 67 et 68

FICHE EXPLICATIVE 18
Les autres prescriptions graphiques du règlement 69
FICHE EXPLICATIVE 19
Le POA-Habitat 72

FICHES COMMUNALES 75

ARMEAU 76
LES BORDES 77
COLLEMIERS 79
COURTOIS-SUR-YONNE 80
DIXMONT 81
ETIGNY 82
FONTAINE-LA-GAILLARDE 83
GRON 84
MAILLOT 86
MALAY-LE-GRAND 87
MALAY-LE-PETIT 88
MARSANGY 89
NOÉ 90
PARON 91
PASSY 93
ROSOY 94
ROUSSON 95
SAINT-CLÉMENT 96
SAINT-DENIS-LES-SENS 98
SAINT-MARTIN-DU-TERTRE 100
SALIGNY 102
SENS 104
SOUCY 106
VÉRON 108
VILLENEUVE-SUR-YONNE 109
VILLIERS-LOUIS 111
VOISINES 112

FICHE EXPLICATIVE

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les ambitions partagées à l'échelle intercommunale s'agissant des stratégies de développement du territoire du Grand Sénonais. Il propose ainsi une série de grandes orientations en tant que lignes directrices des politiques publiques des quinze années à venir.

Le PADD s'est également construit grâce à un important travail de dialogue entre les communes au travers d'ateliers réguliers entre l'automne 2017 et l'hiver 2018. Ainsi, il fixe des objectifs qui touchent, entre autres, à l'économie locale, à l'environnement, à l'habitat, ou encore au cadre de vie et il définit où et comment vivre sur le territoire demain.

La réalité géographique du territoire est placée au coeur du projet d'aménagement du territoire, la trame paysagère constituant le socle sur lequel le PADD s'est construit. Elle est composée :

- D'un système de vallées organisé autour de l'Yonne qui entaille un ensemble de plateaux ;

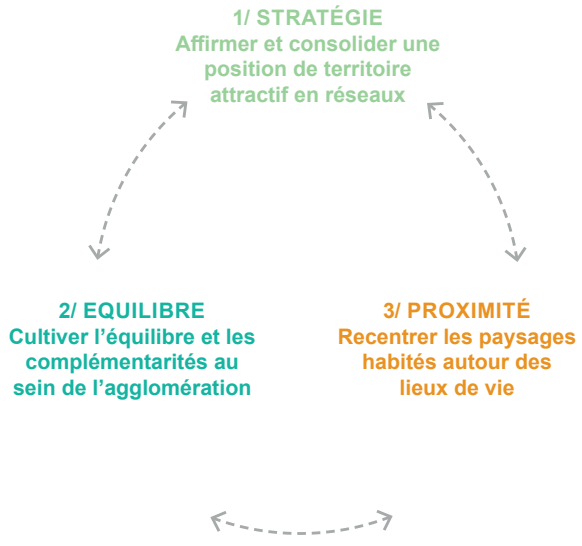
- D'un maillage urbain structuré par vallée et de hameaux dispersés sur les hauteurs ;

- De plateaux céréaliers et d'une agriculture valléenne qui enveloppe les sites bâtis ;

- De plateaux boisés et d'espaces de nature le long de l'eau ;

- D'infrastructures qui s'ancrent dans le territoire et d'autres qui le survolent.

La confrontation de cette trame paysagère à l'identification de trois échelles de territoire permet de hiérarchiser les objectifs du PADD suivant trois grands axes :



Les orientations portées par le document s'organisent ainsi comme suit :

1/ STRATÉGIE
Affirmer et consolider une position de territoire attractif en réseaux

Axe issu des ateliers thématiques :
« *Attractivité et perspectives de développement* » (30.01.2018)
« *Eau : ressources, richesse et contraintes* » (07.02.2018)

et de l'atelier d'enjeux :
« *Stratégie* » (03.07.2018)

Tirer profit de la position de carrefour territorial du Grand Sénonais, renforcer les coopérations avec les territoires voisines et intégrer aux stratégies de développement multiscalaires du territoire les enjeux environnementaux, économiques, sociodémographiques, touristiques et paysagers qui lui sont propres.

2/ EQUILIBRE
Cultiver l'équilibre et les complémentarités au sein de l'agglomération

Axe issu des ateliers thématiques :
« *Habiter la cité* » (01.02.2018 et 06.03.2018)
« *Lisières urbaines* » (06.02.2018)

et de l'atelier d'enjeux :
« *Équilibre* » (04.07.2018)

Développer le territoire sur un principe d'équilibre entre les 27 communes qui le composent, à l'échelle des vallées, notamment en matière d'accueil de population et de production de logements. Au-delà de la quantité de logements à créer et de leur territorialisation, veiller à la qualité de cette production et à une juste répartition de ceux-ci sur le territoire.

3/ PROXIMITÉ
Recentrer les paysages habités autour des lieux de vie

Axe issu des ateliers thématiques :
« Patrimoine et centre-ville » (09.02.2018)
« Lieux de vie » (17.01.2018)

et de l'atelier d'enjeux :
« Proximité » (22.06.2018)

Placer l'enjeu de la proximité au coeur du quotidien des habitants du territoire : pour des espaces communs accueillants, des commerces, équipements et services de proximité pérennes, des déplacements doux facilités...

Les objectifs retenus par le PADD sont par ailleurs à confronter :

- Aux mises en perspective qui ponctuent l'énoncé des orientations et des objectifs des trois axes qui composent le PADD ;

- Aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et environnemental (Rapport de présentation Tome A) rappelés de manière synthétique dans les pages suivantes ;

- Aux travaux complémentaires réalisés tout au long des phases d'élaboration du diagnostic territorial et environnemental et du PADD, dont les résultats sont exposés dans les fiches 2 à 4 du présent document.

1/ STRATÉGIE
Affirmer et consolider une position de territoire attractif en réseaux

Ce premier axe se compose de trois parties au sein desquelles sont déclinées 7 orientations regroupant 21 objectifs exposés ci-après :

PARTIE 1
UN TERRITOIRE STRUCTURÉ PAR LA VALLÉE URBAINE DE L'YONNE

La vallée urbaine de l'Yonne est la colonne vertébrale du territoire. En associant les deux pôles urbains majeurs, un grand nombre de communes implantées en relation avec l'Yonne, des espaces agricoles, des zones d'activités, des espaces de nature et des axes de communication majeurs, elle cristallise la plupart des enjeux du territoire. Cet axe structurant présente aussi de nombreuses sensibilités, notamment écologique et paysagère ou encore liées au risque d'inondation. Le PADD vise donc à renforcer cette organisation du territoire en faisant de ses sensibilités une force plutôt qu'une contrainte, par l'affirmation de la vallée urbaine de l'Yonne à travers deux orientations majeures pour lesquelles sont définis plusieurs objectifs.

Orientation A / S'appuyer sur l'identité paysagère et urbaine du territoire

• Révéler les grandes composantes des paysages du Grand Sénonais
• Assurer un développement respectueux de la morphologie des villes et villages

Orientation B / Organiser le développement des espaces stratégiques en affirmant l'environnement en tant que valeur transversale

• Renforcer les cœurs de villes de Sens et Villeneuve-sur-Yonne au service de l'attractivité du territoire
• Mettre en valeur les sites stratégiques liés aux confluences de l'Yonne
• Considérer les axes de communication principaux comme des axes prioritaires de requalification urbaine et paysagère

Les orientations et objectifs réunis dans cette partie visent à répondre à des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et environnemental, notamment :

Enjeux du diagnostic

CHAPITRE 1/ LE SOCLE : LES FONDEMENTS GÉOGRAPHIQUES ET HISTORIQUES DU TERRITOIRE

1. Un paysage façonné par l'eau / Les valeurs et les spécificités paysagères du territoire

> Le maintien et la qualification de la trame écologique et paysagère.

. La mise en scène des points de vue sur les vallées

. La valorisation des bâtiments repères

. La préservation des lignes de crête

. La préservation du caractère naturel de l'Yonne

. La mise en valeur écologique et paysagère des anciennes carrières

. Le maintien et la valorisation des espaces ouverts le long de l'Yonne

. La révélation des cours d'eau et des confluences au sein des tissus bâtis

3. La géomorphologie urbaine

> La préservation du caractère des communes par un dialogue entre l'existant et les constructions neuves.

. La prise en compte de la structure urbaine dans les développements futurs

. La mise en valeur du patrimoine historique des deux pôles urbains et de l'image du territoire

. La requalification du bâti de types bourguignon et « villeneuvien »

. La préservation des lignes de crête

. L'inscription des nouvelles constructions dans la topographie

. La préservation des vues

CHAPITRE 2 / LE CADRE DE VIE : COMMENT LES HOMMES OCCUPENT LE TERRITOIRE

1. Les paysages et les tissus urbains

> Une nouvelle approche de l'aménagement des zones d'activités.

. La préservation des prairies dans les vallées

. La valorisation des espaces agricoles de la vallée de l'Yonne pour la qualité de vie des habitants

. La préservation et la recomposition de la structure paysagère dans l'espace agricole

CHAPITRE 3 / LES DYNAMIQUES : COMMENT LES HOMMES VIVENT CE TERRITOIRE

1. L'armature territoriale et les dynamiques de développement

> Le renforcement de l'axe structurant de l'Yonne.

. L'axe structurant de l'Yonne

. Le rôle stratégique de la gare de Sens

PARTIE 2
UN TERRITOIRE DE QUALITÉ FAVORABLE À UN CADRE DE VIE ATTRACTIF

La protection et la valorisation des ressources constituent un enjeu majeur lié à l'attractivité d'un territoire qui revendique son exemplarité. Les espaces naturels et agricoles, l'eau, la biodiversité et les autres ressources fondamentales du territoire doivent ainsi être placés au cœur des préoccupations de ce projet en tant que richesses à offrir aux sénonais et à partager avec les visiteurs.
Sans vouloir figer ou mettre sous cloche les milieux naturels et leurs ressources, il s'agit d'organiser et de concilier la vie et la pratique du territoire avec le maintien de la biodiversité, la bonne gestion des ressources afin de garantir la préservation ou la génération d'un environnement sain et les meilleures conditions de vie sur le territoire au travers de deux grandes orientations et d'objectifs dédiés :

Orientation A / Prendre soin des habitants et des écosystèmes du territoire

- **Préserver les ressources fondamentales du territoire**
- **Préserver la santé environnementale des habitants et des usagers du territoire et poursuivre la politique de prévention des risques**

Orientation B / Favoriser l'appropriation par les habitants de ce territoire préservé

- **Développer un réseau de cheminements continus appuyé sur la trame paysagère**
- **Créer le « Parc Naturel Urbain » du Grand Sénonais reliant Sens à Villeneuve-sur-Yonne.**

Cette seconde partie de l'axe 1 adresse les enjeux des deux premiers chapitres du diagnostic listés ci-après :

Enjeux du diagnostic

CHAPITRE 1/ LE SOCLE

1. Un paysage façonné par l'eau / Les valeurs et les spécificités paysagères du territoire

> Le maintien et la qualification de la trame écologique et paysagère.

. La création de connexions douces entre le chemin de halage de l'Yonne et les villages environnants

. Le développement d'itinéraires doux le long des aqueducs et des anciennes voies de chemin de fer

2. Les milieux naturels et les continuités écologiques

. La préservation des zones humides du territoire, le renforcement des réseaux de mares et de fossés, et l'aménagement des berges des cours d'eau et plan d'eau…

. L'interdiction absolue de toute urbanisation et de toute construction nouvelle dans les périmètres des sites Natura 2000, et dans une moindre mesure, les ZNIEFF

. Le même niveau de protection pour les pelouses sèches reconnues en dehors du site Natura 2000

. Le renforcement des continuités écologiques des vallées de l'Yonne de la Vanne et de la continuité écologique des coteaux calcaires à proximité de l'agglomération de Sens

. La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité de la trame écologique

3. La géomorphologie urbaine

> La mise en valeur du patrimoine historique et la promotion de son évolution, de sa transformation.

> La recherche de la qualité des lieux de vie.

. La préservation et la valorisation de zones humides centrales dans les villages

. L'évolution des centres-villes et centres-bourgs en adéquation avec les démarches et périmètres de protection en cours

. La constitution de promenades s'appuyant sur la ponctuation des éléments de patrimoine

CHAPITRE 2 / LE CADRE DE VIE

1. Les paysages et les tissus urbains

. La qualification écologique et paysagère des affluents de l'Yonne au sein des espaces agricoles

2. Polarité, centralité et mobilités

. La mise en place de nouvelles bornes électriques de rechargement

3. La gestion des ressources et la santé des populations

. L'accompagnement de la valorisation croissante des énergies renouvelables dans les projets individuels et collectifs

. La mise en place d'une gestion intégrée de l'eau, dans toutes ses dimensions et à toutes les échelles du territoire est un enjeu

. L'ajustement du développement urbain et de la croissance de la population aux capacités des systèmes collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, ou à la capacité des sols et des nappes dans les zones d'assainissement non collectif

. La consolidation des démarches de gestion des déchets, et notamment du tri à travers des filières locales de réutilisation, de recyclage ou de traitement

. Le renforcement du développement numérique du territoire pour résorber les disparités de niveau de service observées dans le territoire

. La prévention des inondations et l'amélioration de la résilience face aux risques

. La préservation de la santé environnementale des habitants et usagers du territoire

PARTIE 3
UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE DURABLE

Le territoire est fort de ses emplois industriels qui attirent des actifs extérieurs à son périmètre et l'agriculture y est incontestablement un moteur économique, malgré des activités de transformation de produits et une filière agroalimentaire encore peu présentes. Le projet de territoire vise donc, entre autres, à soutenir la vitalité de ces deux filières qui caractérisent le dynamisme sénonais, mais aussi à encourager leur mutation, notamment à travers leur diversification.
En outre, la proximité de la région parisienne et la grande accessibilité du territoire favorise la montée potentielle du tourisme et notamment le tourisme de séjours courts (week-end, week-end de trois jours, semaines…). Une filière liée au tourisme pourrait se développer, entraînant une dynamique économique de services.

Les récentes initiatives innovantes observées jusque dans les plus petites communes du territoire (espaces de coworking...) et la crise sanitaire actuelle soulignent également l'importance de devoir favoriser à travers le PLUi-H la diffusion des nouveaux modes de travail. Les orientations et objectifs suivants tendent à répondre à ces enjeux :

Orientation A / Acompagner la mutation des filières locales

• Affirmer le rôle de moteur économique local des zones d'activités industrielles et artisanales au sein de parcs d'activités « de nature »
• Conforter les filières agricoles et sylvicoles et soutenir leur diversification
• Développer une destination touristique liée à la Nature et au Patrimoine
• Développer une expertise sénonaise grâce à la création de clusters qui intègrent l'emploi, la formation et la recherche
• Promouvoir le déploiement des nouveaux modes de travail à travers le territoire

Orientation B / Faciliter l'implantation des nouvelles entreprises en recherche d'un cadre de travail de qualité

• Conforter les polarités économiques du territoire (ZAE, zone artisanale et espace économique de proximité)
• Rechercher la compacité du bâti et la mutualisation des surfaces d'accueil
• Promouvoir des parcs d'activités qualitatifs et « de nature » pour attirer les entreprises du tertiaire

Orientation C / Développer une stratégie globale de transition énergétique et de réponse aux défis climatiques

• Se tourner vers une économie bas-carbone
• Identifier les sources d'économies possibles et

accompagner leur mise en œuvre
• Mettre en place une politique concertée de développement des énergies renouvelables (EnR) dans une démarche paysagère
• Structurer les filières : vers des modes de production maîtrisés

Les enjeux du diagnostic territorial et environnemental qui suivent ont permis d'établir les orientations et les objectifs cités plus haut :

Enjeux du diagnostic

CHAPITRE 1/ LE SOCLE

1. Un paysage façonné par l'eau / Les valeurs et les spécificités paysagères du territoire

. Le développement du tourisme fluvial sur l'Yonne

CHAPITRE 2 / LE CADRE DE VIE

1. Les paysages et les tissus urbains

> Une nouvelle approche de l'aménagement des zones d'activités.

.La promotion de parcs d'activités associant compacité et convivialité

. Le développement de l'agriculture de proximité dans les lisières urbaines

. L'exploitation durable des boisements sur les plateaux

. Le renforcement de quelques zones d'activités stratégiques

2. Polarité, centralité et mobilités

. La valorisation des offres de formation présentes sur le territoire

CHAPITRE 3 / LES DYNAMIQUES

1. L'armature territoriale et les dynamiques de développement

> La mise en réseaux du territoire.

> Le renforcement de l'axe structurant de l'Yonne.

> Le dynamisme des filières locales.

> Le développement des zones d'activités : une stratégie de localisation et la mise en place de services aux entreprises

. Le positionnement par rapport au Grand Paris

. Le rayonnement régional du pôle d'emploi de Sens

. L'axe structurant de l'Yonne

. Le rôle stratégique de la gare de Sens

. La vitalité industrielle sénonaise

. La reconquête des friches industrielles

. La diversification des activités agricoles

. Le développement de la filière bois et sa diversification

. Le développement des zones d'activités existantes

. Le renforcement de la qualité des zones d'activités

. Le dynamisme économique du port de Gron

. Le développement des nouvelles économies et des nouveaux modes de travail

. La valorisation des offres de formation présentes sur le territoire

. L'attractivité touristique commune des centres-villes de Villeneuve-sur-Yonne et Sens

. Le potentiel touristique de la vallée de l'Yonne

. Le renforcement de la capacité d'hébergement touristique

2/ EQUILIBRE
Cultiver l'équilibre et les complémentarités au sein de l'agglomération

Le deuxième axe du PADD regroupe 2 parties qui permettent d'établir 5 grandes orientations et 19 objectifs :

PARTIE 1
UN ACCUEIL DE QUALITÉ POUR LES NOUVEAUX HABITANTS ET UNE OFFRE ALTERNATIVE A LA VIE PÉRIURBAINE

Après un léger recul au début des années 2000, le Grand Sénonais connaît un regain démographique depuis les années 2010 qu'il convient de soutenir au travers des objectifs de création de logements pour la période 2020-2035 :

- à la faveur d'une dynamique de renouvellement urbain, en s'appuyant sur les potentiels identifiés et la mobilisation du parc existant ;
- en visant une relative stabilisation de la taille moyenne des ménages par l'acceuil de jeunes ménages et profils familiaux ;
- en inscrivant dans le temps long la dynamique de croissance démograpghique constatée sur la période récente (une croissance annuelle moyenne de l'ordre de +0,5% / +0,6%).

Dans un premier temps, il faut ainsi prévoir un accueil de qualité pour les nouveaux habitants et une offre alternative à la vie périurbaine. Pour cela, le territoire souhaite répartir les nouveaux logements à partir de l'armature territoriale, établir un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine et adapter l'offre de logements à l'ensemble des habitants.

Orientation A / Répartir les nouveaux logements à partir de l'armature territoriale

• Soutenir la croissance démographique par une offre en logements adaptée
• Hiérarchiser l'offre de nouveaux logements en s'appuyant sur le socle des vallées et sur l'armature urbaine
• Affirmer la vallée de l'Yonne comme vallée urbaine
• Permettre un développement mesuré des vallées affluentes
• Encadrer le développement des hameaux isolés

Orientation B / Établir un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine

• Privilégier l'implantation des nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine
• Reconquérir les logements vacants
• Promouvoir une qualité résidentielle et l'innovation en renouvellement comme en extension
• Soutenir une restauration qualitative du patrimoine bâti ancien
• Faciliter le renouvellement urbain pour en faire un élément d'attractivité et de qualité
• Soutenir le renforcement de la filière artisanale du BTP de l'amont (carrières, boisements) à l'aval (artisans maçons, charpentiers, couvreurs)

Orientation C / Adapter l'offre de logements à l'ensemble des habitants

• Apporter des réponses à la pluralité des besoins et les diffuser sur l'ensemble du territoire
• Favoriser une mobilité résidentielle au sein des communes du territoire, entre communes rurales et urbaines
• Équilibrer l'offre sociale en suscitant des synergies entre les communes et les quartiers

Ces objectifs s'appuient sur les objectifs établis par le SCoT, sur les constats et enjeux identifiés à travers les trois chapitres du diagnostic territorial et environnemental (cf. synthèse ci-dessous), mais également sur le travail en ateliers effectué avec les élus afin d'évaluer au mieux les potentiels espaces constructibles au sein de l'enveloppe urbaine de chacune des communes (cf. Fiches explicatives de 2 à 3).

Enjeux du diagnostic

CHAPITRE 1/ LE SOCLE

3. La géomorphologie urbaine

> La mise en valeur du patrimoine historique et la promotion de son évolution, de sa transformation.

> La recherche de la qualité des lieux de vie.

> La préservation du caractère des communes par un dialogue entre l'existant et les constructions neuves.

. L'éventuelle transformation de certains bâtiments religieux, institutionnels, industriels, agricoles dans les centralités (cf. Passy, Villeneuve-sur-Yonne…)

. La mise en dialogue des nouvelles constructions avec le patrimoine architectural local

. La reconquête des 1er étages inoccupés de boutiques

. Le questionnement sur le développement futur des hameaux sur les plateaux

CHAPITRE 2 / LE CADRE DE VIE

1. Les paysages et les tissus urbains

> L'aménagement qualitatif des lisières permettant le développement et la cohabitation de nouveaux usages.

> L'évolution des tissus de maisons individuelles existants.

. Le renouvellement urbain dans les tissus à potentiel de mutation

. La revalorisation du bâti d'enceintes

. La mixité des typologies

. La couture des différents tissus urbains

. La recherche d'une certaine compacité dans les nouvelles constructions

. La rénovation du bâti vétuste

. L'équilibre entre constructions en extensions et constructions en renouvellement urbain

. La remise en question des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

3. La gestion des ressources et la santé des populations

. La rénovation énergétique du bâti, la limitation des freins injustifiés à son isolation thermique et l'accompagnement de l'extension du (des) réseau(x) de chaleur

. L'accompagnement de la valorisation croissante des énergies renouvelables dans les projets individuels et collectifs

. L'ajustement du développement urbain et de la croissance de la population aux capacités des systèmes collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, ou à la capacité des sols et des nappes dans les zones d'assainissement non collectif

. La prévention des inondations et l'amélioration de la résilience face aux risques

CHAPITRE 3 / LES DYNAMIQUES

1. L'armature territoriale et les dynamiques de développement

> Le renforcement de l'axe structurant de l'Yonne.

. L'accueil de nouvelles populations

. L'axe structurant de l'Yonne

2. La démographie et l'habitat

> La prolongation du regain démographique et la construction d'une attractivité durable par la qualité de l'habitat.

> La promotion des équilibres et le développement des complémentarités.

. L'accueil des familles

. L'intégration des jeunes

. Les réponses aux différents types de besoins des anciens

. Les réponses aux besoins des jeunes actifs

. L'intensification de la reconquête des patrimoines anciens pour offrir des produits qualitatifs, rares ou inaccessibles dans les contextes métropolitains. L'affirmation de la spécificité de l'habitat des différents niveaux de territoire :

. La diffusion équilibrée du parc locatif social

. Le renforcement de la mixité fonctionnelle

. La promotion de la mixité intergénérationnelle

. Le renforcement de la mixité dans les statuts d'occupation des programmes résidentiels

. L'amplification de l'effort de rénovation urbaine sur les quartiers de la politique de la ville

. La mobilisation du potentiel de la ville déjà constituée

. La rénovation énergétique du bâti, la limitation des freins injustifiés à son isolation thermique et l'accompagnement de l'extension du (des) réseau(x) de chaleur.

2. Les dynamiques et politiques locales de l'habitat

. La production de logement neuf

. La diffusion du logement social au sein de l'agglomération

. Le rééquilibrage des typologies de l'offre résidentielle du locatif social

. Le parc privé, fragile, mais à fort potentiel

. L'accompagnement des actions en faveur de l'habitat

PARTIE 2
DES ESPACES DE VIE RÉINVENTÉS

Orientation A / Diversifier les formes urbaines pour une plus grande compacité

- **Lier qualité urbaine et compacité**

Orientation B / Penser les lisières urbaines en tant qu'espaces de transition entre ville et campagne

- **Concevoir les lisières en tant qu'interfaces**
- **Composer l'habitat compact avec les espaces jardinés et les espaces agricoles ou naturels à l'occasion de la construction de nouveaux quartiers**
- **Faire évoluer le tissu résidentiel existant**
- **Développer l'agriculture de proximité**

Les enjeux du diagnostic auxquels répondent ces orientations et objectifs sont les suivants :

Enjeux du diagnostic

CHAPITRE 1/ LE SOCLE

3. La géomorphologie urbaine

> La recherche de la qualité des lieux de vie.

> La préservation du caractère des communes par un dialogue entre l'existant et les constructions neuves.

. Le maintien de la cohérence des villes et villages selon leur typologie à travers des extensions mesurées

. Le maintien des coupures d'urbanisation qui préservent l'unité des villes, villages et hameaux

. La recherche de formes urbaines compactes

CHAPITRE 2 / LE CADRE DE VIE

1. Les paysages et les tissus urbains

> L'aménagement qualitatif des lisières permettant le développement et la cohabitation de nouveaux usages.

> L'évolution des tissus de maisons individuelles existants.

. La préservation des cœurs d'îlots végétalisés dans les villes et villages

. La reconquête non systématique des dents creuses

. L'évolution qualitative des lisières entre l'espace habité et l'espace agricole

. La création de véritables lisières entre les espaces agricoles et les espaces boisés

2. Polarité, centralité et mobilités

. La localisation des nouveaux logements

CHAPITRE 3 / LES DYNAMIQUES

2. La démographie et l'habitat

. La valorisation des formes d'habitat offrant une véritable relation de proximité à la nature

3/ PROXIMITÉ
Recentrer les paysages habités autour des lieux de vie

Le dernier axe du PADD développe 3 orientations majeures au travers de 17 objectifs :

Orientation A / Conforter la trame paysagère des communes et garantir des espaces communes de qualité aux habitants

• Protéger et mettre en valeur les perspectives et les points de vue sur les silhouettes urbaines et depuis les tissus urbains sur les espaces environnants
• Valoriser l'eau et ses ouvrages au sein de l'espace public
• Préserver et renforcer l'enveloppe agricole et jardinée des communes
• Renforcer la présence de la nature au cœur des villes, des villages et des bourgs
• Apaiser le paysage de la rue
• Garantir des espaces de centralité qualitatifs et apaisés qui rythment la vie des communes
• Repenser la place des stationnements dans les centralités

Orientation B / Favoriser la vitalité des commerces et des équipements intégrés dans le réseau de proximité

• Rechercher un équilibre entre les zones commerciales périphériques et la pérennité des commerces des centralités
• Expérimenter pour lutter contre la vacance commerciale

• Promouvoir une répartition équilibrée des commerces dans les villes et les villages
• Structurer l'offre d'équipements et de services en assurant une équité entre les habitants
• Renforcer la qualité de services de santé sur l'ensemble du territoire
• Garantir la vitalité des commerces, des services et des équipements de proximité dans les quartiers et les villages

Orientation C / Faciliter les déplacements quotidiens alternatifs à la voiture individuelle

• Mettre en place une bonne coordination des transports en commun avec les rythmes quotidiens
• Encourager le covoiturage et l'autopartage
• Concevoir, aux échelles communales et intercommunales des réseaux maillés sécurisés dédiés aux mobilités actives
• Développer une culture de marche dans les centralités

Les enjeux des chapitres 1 et 2 du diagnostic territorial et environnemental qui suivent ont permis de développer ces orientations et objectifs :

Enjeux du diagnostic

CHAPITRE 1/ LE SOCLE

1. Un paysage façonné par l'eau / Les valeurs et les spécificités paysagères du territoire

. La gestion des espaces de stationnement à proximité de l'Yonne

. L'intégration des ouvrages hydrauliques dans le patrimoine architectural local

. La protection des sources au cœur des villages

CHAPITRE 2 / LE CADRE DE VIE

1. Les paysages et les tissus urbains

> L'aménagement qualitatif des lisières permettant le développement et la cohabitation de nouveaux usages.

. Le développement d'un réseau de circulations douces reliant les villages à leur environnement

. La mise en valeur des points de vue sur les espaces ouverts depuis les cœurs des villes et villages

. La composition d'un réseau de chemins à travers les espaces agricoles et forestiers

2. Polarité, centralité et mobilités

> Le renforcement de la vitalité des centres-villes par le maintien et/ou l'implantation de commerces, services et équipements de proximités.

> La qualification et l'apaisement des espaces qui rythment la vie de la commune.

> La mise en valeur des relations des centralités avec leur environnement.

> Le développement d'un réseau de circulation intercommunal apaisé et sa continuité avec les maillages de circulation douce locaux.

. Le maintien des équipements scolaires existants

. Le renforcement de l'offre en équipements sportifs et de loisirs

. La sécurisation des grands axes routiers

. La valorisation et le soutien des équipements culturels

. La diversification de l'offre commerciale

. La fréquentation des commerces de proximité

. Le développement de nouveaux modes de consommation et de services complémentaires propices au lien social

. L'aménagement et la sécurisation d'un maillage de cheminements doux dans toutes les centralités du territoire

. La sécurisation des grands axes routiers traversant les cœurs de communes

. L'aménagement d'espaces publics accueillants pour les piétons

. Le maintien et le développement du caractère rural des rues

. La requalification de certains espaces publics

. La multiplication des usages dans les espaces centraux

. L'animation éphémère des espaces non construits

. La visibilité et la perception du nombre important de places de stationnement à proximité et au sein de l'amande à Sens

. Une offre en stationnement proportionnelle au nombre de navetteurs à proximité des pôles de gare de Sens et Villeneuve-sur-Yonne

. La capacité de stationnements pour les vélos aux abords des gares de Sens et Villeneuveuve-sur-Yonne et dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Yonne

. Des aménagements de places de stationnement qui tiennent compte des risques et contraintes environnementales

. La qualité d'aménagement des stationnements à proximité de la gare de Villeneuve-sur-Yonne

. L'allègement en stationnement des trottoirs des rues historiques des centres-villes de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne

. Le développement de l'intermodalité

. La requalification et la sécurisation des routes historiques

. La sécurisation des déplacements cyclistes du quotidien, sur des voies où les voitures circulent à vitesse soutenue pour permettre des liaisons entre les différents noyaux urbanisés

. La valorisation des traversées de cours d'eau, des alignements d'arbres et des percées visuelles de la RD606

FICHE EXPLICATIVE

2 Les objectifs démographiques et de production de logements

Le Grand Sénonais souhaite non seulement se donner les capacités de maintenir sa population, mais aussi d'en accueillir de nouvelles, aux profils variés. Aussi, les objectifs de production de logements ont été établis afin :

1. D'être en capacité d'accueillir de nouvelles populations et de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages (séniors, familles monoparentales...) et à la diversité des parcours résidentiels sur le territoire même de l'agglomération.

2. De conforter les dynamiques démographiques récentes. En effet, malgré une croissance relativement atone de la fin des années 1970 aux années 2000, la tendance récente observée sur le territoire (+0,60% de croissance annuelle entre 2013 et 2018 et +0,50% de croissance annuelle entre 2013 et 2019) constitue la perspective d'un réel regain démographique que les élus du territoire désirent soutenir pour les quinze prochaines années. La territorialisation s'appuie ainsi sur un besoin en résidences principales évalué à 30 740 à l'horizon 2035 (sur la base d'une croissance annuelle de l'ordre de +0,50% à +0,60%, soit environ +0,55%).

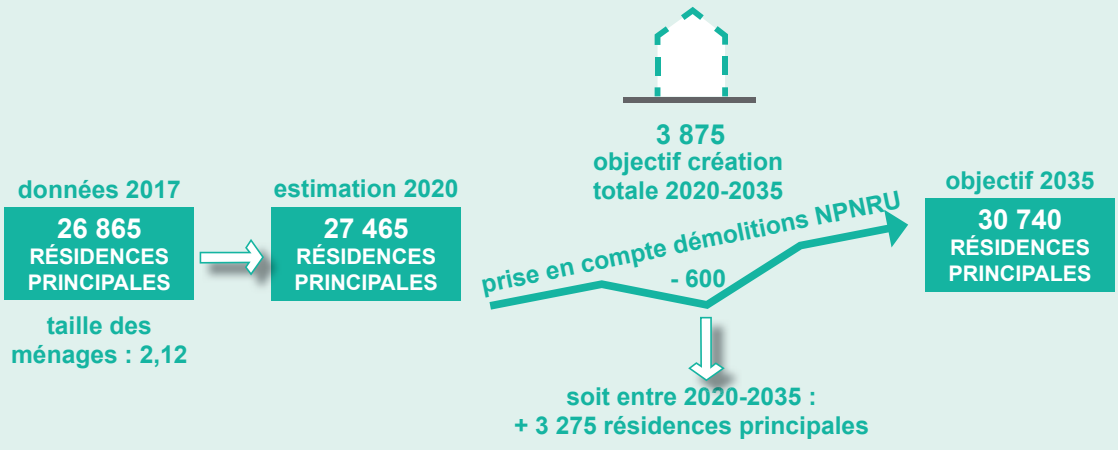
Le maintien de cette dynamique est inhérent aux objectifs de renforcement de l'attractivité du territoire, tant d'un point de vue économique que résidentiel et correspond par ailleurs aux effets attendus relatifs aux équilibres démographiques et aux migrations résidentielles en provenance de l'Île-de-France et du Grand Paris. Ceux-ci sont d'autant plus attendus au regard de la crise sanitaire actuelle et du développement important du télétravail ainsi que du renforcement des villes moyennes à l'échelle du territoire.

3. D'endiguer la baisse de la taille moyenne des ménages (évaluée à 2,22 en 2014 et établie à 2,12 en 2017) par le maintien et l'accueil de jeunes actifs et de profils familiaux, en visant une stabilisation de celle-ci à 2,11 à l'horizon 2035.

4. De mobiliser plus fortement le parc existant et de maximiser les chances de renouvellement urbain à partir des potentiels identifiés.

Il s'agit par ailleurs de prendre en considération le volume des démolitions NPRU correspondant à 600 logements environ, qui va fortement impacter le nombre total de résidences principales sur le territoire. En effet, ces 600 logements seront démolis durant la période d'application du PLUi-H et représenteront donc des résidences principales en moins pour la période 2020-2035. Ceci implique de les prendre en compte dans l'objectif général de production de logements du PLUi-H. L'équilibrage opéré par les 50% de reconstitution dans le cadre du NPRU correspond uniquement à un équilibrage de la part de logements sociaux et non du nombre global de logements sur le territoire.

Objectif de création de résidences principales pour une croissance démographique annuelle entre 0,50% et 0,60% et une stabilisation de la taille des ménages à 2,11 :



2

La déclinaison des objectifs de production de logement s'appuie tout d'abord sur les objectifs fixés par le SCoTdu PETR du Nord de l'Yonne.

Rappel des objectifs du SCoT :
- Nombre **minimum** de logements neufs à créer sur le territoire du Grand Sénonais pour la période 2016-2035 : **2 850 logements.**

⇨ Soit pour la période du PLUi-H (2020-2035) : **minimum 2 250 logements neufs.**

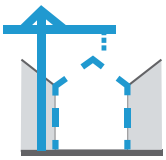
- dont un **maximum** de logements neufs à construire en extension de l'enveloppe urbaine pour la période 2016-2035 : **1 510 logements**.

⇨ Soit pour la période du PLUi-H (2020-2035) : **maximum 1 192 logements neufs en extension.**

// SCoT

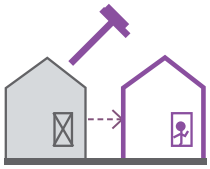
Par ailleurs, au-delà des objectifs de construction neuve, les élus du territoire ont souhaité définir des objectifs en matière de mobilisation du parc ancien. Cette ambition va de pair avec les diverses actions engagées sur le territoire (progammes Action Coeur de Ville et NPRU) et les outils développés au sein du PLUi-H en faveur de la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs (permis de louer et de diviser, servitude de taille des logements à Sens).

Les objectifs suivant ont donc été retenus pour la période 2020-2035 :



2 975

1. Un objectif minimal de production neuve d'au moins 2 975 logements a été établi. Ceci en considérant notamment les 600 démolitions prévues par la convention NPNRU qui feront fléchir le stock global de résidences principales sur le territoire et qu'il s'agit donc de compenser. Cet objectif volontairement supérieur à l'objectif minimum fixé par le SCoT est établit afin de maximiser les chances du renouvellement urbain, certains aléas pouvant bloquer la réalisation de projets au sein des tissus urbains.



750

2. Un objectif de résorption de la vacance. L'objectif fixé d'une reconquête d'environ 50 logements vacants par an, **soit un total de 750 logements,** est ambitieux, mais nécessaire, au vu du taux de vacance de 9,5% évalué sur le territoire en 2018, avec des taux disparates à l'échelle des communes et notamment élevés dans les deux pôles urbains de l'agglomération.*



150

3. La transformation des résidences secondaires en résidences principales, paramètre « au fil de l'eau » évalué au regard des évolutions passées à environ 10 logements par an, soit **150 logements** sur la période visée.



3 875

Un objectif global de création d'au moins **3 875 résidences principales.**

* A titre indicatif, cette résorption de logements vacants devrait porter la vacance sur le territoire en 2035 à un taux compris entre 7,75% (pour 6% de vacance) et 8,25% (pour une vacance frictionnelle de 7%).

FICHE EXPLICATIVE

3 Des objectifs de production de logements à la territorialisation

L'objectif de production d'un minimum de 3 875 résidences principales établi, il est ensuite nécessaire de rechercher un équilibre territorial s'agissant de leur localisation à travers le Grand Sénonais.

Le travail de territorialisation des objectifs de production de logements s'est appuyé sur les objectifs établis par le SCoT (un minimum de 2 850 logements à produire sur le territoire sur la période de 2016 à 2035, et un maximum de 1 510 logements à construire en dehors de l'enveloppe urbaine) qui ont été affinés afin d'identifier précisément les disponibilités foncières et capacités de chaque commune au sein de son enveloppe urbaine, et ainsi de donner toutes ses chances au renouvellement urbain.

// SCoT



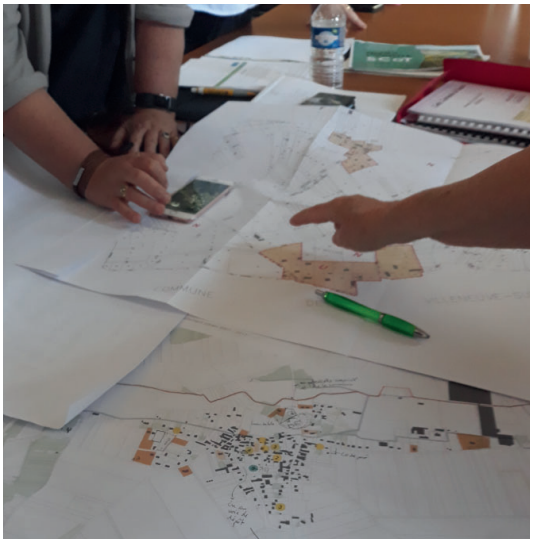
Pour ce faire, deux paramètres primordiaux ont été pris en compte :

1. La capacité de densification et de mutation des tissus urbains existants

L'identification des potentiels de densification et de mutation des tissus urbains des communes est issue d'un travail en collaboration étroite avec les élus. Elle s'est effectuée en deux temps :

1. Un travail de recensement des terrains pouvant potentiellement accueillir des logements au sein de l'enveloppe urbaine des communes (densification parcellaire, terrains libres, terrains construits, mais susceptibles de muter) à partir de données géoréférencées et de cartographies aériennes. Sur chacun des sites identifiés, un potentiel de logements a alors été estimé.

2. Ce recensement a ensuite été restitué aux élus sous la forme de fiches communales localisant les sites en question, estimant le nombre de logements y étant potentiellement constructibles et faisant figurer les zones à urbaniser des documents d'urbanisme en vigueur.



Des sessions d'ateliers, organisées par groupes de communes et par vallée, ont eu lieu à l'automne 2018 afin de confronter les sites recensés à la connaissance des élus de leur territoire. Ces ateliers ont ainsi permis d'affiner les objectifs du PADD en fonction des réalités du terrain (sites non constructibles en raison de leur enclavement, de fortes contraintes foncières, opérations envisagées avant 2020, nombre de logements estimés trop haut, ou trop bas...). Ainsi, ce travail a abouti à l'identification d'un potentiel théorique d'environ 2 230 **logements constructibles** au sein des tissus urbains existants.



3

Les potentiels sont recensés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine telles que définie par le SCoT :

- Soit sur des unités foncières permettant la constitution d'opérations de logements, dont la plupart mènent par la suite à la création de sites de projet ;

-Soit sur des dents creuses à la parcelle qui sont par la suite intégrées dans le potentiel en diffus.

S'ajoutent à cela les projets en cours dans les communes, mais dont les livraisons ne devraient pas intervenir avant 2020.

Tableau de synthèse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants

Communes	Nombre d'habitants en 2015	Potentiel théorique de construction au sein des tissus urbains existants	Projets en cours et fléchés avec une livraison prévue post 2020	Total potentiel théorique de construction dans l'enveloppe urbaine 2020-2035
Armeau	774	35		**35**
Les Bordes	546	20		**20**
Collemiers	635	35		**35**
Courtois-sur-Yonne	740	12	62	**74**
Dixmont	900	16		**16**
Etigny	761	17		**17**
Fontaine-la-Gaillarde	502	10	18	**28**
Gron	1233	50		**50**
Maillot	1 107	40		**40**
Malay-le-Grand	1 551	50		**50**
Malay-le-Petit	367	12		**12**
Marsangy	823	41		**41**
Noé	541	22		**22**
Paron	4 866	20	30	**50**
Passy	339	15		**15**
Rosoy	1 098	30		**30**
Rousson	406	23		**23**
Saint-Clément	2 795	70		**70**
Saint-Denis-lès-Sens	768	80		**80**
Saint-Martin-du-Tertre	1 580	25	15	**40**
Saligny	665	46		**46**
Sens	25 784	1 020	155	**1 175**
Soucy	1 570	28		**28**
Véron	1 970	20		**20**
Villeneuve-sur-Yonne	5 299	85	90	**175**
Villiers-Louis	443	15		**15**
Voisines	504	22		**22**
Total	**58 567**	**1 859**	**370**	**2 229**

Pour rappel, le SCoT programme un minimum de 1 340 logements à construire au sein de l'enveloppe urbaine du Grand Sénonais pour la période 2016-2035. L'analyse des capacités de densification et de mutation effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H identifie un potentiel d'environ 2 230 **logements** permettant de satisfaire à cette base indicative. Il est important de considérer qu'il s'agit ici d'un potentiel, au sens où d'éventuelles difficultés (rétention foncière, aléas opérationnels, attractivité pour les investisseurs...) pourraient impliquer un nombre inférieur de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine entre 2020 et 2035.

// SCoT

2. Les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD

Au vu des capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants, l'objectif de production de logements neufs ne peut se réaliser au sein de la seule enveloppe urbaine existante des communes. L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones situées en dehors de cette enveloppe urbaine est donc nécessaire afin de répondre aux enjeux démographiques du territoire et notamment soutenir le regain observé ces dernières années.

Cependant, les espaces naturels et agricoles sont des ressources essentielles du territoire, supports de la qualité des paysages, de biodiversité et de développement des activités agricoles qu'il est primordial de préserver de l'étalement urbain. Le modèle de développement du Grand Sénonais prôné par le PADD en matière d'habitat et d'activités économiques vise donc à lutter contre ce phénomène et ainsi à réduire fortement la consommation des terres naturelles et agricoles en favorisant un renouvellement de la ville sur elle-même et en recherchant une certaine compacité du bâti, aussi bien lorsqu'il accueille du logement que de l'activité.

Un objectif global de réduction du rythme de la consommation des espaces naturels et agricoles, soit des extensions au-delà de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT, sur la période 2020-2035 de l'ordre de **50%** par rapport à la période de référence précédente (2007-2017) est ainsi établi**,** soit environ **14 ha par an.**

L'objectif de modération de la consommation d'espace pour les zones à vocation économique est développé dans la fiche explicative n°4. Concernant l'habitat, il s'agit de diminuer la surface totale des zones à urbaniser délimitées dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur, dont le cumul montre une ouverture foncière disproportionnée à l'échelle de l'agglomération au vu de la consommation d'espace sur la période de 2007 à 2017 et des ambitions du SCoT et du territoire en matière de modération de la consommation d'espace. Il s'agit également d'affiner de manière concertée à l'échelle de l'agglomération leur localisation au regard d'enjeux environnementaux, de facilité de mise en œuvre opérationnelle, de trame paysagère, d'armature urbaine et de proximité. L'objectif ainsi fixé pour l'habitat correspond à une limitation des extensions nouvelles au-delà de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle à une enveloppe d'environ **80 ha**.

Des objectifs du PADD au volet règlementaire et programmatique

Les ateliers de l'automne 2018 ont permis d'affiner les objectifs du PADD en matière de production de logements et de modération de la consommation d'espace, et de renforcer leur cohérence.

Afin de porter les objectifs du PADD, le PLUi-H définit ensuite des outils au sein de son volet règlementaire et programmatique :

- Le code de l'urbanisme offre la possibilité pour les PLUi comportant un volet « H » habitat de décliner les orientations thématiques sous la forme d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat (non opposable), ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Habitat (opposable). Dans le cas du PLUi-H du Grand Sénonais, c'est un POA-H qui a été élaboré, un type de document qui s'inscrit dans la lignée des PLH et qui précise les actions à poursuivre et à engager sur le territoire en matière d'habitat au sein d'un volet programmatique et d'un volet territorial.

- Sur la base des sites recensés pour accueillir potentiellement de nouveaux logements, les secteurs opérationnels les plus stratégiques aux échelles intercommunale, de chaque vallée et des communes, ont été spécifiquement délimités et identifiés en tant que « sites de projet ». Ces sites de projets font l'objet d'OAP « aménagement » et se voient appliquer des dispositions spécifiques permettant de moduler la règle générale (implantation, hauteur, pourcentage d'espaces verts...) afin d'y faciliter la mise en oeuvre opérationnelle des projets. Pour chacun des sites de projet un objectif prévisionnel du nombre de logements est spécifié ainsi que pour certains d'entre eux, un nombre indicatif de logements sociaux à produire.

3

Les sites de projet figurent à la fois sur les documents graphiques du règlement et dans le volet territorial du POA-H. Le volet territorial rassemble ainsi des fiches communales qui déclinent les objectifs de production de logements sur la période 2020-2035. Elle correspondent donc à la finalité du travail de recensement des capacités de densification et de mutation des tissus existants initié en phase PADD, en apportant une estimation plus précise et plus réaliste du nombre de logements constructibles sur les sites de projet. Leur élaboration a nécessité de nouvelles sessions de co-construction du projet de territoire avec les communes, lors d'ateliers en juin 2019. Enfin, ces sites de projet ont été ajustés dans leur localisation, leur délimitation ou leur programmation afin de prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées émis entre l'été et l'automne 2021 ainsi que les objectifs du SCoT approuvé en 2022, tout en respectant les équilibres initialement recherchés ainsi que les besoins des communes.

La double démarche de la territorialisation

Deux types de démarches ont été conciliés afin d'identifier les sites de projet mentionnés précédemment et de déterminer leur programmation (objectif prévisionnel de logements, typologies souhaitées, mixité sociale....) :

1. Une démarche descendante

Elle implique de se baser sur les éléments de cadrages, soit les objectifs, établis lors de l'élaboration du PADD ainsi que sur l'intégration de la trame paysagère en tant que socle du projet de territoire. Les objectifs ainsi pris en compte dans la territorialisation des logements sont :

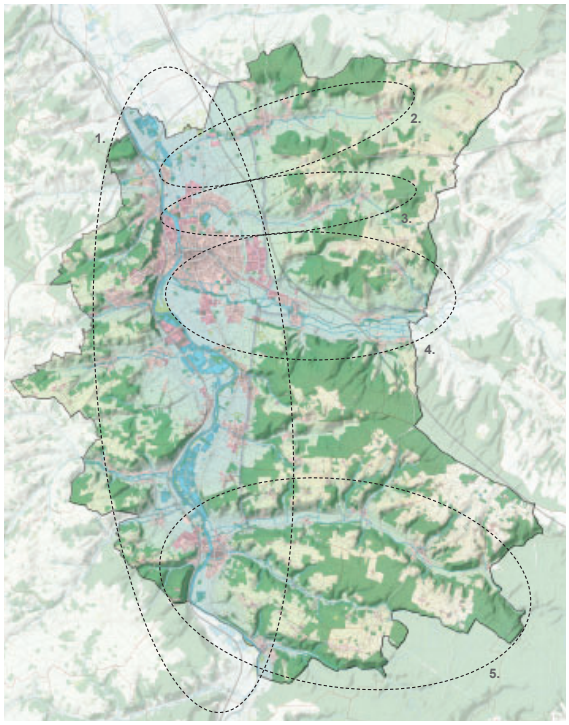
- Produire au moins 3 875 résidences principales, dont 750 par la reconquête de logements vacants, 150 par la transformation de résidences secondaires en résidences principales et au moins 2 975 en construction neuve ;

- Hiérarchiser l'offre de nouveaux logements en s'appuyant sur le socle des vallées et sur l'armature urbaine. Les développements futurs et l'offre de nouveaux logements doivent être organisés suivant les vallées, les différentes polarités du territoire, leur démographie, leurs emplois, leur accessibilité aux transports, présence d'équipements (notamment scolaires), de services et de commerces ;

- Affirmer la vallée de l'Yonne comme vallée urbaine en y confortant en priorité Sens et Villeneuve-sur-Yonne comme centralités urbaines ;

- Permettre un développement mesuré des vallées affluentes en privilégiant certaines polarités ;

Répartition des vallées du Grand Sénonais



1. VALLÉE DE L'YONNE (17 communes)
Saint-Denis-lès-Sens, Courtois-sur-Yonne, Saint-Martin-du-Tertre, Saint-Clément, Sens, Paron, Maillot, Gron, Collemiers, Rosoy, Etigny, Véron, Passy, Marsangy, Rousson, Villeneuve-sur-Yonne, Armeau.

2. VALLÉE DE LA MAUVOTTE (3 communes)
Voisines, Soucy, Saint-Denis-lès-Sens

3. VALLÉE DE LA GAILLARDE (4 communes)
Fontaine-la-Gaillarde, Saligny, Saint-Clément, Saint-Denis-lès-Sens

4. VALLÉE DE LA VANNE (6 communes)
Villiers-Louis, Noé, Malay-le-Petit, Malay-le-Grand, Maillot, Sens

5. VALLÉE DES BORDES (4 communes)
Dixmont, Les Bordes,Villeneuve-sur-Yonne, Armeau

- Encadrer le développement des hameaux ;

- Limiter les nouvelles extensions urbaines à vocation résidentielle à environ 80 ha ;

- Apporter des réponses à la pluralité des besoins et les diffuser sur l'ensemble du territoire : attirer les cadres et les jeunes, fidéliser les familles en

favorisant notamment leur parcours résidentiel et installer les séniors ;

- Favoriser une mobilité résidentielle au sein des communes du territoire, entre communes rurales et urbaines ;

- Équilibrer l'offre sociale en suscitant des synergies entre les communes et les quartiers, notamment par la poursuite des démarches de rénovation urbaine du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU), par un desserrement de l'offre sociale au profit de Sens et de Paron...

Ainsi, cette démarche descendante a permis de hiérarchiser les potentiels identifiés au sein de l'enveloppe urbaine. Certains sites, de petite taille, pouvant accueillir de 2 à 5 logements potentiels et implantés dans des communes rurales ne présentaient pas de caractère stratégique à l'échelle de l'agglomération. Ils ont été décomptés des sites de projet afin de les comptabiliser préférentiellement comme des potentiels « en diffus » et ainsi d'en faciliter la mise en oeuvre opérationnelle.

Il est par ailleurs apparu que certaines communes ne pourraient ni participer pleinement à atteindre les objectifs de production de logement établis au PADD ni à maintenir un équilibre de leur population par le seul processus de renouvellement urbain. Ces communes présentent en effet des territoires relativement contraints (risque d'inondation, peu de terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine...). Des zones de projet en extension urbaine, au sens du SCoT, ont ainsi été proposées sur ces communes, soit en retravaillant des zones d'extension figurant à leurs documents d'urbanisme en vigueur soit en délimitant de nouvelles zones. C'est le cas des communes de Dixmont, Etigny, Gron, Maillot, Malay-le-Grand, Malay-le-Petit, Noé, Paron, Rosoy, Rousson, Saint-Clément, Saint-Denis-lès-Sens, Saint-Martin-du-Tertre, Saligny, Sens, Soucy, Véron, Villiers-Louis.

2. Une démarche ascendante

Celle-ci fait à nouveau appel à une approche de terrain, nourrie par les connaissances à la fois sensibles et pragmatiques qu'ont les élus de leur territoire. Entrent alors en jeu :

- La question de la faisabilité opérationnelle, certains projets pouvant être entravés par exemple par des complexités parcellaires ou des risques importants de rétention foncière. Ils ont alors été écartés de la sélection des sites de projet ;

- L'intérêt du site par rapport à la mise en valeur des espaces urbains et l'enjeu de la préservation d'espaces de nature au sein des tissus urbains. Certains sites ont par exemple été retirés lorsque l'insertion de nouveaux projets dans les tissus urbains environnants n'était pas particulièrement souhaitable ;

- La prise en compte des enjeux environnementaux en présence ;

- La révision de l'échelonnage des projets considérés comme « coups partis » : sur certains sites, l'aménagement devait avoir lieu avant 2020 et ne débutera finalement que pendant la période d'application du PLUi-H. Ces sites ont été ajoutés à la sélection ;

- Le nombre de logements réalisables. Certains sites ne pouvant accueillir qu'un nombre réduit de logements ont été intégrés à l'estimation théorique de production dans le « diffus » ;

- Le souhait de maintenir certains sites d'activités lorsqu'une mutation avait été envisagée ;

- La proximité de certains sites avec les points d'arrêts des transports collectifs existants et projetés ;

- La pertinence et la capacité des sites à renforcer la mixité sociale à l'échelle de la commune et à permettre son équilibre à l'échelle intercommunale.

Les résultats de la territorialisation

La double démarche de territorialisation a mené à la programmation suivante :

- La création envisagée d'environ **3 875 résidences principales** sur la période 2020-2035 ;

- Une production de logements neufs organisée majoritairement au sein de sites de projets pour une plus grande facilité opérationnelle et des opérations dans le « diffus » mieux encadrées ;

- Une part des projets en renouvellement urbain au sein de la construction neuve dépassant les **65%** ;

- Un objectif de création d'environ **750 résidences principales** issues de la résorption de la vacance ;

3

- La délimitation d'environ 77 ha de zones à urbaniser (AU et 2AU), dont la moitié correspond à trois zones particulièrement stratégiques situées dans le pôle urbain de Sens, à Paron et à Saint-Clément. Le reste des zones à urbaniser envisagées se répartit au sein de communes particulièrement contraintes en matière de renouvellement urbain sous la forme de zones de tailles modestes pouvant accueillir de petites opérations de quelques dizaines de logements. Par ailleurs, certaines zones situées en extension en dehors ou à l'intérieur de l'enveloppe urbaine au sens du SCot et ayant pour vocation d'accueillir du logement ont été classées en U. Il s'agit de secteurs desservis par les réseaux, de secteurs dont les abords font l'objet de projets d'aménagement de la commune (emplacements réservés pour la requalification ou la réalisation d'une voie, système de défense incendie implanté ou en cours d'implantation...), ou de petits secteurs en épaisseur des bourgs, amenés à accueillir de l'habitat individuel libre hors aménagement d'ensemble. Bien que classés en zone U, ces espaces sont comptabilisés dans le calcul de la consommation des espaces agricoles et naturels, hors enveloppe urbaine ou au sein de celle-ci ;

- L'identification de sites de projets dédiés préférentiellement à l'accueil des séniors ;

- L'identification de sites de projets participant du renforcement de la mixité sociale à l'échelle de certaines communes et de son équilibre à l'échelle du territoire.

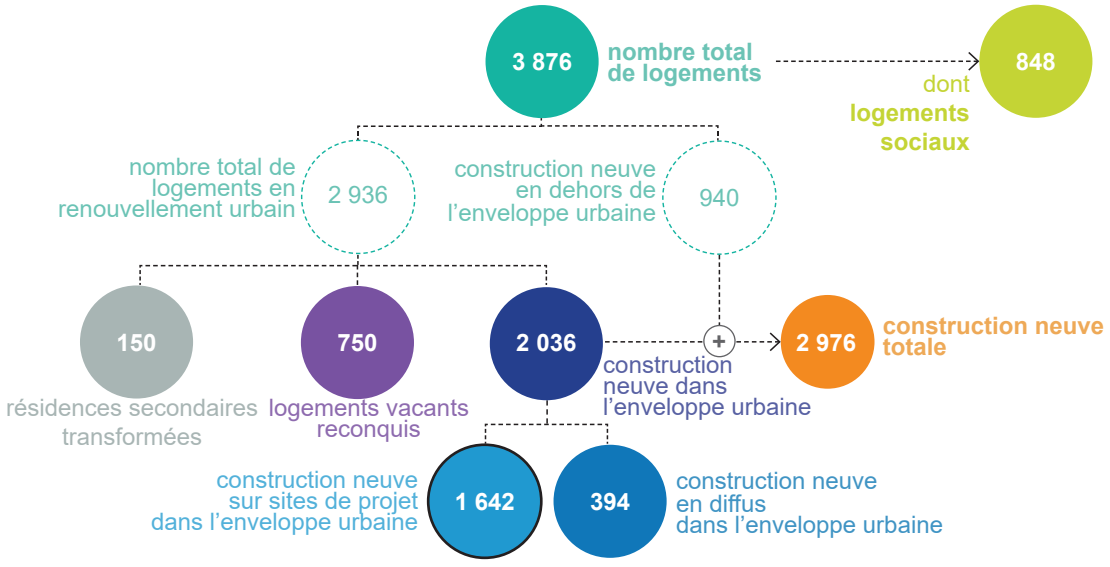
Les fiches de territorialisation du POA-H retranscrivent ces objectifs à l'échelle de chaque vallée et des communes qui y sont implantées. Elles sont ainsi organisées :

- Des données de cadrage, relatives à la démographie et à l'habitat ;

- Une synthèse par commune, regroupant ses objectifs de production de logement sous la forme d'un diagramme, une liste des sites de projets identifiés et un descriptif des projets envisagés sur la commune pour une mise en perspective des objectifs chiffrés ;

- Une synthèse par vallée, présentant des diagrammes des objectifs de production de logement à l'échelle de la vallée concernée et une cartographie localisant les différents sites de projets identifiés.

Synthèse des objectifs de production de logement



Synthèse des capacités de la territorialisation de la construction neuve

Communes	Logements au sein de l'enveloppe urbaine			Logements hors enveloppe urbaine			Total de la construction neuve envisagée
	sur sites de projet	en diffus	Total	sur sites de projet	en diffus	Total	
Armeau	0	15	**15**	0	10	**10**	**25**
Les Bordes	5	11	**16**	0		**0**	**16**
Collemiers	13	5	**18**	0		**0**	**18**
Courtois-sur-Yonne	72	5	**77**	0		**0**	**77**
Dixmont	10	5	**15**	36		**36**	**51**
Etigny	5	10	**17**	14		**14**	**31**
Fontaine-la-Gaillarde	18	5	**23**	0	5	**5**	**28**
Gron	40	5	**45**	70		**70**	**115**
Maillot	24	20	**44**	14		**14**	**58**
Malay-le-Grand	20	20	**40**	53		**53**	**93**
Malay-le-Petit	0	5	**5**	16		**16**	**21**
Marsangy	0	25	**25**	0	3	**3**	**28**
Noé	6	10	**16**	4		**4**	**20**
Paron	45	20	**65**	130		**130**	**195**
Passy	0	10	**10**	0		**0**	**10**
Rosoy	28	0	**28**	38		**38**	**66**
Rousson	0	7	**7**	8	3	**11**	**18**
Saint-Clément	55	15	**70**	140		**140**	**210**
Saint-Denis-lès-Sens	68	12	**80**	33	3	**36**	**116**
Saint-Martin-du-Tertre	7	6	**13**	72		**72**	**85**
Saligny	24	22	**46**	20	5	**25**	**71**
Sens	1029	100	**1129**	150		**150**	**1279**
Soucy	10	16	**26**	32		**32**	**58**
Véron	0	20	**20**	25		**25**	**45**
Villeneuve-sur-Yonne	155	10	**165**	0	40	**40**	**205**
Villiers-Louis	0	10	**10**	4		**4**	**14**
Voisines	6	5	**11**	4	8	**12**	**23**
Total	**1642**	**394**	**2036**	**863**	**77**	**940**	**2976**

3

Les sites de projet par commune

Armeau
. Les 33 logements qui constituent l'objectif d'offre nouvelle pour la commune d'ici 2035 se répartissent en 8 logements issus de la reconquête de la vacance et 25 logements à réaliser en diffus.

Les Bordes
. Un site de projet ayant pour vocation d'accueillir 5 logements individuels permettra de connecter un lotissement récent au coeur de bourg.

. Environ11 logements pourront par ailleurs être réalisés en diffus au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Collemiers
. Des objectifs d'offre nouvelle en logements reposant exclusivement sur des typologies individuelles, notamment sur deux sites de projet (13 logements envisagés).

. La construction de 5 logements est visée en diffus.

Courtois-sur-Yonne
. Une offre en logements individuels majoritairement concentrée sur deux sites de projet en renouvellement urbain.

L'aménagement du premier site en renouvellement urbain, qui doit accueillir 62 logements, aura pour but de poursuivre une opération en cours plus vaste représentant un total de près de 100 logements. Le second projet relatif à l'habitat en renouvellement consiste en la mutation d'un petit site artisanal en coeur de bourg, afin d'accueillir 10 logements individuels supplémentaires, en privilégiant des typologies compactes.

. L'offre sociale sera légèrement renforcée sur la commune, à hauteur de 14 logements, à réaliser de préférence sur le site de la Ciria.

Dixmont
. L'offre nouvelle en logements sera concentrée principalement sur quatre sites de projet : trois petits sites de 4 à 6 logements et un site plus conséquent au Sud-Est du centre-bourg qui pourra accueillir 30 logements individuels.

. Des constructions en diffus seront également possibles, avec un objectif de 5 nouveaux logements.

. 8 logements vacants au minimum seront à reconquérir dans le bourg et dans les nombreux hameaux de la commune.

Etigny
. Deux sites de projet sont identifiés sur la commune visant à accueillir un total de 21 nouveaux logements.

. Par ailleurs, une dizaine de logements est envisagée en diffus.

. Un objectif de deux logements sociaux est également fixé.

Fontaine-la-Gaillarde
. Un site de projet pouvant accueillir 18 logements a été identifié au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée à la réalisation d'études de prospection faune et flore complémentaires.

. Par ailleurs, un premier logement social pourra être créé grâce à une opération de réhabilitation du bâtiment de l'ancienne mairie, afin de faciliter une première étape de parcours résidentiel sur la commune.

Gron
. Une offre nouvelle en logements conséquente (120 logements, dont 110 sur sites de projet) afin de répondre aux futurs enjeux liés aux développements de la zone industrielle de Salcy sur la commune. L'ouverture à l'urbanisation de deux sites de projet est conditionnée à la réalisation de prospections faunistique, floristique et concernant l'éventuelle présence de zones humides.

. La part en diffus est peu élevée et les objectifs se répartissent essentiellement sur 5 sites de projet de tailles variées. Ceux-ci sont voués à accueillir principalement des typologies individuelles, à l'exception du site « coeur de village », accolé au centre-bourg et qui représente l'occasion d'introduire éventuellement des typologies de semi-collectif.

. Une diversification des statuts d'occupation est également proposée au travers de l'objectif de création de 15 logements sociaux, à privilégier au sein d'opérations d'ensemble prévues sur les sites de projet.

Maillot
. Les objectifs de production de logements sont envisagés comme suit :

. Trois sites de projet : 6 logements, sur le site Saint-Marc implanté en entrée de ville, vont permettre de requalifier et de faire muter une partie de la zone artisanale de la commune, 18 logements sociaux sur le site La plaine aux chevaux afin de finaliser un lotissement récent, 14 logements sur le site Les Maraîchers viennent renforcer l'offre en typologie individuelle au Nord de la commune.

. Un total de 20 logements sociaux est envisagé.

Malay-le-Grand
. Quatre sites de projet sont ciblés accueillant un total de 73 logements, dont l'un de 15 logements privilégiera des logements adaptés aux séniors afin de renforcer la mixité générationnelle en coeur de bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée à la réalisation d'une étude de terrain par un hydrogéologue agréé.

. 20 logements sociaux seront également à prévoir sur la commune, de préférence au sein des sites de projets identifiés.

Malay-le-Petit

. Deux sites de projet en coeur de bourg et en surépaisseur du coeur de bourg accueilleront respectivement 4 et 12 logements individuels aux typologies compactes.

. Des potentiels de nouveaux logements en diffus persistent au sein de l'enveloppe bâtie, estimés à environ 5 logements.

Marsangy

. Un objectif de reconquête de 7 logements vacants est proposé et un objectif conséquent de 28 logements à construire en diffus a été établi au vu du fort potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Noé

. Des capacités de création de logements ont été identifiées en diffus, ce qui permet de fixer un objectif de 10 logements.

. Afin de compléter cette offre répartie dans la commune, deux sites de projet sont fléchés en partie Ouest du Clos de Noé. L'un plus au Nord de 5 logements et un second de 5 logements également, partiellement classé en 2AU afin de conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'études faunistique, floristique et de présence de zone humide.

Paron

. Le développement futur de la commune s'articule autour du projet fort d'une nouvelle centralité mixte (site de projet « Centre ») ayant pour vocation d'accueillir plus d'une centaine de nouveaux logements aux typologies variées (logements individuel, semi-collectifs et collectifs) ainsi que des équipements publics, des services et des commerces, nécessaires à la vitalité de tout le centre-ville.

. Concomitamment, poursuite et finalisation de l'aménagement du quartier Louis Lefort au travers de la construction de 30 nouveaux logements.

. La démolition d'un bâtiment vétuste de 30 logements sociaux rue Chanteprime est envisagée, avec une relocalisation partielle ou complète de ces logements à prévoir.

. Réalisation d'une petite opération de logements sociaux avenue de la Liberté, à proximité de l'école Téhodore de Bèze en privilégiant une typologie de petit collectif.

Passy

. Le Château de Passy, récemment réhabilité, abrite 20 logements vacants, dont la reconquête souhaitée constitue les deux-tiers de l'objectif de production de logements de la commune pour la période 2020-2035.

. Les dix autres logements envisagés pourront être réalisés au « coup par coup », au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Rosoy

. Un premier site de projet a pour vocation de constituer un nouveau quartier d'entrée de ville au Sud de la commune en accueillant 36 logements individuels aux typologies compactes.

. Un second site de projet, en renouvellement, proposera préférentiellement des logements à destination des séniors.

. Un troisième site de projet, également en entrée de ville Sud, pourra compléter l'offre de logements individuels de 20 logements.

. D'une manière générale une mixité sociale sera recherchée sur les sites de projet afin d'atteindre l'objectif fixé de 20 logements sociaux pour la commune.

Rousson

. Un objectif total de 30 logements à créer a été établi. 12 de ces logements pourront être issus de la reconquête de logements vacants, 10 nouveaux logements pourront être créés en diffus au sein de l'enveloppe urbaine existante tandis qu'un site de projet a été identifié pour la construction de 8 logements.L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.

Saint-Clément

. Poursuite de l'aménagement de la Pointe Molot par la constitution stratégique d'un nouveau quartier de 140 logements proposant des typologies variées de logement individuel, semi-collectif et collectif.

. Diversification des statuts d'occupation à travers la création de 85 logements sociaux dont 55 prévus sur un site de projet en centre-ville.70 logements sociaux sont prévus dans le cadre de la reconstitution de l'offre à la suite des opérations de démolition/reconstruction du NPRU.

. Un travail important sera également à mener en terme de remobilisation de l'existant afin d'atteindre l'objectif de reconquête de 25 logements vacants.

Saint-Denis-lès-Sens

. Face aux fortes contraintes liées au risque inondation, le développement de la commune privilégie le renouvellement urbain (reconquête de logements vacants, réhabilitation, mutation de sites...), ainsi que le renforcement du hameau de Granchette.

. Renforcement de l'offre du centre-bourg avec deux opérations de renouvellement urbain visant à créer un total de 8 logements. Ces opérations à la localisation préférentielle pourront éventuellement accueillir une partie des logements sociaux envisagés sur la commune pour la période 2020-2035.

. Ouverture d'un site de projet à l'urbanisation à Granchette afin d'y réaliser environ 28 logements individuels.

. Deux opérations complémentaires en terme de typologies dans le secteur de Sainte-Colombe : environ 5 logements individuels prévus en extension ainsi que la réhabilitation potentielle de la clinique Sainte Colombe afin de créer une soixantaine de logements collectifs.

. Un accent est également mis sur la diversification des statuts d'occupation, avec un objectif de production de 20 logements sociaux parmi les 121 logements envisagés.

Saint-Martin-du-Tertre

. Une offre nouvelle de 88 logements qui se démarque par son objectif affirmé d'adresser des publics spécifiques, avec environ 27 logements, répartis sur deux sites de projet, qui sont destinés à accueillir préférentiellement des séniors, l'un en extension urbaine et le second en renouvellement, à proximité directe du centre-bourg.

. 4 sites de projets sont recensés sur la commune, principalement localisés sur les franges Nord de celle-ci, dont l'un constituera la nouvelle lisière du bourg au droit de la ruelle des boeuf. En diffus, la réalisation de 6 logements est envisagée.

. Un objectif de 5 logements sociaux est également fixé, prioritairement sous la forme d'une opération d'habitat individuel groupé au sein d'un des sites de projet.

Saligny

. Un premier site de projet de 18 logements permettra de répondre aux besoins d'un public spécifique : les séniors, en proposant des typologies adaptées à leurs besoins. Il bénéficie en effet d'une position stratégique, à proximité du second pôle de centralité de la commune en développement et d'une future salle communale. Ce site pourra également être l'occasion de compléter en partie l'objectif de création de 25 logements sociaux recherché par la commune.

. Un second site de projet, en extension, concerne 20 logements et est implanté en continuité du centre-bourg au Sud de la commune.

. En diffus, ce sont 33 nouveaux logements qui pourront être réalisés.

Sens

. Sens présente une importante capacité de construction au sein de son enveloppe urbaine, 15 sites pouvant accueillir un total de 1 029 logements ont ainsi été identifiés, principalement au sein des tissus de faubourgs, certains impliquant exclusivement de la construction neuve, d'autres pouvant accueillir également des opérations de mutation de sites et de réhabilitation de bâtiments existants.

. Pa ailleurs, la création de 100 nouveaux logements est visée en diffus et un objectif ambitieux de reconquête de 375 logements vacants est également fixé.

. La création d'un quartier est également prévue en extension au Nord de la commune, adjacent au futur boulevard de la Manutention. Ce nouveau fragment de ville offrira une mixité typologique et fonctionnelle : 150 logements individuels et collectifs côtoieront équipements, services et commerces de proximité, suivant un aménagement urbain faisant la part belle aux espaces de nature et aux mobilités douces.

Soucy

. Plusieurs sites de projet porteront la majorité des objectifs de production de logement de Soucy. 42 nouveaux logements étofferont ainsi l'offre en logements individuels sur trois sites, l'un à proximité du centre-bourg, les deux autres à proximité directe d'un arrêt de bus permettant de rejoindre le centre.

. Près d'une dizaine de nouveaux logements pourront également être réalisés en diffus.

. D'une manière générale, la mixité sociale à l'échelle de la commune sera recherchée, notamment au travers de l'objectif de créer 22 logements sociaux à implanter de manière privilégiée au sein d'un ou de plusieurs sites de projets.

Véron

. La commune prévoit un projet majeur devant accueillir 25 logements sur un site au Nord-Ouest du centre-bourg, en partie occupé par des bâtiments agricoles et dont l'aménagement en quartier résidentiel pourra s'effectuer en 2 phases. L'une de ces phases consistera en une opération de démolition reconstruction.

. Un potentiel de 20 logements a été identifié en diffus au sein de l'enveloppe urbaine et un objectif de 8 logements vacants à reconquérir est fixé.

. 5 logements sociaux seront par ailleurs à créer, qui seront à implanter de manière préférentielle au sein de l'un des deux sites de projet.

Villeneuve-sur-Yonne

. La commune, en raison des forts enjeux paysagers et environnementaux qui contraignent ses potentielles

extensions, poursuit des objectifs ambitieux en renouvellement urbain, avec notamment la création d'environ 180 logements par la reconquête de la vacance, et la mobilisation de 50 nouveaux logements en diffus.

. A ces 230 logements pourront s'ajouter 155 logements, de typologie essentiellement collective, répartis sur trois sites de projet au sein des faubourgs Nord (90 logements), Sud (25 logements) et à proximité de la gare (40 logements). Deux de ces sites accueilleront ainsi des opérations de reconversion par démolition/reconstruction. Le second site sera par ailleurs entièrement consacré au renforcement de l'offre sociale.

. Une mixité sociale plus importante est recherchée d'une manière générale sur la commune, avec un objectif global de création de 112 logements sociaux.

Pour rappel, le taux de logements sociaux à Villeneuve-sur-Yonne s'établit à 18,7% en 2019. En tant que commune de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, Villeneuve-sur-Yonne ne répond donc pas à l'obligation en terme de logements sociaux. Ces chiffres impliquent un rattrapage nécessaire de 35 logements par rapport au nombre de logements recensés sur la commune cette même année.

L'objectif de production de 112 logements sociaux prend donc en compte un rattrapage du déficit de 35 logements auquel s'ajoutent 77 logements sociaux correspondant à un pourcentage de 20% du total des logements créés.

Ces logements pourront être réalisés au sein des trois sites de projets identifiés sur la commune mais aussi au travers de la remobilisation du parc de logements vacants.

Villiers-Louis

. Un objectif conséquent de 10 logements à réaliser en diffus est déterminé au vu des capacités existantes au sein de l'enveloppe urbaine.

. Un site de projet de 4 logements individuels viendra compléter cette offre nouvelle.

Voisines

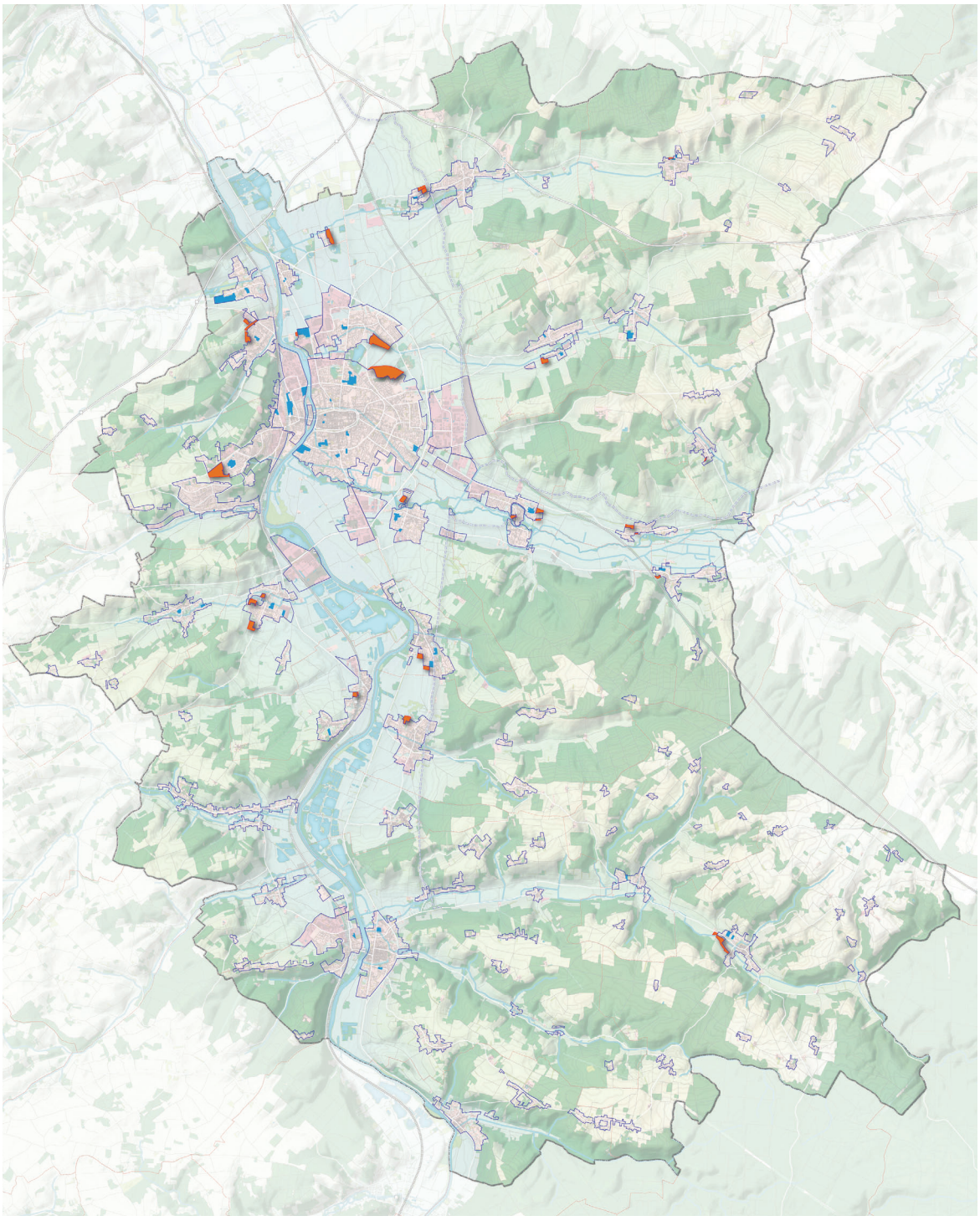
. La majorité de l'objectif de production de logements totale sur la commune pourra se faire en diffus.

. Deux sites de projet viennent compléter cet objectif avec un objectif cumulé de constructions neuves représentant 10 logements.

. La reconquête de 5 logements vacants est également visée d'ici à 2035.

3

Localisation des sites de projet du POA H, en dehors ou au sein de l'enveloppe urbaine



sites de projet en extension, en dehors de l'enveloppe urbaine

sites de projet en renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine

enveloppe urbaine au sens du SCoT

4 Les sites de projet économiques

Le territoire accueille un autre type de sites de projets stratégiques : les secteurs de développement de projets économiques, et notamment industriels, l'industrie représentant 20% des emplois présentiels du Grand Sénonais. Les zones d'activités économiques et commerciales du territoire bien que dynamiques, et même motrices de l'économie icaunaise pour certaines (les Vauguillettes, Salcy...) n'offrent que peu de terrains encore disponibles qui permettraient l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire ou l'expansion d'entreprises existantes. Afin de soutenir les objectifs de développement économique inscrits au PADD, la création d'extensions urbaines à vocation d'activités est donc nécessaire.

Les surfaces de ces nouvelles zones s'inscrivent dans l'objectif global de réduction du rythme de la consommation des espaces naturels et agricoles, selon le SCoT, sur la période 2020-2035 de l'ordre de 50%. Ainsi, les zones à urbaniser à vocation économique sont limitées **à une enveloppe de l'ordre de 110 ha** sur des zones particulièrement stratégiques.

Cette enveloppe s'inscrit dans les estimations du SCoT qui évalue les besoins du territoire en foncier économique en extension urbaine à environ 117 ha pour la période de 2020 - 2035.

// SCoT

À l'instar du travail opéré pour la délimitation des zones d'extension urbaine à vocation d'habitat, la localisation de ces futures zones d'activités a nécessité de confronter plusieurs objectifs du PADD au-delà de la seule question de la consommation d'espace :

- Le réinvestissement des parcelles et bâtiments en friche ou disponibles dans les zones d'activités existantes ;

- La concentration des nouvelles entreprises sur les pôles dynamiques de Sens, de la zone d'activités de Gron (zone de Salcy) et de Villeneuve-sur-Yonne ;

- L'offre d'une typologie de parcelles variées répondant aux besoins des activités (parcelles de 10 ha, 5 ha, 1 ha...) ;

- La limitation du mitage commercial dans les zones à vocation productive.

Au regard de ces différents objectifs, une analyse des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles entreprises a été opérée. Elle a consisté à :

- Interroger la pertinence des zones à urbaniser à vocation économique figurant aux documents d'urbanisme communaux en vigueur. Il s'agissait pour la plupart de réserves foncières pour lesquels aucun projet précis n'avait récemment été défini. Par ailleurs, ces sites ont été confrontés à différents enjeux urbains (continuité urbaine, conflits d'usage...) paysagers (insertion possible des constructions...) et environnementaux (contraintes liées aux risques naturels, préservation de la trame verte et bleue...). Cet exercice a remis en question plusieurs zones à urbaniser des documents d'urbanisme communaux, notamment à Courtois-sur-Yonne, Malay-le-Grand et Sens. L'objectif du PADD visant à polariser les futures zones économiques à proximité directe des zones d'activités les plus dynamiques du territoire a ainsi été conforté ;

- Intégrer aux réflexions les friches industrielles connues et organiser leur occupation future, par des activités ou du logement suivant leur contexte. C'est le cas notamment des sites de projets Gaston Perreau et Gare de l'Est à Sens qui font l'objet d'OAP pour accueillir du logement ;

- Prendre en compte les zones d'activités existantes dont la mutation vers un tissu mixte intégrant de l'habitat serait pertinente, notamment à Maillot, Saint-Martin-du-Tertre, Sens, Soucy et Villeneuve-sur-Yonne ;

- Permettre la mutation du site de l'ancienne colonie de vacances de Villeneuve-sur-Yonne par une intégration à la zone Ua afin d'y accueillir projet culturel autour du cinéma à Villeneuve-sur-Yonne, au travers de la réhabilitation de bâtiments existant et la construction de bâtiments ;

- Prendre en compte les parcelles disponibles au sein des zones d'activités existantes afin d'évaluer les besoins en foncier économique supplémentaires. Notamment, à Sens, de nombreuses installations d'activités sont en cours ou prévues, ne laissant que très peu de parcelles disponibles ;

- A partir de ce constat, identifier de nouveaux sites en extension à partir de localisations envisagées aux documents d'urbanismes en vigueur ou de

localisation nouvelles, plus pertinente vis-à-vis des différents objectifs du PADD (modération de la consommation d'espace, préservation des ressources fondamentales du territoire...). Ainsi :

- la zone d'extension urbaine de **28 ha** proposée en continuité de la zone de Salcy dans le PLU récent de Gron est conservée.

- la zone d'extension envisagée au Nord des Vauguillettes à Sens est réduite de 49 ha à **40 ha**, notamment pour des raisons paysagères. Cette zone est destinée à accueillir une ou plusieurs activités ayant des besoins en foncier conséquents. C'est pourquoi l'OAP de ce site de projet précise qu'elle ne pourra pas être redécoupée en plus de trois lots ;

- Une nouvelle zone de **29 ha** est délimitée au Sud des Vauguillettes, le long de la voie ferrée qui permettra de renforcer ce pôle productif stratégique. Cette zone, à urbaniser sur le moyen ou le long terme, est classée en 2AUa et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la consommation d'au moins 70% des terrains plus au Nord dans la zone des Vauguillettes.

- la zone délimitée aux documents graphiques du PLU de Sens en bordure de la zone Sud de Sens est conservée à hauteur de **7 ha**, 9 ha étant déclassés en raison de la présence d'une mare d'une part et de l'étroitesse de la zone d'autre part, risquant de contraindre très fortement son aménagement. Cette zone identifiée dans le SCoT a pour vocation de permettre le développement d'activités commerciales existantes ou l'éventuelle implantation d'enseignes ne pouvant s'implanter en centre-ville en raison de leurs besoins fonciers notamment.

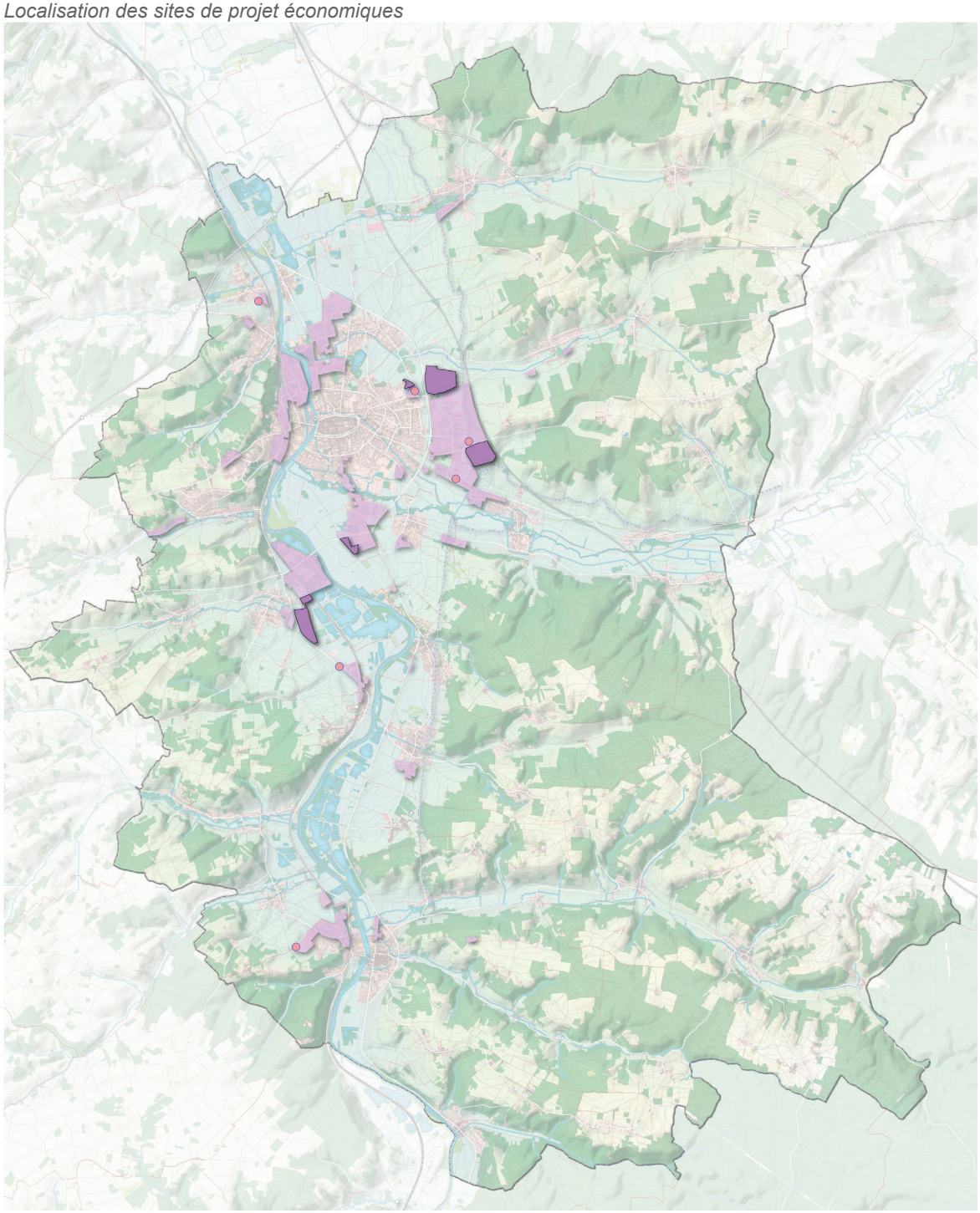
- le secteur faisant la jonction entre la zone existante d'Ecoparc et la future zone à urbaniser stratégique à vocation d'habitat au Nord de Sens est également conservé et représente **3 ha.**

Ceci porte la surface totale des zones à urbaniser à vocation d'activités à **107,8 ha** en conformité avec les objectifs du PADD ;

Par ailleurs, une petite emprise de 0,8 ha a été classée en zone Ua à Etigny, dans la continuité de la zone d'activité existante, sans être identifiée en tant que site de projet. En effet, cette emprise permettra l'extension d'une activité existante, particulièrement dynamique et implantée sur le tènement voisin. Cette surface est comptabilisée dans la consommation d'espace à vocation d'activités.

- Anticiper les outils règlementaires ou programmatiques qui seront mis en place dans les autres phases d'élaboration du PLUi-H afin d'assurer la mise en oeuvre des opérations d'aménagement de ces zones.

Localisation des sites de projet économiques



5 L'armature du volet règlementaire et programmatique

Les différents travaux de terrain, d'analyse, d'ateliers décrits dans les fiches n°1 à n°3 ont non seulement permis de mettre en cohérence les objectifs du PADD avec les particularités de chaque commune, mais aussi d'anticiper l'armature du volet règlementaire et programmatique. Il se construit comme suit :

- Un **Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H)**, non opposable, composé de deux volets (cf. fiche n°19) :

  - un premier volet, territorial, qui propose des fiches exposant la territorialisation de l'offre en logement à produire ;

  - un second volet, programmatique, qui constitue la feuille de route déclinant les actions à engager afin de répondre aux objectifs de production de logement.

- Un document opposable d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** également organisé en deux volets (cf. fiches n°15 et 16) :

  - une **OAP générale « Paysage et environnement »**, outil complémentaire au règlement et prescriptions graphiques relatives à la protection du cadre naturel et paysager qui développe les ambitions du territoire en matière de préservation et de renforcement de la trame verte et bleue, de respect des sensibilités écologiques et paysagères, de valorisation des espaces agricoles et de mise en relation des espaces urbanisés avec les différents espaces naturels et agricoles. Trois orientations majeures sont ainsi définies : parc naturel urbain et parcs linéaires, relief et vues, lisières urbaines, complétées d'une « notice environnementale » qui rassemble des éléments techniques permettant de guider la mise en oeuvre des projets dans le respect de cette OAP générale.

  - des **OAP « Aménagement »** qui se rapportent à l'ensemble des sites de projet identifiés aux documents graphiques. Ces OAP sont présentées par commune pour une meilleure appréhension de leur environnement proche et de leur mise en cohérence à l'échelle locale. Elles définissent les orientations nécessaires à l'aménagement de ces sites en matière de programmation, intégration de la nature, qualité du paysage urbain, maillage et espaces publics.

- **Un règlement écrit** (cf. fiches n°9 à n°14), opposable, commun à l'ensemble des communes et identifie sur le territoire une zone urbaine (U), des zones à urbaniser (AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N). Ces quatre types de zones possèdent un secteur « L », « Lisière » (décliné en UL, AUL, AL et NL) au sein duquel le règlement de la zone se voit modulé afin de répondre aux enjeux de ces espaces spécifiques à l'intersection de l'enveloppe urbaine et des espaces agricoles et naturels. D'autres secteurs propres à chaque zone sont également définis afin de répondre à des enjeux tels que la limitation du mitage commercial des zones productives, la mutation de certaines zones économiques peu dynamiques, la prise en compte du patrimoine bâti, la limitation de la constructibilité en zone agricole, l'implantation des centrales photovoltaïques...

  Le règlement écrit renvoie donc à **des documents graphiques** : des plans de zonage à l'échelle intercommunale et à l'échelle de chaque commune intégrant également les prescriptions graphiques du règlement (emplacements réservés, espaces boisés classés, commerces de centres-villes...). Dans un souci de lisibilité, les risques, les secteurs de protection et les servitudes d'utilité publique figurent sur des documents graphiques distincts.

À l'articulation de ces différents documents se trouvent **les sites de projet** (cf. fiche n°15) minutieusement identifiés suivant les démarches de co-construction du PLUi-H exposées à la fiche n°3. Ils sont identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs bénéficiant de règles alternatives au sein du règlement dans un souci de favoriser leur constructibilité et leur mise en oeuvre opérationnelle. Ils renvoient également à la délimitation d'OAP Aménagement, comme précisé plus haut. Les orientations ainsi élaborées pour chaque site intègrent à la fois les spécificités de celui-ci et les objectifs définis au PADD, faisant de ces secteurs les illustrations concrètes, à plus ou moins grande échelle, du projet de territoire porté par les élus. Ces lieux constituent les principaux réceptacles du développement urbain de l'agglomération pour les prochaines années. En ce sens, si le règlement apporte de nouveaux outils appropriés aux enjeux spécifiques du territoire, il tend à proposer, en dehors de ces sites de projet, des dispositions propres à un processus de préservation et d'évolution douce des tissus urbains constitués.

Le PLUi-H dans le contexte de l'évolution de l'urbanisme règlementaire

Le premier enjeu de l'élaboration du PLUi-H du Grand Sénonais est d'établir une vision partagée par l'ensemble des communes du territoire exprimée au travers d'un vocabulaire et d'outils communs. Il ne s'agit pas d'assembler en puzzle les zonages et règlements en vigueur qui présentent tous des spécificités, et de les étendre aux communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). Il s'agit au contraire de construire une cohérence intercommunale, à partir des enjeux du territoire grâce à un document simple, efficace, dont la mise en application doit être facilitée. Les subtilités des documents communaux ne sont ainsi pas reprises une à une au sein du règlement. Le PLUi-H utilise à cet effet de nouveaux outils, notamment des prescriptions graphiques ou l'OAP Paysage et Environnement pour retranscrire harmonieusement ces spécificités. Par souci de simplicité et pour éviter les redondances, les dispositions des documents de norme supérieure ne figurent par exemple pas au règlement du PLUi-H. Il se caractérise par ailleurs par une certaine souplesse laissant une place au dialogue autour des projets.

Le PLUi-H met donc à profit les évolutions du code de l'urbanisme issues de l'application de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 qui adressent notamment les objectifs suivants :

- Une articulation entre la norme et la mise en oeuvre opérationnelle des projets apportant plus de souplesse et privilégiant le dialogue ;

- Une évolutivité de la ville selon un principe de renouvellement urbain, de mixité des fonctions et de proximité ;

- La mise en oeuvre d'une politique de transition écologique par une coproduction de la ville avec la nature ;

Le règlement utilise ainsi de nouveaux outils et des dispositions sécurisées par l'évolution du code de l'urbanisme :

- la possibilité de recourir à des règles qualitatives et contextualisées ;

- la possibilité d'établir des règles différenciées pour les constructions nouvelles et existantes ;

- la publication d'une nouvelle liste des « destinations » et « sous-destinations » et la possibilité d'établir des règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages ;

- la possibilité de définir des « secteurs de projets » avec des règles alternatives ;

- la possibilité de définir des règles minimales de hauteur ;

- La mise en place au sein du PLUi-H d'une part minimum d'espaces verts à respecter, indissociable d'une part minimum de pleine terre, pour associer constructibilité et intégration des aménagements favorables à l'environnement (pleine terre, revêtements perméables, façades végétalisées…) ;

- la possibilité d'établir des bonus de constructibilité en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'armature du règlement s'en voit simplifiée et se compose ainsi de 6 articles visant à encadrer le contenu programmatique des projets s'agissant des destinations des constructions et des normes de stationnement, ainsi que les formes urbaines et les qualités environnementales, paysagères et architecturales des projets :

- ARTICLE 1 : Fonctions urbaines

- ARTICLE 2 : Espaces verts et qualité paysagère

- ARTICLE 3 : Implantation des constructions

- ARTICLE 4 : Hauteur des constructions

- ARTICLE 5 : Stationnement

- ARTICLE 6 : Qualité urbaine et architecturale

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux figurent dans les dispositions particulières du règlement.

6 Les zonages

L'analyse de l'évolution des zonages entre les documents d'urbanisme communaux et le PLUi-H porte sur dix-sept communes, neuf communes de l'agglomération dépendant du Règlement national d'urbanisme (RNU) et la commune de Voisines ne disposant pas de données numérisées. Elle met en évidence :

- Une légère augmentation des surfaces classées en zone urbaine (+98 ha). Elle est presque exclusivement liée à l'urbanisation des zones initialement classées en tant que zones « à urbaniser », principalement à Courtois-sur-Yonne, Maillot, Paron, Saint-Clément, Saint-Martin-du-Tertre, Sens et Soucy s'agissant des opérations à vocation d'habitat et presque exclusivement à Sens pour les aménagements de zones d'activités. À ceci s'ajoutent quelques terrains intégrés à la zone urbaine dont les surfaces sont comptabilisées au titre de la consommation d'espace (cf. fiche n°7). Par ailleurs, des surfaces ont été restituées aux espaces agricoles et naturels par rapport à leur délimitation initiale en tant que secteurs spécifiques au sein des zones N et A dans les documents communaux. Il s'agit de terrains accueillant des constructions peu nombreuses, relativement isolées par rapport aux tissus urbains constitués et pour lesquels les nouvelles dispositions règlementaires nationales autorisent une évolution modérée des constructions. Dans le PLUi-H, cette évolution est limitée à une possibilité d'extension de 50 m² d'emprise au sol au maximum. Ne sont pas prises en compte dans ce calcul les zones Ah et Nh des documents communaux.

- Une baisse des surfaces classées en zone naturelle (- 1 729 ha) dont l'essentiel a fait l'objet d'une restitution à la zone agricole sur les communes de Malaly-le-Grand, de Soucy, de Villeneuve-sur-Yonne et de Villiers-Louis et pour lesquelles le classement en zone naturelle avait été employé afin de grever la constructibilité agricole sur de grandes emprises. Cette diminution à l'échelle de l'agglomération n'est pas représentative des évolutions communales puisque pour plus de la moitié d'entre elles, la surface des zones naturelles augmente. Cela est notamment dû, d'une part, au classement en zone naturelle, par souci du maintien de la circulation de la grande faune, de parcelles cultivées en lanières enserrées dans de grands ensembles boisés et qui faisaient jusqu'alors l'objet d'un classement en zone agricole. D'autre part, quelques zones à urbaniser ont été rétrozonées en zones naturelles, notamment 30 ha à proximité des Champs Captants à Sens et plus de 40 ha envisagés sur plusieurs zones en extension des hameaux de Villeneuve-sur-Yonne. Il faut par ailleurs noter la création des zonages NL et NLe (permettant l'implantation d'équipements tels que des espaces sportifs de loisirs) ou encore Npv (pour encadrer l'implantation des centrales photovoltaïques), qui ont participé dans certaines communes à l'augmentation de la surface de la zone naturelle, notamment en lisière de la zone urbaine. Il est également à noter que dans certains documents communaux la rivière Yonne n'était pas incluse dans le zonage. Elle est zonée en NL au PLUi-H.

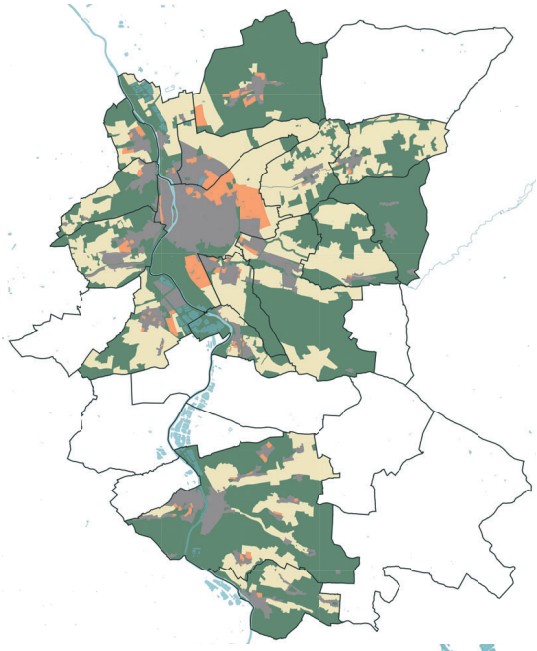
- Une hausse des surfaces classées en zone agricole (+ 2 341 ha) issues entre autres du déclassement d'emprises délimitées en zone naturelle à Malay-le-Grand, Soucy, Villeneuve-sur-Yonne et Villiers-Louis. Une part importante de cette augmentation est également due à l'abandon de zones à urbaniser présentes dans les documents d'urbanisme communaux, opéré dans le cadre des différentes sessions d'ateliers avec les élus portant sur les capacités de densification et de mutation des tissus urbains.

Rétrozonage des zones à urbaniser des documents communaux

Communes	Surfaces rétrozonées
Armeau	4 ha
Courtois-sur-Yonne	13 ha
Fontaine-la-Gaillarde	0,8 ha
Maillot	14 ha
Malay-le-Grand	17 ha
Paron	4,5 ha
Rosoy	3 ha
Saint-Clément	23 ha
Saint-Martin-du-Tertre	3 ha
Saligny	0,2 ha
Sens	139 ha
Soucy	69,5 ha
Villeneuve-sur-Yonne	42 ha
Total	**333 ha**

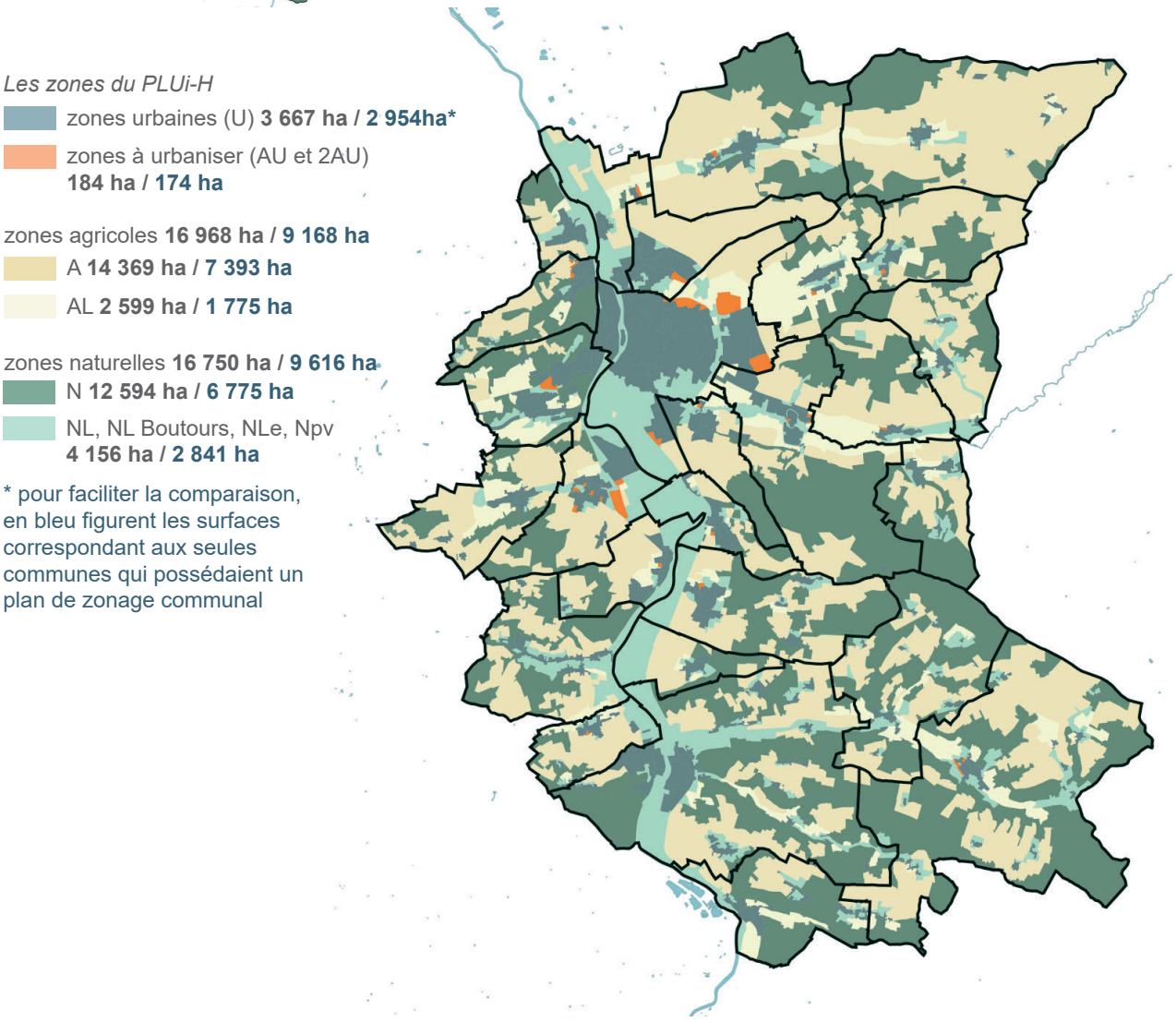
- Une diminution importante des zones à urbaniser (- 659 ha). Celle-ci dépend d'un passage en zone urbaine des extensions ayant été construites ainsi que d'un rétrozonage conséquent vers les zones agricoles et naturelles. Ainsi, environ 90 ha envisagés comme zones d'extension urbaine

entre Saint-Clément et Sens ont été restitués aux zones agricoles et naturelles afin de préserver une coupure d'urbanisation conséquente entre les deux communes, bordées de lisières qualitatives, tandis que 67,5 ha ont été rétrozonés à Soucy et 42 ha à Villeneuve-sur-Yonne, essentiellement dans les hameaux.



Assemblage des zonages des documents d'urbanisme communaux à leur date d'approbation respective

- zones urbaines (U) **2 856 ha**
- zones à urbaniser (AU et NA) **727 ha**
- zones agricoles (A) **6 827 ha**
- zones naturelles (N) **11 345 ha**



Les zones du PLUi-H

- zones urbaines (U) **3 667 ha / 2 954ha***
- zones à urbaniser (AU et 2AU) **184 ha / 174 ha**

zones agricoles **16 968 ha / 9 168 ha**

- A **14 369 ha / 7 393 ha**
- AL **2 599 ha / 1 775 ha**

zones naturelles **16 750 ha / 9 616 ha**

- N **12 594 ha / 6 775 ha**
- NL, NL Boutours, NLe, Npv **4 156 ha / 2 841 ha**

* pour faciliter la comparaison, en bleu figurent les surfaces correspondant aux seules communes qui possédaient un plan de zonage communal

7 Les zones à urbaniser et la consommation d'espace

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été basée sur deux périodes de référence.

1) Tout d'abord, dans le cadre de l'élaboration du PADD :

Une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix ans de la période de référence 2007-2017 a été effectuée avec la méthodologie suivante :

- Sur la base d'un recensement par photo-interprétation par comparaison entre les photographies aériennes disponibles, datées de 2007 et 2014, ainsi que des données SIG du bâti datant de 2016 (celle-ci permettant de visualiser les bâtiments construits. Elle ne permet pas en revanche d'identifier les terrains en cours d'aménagement et de viabilisation, non encore construits, mais qui ont d'ores et déjà perdu leur vocation agricole ou naturelle) ;

- D'un travail cartographique avec les communes afin de recenser les projets complémentaires en extension pour la période 2014-2017 et de couvrir au global une période de dix ans, de 2007 à 2017, durant laquelle **276 ha** d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, soit environ **28 ha par an.**

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace du PADD ont donc été établis en fonction de cette période de référence.

2) Pour l'approbation du projet de PLUi-H, notamment afin de répondre aux avis émis par les Personnes Publiques Associées une actualisation de l'estimation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été effectuée au moyen des données SIG du bâti 2019 et de la photographie aérienne de 2020. Ceci a permis d'étendre la période de référence sur treize ans, de 2007 à 2020 et d'affiner l'évaluation de la consommation d'espace 2017-2020 présentée à titre indicatif dans le PADD. L'analyse identifie ainsi une consommation de 348 ha (151 ha pour l'habitat, 188 ha pour les activités et 9 ha pour les équipements) sur la période, soit environ 27 ha par an.

Le zonage du projet de PLUi-H pour approbation présente des consommations d'espaces potentielles définie sur la base de cette période de référence de treize ans.

// Rappel

Les surfaces des zones à urbaniser AU et 2AU

Le processus d'identification et de délimitation des zones à urbaniser du PLUi-H s'est appuyé sur deux principes :

- Le classement de nouvelles zones à urbaniser à vocation résidentielle dans cinq des neuf communes dépendant du RNU (Dixmont, Etigny, Noé, Rousson, et Véron) ainsi qu'à Malay-le-Grand, Saint-Denis-lès-Sens, Villiers-Louis et Voisines et de légers agrandissements de zones à urbaniser à Gron, Rosoy, et Saligny. Ce classement s'est fait en fonction des travaux de territorialisation de l'offre en logement et s'accompagne de la délimitation d'une nouvelle zone à urbaniser à vocation d'activités à Sens, dans une logique exposée au PADD de concentration du développement économique sur les polarités existantes les plus importantes.

- Le maintien de zones à urbaniser existantes aux documents d'urbanisme communaux en raison de la pertinence de leur implantation par rapport à l'enveloppe urbaine constituée et de leur dimensionnement au regard de l'analyse des capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants. Il est important de noter que la plupart des zones à urbaniser qui ont été maintenues ont fait l'objet d'une réduction de leur surface dans un souci de mise en adéquation avec les objectifs de production de logements et de modération de la consommation d'espace. Ainsi, des zones à urbaniser à vocation résidentielle ont été maintenues dans leur intégralité ou partiellement dans onze communes : Gron, Maillot, Malay-le-Petit, Paron, Rosoy, Saint-Clément, Saint-Denis-lès-Sens, Saint-Martin-du-Tertre, Saligny, Sens, Soucy. S'agissant des zones à urbaniser à vocation d'activités, elles ont été conservées dans seulement deux communes : partiellement à Sens et dans leur intégralité à Gron.

Certaines de ces zones à urbaniser ont été classées en 2AU afin de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'études complémentaires (faune, flore, zone humide...) ou à la sécurisation de la ressource AEP le cas échéant.

Ainsi, les **184,2 ha** de zones à urbaniser du PLUi-H se répartissent de la manière suivante :

- 77,2 ha délimités pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat (60,5 ha classés en AU et 16,7 ha classés en 2AU) ;

- 107 ha délimités pour les zones à urbaniser à vocation d'activités (78 ha classés en AUa ou AUaco et 29 ha classés en 2AUa).

Parmi les 184,2 ha de zones à urbaniser, 51,3 ha de zones à urbaniser à destination d'habitat étaient déclarés à la PAC en 2020 ainsi que 104,9 ha de zones à urbaniser à destination d'activités.

Les zones à urbaniser concernent également 0,57 ha de ZNIEFF I et II à Gron sur le site de projet de Salcy. L'OAP correspondante impose de préserver cet espace. A Malay-le-Grand, 0,14 ha de ZNIEFF de type II sont inclus dans une zone 2 AUc. Ils sont protégés par un EIPE.

La consommation d'espace potentielle pour les activités

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à destination d'activités correspond aux 107 ha de zones à urbaniser auxquels s'ajoute 0,8 ha classé en zone U à Etigny dans le but de permettre l'extension d'une activité existante implantée sur le tènement voisin. Cette consommation d'espace est compatible avec l'objectif du PADD qui fixe une enveloppe maximale de 110 ha à destination des activités. Elle correspond à un rythme potentiel de consommation d'espace de 7,2 ha par an qui est compatible avec le rythme maximal de 7,8 ha par an établi par le SCoT.

La consommation d'espace potentielle pour l'habitat

Le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tout d'abord basé :

- sur les surfaces des zones à urbaniser qui constituent de la consommation d'espace, auxquelles sont déduites les enclaves déjà artificialisées qui ont été incluses à leurs périmètres pour une meilleur cohérence de leurs aménagements futurs. Ces enclaves représentent une surface totale de 5,4 ha à retrancher au cumul des surfaces des zones à urbaniser, portant à 71,8 ha la consommation d'espace réelle en zone à urbaniser pour l'habitat ;

- sur la prise en compte au sein de la zone U des terrains en extension « vers l'extérieur ». Ces extensions correspondent à de petites emprises agricoles se situant en dehors des enveloppes urbaines des communes qui ont été intégrées à la zone U, en raison de la difficulté de leur exploitation (exploitation ayant parfois même cessé). Ces terrains, nécessaires et pertinents au regard de la répartition territoriale des logements à l'échelle du Grand Sénonais sont pour la plupart accolés au tissu urbain existant et isolés par rapport à des espaces agricoles de plus grande ampleur. Pour certains d'entre eux, des projets sont déjà en cours, pour d'autres, dans les plus petites communes, une faisabilité en tant qu'opération d'ensemble est très réduite. Ce type de classement concerne **10,3 ha.**

La consommation d'espace à vocation d'activités (ha)

Communes et noms des zones	Consommation en zone AUa/AUaco (ha)	Consommation en zone Ua (ha)	Consommation totale (ha)
Gron / Zone de Salcy	**28**	**-**	**28**
Sens / Vauguillettes Nord	**40**	**-**	**79**
Sens / Vauguillettes Sud	**29**	**-**	
Sens / Zone Sud	**7**	**-**	
Sens / Manutention	**3**	**-**	
Etigny /	**0**	**0,8**	**0,8**
Total	**107**	**0,8**	**107,8**

7

A la suite de l'approbation du SCoT et pour garantir la compatibilité du PLUi-H avec celui-ci, il est apparu nécessaire de prendre en compte également les extensions « vers l'intérieur ». Le SCoT définit ces extensions comme des emprises agricoles ou naturelles de grande ampleur au sein de l'enveloppe urbaine. Dans le cadre du PLUi-H, cette définition a été affinée au travers de l'établissement de ratios afin d'identifier précisémment les emprises à comptabiliser.

Ont donc été considérées de manière différenciée comme des emprises de grande ampleur :

-les emprises de 1 ha au sein des enveloppes urbaines de Sens, de Villeneuve-sur-Yonne et des communes de proche ceinture de Sens (Gron, Maillot, Malay-le-Grand, Saint-Clément, Saint-Denis-lès-Sens, Courtois-sur-Yonne, Saint-Martin-du-Tertre, Paron) ;

- les emprises de 0,8 ha au sein des enveloppes urbaines des autres bourgs

- les emprises de 0,5 ha au sein des hameaux.

Ces extensions « vers l'intérieur » représentent une superficie totale de **2,50 ha.**

Ceci porte la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers potentielle à destination d'habitat à **84,6 ha.**

Le PADD fixe une enveloppe maximale de 80 ha pour les extensions au-delà de l'enveloppe urbaine, le zonage est donc en compatibilité avec cet objectif avec un potentiel de 82,1 ha d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, le SCoT prévoit à l'échelle du territoire une enveloppe foncière maximale en extension « vers l'extérieur » et « vers l'intérieur » de **5,3 ha par an** pour l'habitat entre 2016 et 2035. La consommation d'espace en extension entre 2016 et 2020 est estimée à **23,4 ha**. Pour la période 2020-2035, le PLUi-H limite cette consommation d'espace à **84,6 ha**. Ceci porte le total de la consommation d'espace à vocation d'habitat à **108 ha** pour 2016-2035, soit un peu moins de **5,7 ha par an**, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

La consommation d'espace potentielle pour les équipements

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à destination des équipements est estimée à environ **4,3 ha** répartis sous la forme d'emplacements réservés délimités sur les communes de Paron, Rousson et Saint-Martin du Tertre et visant principalement l'extension ou la création d'équipements publics à vocation de sports, loisirs ou culturels. ou la création de parkings.

La consommation d'espace globale

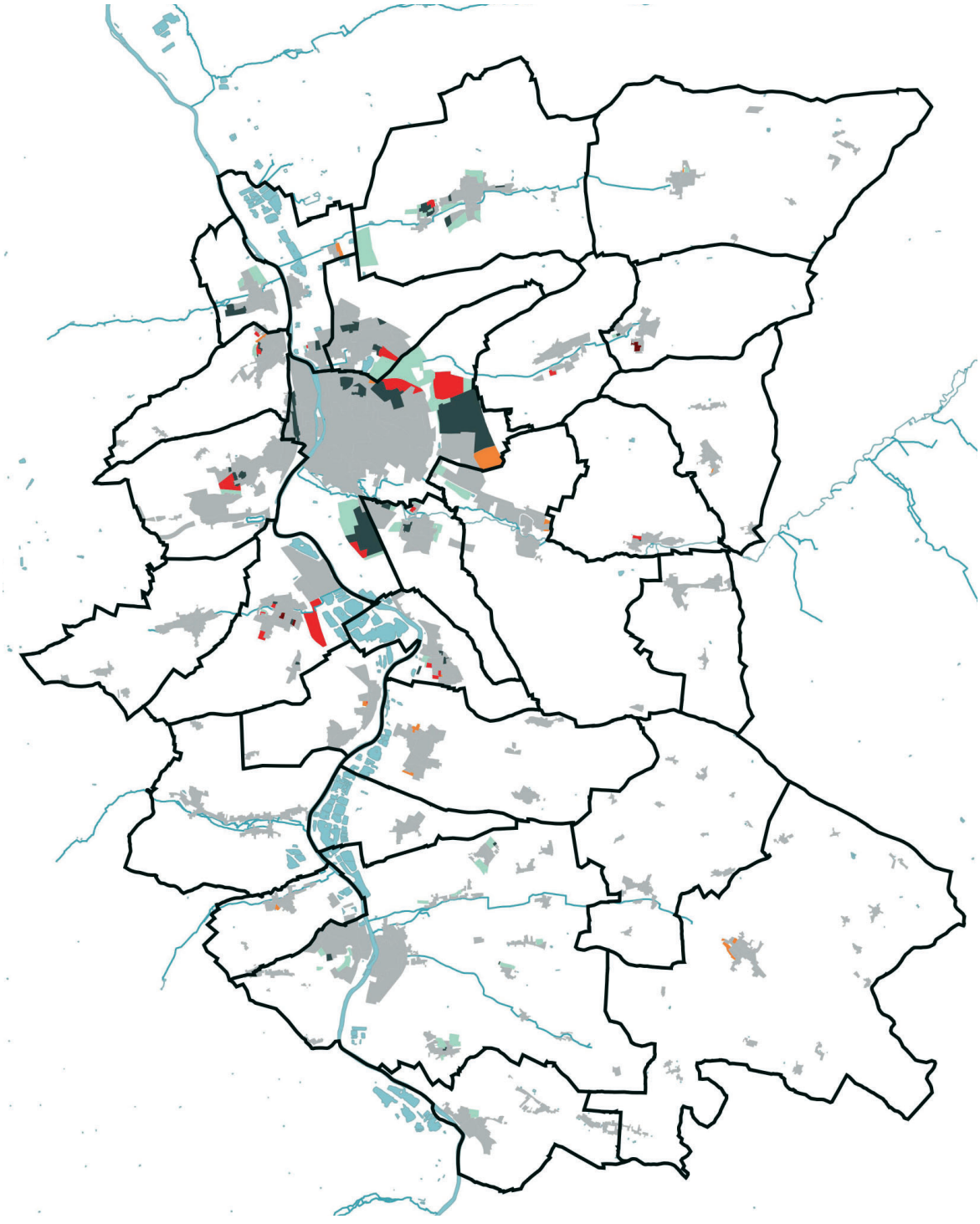
La consommation d'espace potentielle totale s'élève ainsi à **196,7 ha** soit un peu plus de **13 ha par an** sur la période du PLUi-H. Ceci représente une baisse de plus de 50% du rythme de la consommation d'espace par rapport à la période de référence réajustée à 2007-2020 **(27 ha/an)**, restant par ailleurs compatible avec les objectifs du PADD.

La consommation d'espace à vocation d'habitat (ha)

Communes	Consommation d'espace en U			Surface des zones AU	dont surfaces déjà artificialisés	Conso. d'espace en AU	Surface des zones 2AU	dont surfaces déjà artificialisés	Conso. d'espace en 2AU	Total conso. d'espace U+AU+2AU
	vers l'intérieur	vers l'extérieur	TOTAL							
			A			B			C	Total = A+B+C
Armeau		0,32	0,32	0	0	0	0	0	0	**0,32**
Les Bordes		0,19	0,19	0	0	0	0	0	0	**0,19**
Collemiers		0,51	0,51	0	0	0	0	0	0	**0,51**
Courtois-sur-Yonne		0,57	0,57	0	0	0	0	0	0	**0,57**
Dixmont	0,51	0,06	0,57	4,45	0	4,45	0	0	0	**5,02**
Etigny		0,41	0,41	1,37	0,15	1,22	0	0	0	**1,63**
Fontaine-la-Gaillarde		1,02	1,02	0	0	0	1,82	0	1,82	**2,84**
Gron		0,00	0,00	5,64	0	5,64	2,19	0,36	1,83	**7,47**
Maillot		0,08	0,08	1,26	0,34	0,92	0	0	0	**1,00**
Malay-le-Grand		0,67	0,67	2,04	0	2,04	0,87	0	0,87	**3,58**
Malay-le-Petit		0,16	0,16	1,47	0	1,47	0	0	0	**1,63**
Marsangy		0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	**0,00**
Noé		0,00	0,00	0	0	0	0,43	0	0,43	**0,43**
Paron		0,00	0,00	11,69	3,3	8,39	0	0	0	**8,39**
Passy		0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	**0,00**
Rosoy	1,99	1,27	3,26	1,36	0	1,36	0	0	0	**4,62**
Rousson		0,19	0,19	0	0	0	0,98	0	0,98	**1,17**
Saint-Clément		0	0,00	8,14	0,36	7,78	0	0	0	**7,78**
Saint-Denis-lès-Sens		0,43	0,43	3,67	0	3,67	0	0	0	**4,10**
Saint-Martin-du-Tertre		0,51	0,51	4,61	0,08	4,53	0	0	0	**5,04**
Saligny		0,68	0,68	1,76	0	1,76	0	0	0	**2,44**
Sens		0,00	0,00	8,17	0,24	7,93	10,4	0	10,4	**18,33**
Soucy		0,12	0,12	2,34	0	2,34	0	0	0	**2,46**
Véron		0,00	0,00	2,25	0,6	1,65	0	0	0	**1,65**
Villeneuve-sur-Yonne		1,88	1,88	0	0	0	0	0	0	**1,88**
Villiers-Louis		0,43	0,43	0,31	0	0,31	0	0	0	**0,74**
Voisines		0,80	0,80	0	0	0	0	0	0	**0,80**
Total	**2,50**	**10,30**	**12,80**	**60,53**	**5,07**	**55,46**	**16,69**	**0,36**	**16,33**	**84,59**

7

Evolution des zones à urbaniser (AU) entre les documents d'urbanismes communaux et le PLUi-H



anciennes zones AU ou 2AU classées en 2AU

zones à urbaniser maintenues (AU)

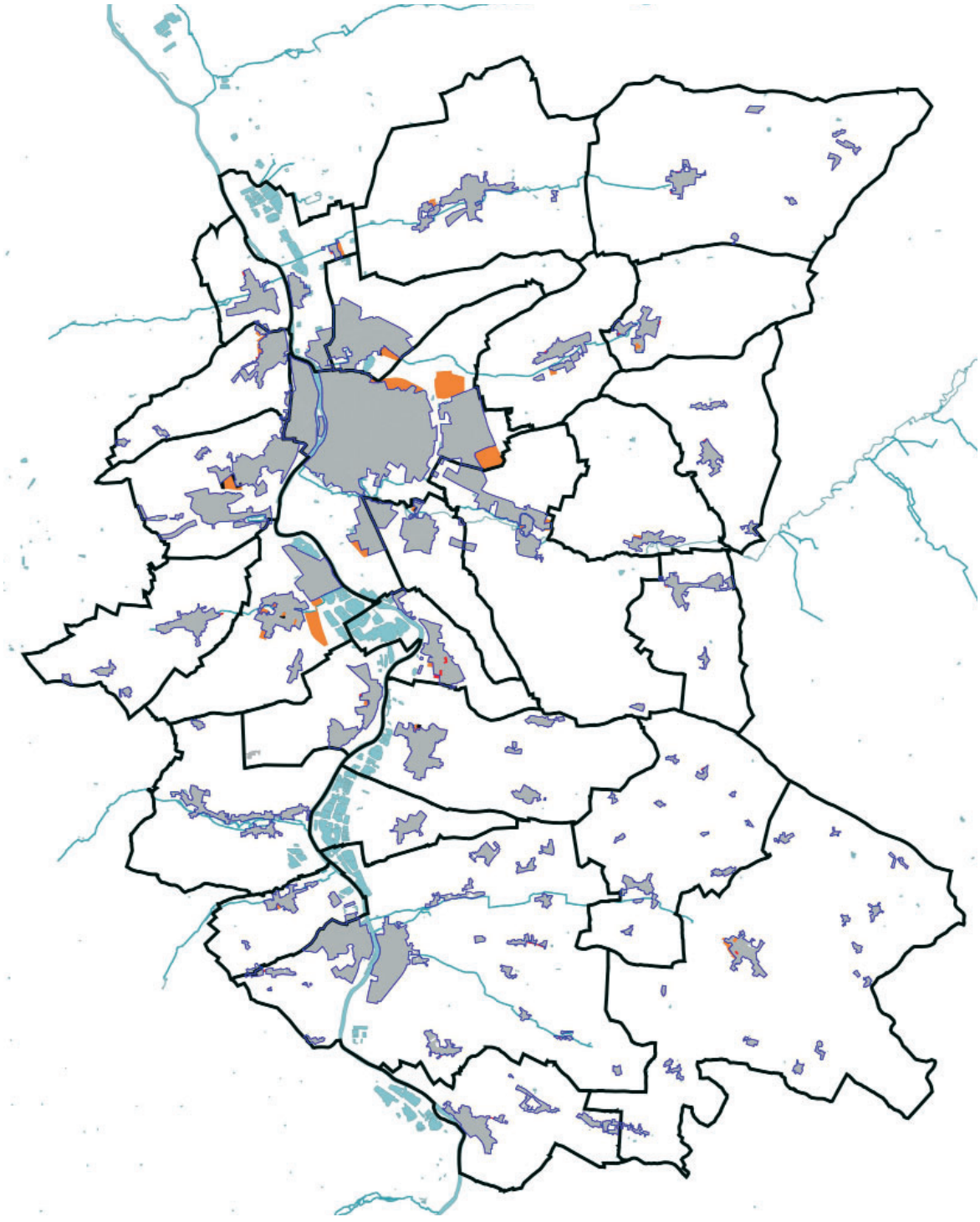
nouvelles zones à urbaniser (AU)

anciennes zones AU classées en zone urbaine (U)

anciennes zones AU rétrozonées en zone agricole (A) ou naturelle (N)

zone U

Zones à urbaniser (AU et 2AU) et consommation d'espace



zones AU ou 2AU comptabilisées dans la consommation d'espace

surfaces déjà artificialisées en zones AU ou U, non comptabilisées dans la consommation d'espace

espaces en U comptabilisés dans la consommation d'espace

enveloppe urbaine au sens du SCoT

zone U

8 Les zones agricoles et naturelles

L'enjeu transversal de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels porté par le PLUi-H s'appuie donc sur la limitation de la consommation d'espace suivant les approches exposées dans la fiche n°7. Il est également adressé au travers des dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles délimitées aux documents graphiques. Notamment, les caractéristiques de ces zones étant variées sur le territoire, le PLUi-H propose de les diviser en différents secteurs au sein desquels la règle est modulée afin de répondre aux enjeux qui leur sont propres.

Ainsi, la zone naturelle et la zone agricole disposent chacune d'un secteur général, respectivement (N) et (A) pour lesquels l'occupation des sols est orientée dans le but de répondre aux objectifs de protection de la biodiversité ou du potentiel agronomique. Les autres secteurs qui composent ces zones correspondent majoritairement à des secteurs « de lisière » situés principalement à l'interface des espaces urbanisés. Ces secteurs apportent des variations par rapport à la règle générale qui facilitent entre autres le développement du maraîchage ou permettent des modes de gestions spécifiques de jardins ouvriers. Ainsi, les interactions avec les espaces urbanisés attenants sont renforcées et démultipliées. Cependant, afin de garantir la préservation des paysages, une insertion qualitative des constructions et le développement de la trame végétale, l'OAP Paysage et environnement apporte, en complément des dispositions règlementaires, des orientations pour lesquelles une compatibilité des projets est exigée (par exemple en zone A : implantation des constructions, préservation des vues et des espaces ouverts...).

1. La zone agricole générale (A)

La zone agricole **(A)** correspond à l'ensemble des espaces du Grand Sénonais qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles.

Le règlement vise à optimiser la fonctionnalité agricole au sein de la zone A générale en permettant aux exploitations de se maintenir et de se développer :

- Les constructions nécessaires aux exploitations sont autorisées sans limite de surface à condition de respecter une hauteur maximum de 15 m (adaptable exceptionnellement, pour des silos par exemple) et un retrait minimum de 25 m par rapport aux zones U ou AU et de 10 m par rapport aux zones N, aux EIPE et aux EBC (à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine public autoroutier concédé) ;

- Le développement d'activités de diversification accessoires à une activité agricole principale (transformation et vente de produits agricoles, gites ruraux...) est facilité tout en prévenant l'installation de petites industries agroalimentaires ou de commerce sans relation directe avec l'exploitation sur laquelle elles seraient situées.

- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitation sont autorisées dans une certaine limite de 150 m² d'emprise au sol à condition qu'ils soient implantés à proximité directe d'une exploitation existante et qu'ils relèvent d'une nécessité pour des personnes dont la présence permanente sur le site de l'exploitation est requise.

- Par ailleurs, les extensions de constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans une limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

2. Le secteur agricole de lisière (AL)

La zone agricole comporte un secteur **AL**, « agricole de lisière ». Ce secteur rassemble généralement des espaces de transition avec les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles, pour lesquels il s'agit à la fois :

- De limiter la constructibilité afin de préserver la qualité paysagère de ces espaces d'interface et de prévenir d'éventuels conflits d'usages à proximité des zones urbaines. Ainsi les constructions nécessaires à l'activité agricole ne peuvent excéder 300 m² d'emprise au sol par tènement et 9 m de hauteur. Elles doivent par ailleurs observer une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives avec une zone U ou AU. L'OAP Paysage et environnement apporte des précisions quant à la mise en application d'une occupation raisonnée du sol et à l'insertion des constructions dans le paysage (choix des clôtures, valorisation et développement de structures végétales accompagnant le bâti...) ;

- D'encourager le développement du maraîchage et de l'agriculture de proximité dans la poursuite des objectifs de diversification et d'expérimentation des pratiques agricoles et de renforcement des interactions entre usages urbains, agriculture et alimentation, valorisation des sites et des paysages. Les abris de jardin sont donc autorisés en secteur AL sous condition de surface, de respect de distance minimum aux zones N, EIPE et EBC, et d'être implantés dans le cadre d'un projet d'ensemble de jardins partagés ou familiaux.

- De renforcer la protection de la ressource en eau en intégrant dans ces secteurs les espaces agricoles les plus sensibles en matière de

pollution de cette ressource, et de stimuler ainsi le développement de pratiques d'exploitation agricole exemplaires.

3. La zone naturelle générale (N)

La zone naturelle **(N)** correspond à l'ensemble des espaces du Grand Sénonais qui sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, d'un point de vue à la fois esthétique, mais également historique et écologique.

Au sein de cette zone naturelle qui participe grandement de la qualité du cadre de vie qu'offre le territoire et du développement de la trame verte et bleue, les objectifs recherchés sont :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et la facilitation de la circulation des espèces ;

- Le maintien et la restauration des continuités écologiques ;

- L'appropriation des espaces de nature par les habitants et les usagers du territoire, par un accès facilité et un encouragement à la découverte des sites et paysages.

Le règlement limite donc très strictement la constructibilité au sein de la zone N générale qui regroupe les réservoirs et corridors majeurs de la trame verte du territoire (fonctions, surfaces, hauteur maximum, distance minimum aux EBC et EIPE...)

4. Le secteur naturel de lisière (NL)

Il se compose essentiellement d'espaces de transition avec les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones agricole et peut accueillir notamment des espaces de jardins partagés. Il comporte lui-même deux sous-secteurs : **(NLe) « équipement » et (NL Boutours),** respectivement destiné à accueillir les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lisière des zones urbaines constituées d'une part et renvoyant d'autre part au secteur des Jardins familiaux des Boutours à Sens.

Au sein du secteur NL, les constructions et installations favorables au développement de l'agriculture de proximité sont autorisées bien que très limitées en surface, avec une petite souplesse supplémentaire s'agissant du sous-secteur NL Boutours. De même que les abris de jardins, sous conditions variables entre le secteur NL et le sous-secteur NL Boutours.

Le secteur NLe permet par ailleurs les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites.

5. Le secteur naturel photovoltaïque (Npv)

Ce secteur est destiné aux constructions et installations nécessaires à la production d'énergie électrique photovoltaïque, à leur gestion et fonctionnement, notamment dans le cas de projet agrivoltaïque. Il concerne les communes d'Etigny, Gron (projet en cours d'instruction), Malay-le-Petit, Rosoy et Soucy.

// Focus

CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le territoire du Grand Sénonais se caractérise par la présence importante d'un habitat diffus, dispersé au sein des espaces agricoles et naturels, de manière inégale suivant les communes. Ces petits groupements d'habitations existantes font généralement l'objet d'un classement en zone A ou N lorsqu'ils sont localisés en discontinuité des tissus urbains. Ceci permet de limiter les développements périphériques et isolés, par exemple avec la construction d'un logement supplémentaire sur la parcelle, pouvant impacter les milieux naturels et les activités agricoles environnantes. En revanche, le règlement permet aux constructions existantes d'évoluer et d'effectuer des travaux d'amélioration (rénovation, confort énergétique...).

Ainsi seuls sont autorisés (hors STECAL, cf. fiche n°18) :

- Les annexes, les travaux de rénovation et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, sous réserver de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire. Cette disposition n'étant applicable qu'une fois à compter de l'approbation du PLUi-H. La zone d'implantation des extensions se trouve définie sur un périmètre réduit, car forcément dans la continuité du bâti existant et dans le respect des conditions imposées par les règles d'implantation. De plus, l'OAP « Paysage et environnement » expose les orientations applicables concernant l'intégration des constructions dans les sites.

- Les changements de destination des constructions existantes identifiées aux documents graphiques, à condition d'être destinés au logement, à l'hébergement hôtelier, la restauration ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Ceci offre aux constructions existantes, la possibilité d'une « seconde vie » et leur mise en valeur au travers de destinations favorisant le dynamisme touristique du territoire.

Tableau de synthèse des travaux et occupations du sol autorisés en zone A

	zone A	secteur AL
Activités agricoles	• Constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole, au stockage et aux activités de diversification (accessoires et dans le prolongement de l'acte de production), de formation et de recherche liées au secteur agricole • Constructions ou installations nécessaires à la création et au fonctionnement de camping à la ferme et de gites ruraux, sous conditions • Dépôts et stockages à l'air libre de toute nature s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole • Constructions nouvelles à usage d'habitation pour personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole avec max. 150 m² d'emprise au sol et si situées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation existant	• Constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole, au stockage et aux activités de diversification (accessoires et dans le prolongement de l'acte de production), de formation et de recherche liées au secteur agricole avec max. 300 m² d'emprise au sol par tènement (hors serres qui n'ont pas de limite de surface)
Equipements	• Affouillements et exhaussements pour ouvrages techniques • Travaux, aménagements et installations légères liés à la valorisation des sites, de la biodiversité et de l'environnement à condition de ne pas créer de conflits d'usage • Travaux, extensions constructions et installations de services publics ou d'intérêt général sans limite de surface sous réserve d'être compatibles avec avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain ou à proximité et sous réserve d'une nécessité fonctionnelle ainsi que d'un soin particulier apporté à l'insertion paysagère des constructions	• Idem A
Habitations	• Travaux de rénovation • Extensions ou annexes d'habitations existantes avec max. 50 m² d'emprise au sol supplémentaire non cumulable, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire.	• Idem A
Autres	• Changements de destination des constructions existantes identifiées aux documents graphiques, à condition d'être destinées au logement, à l'hébergement hôtelier, à la restauration ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site	• Idem A • + Abris de jardins si dans un projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés, avec max. 6 m² surface de plancher par unité cultivée et max. 50 m² de surface de plancher pour d'éventuels locaux techniques communs

Tableau de synthèse des travaux et occupations du sol autorisés en zone N

	zone N	secteur NL	secteur Npv
Activités forestières	• Constructions ou installations nécessaires aux exploitations forestières si situées à moins de 100 m d'un boisement d'une superficie supérieure à 4 ha, en dehors des secteurs de zones humides et de pelouses sèches identifiées au Plan des protections et compatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites.	• Idem N pour exploitations forestières • + Constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole avec max. 50 m² d'emprise au sol, portée à 100 m² **en NL Boutours**	• Idem N
Equipements	• Affouillements et exhaussements pour ouvrages techniques • Travaux, aménagements et installations légères liés à la valorisation des sites, de la biodiversité et de l'environnement • Travaux, extensions constructions et installations liées à certains services publics ou d'intérêt général dont les aires de repos et de services autoroutières, sans limite de surface, sous réserve d'être compatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites et d'une nécessité fonctionnelle ainsi que d'un soin particulier apporté à l'insertion paysagère des constructions	• Idem N • + Abris de jardins, dans projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés. avec max. 6 m² de surface de plancher par unité cultivée. et max. 50 m² pour éventuels locaux techniques communs **• + en NLe** Extensions, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liées aux loisirs et aux sports sans limite de surface sous réserve d'intégration paysagère et écologique	• Constructions et installations nécessaires à la production d'énergie électrique photovoltaïque, à leur gestion et fonctionnement, y compris dans le cas de projet agrivoltaïque.
Habitations	• Travaux de rénovation • Extensions ou annexes d'habitations existantes avec max. 50 m² d'emprise au sol supplémentaire non cumulable, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire	• Idem N	• Idem N
Autres		**• en NL Boutours** Abris de jardins, hors projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés avec max. 6 m² de surface de plancher par unité cultivée	• Idem N

9 Les fonctions urbaines

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 1 « Fonctions urbaines » vise à règlementer les occupations du sol et les destinations des constructions au travers de la délimitation de secteurs spécifiques.

• **Les secteurs de centralité et de proximité Uc** sont associés à un habitat relativement compact et aux fonctions centrales des villes et des villages. Ils impliquent un développement des services de proximité ainsi qu'une vitalité commerciale. Ces secteurs correspondent principalement aux centres-villes et centres-bourgs ainsi qu'à certains axes de faubourgs de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.

• **Les secteurs généraux U et UL** correspondent à des tissus urbains, à dominante résidentielle et sur lesquels une mixité des fonctions est possible. Certaines activités y sont admises sous conditions afin notamment de limiter les conflits d'usages et d'assurer un cadre de vie agréable aux riverains. Les formats commerciaux y sont règlementés afin de privilégier des implantations en secteurs Uc.

• **Les secteurs de mutation Um** sont pour la plupart d'entre eux situés en entrées de villes. Les activités y sont à ce jour majoritaires, mais une évolution vers un tissu mixte est recherchée, notamment à travers le développement progressif de l'habitat. Afin d'assurer des transitions qualitatives, les opérations d'ensemble sont privilégiées et l'urbanisation individuelle diffuse est limitée. La création de grands formats commerciaux y est également limitée.

• **Les secteurs d'activités Ua** correspondent aux zones d'activités économiques, essentiellement implantées en périphérie des villes et villages. L'activité commerciale y est limitée. Il comporte un **sous-secteur Uaco** correspondant aux zones commerciales périphériques.

// Rappel

Ce premier article du règlement régit les autorisations d'urbanisme au sein des zones U et AU en fonction de la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme. Le zonage organise la répartition des fonctions urbaines sur le territoire suivant quatre secteurs, issus notamment des zonages existants des documents d'urbanisme communaux découpés pour la plupart en zones fonctionnelles « habitat » (UA , UB, UC) ou à vocation économique ou d'équipements (UE, UZ, UX) et reflétant les occupations du sol existantes.

Le PLUi-H introduit de nouveaux outils et de nouvelles délimitations pour mieux encadrer l'évolution du territoire en cohérence avec les divers objectifs du PADD :

- Des secteurs de mutation (Um) sont définis, qui représentent une nouvelle sectorisation propre au PLUi-H afin de répondre aux enjeux de transformation urbaine ;

- Une différenciation au sein des zones d'activités suivant leur vocation au travers du sous-secteur (Uaco), seul sous-secteur destiné à accueillir les activités commerciales périphériques ;

- La délimitation de secteurs de centralité et de proximité (Uc) qui réunissent les centres-villes et coeurs de bourgs anciens et composent ainsi les polarités du territoire en matière d'équipements et services. Ces secteurs présentent souvent un tissu urbain historique et compact avec une certaine valeur patrimoniale. Ils font l'objet de dispositions spécifiques au sein d'autres articles du règlement :

  - des normes de stationnements spécifiques aux secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne d'une part et des autres communes d'autre part, qui bénéficient notamment d'une souplesse règlementaire dans des contextes de modification de l'existant (changement de destination, division en logements, réhabilitation). Ceci est établi par rapport à la présence de services de proximité dans les centralités et à leur desserte par les transports en commun (pour la plupart des centralités) ;

  - une souplesse dans la part d'espaces de pleine terre et d'espaces verts à réaliser dans tous les secteurs (Uc) des communes, et de manière différenciée à Sens et à Villeneuve-sur-Yonne.

À travers ces dispositions, c'est une mixité des fonctions qui est recherchée.

La délimitation de ces quatre secteurs permet d'éviter un système de « micro-zonage » qui aurait pu être employé, par exemple, dans des cas où des activités artisanales seraient présentes au sein d'un tissu urbain à caractère plus résidentiel. Ainsi l'évolution de la ville est anticipée en offrant des possibilités de mutation à la parcelle et en favorisant une plus grande proximité entre lieux de travail et espaces résidentiels.

Par ailleurs, la cohabitation entre logements et activités compatibles avec des habitations est rendue possible. En effet, les bureaux, commerces et services, qui sont essentiels au dynamisme d'une ville, mais aussi certaines activités industrielles, artisanales ou agricoles, si elles n'entraînent pas

de nuisances ou de conflits d'usages avérés sur le voisinage (bruit, circulation de poids lourds...) voient leurs évolutions et leur implantation au sein de la ville constituée facilitées. Les dispositions favorables à l'évolution (extension, construction nouvelle) d'activités agricoles au sein du tissu urbain existant tiennent compte du caractère rural du territoire qui se reflète notamment dans la présence récurrente d'établissements agricoles dans les bourgs. Elles tendent également à encourager le développement de l'agriculture urbaine, innovante et de proximité sur le territoire.

Certaines destinations sont autorisées dans l'ensemble des secteurs, sans condition spécifique (hors linéaires identifiés aux documents graphiques à Sens et à Villeneuve-sur-Yonne, cf. fiche n°18) : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique.

D'autres dispositions se veulent limitatives afin de soutenir certains objectifs du PADD :

1. Pour préserver le confort et la santé des habitants et afin de prévenir les conflits d'usages et les risques de nuisances, la mixité des fonctions ne prévaut pas s'agissant des installations portant périmètre de recul (sanitaire ou de protection).

2. Pour renforcer Sens et Villeneuve-sur-Yonne, au service de l'attractivité du territoire, outre certaines dispositions liées aux commerces (cf. ci-après), les centres de congrès et les cinémas ne sont autorisés que dans les secteurs généraux (U), de mutation (Um) et de centralité (Uc) de ces deux communes. Il s'agit notamment pour cette dernière catégorie de conforter l'offre culturelle de centre-ville et de limiter les développements périphériques au sein des zones commerciales. Au sein des secteurs à caractère plus résidentiel (U et UL), les surfaces commerciales autorisées sont limitées afin d'éviter le développement de grandes surfaces en dehors des polarités urbaines (interdiction des commerces de plus de 1 200 m² en dehors des centralités et extension maximum de 100 m² de surface de plancher pour les commerces existants).

Des prescriptions graphiques relatives à l'attractivité des centres-villes viennent appuyer ces dispositions à Sens et à Villeneuve-sur-Yonne. Elles visent, entre autres, à éviter la dispersion des commerces de centre-ville au-delà des périmètres marchands stratégiques (cf. fiche n°18).

3. Pour faciliter la maîtrise et la qualité du renouvellement urbain au sein des secteurs de mutation. Ces secteurs ont aujourd'hui une vocation économique. Il s'agit de l'axe d'entrée de ville Sud de Sens dont une partie se trouve également sur la commune de Maillot, d'une partie de l'entrée de ville Nord de Villeneuve-sur-Yonne, du secteur gare de Sens relativement élargi et qui s'étend légèrement sur des terrains à Saint-Martin-du-Tertre, d'un tènement en entrée de bourg à Maillot et d'un tènement en marge de la zone d'activité de Soucy au sein d'un tissu à dominante résidentielle. L'ouverture de ces secteurs à l'habitat devrait permettre leur requalification progressive, mais cela nécessite d'y produire des opérations de qualité d'un point de vue urbanistique, mais aussi en matière du confort des logements qui pourrait être amoindri dans le cas de transformations mal encadrées de locaux d'activités en logements. Ainsi, les constructions nouvelles et les changements de destination vers l'habitat sont conditionnés à la création d'au moins cinq logements. Parallèlement, les commerces se voient limités dans ces secteurs : les constructions nouvelles indépendantes et les changements de destination sont interdits tandis que les extensions sont limitées en surface (pour permettre toutefois une évolution des commerces existants). Une opération mixte est ainsi exigée pour toute création de nouveaux commerces qui devront s'intégrer (par exemple en rez-de-chaussée) à un programme proposant majoritairement de l'habitat et/ou du tertiaire. Ceci dans le but d'éviter la multiplication de typologies commerciales aux morphologies et à l'aspect peu adaptés aux enjeux des axes d'entrée de ville ou des secteurs résidentiels environnants.

4. Pour établir un équilibre entre les zones commerciales périphériques et la pérennité des commerces des centralités, des limitations s'appliquent au sein des zones d'activités. Ainsi, le commerce de détail se voit très limité en zone Ua générale (extensions limitées en surface et implantations nouvelles « ex nihilo » interdites). Le commerce n'est autorisé sans condition que dans les quelques secteurs Uaco qui correspondent :

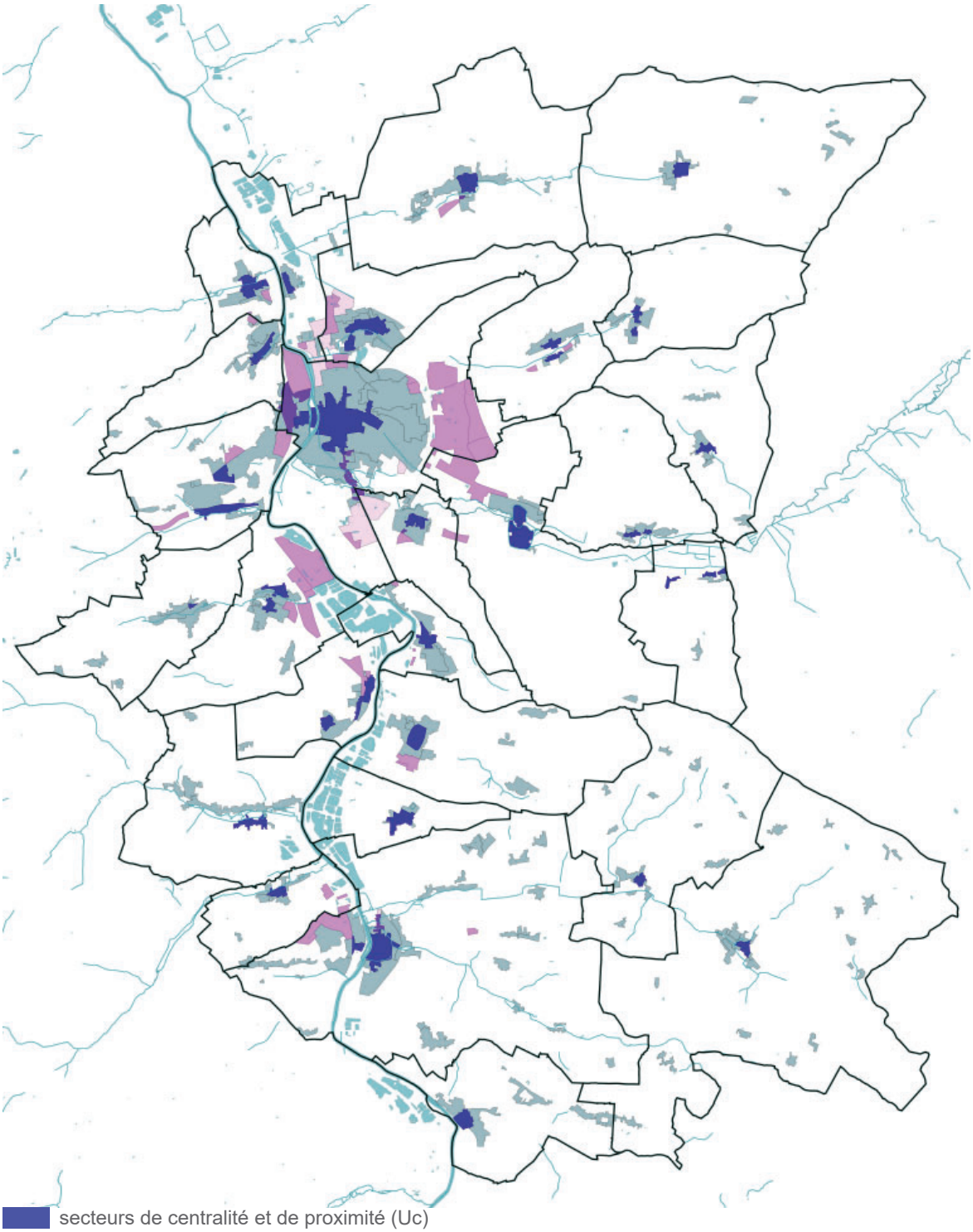
- À deux polarités commerciales existantes majeures, soit la zone des Portes de Bourgogne au Sud de Sens et sur la commune de Maillot d'une part et d'autre part les secteurs commerciaux qui s'étendent sur le Nord de Sens, le Sud de Saint-Denis-lès-Sens et une partie de la zone de la Fontaine d'Azon à Saint-Clément ;

- À deux secteurs plus restreints correspondant à des grandes surfaces commerciales au Nord de Villeneuve-sur-Yonne et en bordure de la rue René Binet au Sud-Est de Sens.

Par ailleurs, afin d'éviter le mitage des zones d'activités les seules habitations qui y sont autorisées sont celles dédiées au gardiennage, sous conditions de surface et d'intégration aux bâtiments d'activités auxquels elles sont rattachées (avec une légère marge d'évolution pour les habitations existantes).

9

Répartition des fonctions urbaines sur le territoire



secteurs de centralité et de proximité (Uc)
secteurs urbains généraux (U et UL)
secteur de mutation (Um)
secteur général d'activités économiques (Ua)
secteur d'activités commerciales (Uaco)

10 Espaces verts et qualité paysagère

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 2 « Espaces verts » replace la nature au coeur des projets. Pour chaque parcelle ou unité foncière, il établit une part minimum d'espace consacrée au maintien ou à la réintroduction d'une trame verte au sein des tissus urbains. Ces objectifs sont donnés sous la forme de pourcentages différenciés suivant les caractéristiques et les enjeux propres à chaque secteur.

Ce ratio est composé d'un pourcentage d'espace vert à réaliser, indissociable d'une part de surface de pleine terre à respecter.

Les objectifs suivants sont ainsi recherchés :

• Le renforcement de la présence de la nature en ville et d'une trame verte urbaine support de biodiversité ;

• L'affirmation d'un cadre de vie d'une grande qualité et la préservation de la santé des habitants du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, diminution du ruissellement, captation des polluants...) ;

• Le développement conjoint de l'intensité urbaine, de l'innovation végétale et d'espaces propices au lien social dans la conception des projets ;

// Rappel

Les enjeux de maintien et de développement de la nature en ville ont été confrontés aux caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants et aux objectifs de compacité des formes urbaines afin d'établir les règles qui composent ce deuxième article. La notion d'emprise au sol est ici renversée, en plaçant les espaces de nature au coeur des projets. En effet cette notion n'est pas appliquée pour les constructions nouvelles en zone U et s'évalue donc « en négatif » par la part des espaces verts imposée.

Deux notions sont instituées :

- La part minimum de pleine terre (PLT) qui correspond au rapport entre la surface de pleine terre sur un tènement et la surface totale de ce tènement. La surface de pleine terre correspond par ailleurs à la surface de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel ou aux espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (marre, bassin, noue...).

$$PLT = \frac{\text{surface de pleine terre}}{\text{surface du tènement}}$$

- La part minimum d'espaces verts (EV), qui prend en compte, en complément de la pleine terre, les surfaces d'autres dispositifs tels que les espaces verts sur dalle, les façades végétalisées, les surfaces ouvertes semi-perméables et dans le cas d'opérations de plus de dix logements, certains espaces partagés.

Le PLUi-H impose une part incompressible de pleine terre ainsi qu'une part d'espaces verts à la parcelle ou à l'unité foncière, variables suivant les secteurs.

Calcul de la part d'espaces verts

Dans le calcul de la part d'espaces verts, c'est l'ensemble des dispositifs favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols qui est donc pris en compte. En fonction de leur qualité et des services écosystémiques qu'ils procurent, un ratio est appliqué aux surfaces des différents aménagements proposés :

- surface de pleine terre = 1
Non bâtie et en lien direct avec les strates naturelles du sol, elle est le meilleur support pour le développement de la végétation ;

- autres dispositifs = 0,5 ou 0,25
Ceux-ci constituent l'opportunité d'un complément, dans le cas de configurations parcellaires réduites ou complexes. Ils se décomposent en deux catégories :

- autres dispositifs spécifiques valant 0,5 :
. Les espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à **0,60 m** (notamment traitement des dalles des parkings souterrains) ;
. Les surfaces ouvertes semi-perméables et végétalisées (notamment pour les circulations et les stationnements...).

- autres dispositifs valant 0,25 :
. Les toitures végétalisées (présentant une profondeur inférieure à 0,60 m) ;
. Les surfaces verticales végétalisées avec substrat (façades...).

- espaces partagés = 1
Ils permettent d'associer à la valeur environnementale une valeur sociale et d'usage, élément participant grandement à la qualité résidentielle des opérations. Il pourront être comptabilisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de programmes de plus de dix logements.

La plantation d'arbres est également règlementée à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de pleine terre créée (en dessous de 200 m² les arbustes seront privilégiés). Lorsque le minimum imposé est dépassé

dans un projet, un « bonus » peut être ajouté dans le calcul de la part d'espaces verts, à raison d'une valeur de + 0,01 par arbre supplémentaire.

La somme de ces surfaces est ensuite rapportée à la surface du tènement pour obtenir la part d'espaces verts du projet :

$$EV = \frac{\text{surface de pleine terre} + (\text{autres dispositifs} \times 0{,}5) + \text{surface des espaces partagés}}{\text{surface du tènement}} + \text{bonus pour plantation d'arbres}$$

Spatialisation de la règle

Plus les tissus urbains sont « aérés », plus la part à réaliser en pleine terre est élevée. Plus les morphologies et les occupations existantes sont contraintes, moins la surface de pleine terre imposée est importante, notamment dans les secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne au sein desquels le ratio est diminué. Elle est dans tous les cas complétée par la part d'espaces verts à respecter, forcément supérieure. Ainsi, les normes sont différenciées au sein des différents secteurs de la zone urbaine :

- Secteur Uc :
EV 20 % dont PLT 10 % hors secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne ;
EV 20 % dont PLT 5 % dans les secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.
Les secteurs de centralité et de proximité des communes présentent en général un parcellaire resserré qui implique des difficultés pour le développement de la pleine terre, mais aussi pour l'installation de dispositifs permettant la végétalisation du bâti. Ces difficultés sont particulièrement fortes dans les tissus très denses des secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne, où la part minimum imposée de PLT est abaissée par conséquent à 5%.

- Secteur Ua dont Uaco :
EV 20 % dont PLT 10%
Les secteurs de zones d'activités économiques et commerciales rendent plus difficile l'application d'une stratégie végétale. En effet, pour certaines zones, notamment commerciales, la part d'espaces verts n'était pas règlementée dans les documents d'urbanisme communaux. Il s'agit dans le cadre du PLUi-H de renforcer progressivement la qualité paysagère et environnementale des aménagements.

- Secteurs U et Um :
EV 40 % dont PLT 30 %
Ils regroupent les tissus pavillonnaires ou de lotissements composés principalement d'habitat individuel d'une part et des tissus d'activités voués à une requalification qui implique d'accueillir de l'habitat d'autre part. Les jardins en pleine terre sont à privilégier, les autres éléments d'espaces verts pouvant constituer des compléments.

- Secteur UL :
EV 60 % dont PLT 50 %
Il s'agit des secteurs de lisières urbaines, souvent situés à l'interface avec les zones naturelles et agricoles. Ce sont les tissus résidentiels les plus « aérés » qui disposent en général de grandes parcelles. Une articulation y est recherchée entre la trame végétale et les espaces naturels attenants.

Une souplesse de la norme imposée est accordée :

- Pour les travaux de transformation, les extensions de constructions existantes et les piscines, sous conditions. Ceci pour permettre l'évolution et l'adaptation du parc existant dans le cadre d'une construction à la surface limitée. Au-delà de 50 m² d'emprise au sol, les normes de l'article 2 devront être appliquées, sauf si le projet ne réduit pas les surfaces de pleine terre initialement présentes ;

- Dans le cas de configurations atypiques du parcellaire ;

- Pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité, la nature de ces équipements étant très variable tout comme leurs besoins de fonctionnement ;

- Dans le cas des bâtiments-îlots bénéficiant déjà d'un espace public paysager de plus de 1 000 m² et des projets de démolition-reconstruction situés dans un quartier du NPNRU.

L'article 2 édicte également des règles qualitatives visant la nature des aménagements paysagers à réaliser. Ainsi l'emploi d'espèces indigènes et d'essences non allergènes sont à privilégier, en favorisant des aménagements composés de différentes strates végétales. Les espèces invasives sont par ailleurs interdites ou déconseillées suivant leurs caractéristiques.

Les dispositions générales relatives à l'assainissement et en particulier à la gestion des eaux pluviales renforcent les dispositions favorables aux espaces verts et à la perméabilité des sols, notamment par un principe d'infiltration à la parcelle à privilégier.

EXEMPLE DE CALCUL DE LA PART D'ESPACES VERTS

Pour un projet sur un terrain de 5 000 m², comportant :

- 1 500 m² de pelouses en pleine terre ;
- une dalle végétalisée sur stationnements souterrains de 600 m² ;
- 200 m² de cheminements et de stationnements semi-perméables ;
- une aire de jeux de 100 m² ;
- 18 arbres (8 arbres imposés, soit 10 arbres supplémentaires).

$$EV = \frac{1500 + (600 \times 0{,}5 + 200 \times 0{,}5) + 100 = 2000}{5000} + 0{,}10 = 0{,}5$$ soit 50% d'espaces verts, dont 30% de pleine terre

// Focus

11 Implantation des constructions

L'esprit de la règle

L'article 3 « Implantation des constructions » définit les modalités d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions permettent de générer une certaine diversité des formes urbaines qui prend en compte dans le même temps les spécificités des différents secteurs répertoriés comme suit :

• **Le secteur Uc,** rassemblant les tissus urbains historiques et denses au sein desquels l'alignement au front de rue et un ordonnancement des constructions sont recherchés ;

• **Le secteur général U et le secteur de mutation Um,** correspondant aux tissus urbains aérés pour lesquels la constitution d'un frontage de qualité (jardiné et d'une profondeur minimum)présente une alternative à l'alignement sur voie tout en conservant une certaine compacité dans la composition de la trame bâtie ;

• **Le secteur UL,** soit les tissus résidentiels de lisière qui font la transition entre l'espace bâti et les espaces agricole et naturel, où il s'agit de maintenir un retrait minimum par rapport aux voies ainsi qu'entre les constructions afin de permettre les connexions physiques et visuelles entre les différents espaces de nature jardinés et cultivés imbriqués dans la ville, mais aussi entre ces espaces et les vastes étendues agricoles et naturelles qui ceignent l'enveloppe urbaine ;

• **Les secteurs Ua et Uaco,** tissus urbains d'activités économiques qui font l'objet d'un secteur à part entière afin d'y générer un cadre de travail qualitatif, attractif pour les entreprises et pour les actifs et limitant les conflits d'usages.

Les règles énoncées dans cet article recherchent les objectifs transversaux suivants :

• La constitution d'interfaces de qualité entre le bâti et la rue (frontage) ;

• La limitation de la constructibilité sur les coeurs d'îlots et fonds de parcelle ;

• Une certaine souplesse pour l'adaptation des constructions existantes, à la fois au regard des objectifs de « densification douce » et de transition énergétique.

// Rappel

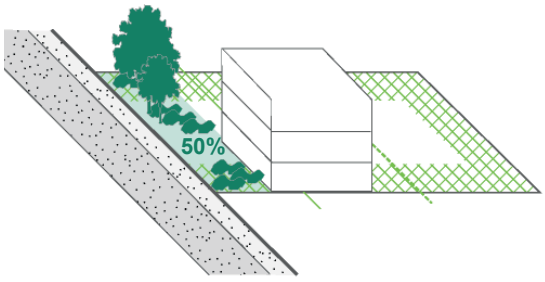
Les dispositions liées aux implantations des constructions varient donc suivant les différents secteurs de la zone U, les secteurs U général, Um d'une part et les secteurs Ua et Uaco étant par ailleurs soumis aux mêmes règles, et enfin, les secteur Uc et les secteurs UL.

Les différentes possibilités d'implantation par rapport au front de rue, aux limites séparatives et aux limites de fond ont été établies en fonction des principes suivants :

Des interfaces de qualité par rapport à la rue

La bande d'implantation varie suivant les enjeux des différents secteurs. Dans les tissus urbains centraux (en Uc), elle s'étend jusqu'à 6 m, ce qui permet le stationnement d'un véhicule sur la parcelle devant la construction (souvent recherché dans le cas de constructions individuelles), ainsi que la constitution d'un frontage végétalisé d'une certaine épaisseur pouvant être accompagné de la plantation d'arbres. La possibilité est par ailleurs laissée de s'implanter directement en front de rue à l'alignement. Dans tous les cas, une continuité bâtie du rez-de-chaussée à l'alignement est recherchée, qui pourra être assurée par un mur.

Au sein des secteurs U et Um (tissus aérés), les constructions disposent de la même bande d'implantation d'un total de 6 m, mais doivent observer un recul de 2 m minimum par rapport à la voie. Les secteurs concernés constituent pour la plupart des quartiers pavillonnaires dont les constructions sont rarement implantées à l'alignement. Cette règle d'implantation permet donc de préserver des frontages végétalisés à l'interface entre la rue et les constructions et des évolutions du bâti existant par des extensions en façade notamment. En effet, dans tous les cas, la végétalisation des bandes de retrait entre 0 et 5 m non construites en front de rue est imposée, en respectant un pourcentage d'espace vert minimum de 50% (hors accès véhicules et piétons).



Les espaces non bâtis en front de rue devront être végétalisés.

Si toutefois un front bâti était préexistant, l'alignement pourra être exigé pour une plus grande cohérence urbaine.

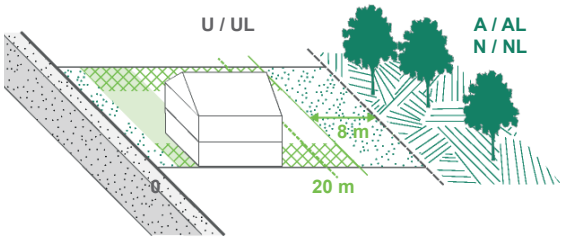
Dans les tissus urbains de lisière (UL), le recul minimum imposé est porté à 5 m, sans délimitation d'une bande d'implantation. Ces tissus se composent généralement d'un habitat individuel diffus, aux implantations variables, laissant une place conséquente aux espaces végétalisés autour des constructions et offrant ainsi une frange végétale de qualité au contact avec les voies qu'il s'agit de préserver et de renforcer.

Le même principe s'applique au sein des tissus urbains d'activités (Ua et Uaco), au sein desquels le retrait minimum imposé par rapport aux voies est de 5 m dans le but de renforcer la qualité urbaine de ces secteurs.

Des coeurs d'îlots et des fonds de parcelle préservés

Au travers des règles d'implantation, ce sont aussi des connexions physiques et visuelles entre les espaces de nature qui sont recherchées.

Une bande de constructibilité principale de 20 m à partir de la voie est instaurée en dehors des tissus urbains centraux et des tissus d'activités économiques. Les fonds de parcelles, susceptibles de se trouver au contact d'espaces de nature ou d'espaces agricoles importants voient ainsi leur constructibilité limitée. D'autant qu'en dehors des secteurs Uc, un retrait de 8 m est imposé par rapport aux fonds de parcelles au contact d'une zone naturelle ou d'une zone agricole.



Hors secteur Uc, une bande inconstructible de 8 m est implantée au droit de la limite avec les espaces agricoles et naturels.

Dans le cas des secteurs U et Um, au sein desquels un recul de 8 m par rapport à la voie est autorisé, cela laisse la possibilité d'une épaisseur bâtie de 12 m relativement peu contrainte en matière d'implantation. Au-delà, l'implantation par rapport aux limites séparatives est plus contrainte. Il en est de même pour les secteurs urbains de lisières. En secteur UL, au-delà des 20 m, l'implantation des annexes est par ailleurs interdite en limite de fond.

L'instauration de cette bande de constructibilité principale va donc de pair avec les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives. En secteurs U et Um cette implantation est relativement libre dans la bande d'implantation principale des 20 m. En secteur UL, cette interface doit être présente pour une ou plusieurs limites séparatives, l'implantation n'étant possible que sur une seule des limites séparatives dans la bande des 20 m. Dans ces deux secteurs, un retrait est imposé au-delà de la bande des 20 m.

Dans les secteurs U, Um, UL, Ua et Uaco, un minimum de 4 m est exigé dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives (ce retrait minimum pourra être plus élevé suivant la hauteur des constructions concernées), ce qui permet la constitution d'une interface végétale qualitative dont l'entretien est facilité. En secteur Uc, ce retrait est abaissé à 3 m.

Dans les secteurs centraux et d'activités, l'implantation en limites parcellaires est autorisée sans limitation (sous réserve de respecter les normes incendie, d'accessibilité... pour les secteurs d'activités), afin de répondre d'une part aux enjeux de facilitation du renouvellement urbain dans les secteurs bénéficiant de services de proximité (permettant ainsi de limiter les urbanisations en extension sur les espaces agricoles et naturels) et d'autre part d'offrir une certaine souplesse pour les bâtiments d'activité en matière d'implantation leur permettant de respecter plus facilement les dispositions des articles 2 (Espaces verts et qualité paysagère, cf. fiche n°10) et 6 (Qualité urbaine et architecturale, cf. fiche n°14).

Certaines souplesses d'adaptation au contexte et des constructions existantes

Des dispositions particulières figurent également à l'article 3 du PLUi-H qui permettent une souplesse s'agissant de l'adaptation des constructions existantes ou de la prise en compte d'un contexte environnant particulier.

Ainsi cette souplesse facilite :

- Les dispositifs visant à l'amélioration des performances énergétiques, acoustiques et environnementales ainsi que la sécurité et l'accessibilité des constructions existantes (isolation par l'extérieur, végétalisation de façade, production d'énergies renouvelables, ascenseurs...) ;

- La limitation de la présence de murs pignons par une implantation en limite séparative pouvant être imposée dans certains contextes ;

- L'insertion des projets dans des contextes urbains atypiques, de terrains complexes ou d'ordonnancements particuliers préexistants ;

- La préservation ou la restauration du patrimoine bâti, mais aussi des continuités de nature et des espaces de nature protégés ;

- L'évolution des constructions existantes dont l'implantation initiale ne respecte pas les nouvelles dispositions du PLUi-H.

12 Hauteur des constructions

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 4 « Hauteur des constructions » fixe les règles concernant les hauteurs des constructions. Des hauteurs minimales et maximales autorisées sont fixées par une règle générale en fonction de secteurs liés aux fonctions urbaines. La hauteur maximum autorisée fait l'objet de règles particulières dans certains cas et certains secteurs spécifiques. Les objectifs poursuivis à travers la règle des hauteurs sont les suivants :

• Le maintien de l'harmonie des silhouettes urbaines, en conditionnant la hauteur maximum autorisée à la hauteur des constructions mitoyennes dans la plupart des secteurs ;

• L'articulation de ce maintien de l'harmonie des silhouettes urbaines avec une certaine intensification urbaine en permettant l'évolution du bâti existant par des extensions et des surélévations ;

• La prévention de ruptures d'échelle éventuelles au sein des secteurs de centralité et proximité en y imposant une hauteur minimum alignée sur les constructions mitoyennes ;

• L'intégration des enjeux de densification douce et du fort potentiel de renouvellement urbain de la ville centre en y autorisant des hauteurs plus importantes au sein des secteurs des Arènes et des Champs-Plaisants, et à une moindre échelle, une gradation de la hauteur maximum autorisée au-delà de la bande de constructibilité principale des 20 m dans certains secteurs.

• La prise en compte des enjeux environnementaux et de performance énergétique en favorisant le développement de dispositifs soutenant une performance énergétique et environnementale des constructions ;

• La facilitation du développement de certains secteurs de mutation stratégiques (secteur gare ou d'entrée de ville) par l'autorisation d'une hauteur maximum plus importante.

• La prise en compte des spécificités des différentes zones d'activités stratégiques en autorisant des hauteurs maximum plus importantes selon leur vocation.

// Rappel

La règle des hauteurs est différenciée suivant les cinq secteurs qui composent la zone urbaine et vise ainsi en premier lieu à maintenir les profils urbains existants ainsi que les silhouettes des villages.

Les hauteurs maximum autorisées sont globalement harmonisées avec les règles existantes aux documents d'urbanisme communaux qui instauraient pour la plupart une hauteur maximum correspondant à un R+1+combles ou attique dans les centres-bourgs et les quartiers résidentiels (hors secteurs spécifiques à Sens notamment). Cette hauteur constitue donc une hauteur de référence pour le PLUi-H, exprimée également en valeur absolue, soit 9 m, et autorisée dans tous les cas (sauf dans le cas spécifique de la commune de Rosoy pour une meilleure cohérence avec l'existant), même au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 m. Par ailleurs, dans la plus grande partie de la zone urbaine (secteurs Uc et U), l'alignement sur la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute est rendu possible dans la bande de constructibilité principale, même lorsque les constructions mitoyennes sont plus hautes que la hauteur maximum autorisée (R+1+c en U).

L'intensification urbaine n'est pour autant pas gelée par cette régulation de la hauteur maximum autorisée. En effet, les extensions et surélévations respectant les règles d'implantation sont autorisées même dans le cas où l'implantation de la construction existante diffère de la règle de hauteur fixée. Une marge de tolérance de 1,50 m maximum s'applique par ailleurs en Uc et en U afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

L'institution nouvelle, en secteur de centralité, d'une hauteur minimum correspondant à la hauteur de la construction mitoyenne la plus basse permet d'éviter toute rupture d'échelle du linéaire bâti en front de rue et s'inscrit dans une logique d'optimisation du sol.



Exemple d'une rupture d'échelle que la règle de hauteur minimum en zone Uc vise à éviter

Afin de répondre aux différents enjeux liés au renouvellement urbain, à la territorialisation des logements, et au développement de sites stratégiques, certains secteurs et sites bénéficient d'une hauteur maximum plus élevée qui reste pour autant cohérente par rapport au contexte urbain environnant. C'est le cas pour :

- La plupart des sites de projets stratégiques en renouvellement urbain, notamment à Sens pour lesquels la hauteur maximum autorisée des constructions figure au sein de l'OAP correspondante ;

- Les secteurs des Chaillots, des Arènes et des Champs-Plaisants à Sens afin d'y faciliter les opérations à venir ;

- Les secteurs U « Gare », « Ru Galand » et « Rue du Port » à Villeneuve-sur-Yonne ;

- Certains secteurs de mutation (Um), dont le secteur de la gare à Sens, au sein desquels le logement est autorisé, mais sous conditions de surfaces et de la création d'un minimum de 5 logements. Une réhausse de la hauteur maximum autorisée permet la construction de typologies de type habitat superposé et ainsi la production d'un plus grand nombre de logements sur les parcelles potentiellement mutables ;

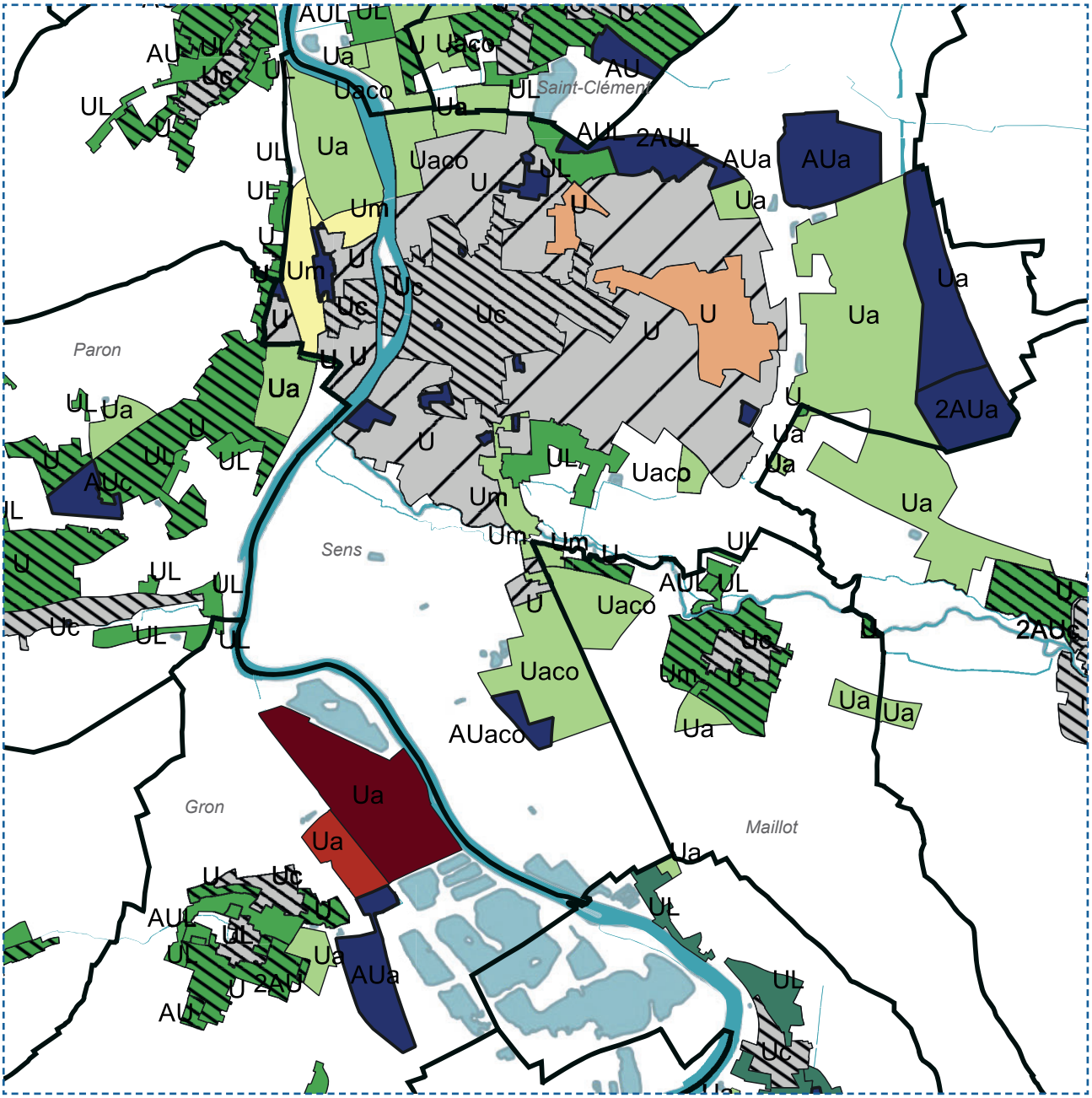
- Les secteurs U de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne au sein desquels une gradation des hauteurs est possible depuis la voie ou l'emprise publique jusqu'au coeur d'îlot.

En revanche, s'agissant de la commune de Rosoy, en dehors des zones Uc et Ua, la hauteur maximum autorisée est abaissée à 7 m (R+c). Ceci afin de préserver la qualité paysagère des coteaux sur lesquels sont implantés les secteurs résidentiels de la commune et pour une cohérence d'échelle avec les bâtiments existants.

L'adaptation au risque et au changement climatique est prise en compte, notamment avec une possibilité de réhausse de 2 m dans les secteurs concernés par un aléa inondation afin de permettre la mise hors d'eau des rez-de-chaussée et avec une hauteur de certains dispositifs favorables à l'environnement et à la production d'énergie renouvelable et la valorisation des ressources (récupération d'eaux pluviales, végétalisation en toiture, ruches, serres...) qui ne rentre pas dans le calcul de la hauteur totale autorisée de la construction.

Enfin, la hauteur maximum autorisée est différenciée d'une zone d'activité à une autre en fonction de leur vocation et des enjeux paysagers qui leurs sont propres.

12



Répartition des hauteurs maximum autorisées autour des deux pôles urbains de Sens et de Villeneuve-sur-yonne

13 Stationnement

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 5 « Stationnement » règlemente quantitativement et qualitativement la réalisation des espaces de stationnement des véhicules, qu'ils soient motorisés ou non.

Les règles liées aux quantités de places à créer visent à concilier plusieurs objectifs :

• Éviter/Prévenir une surmotorisation des ménages et un usage individualisé de la voiture en imposant un nombre de stationnements minimum mesuré, en accompagnant l'essor de la pratique du vélo et en facilitant le déploiement de véhicules propres et le développement de l'autopartage;

• Prendre garde à l'encombrement de l'espace public dans certains secteurs, qui peut à la fois altérer la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers, mais aussi en garantissant la réalisation de places de stationnements sur le domaine privé ;

• S'assurer de l'adapter à l'armature urbaine en différenciant les règles suivant les enjeux des secteurs : moins de stationnements dans les secteurs de centralité et de proximité bénéficiant d'une desserte en transports en commun et/ou d'une bonne accessibilité aux services, équipements et commerces de proximité.

• Ne pas entraver la mise en oeuvre des projets par des contraintes techniques ou financières trop importantes liées à la réalisation des stationnements, notamment s'agissant de travaux portant sur la mobilisation du bâti existant.

Des dispositions qualitatives complètent ces règles et définissent les conditions d'aménagement de ces aires de stationnement. Il s'agit d'atténuer l'impact de ces espaces en matière de fonctionnement urbain, ainsi que de qualité paysagère et environnementale. Les accès aux emplacements doivent ainsi être facilités, les espaces de stationnements sont intégrés aux mieux au contexte urbain environnant et une perméabilité importante des sols est recherchée.

// Rappel

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés sont définies à partir de l'analyse des normes pratiquées dans les PLU communaux, des problématiques rencontrées aujourd'hui par les communes et des évolutions souhaitables pour le territoire en matière de motorisation des ménages et de pratique de déplacements suivant les secteurs. Elles se traduisent par une règle générale qui varie selon les destinations ou sous-destinations des constructions. Cette règle est modulée au sein des secteurs de centralité et proximité (Uc) intégrant des normes différentes à Sens et Villeneuve-sur-Yonne d'une part et au sein des autres communes d'autre part.

Les normes de stationnement minimales

Un premier principe fort s'impose, qui consiste à ne pas imposer plus de 2 places par logement sur l'ensemble du territoire afin de ne pas encourager une surmotorisation des ménages. Il est ainsi imposé d'une manière générale un nombre de 1 place minimum par logement avec 1 place minimum par tranche de 60 m² sans imposer plus de 2 places par logement (cette place supplémentaire ne s'applique pas au logement social). Ce nombre est ramené à 1 place sans majoration au-delà d'un certain seuil de surface en centralité de Sens et en centralité de Villeneuve-sur Yonne, en raison de leur meilleure desserte par les transports en commun et de la forte présence d'équipements, services et commerces de proximité dans ces secteurs.

Pour l'ensemble des communes, le stationnement en secteur de centralité est à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement dans le cas d'une modification de l'existant (hors logement social) ne créant pas plus de trois logements, c'est-à-dire un changement de destination, une réhabilitation, une division en logements...

Le règlement prend également en compte la réglementation à l'échelle nationale s'agissant des secteurs desservis par les transports collectifs structurants, à savoir, un rayon de 500 m autour des gares. Seule la gare de Sens possède un niveau de desserte correspondant à cette règlementation.

Ces dispositions entraînent une certaine baisse des obligations par rapport aux documents d'urbanisme communaux, dans le respect des objectifs de report modal vers d'autres moyens de déplacement qui reste toutefois raisonnable.

13

Prise en compte des usages propres au territoire

Par ailleurs, il est constaté que le bon usage des places de stationnement résidentiel sur l'espace privé n'est pas toujours effectif. Par exemple, des garages privés peuvent être transformés pour du stockage ou autre... En ce sens, la transformation des garages existants en logement est interdite dans la zone Uc de Villeneuve-sur-Yonne, et en zone Uc de Sens elle n'est autorisée que dans le cas de l'extension d'un logement existant, sans création d'un nouveau logement.

Le règlement édicte une disposition propre aux constructions d'habitations en dehors de Sens et des secteurs Uc des communes, favorable à la création d'une place de stationnement en surface avec un accès direct depuis la voie, (de type « place du midi »), présente dans les documents d'urbanisme communaux, dans le cas où deux places de stationnement seraient éxigées pour la construction d'un unique logement.

Quelques souplesses au sein des secteurs de centralité et de proximité

Le règlement propose également des normes minimales de stationnement plus souples afin de ne pas entraver des projets spécifiques en secteur de centralité, notamment :

- L'implantation de commerces et services de proximité, bureaux et restaurants. Ainsi les stationnements à réaliser seront évalués en fonction des besoins des projets (nature, la situation, la fréquentation...) dans les zones Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne et le déclenchement des obligations est établi à partir du seuil de 150 m² dans les secteurs de centralité des autres communes à raison d'une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- L'amélioration et la reconquête des constructions existantes, avec une absence d'obligation minimum pour le réinvestissement à destination de logement dans les centralités de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne, et un délenclenchement des obligations en zone Uc des autres communes Pour les communes autres que Sens et Villeneuve-sur-Yonne, à partie de 3 logements créés ;

- La création d'hébergements pour lesquels les stationnements à réaliser seront évalués en fonction des besoins des projets (nature, la situation, la fréquentation...) en secteur de centralité.

En outre, l'hébergement à vocation sociale, l'hébergement d'urgence, hôtelier et touristique, les équipements publics et d'intérêt collectif, les industries, les entrepôts, centres de congrès, cinémas, les commerces de gros et les exploitations agricoles et forestières ne font l'objet d'aucune norme minimum, quel que soit le secteur concerné, la réalisation de places étant dimensionnée et intégrée « de fait » dans les réflexions sur la programmation des projets qui devront prendre en compte la nature, la situation et la fréquentation du projet ainsi que sa desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement.

Par ailleurs, afin de faciliter le développement de projets mixtes, une minoration des normes générales imposées aux destinations autres que l'habitat est également possible en cas de mixité des fonctions à l'échelle du programme pour prendre en compte la mutualisation possible des places en fonction des horaires d'utilisation.

Un renvoi est fait au sein de l'article 5, pour rappel, aux dispositions nationales relatives aux places en autopartage et au pré-équipement des places pour l'installation ultérieure de points de recharge des véhicules hybrides et électriques.

Les normes qualitatives

L'article 5 édicte des règles relatives à la qualité des aménagements dédiés au stationnement, notamment en matière :

- De dimensionnement et d'accessibilité ;

- D'insertion urbaine des espaces de stationnement (emplacement, perception depuis l'espace public) et de qualité paysagère et environnementale.

En effet, des aménagements paysagers sont exigés dans le cas d'aires de stationnement de plus de quatre places visibles depuis l'espace public, qui impliquent une végétalisation et la plantation d'arbres de haute tige suivant un ratio de surface. S'agissant des places réalisées en surface, le recours à des revêtements perméables ou semi-perméables doit être observé pour un minimum de 50 % des places réalisées, et cette part est rehaussée à 100% dans les secteurs de lisières (L) et dans les secteurs concernés par un aléa inondation.

Ces dispositions renvoient à l'article 2 « Espaces verts et qualité paysagère » et adressent divers objectifs du PADD visant à limiter l'impact visuel de l'automobile dans l'espace public ainsi qu'à apaiser et qualifier le cadre de vie des habitants du Grand Sénonais.

Le stationnement des cycles

Le PLUi-H propose une règle pour le stationnement des cycles liée à la création de logements qui est commune à l'ensemble des zones du territoire : à partir de deux logements créés, un emplacement cycle par logement est imposé. Ceci n'est pas imposé

lors de la modification de l'existant en zone Uc. Le nombre de stationnements à réaliser est dans ce cas à évaluer en fonction des besoins des projets. En effet, la création de logements par modification de l'existant en zone Uc est plutôt contrainte et étendre la règle minimale à cette zone risquerait de freiner les opérations de renouvellement urbain et ainsi de porter atteinte aux objectifs correspondants du PADD. Par ailleurs, les espaces publics de centre-villes tels que ceux de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne permettent la création de places de stationnements pour les cycles, et ces aménagements pourront faire partie d'un accompagnement du renouvellement urbain de la part de l'agglomération.

Les normes applicables aux bureaux sont fixées par rapport à la surface de plancher de ceux-ci, celles applicables aux commerces, activités de services et à l'industrie sont elles établies par rapport au nombre de stationnements automobiles créés (hors secteurs Uc, où le nombre de places est à déterminer suivant les besoins du projet).

Enfin pour les hébergements autres que les résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs, pour les équipements publics et d'intérêt collectif, les entrepôts, centres de congrès, cinémas, les commerces de gros et les exploitations agricoles et forestières les stationnements à réaliser seront également à évaluer en fonction des besoins du projet.

Le dimensionnement des stationnements est règlementé et les conditions d'accès permettent la réalisation de stationnements en extérieur, à condition d'être abrités, afin de limiter les locaux pour les cycles en sous-sol. La mutualisation des stationnements automobiles et cycles est par ailleurs facilitée dans le cas d'un projet d'habitation et sous réserve de disposer de surfaces suffisantes.

Ces dispositions visent à renforcer la pratique du vélo sur le territoire en tant qu'alternative à l'usage individuel de la voiture.

14 Qualité urbaine et architecturale

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 6 « Qualité urbaine et architecturale » établit les dispositions relatives à l'aspect des constructions et à celui de leurs abords. Elles visent les objectifs suivants :

• Garantir la bonne intégration des constructions dans leur contexte bâti et paysager, notamment en matière de perception depuis l'espace public ;

• Encourager l'innovation architecturale dans la construction neuve comme dans les travaux d'extension et de surélévation, et la mise en dialogue d'un vocabulaire architectural contemporain avec les constructions existantes ;

• Générer des interfaces de qualité entre espaces privés et espaces publics et créer des interactions entre ces deux espaces par le traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et des espaces libres de construction ;

• Améliorer le cadre et les conditions de vie sur le territoire en participant à renforcer la présence végétale au sein des tissus bâtis, en favorisant l'amélioration du confort thermique et des performances énergétiques des bâtiments et en développant des dispositifs et aménagements favorables à la biodiversité.

• Sauvegarder le caractère spécifique des tissus urbains à travers des dispositions particulières concernant les constructions traditionnelles relevant du patrimoine local, en complément des autres documents traitant de la préservation et de la valorisation du patrimoine.

// Rappel

Les dispositions qui composent ce sixième article du règlement ont pour vocation d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain ainsi que la qualité des projets, en favorisant un dialogue entre innovations architecturales et constructions existantes, ainsi que le développement d'un urbanisme et d'architectures durables. Les thématiques qui suivent sont visées par cet article :

- Le traitement des rez-de-chaussée et des soubassements. Quel que soit le contexte, un tissu urbain dense, des constructions en diffus dans le paysage agricole..., les rez-de-chaussée et soubassements s'offrent à la vue du piéton de manière directe et structurent ainsi sa perception de l'espace. Le règlement vise donc à favoriser leur animation en tant qu'éléments de façade entretenant un rapport privilégié avec l'espace public, ainsi que leur traitement qualitatif en matière de composition, de matériaux, de la présence d'ouvertures... ;

- Le traitement des façades bénéficie de la même attention au travers des dispositions du règlement (matériaux, ouvertures, composition...), sans différenciation dans les exigences qualitatives entre les façades principales et les autres façades. Un rappel est par ailleurs fait à la Charte Cœur de Ville qui édicte des dispositions spécifiques relatives au traitement des devantures commerciales au sein du périmètre d'application en vigueur de ses volets « façades devantures et enseignes » et « terrasses » ;

- Le traitement des toitures est encadré afin de favoriser une accroche aux constructions voisines ainsi qu'une cohérence avec les profils des constructions voisines, mais aussi dans la volumétrie globale à l'échelle du bâtiment (éviter les toitures disproportionnées), sans pour autant exclure les architectures innovantes. Les toitures-terrasses sont également autorisées afin de favoriser certaines démarches de développement durable (toitures végétalisées...) ;

- L'évolution des constructions existantes. Cette thématique fixe les dispositions propres aux travaux d'extensions, de réhabilitation et de ravalement des constructions, afin d'assurer un respect des éléments et compositions remarquables d'origine, mais également pour permettre un dialogue entre architecture contemporaine et traditionnelle. Des règles particulières concernent certaines façades participant d'alignements caractéristiques et remarquables au sein de l'amande de Sens ;

- Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique voient leur emploi facilité, notamment en étant globalement autorisés en toitures sous réserve d'une intégration qualitative dans le cadre bâti environnant. Il en est de même pour les travaux d'isolation par l'extérieur ;

- Le traitement des clôtures doit se faire en harmonie avec le paysage de la rue et les clôtures voisines, mais également assurer une certaine porosité du front bâti par une limitation des hauteurs autorisées et des dispositions encourageant la végétalisation des frontages. À l'exception des murs traditionnels en pierre existants qui sont globalement à préserver, les interfaces opaques et élevées sont donc limitées.

Les dispositions relatives aux clôtures s'inscrivent également dans un objectif de développement de la biodiversité (circulation de la petite faune), renvoyant par ailleurs à la notice environnementale de l'OAP « Paysage et environnement » s'agissant des adaptations possibles, ainsi que dans un objectif de renforcement de la résilience du territoire par rapport au risque inondation, par des dispositions spécifiques aux zones soumises à un risque inondation ;

- Les éléments et locaux techniques, qui doivent s'intégrer au bâti et dont la dissimulation par rapport aux espaces publics est à rechercher ;

Le patrimoine local

Le patrimoine local a été défini dans le PLUi-H, en partie à partir de la définition proposée au PLU de Sens, comme tout bâti ancien réalisé, le plus généralement, avant le milieu du 20e siècle, constitutif d'une centralité ou d'un faubourg historique ou d'un centre-bourg rural et n'ayant pas subi de transformation majeure altérant son authenticité. Au sein du règlement, il est visé par des dispositions particulières, édictées afin de le protéger, en recherchant globalement à conserver ses caractéristiques anciennes, mais en rendant possible son évolution, de manière encadrée.

Ainsi **les volumes bâtis** des éléments du patrimoine local ne doivent pas être dénaturés, notamment par la création d'excroissances, qu'elles soient opaques ou de type verrière ou véranda, ou par l'emploi d'éléments au vocabulaire architectural en rupture avec celui de la construction existante.

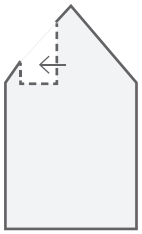
Le traitement des façades est adressé au travers de règles relatives à la réalisation des ouvertures et percements qui doivent s'inscrire dans la trame de façade préexistante ou encore relatives à la préservation des encadrements d'ouvertures, menuiseries et pans de bois ainsi qu'aux types de matériaux à employer et à la qualité de ceux-ci.

Les clôtures anciennes (murs et grilles) sont globalement à conserver, sauf prescriptions particulières qui pourraient être imposées dans le cas d'une localisation en zone d'expansion des crues.

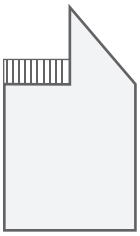
Le traitement des toitures est également règlementé : les pentes doivent être conservées, l'emploi de la tuile de Bourgogne et de zinguerie non brillante (dans le cas d'une faible pente) est recommandé. Des dispositions adressent la conservation et la création d'ouvertures (lucarnes, fenêtres cheminées) qui doivent globalement s'inscrire dans le volume de la toiture et s'aligner sur l'ordonnancement des baies en façades.

Des adaptations aux usages contemporains sont rendues possibles, notamment à travers la création de toitures-terrasses, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume initial de toiture.

Type de création de terrasse autorisé : intégrée au volume initial de la toiture



Type de création de terrasse non autorisé : déconstruction inappropriée du volume initial de la toiture



Par ailleurs, les travaux visant la diminution de la déperdition énergétique des bâtiments et de mise aux normes d'accessibilité et de sécurité peuvent faire le cas d'adaptation des règles applicables aux bâtis relevant du patrimoine local.

15 Les sites de projet et les OAP Aménagement

Les sites de projet ont été sélectionnés dans le contexte de l'élaboration du POA-Habitat et de la définition de la stratégie économique du Grand Sénonais. Ils constituent des secteurs regroupant les sites opérationnels à venir, à destination principale de logements ou d'activités économiques, en renouvellement ou en extension au-delà de l'enveloppe urbaine. Ils impliquent la mise en place d'outils réglementaires favorisant leur mise en oeuvre.

Ils sont complémentaires aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Aménagement » établies au droit des sites de projet afin d'assurer que leur réalisation contribue aux objectifs de la collectivité (programmation, territorialisation...).

Les sites de projet se répartissent entre 24 communes de la manière suivante :

communes	sites de projet habitat				sites de projet activités économiques	TOTAL sites de projets
	au sein de l'enveloppe urbaine	en dehors de l'enveloppe urbaine	pour partie en dehors et pour partie au sein de l'enveloppe urbaine	TOTAL		
Les Bordes	1	0		1		**1**
Collemiers	2	0		2		**2**
Courtois-sur-Yonne	2	0		2		**2**
Dixmont	2	2		4		**4**
Etigny	1	0	1	2		**2**
Fontaine-la-Gaillarde	1	0		1		**1**
Gron	2	3		5	1	**6**
Maillot	2	1		3		**3**
Malay-le-Grand	1	3		4		**4**
Malay-le-Petit	0	2		2		**2**
Noé	1	0	1	2		**2**
Paron	2	1		3		**3**
Rosoy	1	1	1	3		**3**
Rousson	0	1		1		**1**
Saint-Clément	1	1		2		**2**
Saint-Denis-lès-Sens	3	2		5		**5**
Saint-Martin-du-Tertre	1	3		4		**4**
Saligny	1	1		2		**2**
Sens	15	1		16	5	**21**
Soucy	1	2		3		**3**
Véron	0	1		1	0	**1**
Villeneuve-sur-Yonne	3	0		3	1	**4**
Villiers-Louis	0	1		1		**1**
Voisines	1	0	1	2		**2**
TOTAL	**44**	**26**	**4**	74	7	**81**

Les sites de projet figurent :

- Dans le volet territorial du POA-Habitat, avec des objectifs en matière de production de logements et de mixité de l'habitat, organisés par commune ;

- Sur les documents graphiques et au sein du règlement littéral avec des dispositions spécifiques associées ;

- Au sein des OAP Aménagement avec des objectifs indicatifs à viser en matière de production de logement, de public cible le cas échéant, des objectifs d'insertion urbaine et paysagère (création d'espaces de lisières...) ou de continuités de la trame viaire.

Des règles de constructibilité différenciées

Pour les sites de projet projets à vocation d'habitat en dehors des zones à urbaniser (AU et 2AU), les outils juridiques permettant d'imposer la réalisation d'opérations d'ensemble sont limités. Les outils développés dans le PLUi-H visent alors à :

- **Encourager la réalisation d'opérations d'ensemble.** Le règlement permet en effet qu'au sein de telles opérations une mutualisation des dispositions réglementaires (implantation par rapport aux limites, stationnements...) ou des règles alternatives favorables à la constructibilité (part d'espaces verts, implantation, hauteur, qualité architecturale et urbaine), soient possible. Ces possibilités ne s'appliquent pas en cas de permis individuel ne s'insérant pas dans le parti d'aménagement et la programmation d'ensemble sur le site de projet (c'est alors la règle générale du secteur qui s'applique) ;

- **Limiter les opérations isolées en fixant un objectif indicatif de logements à atteindre au sein des OAP.** Les permis isolés ne pourront être autorisés que s'ils ne viennent pas porter atteinte à la réalisation d'un objectif global à l'échelle du site de projet.

La mise en place de ces règles de constructibilité différenciées permet de répondre à divers objectifs :

- La maîtrise de l'urbanisation dans le « diffus », au travers de règles préservant globalement les caractéristiques morphologiques des communes et des quartiers, tout en permettant leur évolution douce ;

- L'orientation des porteurs de projet vers les sites stratégiques identifiés.

Les règles différenciées en matière d'espaces verts, d'implantation et de hauteurs à respecter sont ainsi établies :

- La minoration de la part des espaces verts imposée afin d'assurer la constructibilité et la programmation prévues lorsque les caractéristiques foncières le nécessitent ;

- La possibilité d'une implantation par rapport à la voie alternative à celle imposée dans la zone du site de projet pour faciliter, entre autres, la création d'espaces partagés ;

- L'admission d'une hauteur maximum à respecter plus élevée que celle de la zone dans laquelle est implanté le site de projet intervient sur les sites présentant un enjeu d'intensification urbaine. La hauteur maximum autorisée est alors définie au sein des OAP Aménagement, au cas par cas, de sorte qu'elle ne perturbe pas de manière significative les morphologies urbaines environnantes.

Les OAP et la coproduction de la ville

En complémentarité avec le règlement, les OAP déclinent des orientations sur les sites de projet, établissant des objectifs quantitatifs de production de logements, mais également :

- Précisant les formes urbaines et typologies bâties recherchées, dans le but de favoriser l'insertion du projet dans son environnement proche ou de structurer les profils urbains ;

- Garantissant des coutures urbaines avec les trames viaires et de cheminements jouxtant les sites de projet, afin d'assurer la porosité des tissus urbains et de soutenir le développement des modes doux et circulations apaisées ;

- Favorisant le renforcement et la création de continuités de la trame verte, par des aménagements linéaires (notamment les lisières végétales imposées au droit de nombreux sites de projet) ou en pas japonnais, ou en fléchant les éléments paysagers existants à conserver ou valoriser. La constitution de cette trame végétale fait l'objet de prescriptions spécifiques au sein de l'OAP « Paysage et environnement » et la gestion et la plantation des arbres sont orientées par le Code de l'Arbre Urbain de Sens annexé au règlement ;

- Définissant les programmations attendues sur les sites de projet notamment dans le cas de programmes mixtes sur les sites de projet à vocation majoritairement d'habitat, destinés à accueillir par ailleurs des équipements publics et des services afin de renforcer la proximité ;

15

La rédaction des orientations autorise généralement une certaine souplesse et l'objectif à atteindre prime sur une déclinaison spatiale précise des schémas graphiques ;

- Etablissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour les zones 2AU. En effet certaines de ces zones à urbaniser ont été classées en 2AU afin de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'études complémentaires (faune, flore, zone humide...) ou à la sécurisation de la ressource AEP.

Les OAP constituent avant tout un outil de coproduction de la ville entre les acteurs de l'aménagement, en tant que socles de discussions impliquant un rapport de compatibilité et non de stricte conformité.

LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS ET LA DENSITÉ MOYENNE BRUTE DU SCOT DES SITES DE PROJET EN EXTENSION URBAINE

Le SCoT du Nord de l'Yonne établit des densités moyennes brutes en extension pour chaque EPCI qui le compose. Ainsi, la territorialisation de l'offre en logement au sein du Grand Sénonais doit respecter une densité moyenne brute minimale en extension au delà de l'enveloppe urbaine de 15 logements/ha.

Pour mémoire, le SCoT définit la densité moyenne brute en extension comme « le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet d'aménagement. Elle prend en compte le nombre de logements sur l'ensemble du secteur constructible, les voiries de desserte interne ainsi que les réseaux et les espaces verts liés à l'opération. Les espaces publics récréatifs, traitements environnementaux et paysagers d'ampleur (franges et lisières paysagères, continuités vertes, espaces verts publics) et équipements ne sont pas intégrés à la densité brute. Les densités sont mutualisables entre opérations et communes pour s'adapter aux morphologies des tissus existants et diversité des opérations. »

Sur le territoire, la plupart des sites de projet à vocation d'habitat en extension présentent une superficie relativement réduite et des caractéristiques (relief, étroitesse...) qui ne permettent pas d'appliquer une densité brute de 15 logements/ha à l'échelle de chaque site. Par ailleurs, des sites plus importants, pouvant accueillir des opérations d'une douzaine de logements à plus d'une centaine incluent dans leur programmation des espaces verts publics et des franges végétalisées au droit des espaces agricoles ou naturels aux superficies conséquentes ainsi que des équipements et des services. Aussi, à l'échelle du Grand Sénonais, si le rapport entre le nombre de logements programmés en extension et la somme des surfaces des zones à urbaniser en extensions à vocation d'habitat est à première vue inférieure à l'objectif de densité fixé par le SCoT, pour obtenir la densité moyenne brute en extension à l'échelle du territoire, il faut déduire de la surface en extension les superficies dédiées dans les OAP aux espaces publics récréatifs et aux équipements.

Ce faisant, il apparaît que les sites de projet à vocation d'habitat en extension au-delà de l'enveloppe urbaine présentent une densité moyenne brute prévisionnelle d'environ 16,5 logements/ha, compatible avec l'objectif du SCoT comme le montre le tableau de synthèse ci-dessous :

Nombre de logements prévus en extension au delà de l'enveloppe urbaine sur site de projets	863
Superficie des sites de projet habitat en extension au-delà de l'enveloppe urbaine...	73,97 ha
...dont superficie dédiée aux espaces publics récréatifs, traitements environnementaux et paysagers d'ampleur et équipements	16,65 ha
...dont superficie déjà artificialisée	4,92 ha
Densité moyenne brute	**16,47 log./ ha**

// Focus

16 L'OAP Paysage et environnement

L'OAP Paysage et environnement est établie dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle est un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle. En exigeant un rapport de compatibilité et non de conformité, cette OAP est conçue comme un outil de coproduction complémentaire au règlement et aux prescriptions graphiques relatives aux paysages et continuités écologiques. Elle incite les porteurs de projet à s'inscrire dans une dynamique globale autour de trois orientations majeures : le parc naturel urbain et les parcs linéaires, le relief et les vues et enfin, les lisières urbaines. Elle est complétée par une notice environnementale.

L'OAP Paysage et environnement a été travaillée de concert avec l'évaluation environnementale. **Les échanges itératifs** ont permis d'enrichir les orientations et les prescriptions.

Orientation 1 // Parc naturel urbain et parcs linéaires

L'organisation du territoire du Grand Sénonais étant intimement liée à la présence de l'eau, cette orientation concerne les fonds de vallées du territoire. Elle vise à valoriser pleinement les cours d'eau dans leur épaisseur en apportant des fonctions écologiques et paysagères. Elle est déclinée en prescriptions géographiques et thématiques.

Les prescriptions géographiques

Les prescriptions géographiques mettent en avant les secteurs stratégiques pour la structuration du territoire à long terme que constituent le Parc Naturel Urbain (PNU) et les parcs linéaires. Ces derniers sont issus des réflexions menées au cours de l'élaboration du PLUi-h avec les élus, notamment lors des ateliers d'enjeux.

Le parc naturel urbain, reliant Sens à Villeneuve-sur-Yonne a pour ambition d'associer des fonctions écologiques retrouvées, des usages de loisirs respectueux de l'environnent pour les riverains tout en apportant une plus-value économique pour le territoire à travers le développement du tourisme. Il répond ainsi à une multitude d'enjeux développés dans le diagnostic :

- Maintien et qualification de la trame écologique et paysagère (préservation du caractère naturel de l'Yonne, mise en valeur écologique et paysagère des anciennes carrières, maintien et valorisation des espaces ouverts le long de l'Yonne, gestion des espaces de stationnement à proximité de l'Yonne, création de connexions douces entre le chemin de halage de l'Yonne et les villages environnants...) ;

- Développement d'un réseau de circulation intercommunal apaisé et continuité avec les maillages de circulation douce locaux ;

- Renforcement de l'axe structurant de l'Yonne (développement du potentiel touristique de la vallée de l'Yonne).

Les parcs naturels urbains sont un concept d'espaces de nature partiellement ou entièrement ouverts au public qui voit le jour dans les années 1990 et qui se développent progressivement partout en France. La création d'un parc naturel urbain a pour objectifs de préserver la biodiversité, de prévenir les risques naturels, de lutter contre différentes formes de pollution (air, bruit...), de mettre en place une sensibilisation pédagogique des visiteurs et de favoriser les déplacements doux. Le périmètre de ces parcs peut inclure une zone périphérique urbanisée, qui est alors destinée à assurer la cohérence de la protection et de la valorisation du milieu naturel.

Les parcs linéaires, en s'appuyant sur les affluents, cherchent à recréer du lien entre les habitants d'une même vallée et entre les vallées affluentes et l'Yonne. Ils répondent ainsi à plusieurs enjeux développés dans le diagnostic :

- Maintien et qualification de la trame écologique et paysagère ;

- Développement d'un réseau de circulation intercommunal apaisé et continuité avec les maillages de circulation douce locaux ;

- Le développement des chemins vinicaux appuyés sur la trame paysagère.

Le parc naturel urbain et les parcs linéaires s'appuient sur des éléments existants recensés lors des ateliers et de visites de terrain complémentaires : espaces de nature le long de l'eau, parcs, gravières, ouvertures visuelles, circulations douces, haltes fluviales, quais urbains, espaces agricoles, confluences, espaces bâtis, axes routiers historiques...

L'armature de ces projets est encore embryonnaire. Les localisations et les surfaces représentées au sein de l'OAP sont ainsi à affiner en concertation avec les propriétaires, les gestionnaires... Dans leur logique, le parc naturel urbain et les parcs linéaires sont des projets évolutifs qui se complètent et s'épaississent dans le temps.

16

Les prescriptions thématiques

Les prescriptions thématiques sont orientées sur des principes d'aménagement concernant les continuités de nature, les gravières, les circulations et les secteurs habités. Elles incitent ainsi les porteurs de projet à porter une attention particulière à ces thématiques dans un souci d'inscription de leur aménagement dans une ambition qualitative globale. Les effets environnementaux de ces prescriptions sont détaillés dans l'évaluation environnementale.

Orientation 2 // Reliefs et vues

Le territoire du Grand Sénonais est marqué par de grandes composantes paysagères qui participent à son identité et à son attractivité : paysages équilibrés des vallées, lignes de force des coteaux de l'Yonne, grandes ouvertures des plateaux. Cette orientation concerne donc l'ensemble du territoire.

En donnant des prescriptions sur l'implantation et le traitement des constructions et des aménagements par rapport au relief et aux vues ainsi que sur la trame végétale qui accompagne les constructions, cette orientation répond à plusieurs enjeux définis dans le diagnostic et développés lors de l'atelier thématique « Lieux de vie », notamment :

- La préservation des cônes de vue et des perspectives remarquables du territoire ;
- L'inscription des nouveaux aménagements et constructions dans la topographie ;
- La préservation des vues sur les silhouettes urbaines et depuis les centralités sur les espaces agricoles ;
- Les conditions d'implantation des bâtiments agricoles et les aménagements paysagers qui doivent les accompagner ;
- La préservation et le développement des ceintures jardinées.

Orientation 3 // Lisières urbaines

La majorité des franges urbaines du territoire présente des lisières jardinées de qualité qui révèlent les interrelations historiques entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels. Cette orientation concerne l'ensemble des franges urbaines du territoire.

Les principes d'aménagement de cette orientation visent à accompagner les porteurs de projet dans l'implantation des constructions et des aménagements, les circulations, le traitement des constructions et des aménagements et la valorisation de la trame végétale au sein des lisières urbaines. Elle répond à plusieurs enjeux définis dans le diagnostic et développés lors de l'atelier thématique « Lisières urbaines », notamment :

- L'évolution qualitative des lisières entre l'espace habité et les espaces agricoles et naturels ;
- La recherche d'une certaine compacité dans les nouvelles constructions ;
- Le développement de l'agriculture de proximité dans les lisières urbaines ;
- Le développement d'un réseau de circulations douces reliant les villages à leur environnement.

Notice environnementale

La notice environnementale apporte des informations complémentaires sur les vallées du territoire et leurs profils ainsi que sur les typologies d'habitats humides et aquatiques à restaurer et/ou à créer. Des principes d'aménagement écologique des gravières et d'actions très concrètes en faveur de la faune dans les espaces bâtis ou aménagés, accompagnés d'images de référence, sont également mis à disposition des porteurs de projet.

17 Les prescriptions graphiques relatives aux paysages et continuités écologiques

Les dispositions particulières liées à la protection des éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques complètent la délimitation et les dispositions règlementaires applicables aux zonages pour former l'armature de la trame verte et bleue du Grand Sénonais et préserver ses qualités paysagères et environnementales.

Aux dispositions règlementaires s'ajoutent des orientations et des recommandations au sein de l'OAP « Paysage et environnement » qui s'appliquent aux éléments et espaces identifiés.

La délimitation des prescriptions graphiques relatives aux paysages et continuités écologiques s'est effectuée en quatre temps :

1. Un travail en amont à partir :

   - Des documents d'urbanisme communaux. Les outils ayant été utilisés de manière différenciée dans les différents documents, une harmonisation des dispositifs a été proposée.

   - Des éléments du diagnostic qui mettent en exergue des composantes paysagères et écologiques structurantes pour le territoire.

   - De photographies aériennes et de vérifications de terrain pour actualiser les données.

2. Une concertation avec les élus et les services de la communauté d'agglomération pour affiner la cartographie grâce à leur connaissance du territoire.

3. En amont de l'arrêt de projet, la protection d'éléments complémentaires identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale et de la mise en oeuvre de la séquence ERC.

4. Enfin, d'une part l'ajout de prescriptions graphiques pour répondre aux avis émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté, dans un but de limitation de l'artificialisation des sols et de préfiguration du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). D'autre part, l'intégration des contributions citoyennes et associatives issues de l'enquête publique qui ont permis de compléter les inventaires d'éléments paysagers à protéger.

   A également été pris en compte dans cette phase d'ajustement et de renforcement des prescriptions, le projet en cours de finalisation du remembrement de Collemiers.

Cette méthode a abouti à la définition de trois dispositions, détaillées comme suit :

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans les documents d'urbanisme communaux, la majorité des boisements était classée en EBC. Le classement de certains espaces en EBC pouvait parfois entrer en conflit avec les plans de gestion des espaces forestiers.

Le code forestier soumet à autorisation préalable tout défrichement dans un massif d'une surface supérieure à un certain seuil, 4 hectares dans l'Yonne.

En zone N, à l'exception des secteurs NL, le règlement soumet à déclaration préalable toute demande de coupe et d'abattage d'arbres. Les EBC en zone N ont donc été déclassés. Les boisements le long des cours d'eau et certains petits boisements avec un fort intérêt paysager ont par contre été intégrés dans les EIPE.

En zone urbaine U, le classement en EBC a été maintenu pour les petits boisements, à l'exception des EBC au sein des sites de projet (remplacés par des EIPE ou des prescriptions dans les OAP) et des promenades plantées de Sens et Villeneuve-sur-Yonne (intégrées dans les EIPE).

En zone agricole A, le classement en EBC a été maintenu pour les petits boisements qui participent à la qualité de la silhouette urbaine comme par exemple à Maillot. La majorité des EBC a été remplacée par des EIPE.

Les Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE)

Les EIPE regroupent les espaces délimités au titre du paysage (L.151-19) et des continuités écologiques (L.151-23). Cet outil, plus souple qu'un classement en EBC, n'étant pas exclusivement attaché à la protection des boisements, permet une gestion plus circonstanciée des différents espaces de nature.

Dans les documents d'urbanisme communaux, de nombreux outils permettaient de protéger les espaces pour leur intérêt paysager et/ou écologique : espace boisé ou espace vert public, jardins familiaux, espace végétalisé à valoriser ou à ménager, élément du paysage à préserver, élément de valeur écologique à préserver...

Pour harmoniser les EIPE à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, leur délimitation correspond notamment :

- aux ripisylves, espaces ouverts herbacées et boisements attenants aux cours d'eau avec une certaine épaisseur dans l'ensemble des zones (intégrant notamment les EBC supprimés) ;

- aux composantes paysagères structurantes formées par les anciennes voies de chemin de fer et les aqueducs, incluant leurs interfaces paysagères, y compris constituées d'espaces ouverts libres, jardinés ou cultivés permettant généralement de procurer des vues sur les ouvrages ;

- aux espaces permettant de révéler la spécificité des morphologies des villes et villages : les bassins et espaces de nature au coeur des communes, notamment implantées sur la source d'une rivière, les zones humides au centre des communes implantées sur les deux rives d'une rivière, les jardins et prairies entre les berges et les espaces bâtis dans les communes implantées sur une rive de l'Yonne ou d'un ru, les structures végétales témoignant d'anciens jardins ou vergers entourant les tissus anciens, les espaces végétalisés ou libres formant une respiration dans la trame bâtie restituant les pourtours des centres anciens, etc. ;

- aux espaces paysagers remarquables qui fondent la qualité paysagère des villes et villages notamment les bosquets boisés (intégrant en outre les EBC supprimés) les promenades plantées, les jardins familiaux ou vivriers, les espaces végétalisés ou arborés visibles depuis les voies et espaces publics et formant une interface paysagère qualitative, les espaces libres constituant des respirations dans la trame bâtie, permettant notamment des percées visuelles ou vu sur le paysage proche ou lointain ;

- aux petits boisements avec un fort intérêt paysager qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC en ville et dans les zones naturelles N et agricoles A (intégrant notamment les EBC supprimés) ;

- aux haies agricoles, bosquets et structures végétales remarquables au sein des espaces agricoles et naturels ouverts, pour leur qualité paysagère ou leur fonctionnalité au regard des continuités écologiques ;

- aux espaces végétalisés en lisières urbaines, existants ou à créer, constituant une interface entre urbanisation et paysages agricoles et naturels ;

- aux mares recensées sur le territoire.

La délimitation des EIPE exclut les bâtiments et leurs abords proches, en dehors des constructions légères. Au sein de la zone urbaine U, le règlement permet une constructibilité limitée à 10% de l'emprise protégée sur le tènement.Il s'agit de ne pas pénaliser les projets d'adaptation des particuliers qui ont entretenu et permis le développement d'un espace paysager et écologique remarquable sur leur terrain.

Par ailleurs, la protection en tant qu'EIPE implique qu'en cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement pourra être exigée.

Ainsi ce sont environ **200 ha** qui sont préservés au sein des enveloppes urbaines par le biais des EIPE, permettant de préfigurer les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols. Pour mémoire les objectifs nationaux pour 2021-2031 concernent la consommation d'ENAF et à partir de 2031 devra s'ajouter le calcul de l'artificialisation suivant les nomenclatures des sols et usages définis par décret (qui concernent aussi des espaces verts urbains).

Les arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature à préserver ou à créer

Les arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature à préserver ou à créer sont également délimités au titre du paysage (L.151-19) et des continuités écologiques (L.151-23).

Certains documents d'urbanisme communaux en intégraient en tant que ripisylve à protéger ou plantation à maintenir.

Pour harmoniser la délimitation sur l'ensemble du territoire, le dispositif comprend :

- des arbres remarquables ponctuels isolés dans les espaces agricoles, les jardins ou les espaces publics ;

- des alignements d'arbres remarquables et des linéaires plantés structurants en milieu urbain et le long des infrastructures routières et ferrées ;

- des ripisylves de faible épaisseur ;

- des haies forestières et agricoles, des vergers et des lisières boisées.

Les continuités à créer concernent certains tronçons stratégiques :

- le long des axes routiers structurants ;

- le long des cours d'eau, notamment pour créer à terme les parcs linéaires, riches d'un point de vue écologique et paysager. Pour certaines sections de cours d'eau, c'est une renaturation ou un reméandrage qui seront recherchés.

18 Les autres prescriptions graphiques du règlement

Prise en compte des risques et nuisances

Les marges de recul

Les marges de recul établies concernent les communes d'Etigny, Maillot, Malay-le-Grand, Saint-Clément, Saint-Denis-les-Sens, Sens et Soucy et répondent à divers enjeux :

- Protection contre les nuisances liées aux grandes infrastructures ;

- Maintien d'interfaces paysagées entre les voies et les constructions ou entre une zone résidentielle et une zone d'activités.

Cependant, elles n'ont pas vocation à assurer le traitement paysager des espaces qu'elles affectent. Elles permettent uniquement d'interdire ou de fortement limiter leur constructibilité. Les marges de recul issues des documents d'urbanisme communaux de Maillot, Malay-le-Grand, Sens et Soucy ont été maintenues, étant pertinentes et toujours d'actualité. Les études d'entrée de ville correspondantes sont annexées au PLUi-H, le cas échéant.

Une marge a été ajoutée à Etigny afin de respecter un recul de 20 m par rapport à l'alignement dans la zone d'activités communale.

À Saint-Denis-lès-Sens, une marge de 15 m a été instituée au droit du chemin de Tortu, à l'interface de la zone Uaco de Saint-Clément afin de préserver une coupure entre les deux zones ainsi que le caractère paysager des jardins existants.

À Saint-Clément, la marge de recul imposée de 75 m par rapport à l'axe de la RD 606 a été abaissée à 50 m à la suite de l'élaboration d'une étude d'entrée de ville (en annexe du PLUi-H).

À Sens, la marge de recul imposée de 75 m par rapport à l'axe de la RD 606 a elle été augmentée à 100 m s'agissant de la zone à urbaniser à vocation d'activités AUa « Les Vauguillettes Nord » afin de garantir une interface qualitative entre la voie et les futures constructions.

Certaines marges de recul figurant aux documents d'urbanisme communaux ont été supprimées lorsqu'elles entraient en conflit avec les dispositions de la « Loi Barnier » sur les routes classées à grande circulation hors zone urbaine. Ainsi les marges de recul parfois présentes au droit des axes en zones agricole et naturelle ont été supprimées, les reculs « Loi Barnier », plus contraignants, s'appliquent alors.

La prise en compte des risques technologiques et industriels

Au Plan des protections figurent les secteurs affectés par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques et industriels et les precriptions correspondantes sont annexées au document de PLUi-H.

La prise en compte des risques naturels

Figurent également au règlement littéral, aux documents graphiques et/ou en annexe du PLUi-H :

- Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et leurs périmètres d'application ainsi que les secteurs d'aléas inondation et/ou ruissellement dans les communes qui en disposent et qui ne sont pas soumises à un plan de prévention des risques (dont les cartes détaillées et dispositions correspondantes en annexe du présent PLUi-H) ;

- Les secteurs concernés par un risque de chutes de pierres et d'éboulements qui ont été identifiés lors de l'élaboration du PLUi-H ;

- Plusieurs secteurs recensés au titre du 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, au sein desquels les sous-sols sont interdits, figurant déjà au PLU communal dans le cas de Voisines et nouvellement identifié dans le cas de Marsangy ;

- Les zones d'expansion des crues identifiées sur plusieurs communes du territoire dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H.

Les autres périmètres de protection

Les milieux sensibles

Les réservoirs de zones humides et les pelouses sèches font l'objet de prescriptions au règlement littéral et sont délimités aux documents graphiques.

Les réservoirs de zones humides sont identifiés sur la base du recensement du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Les données du SRCE ont été croisées avec les connaissances plus précises du terrain. Trois réservoirs de zone humide ont ainsi été supprimés : le premier et le second réservoir se trouvent sur des coteaux calcicoles à Saint-Martin-du-Tertre et à Paron ce qui rend impossible l'existence d'une zone humide à cet emplacement (le site de Saint-Martin-du-Tertre étant par ailleurs intégré à un zonage Natura 2000). Le troisième réservoir à Armeau concerne un site sur lequel les fortes pentes et la géologie invalident l'existence d'une zone humide de cette dimension. Par ailleurs, deux réservoirs de zone humide supplémentaires ont été identifiés, à Courtois-sur-Yonne et à Paron.

Les périmètres des pelouses sèches délimités sur le plan des protections ont été déterminés à partir de l'inventaire opéré par l'ancienne Communauté de Communes du Sénonais et de l'atlas des pelouses calcaires mené à l'échelle de la Bourgogne-Franche-Comté.

Les périmètres des zones Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et de type 2 figurent également sur le plan des protections, à titre informatif.

Zones de protection de l'aqueduc et des captages

À titre informatif, les périmètres de protection de l'aqueduc de la Vanne et de l'aqueduc de Cochepie ainsi que des captages figurent sur le plan des protections.

Zones de protection du patrimoine et du cadre bâti

Enfin figurent également à titre informatif sur le plan des protections :

- les périmètres de protection des monuments historiques ;

- le périmètre d'application des volets « façades devantures et enseignes » et « terrasses » de la Charte Cœur de ville.

Mise en oeuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation

Les emplacements réservés

Ils sont définis à partir des emplacements réservés figurants dans les documents d'urbanisme communaux pour les communes qui en disposaient. Ceux-ci ont été réévalués au vu des acquisitions déjà réalisées. Certains d'entre eux correspondaient à de projets d'infrastructure ou de voirie qui ont été abandonnés ou qui ne sont plus d'actualité au regard des évolutions urbaines récentes, ils ont dans ce cas été abandonnés. Les principaux ajouts, à la fois pour les communes qui disposaient déjà d'emplacements réservés et pour celles qui n'en avaient pas relèvent de :

- Travaux d'élargissement de voirie pour améliorer des conditions d'accès ou de circulation ;

- La création de parcs de stationnement ;

- Travaux d'aménagement de coulées vertes, de voies douces ou de sentiers, ou d'élargissement de chemins existants ;

- Aménagements paysagers ou de loisirs ;

- La création d'ouvrages hydrauliques de types bassin de rétention, noue ou fossé.

Les commerces de centres-villes

Afin de soutenir la stratégie de revitalisation de centre-ville de deux pôles urbains du territoire (notamment en cours d'élaboration dans le cadre du programme Action Coeur de Ville à Sens), trois types de prescriptions linéaires ont été établis comme suit :

- **Les linéaires de commerces à sauvegarder dans l'amande et à Villeneuve-sur-Yonne** visant à maintenir un périmètre commerçant dynamique en plein coeur des deux centres-villes ;

- **Les linéaires d'interdiction de nouveaux commerces dans l'amande** ayant pour vocation d'éviter la dispersion des commerces de proximité dans certaines rues du centre-ville de Sens ;

- **Linéaires d'interdiction de changement de destination de commerces en dehors de l'amande** qui permettront de conforter les effets des deux linéaires précédents.

Maîtrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Ces secteurs figurent aux plans de zonage et ont été délimités en fonction de la présence actuelle d'activités diverses au sein des zones agricoles et naturelles dont une légère évolution doit être possible, mais encadrée, ainsi que par les différents projets envisagés par les communes, à encadrer également. Ils concernent :

- Un site existant de stockage et vente de matériaux de construction ;

- Un circuit de motocross existant ;

- Un circuit de karting existant, de portée internationale ;

- Des constructions et installations de loisirs (de type cabanons) à Saint-Denis-lès-Sens, sur la base des éléments figurant au PLU communal, afin de prévenir le mitage des gravières par une prolifération non contrôlée de cabanons ;

- La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage à Villeneuve-sur-Yonne ;

- Un site accueillant de petits locaux artisanaux et des bâtiments à réhabiliter également fléchés en tant que bâtiments pouvant changer de destination ;

- La création d'une annexe et d'un garage ;

- Dans deux communes, l'accueil d'évènements, de séminaires et/ou d'hébergements dans le cadre notamment de la valorisation de bâtiments existants dont certains accueillent déjà dans un cas une structure d'hébergement hôtelier. Les bâtiments inclus dans le STECAL sont également identifiés en tant que bâtiments pouvant changer de destination.

Les bâtiments pouvant changer de destination

Ces bâtiments implantés en zone agricole ou naturelle sont identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme afin de permettre leur changement de destination vers les destinations habitation, hébergement touristique et restauration sous réserve que ce changement de destination ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain ou à proximité. Ce genre d'activités tend à se développer sur le territoire majoritairement rural du Grand Sénonais et les bâtiments recensés ont pour certains déjà changé de destination, pour d'autres, des projets y sont envisagés à court ou moyen terme.

Condition de desserte par les réseaux

À Fontaine-la-Gaillarde, un secteur est identifié au Plan des protections au titre du 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, au sein duquel les constructions et installations sont autorisées à condition qu'une étude particulière concernant l'alimentation en eau potable soit réalisée. À ce titre, la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra être subordonnée à l'obligation d'installer un surpresseur à la charge du pétitionnaire. Ce secteur figurait au PLU communal et a été maintenu.

19 Le POA Habitat

Le POA-Habitat se compose d'un volet territorial qui décline les objectifs de production de logement à l'échelle de chaque commune du territoire, proposant également une synthèse par vallée, et d'un volet thématique qui établit les actions nécessaires afin de mener à bien la stratégie habitat du PLUi-H.

Ce second volet s'articule autour de trois axes structurants et comprend par ailleurs une approche de la gouvernance :

- AXE 1 : Une production neuve territorialement et socialement équilibrée et de qualité

- AXE 2 : Une attractivité nouvelle et un renouvellement pour le parc existant public et privé

- AXE 3 : Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat

- AXE 4 : Gouvernance

Le tableau suivant synthétise les actions établies dans le volet thématique associées aux enjeux du diagnostic et aux choix retenus au PADD auxquels elles visent à répondre (les actions de l'axe concernant la gouvernance sont des actions transversales) :

Enjeux Diagnostic	**Projet** Choix retenus au PADD	**Modalités** Actions du POA-H
L'accueil de nouvelles populations pour soutenir le regain démographique récent, l'affirmation de la spécificité de l'habitat des différents niveaux de territoire et l'augmentation de la part de la production privée dans le neuf.	• Produire et mobiliser environ 3 800 logements entre 2020 et 2035 • Répartir les nouveaux logements à partir de l'armature territoriale	**Action n°1 :** Se donner les moyens des objectifs de construction neuve **Action n°2 :** Promouvoir un meilleur équilibre du logement social
La mobilisation du potentiel de la ville déjà constitué et l'intensification de la reconquête des patrimoines anciens	• Privilégier l'implantation des nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine • Faciliter le renouvellement urbain pour en faire un élément d'attractivité et de qualité • Reconquérir les logements vacants	**Action n°5 :** Poursuivre le processus de renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville **Action n°6 :** Amplifier et diffuser de la dynamique de l'action Coeur de Ville **Action n°7 :** Encourager la résorption de la vacance et faciliter la transformation des logements anciens pour les adapter à un usage contemporain **Action n°8 :** Accorder la priorité à une politique de lutte contre l'habitat indigne
La rénovation énergétique du bâti, la recherche d'une qualité et compacité de l'habitat, d'une mixité des typologies et des fonctions, et le renforcement de la relation entre habitat et nature	• Promouvoir une qualité résidentielle et l'innovation en renouvellement comme en extension (performance énergétique, espaces extérieurs et partagés...) • Soutenir une restauration qualitative du patrimoine bâti ancien, notamment énergétique • Faire évoluer le tissu résidentiel existant • Diversifier les formes urbaines pour une plus grande compacité • Composer l'habitat compact avec les espaces jardinés et les espaces agricoles ou naturels à l'occasion de la construction de nouveaux quartiers	**Action n°4 :** Encourager la qualité résidentielle et la qualité environnementale et énergétique **Action n°7 :** Encourager la résorption de la vacance et faciliter la transformation des logements anciens pour les adapter à un usage contemporain **Action n°8 :** Accorder la priorité à une politique de lutte contre l'habitat indigne **Action n°9 :** Améliorer les performances énergétiques du parc privé et lutter contre la précarité énergétique

Enjeux Diagnostic	**Projet** Choix retenus au PADD	**Modalités** Actions du POA-H
La réponse aux besoins des différents types de populations (famille, jeunes et jeunes actifs, anciens...)	• Apporter des réponses à la pluralité des besoins et les diffuser sur l'ensemble du territoire. • Favoriser une mobilité résidentielle au sein des communes du territoire, entre communes rurales et urbaines.	**Action n°3 :** Favoriser le développement d'un parc locatif à destination d'actifs **Action n°8 :** Faciliter la transformation des logements anciens pour les adapter à un usage contemporain **Action n°10 :** Faire face aux risques de vieillissement et de perte d'autonomie **Action n°11** : Renforcer l'accès au logement des jeunes actifs et des étudiants **Action n°12 :** Améliorer les conditions de vie des habitants des QPV et y renforcer la mixité **Action n°13 :** Créer les conditions d'une mobilité et d'un parcours résidentiel à l'intérieur du territoire et favoriser le développement de l'accession abordable dans le neuf et dans l'ancien **Action n°14 :** Accueillir et sédentariser les gens du voyage
La diffusion équilibrée du parc locatif social, le renforcement de la mixité dans les statuts d'occupation des programmes résidentiels et l'amplification de l'effort de rénovation urbaine dans les QPV	• Viser l'objectif d'une part de logement social de 20 à 25% des logements créés. • Équilibrer l'offre sociale en suscitant des synergies entre les communes et les quartiers.	**Action n°2 :** Promouvoir un meilleur équilibre du logement social **Action n°5 :** Poursuivre le processus de renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville **Action n°12 :** Améliorer les conditions de vie des habitants des QPV et y renforcer la mixité

FICHES COMMUNALES

1 Fiche communale
ARMEAU

Armeau est la dernière commune du territoire au Sud de la vallée de l'Yonne. Son centre-bourg identifié par un zonage Uc est **accolé à la rivière** et est traversé par la RD 606. Les secteurs résidentiels qui composent le reste du bourg s'étirent le long du côté Est de la départementale. Leur composition urbaine diffuse est caractéristique du zonage UL qui leur est attribué. La commune dispose également de **deux hameaux** principaux en surplomb du bourg, le Grand Palteau et le Petit Palteau d'Ouest en Est, dont les constructions éparses ponctuent la Route de Dixmont.

Le tissu urbain relativement lâche qui compose les zones UL du bourg et du hameau offre l'essentiel des possibilités de construction de logements pour la commune. Ainsi, un objectif de **25 logements** constructibles en diffus en zone U est retenu.

Compte tenu de cette capacité de densification des tissus urbains, la zone 1AU du précédent PLU de la commune, constituée de terrains cultivés en lisière de forêt a été déclassée et **restituée à la zone agricole.**

L'ancienne zone UBa bordant la rue du Val Saint-Quentin est maintenue en U. Neanmoins, les terrains encore cultivés ne faisant pas l'objet de projets en cours sont intégrés au calcul de la consommation d'espace (0,32ha).

Des travaux d'élargissement de voirie sont envisagés par la commune sur plusieurs périmètres qui font l'objet d'emplacements réservés. D'autres emplacements réservés ont été délimités en amont du bourg le long de la rue du Val Saint-Quentin en vue de la réalisation de digues pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les alignements d'arbres au sein de l'espace agricole sont particulièrement nombreux sur le territoire communal et sont identifiés au plan de zonage. Il en est de même pour les alignements remarquables de part et d'autre de la route de Beaudemont, qui structurent la perspective sur le château, aujourd'hui centre équestre, dont l'intégration particulièrement qualitative dans le paysage est à préserver.

Enfin, quelques **pelouses sèches** sont répertoriées sur le territoire communal, qui sont incluses dans la zone N (en N ou NL).



2 Fiche communale
LES BORDES

Le bourg des Bordes est implanté dans le creux d'une vallée, au Nord du ru de Saint-Ange. Il est composé d'un centre-bourg relativement compact à la croisée de la route de Villeneuve et de la rue de la Mairie, zoné en Uc. Quelques habitations bordant le bourg d'une part ainsi qu'un lotissement récent plus à l'Ouest d'autre part, constituent le secteur U général.

Le principal potentiel d'évolution de la commune pour les années à venir se situe à l'articulation entre ces deux parties de la zone U. En effet, l'acquisition de parcelles par la commune est en cours afin de réaliser une voie apaisée, de type coulée verte, reliant la rue des Beauvais du lotissement récent au chemin de la Terre au Pot qui mène au centre-bourg. Un site de projet d'une capacité théorique de 5 logements est ainsi identifié dans la continuité du lotissement, de part et d'autre de cette future voie. Un emplacement réservé a été créé pour permettre l'élargissement du chemin de la Terre au Pot et ainsi faciliter son articulation avec la rue des Beauvais.

Ce site est classé en zone U en raison du faible nombre de logements réalisables et des travaux de viabilisation en cours portés par la commune.

Les parcelles non constructibles au Nord de la future voie apaisée (anciennement dédiées à un jardin privé) seront dédiées à l'aménagement d'un square, espace commun paysager à la croisée du centre-bourg et du lotissement récent. Un emplacement réservé a donc été délimité à cet effet.

En outre, les capacités de densification et de mutation de la zone urbaine du bourg ont été estimées à environ 11 logements.

Les ensembles bâtis au Sud et à l'Est du centre-bourg présentent un tissu urbain aéré implanté en pied de coteau, à proximité directe du ru de Saint-Ange et sont zonés en UL. Des EIPE ont été identifiés sur des parcelles occupées par des jardins plantés d'arbres fruitiers ou d'autres compositions végétales remarquables. Les parcelles du Sud-Est du bourg qui ont été inondées ces dernières années ont été classées en NL.

Une vingtaine de hameaux s'égrènent sur le reste du territoire communal. Ils font l'objet :

- d'un zonage en UL délimité au droit de l'enveloppe urbaine s'agissant des parcelles construites ou en cours de construction, lorsque les hameaux présentent au moins cinq à six bâtiments d'habitation ;

- d'un zonage agricole ou naturel lorsqu'ils sont de très petite taille et qu'ils sont relativement isolés.

Des continuités de nature à préserver ou à créer ont été identifiées le long des rus, notamment le ru de Saint-Ange, ainsi que dans les zones de lisières en frange Est du bourg afin d'y **renforcer l'infiltration des eaux et d'y limiter le ruissellement.** En ce sens, une bétoire en zone AL le long de la RD 27 en amont du bourg est protégée par un EIPE.

Quelques EIPE correspondant à de petits ensembles boisés isolés dans la zone agricole et quelques arbres isolés à conserver ont par ailleurs été fléchés.


A
AL
AL
N
A
AL
NL
NLe
NL
1
1
U
Uc
NL
NL
UL
UL
AL

3 Fiche communale
COLLEMIERS

La zone urbaine de la commune se développe autour du ru de Collemiers. Elle se compose d'une **zone UL longitudinale centrale** aux abords du ru, d'une zone Uc de part et d'autre de la rue des Prés Verts et de deux secteurs U encadrant cette dernière zone. Les **hameaux** du Petit Villecul, du Grand Villecul et des Bois Plantés sont classés en UL.

Les capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants sont évaluées à environ **5 logements.** À ceci s'ajoutent **13 logements** répartis sur deux sites de projet.

Le premier site de projet est implanté enserré dans la zone UL. Il se voit attribuer un objectif de construction de 8 logements. Le second site est localisé en entrée de bourg Est et 5 logements y sont envisagés.

Les abords du ru de Collemiers sont identifiés en tant que **continuité de nature** à préserver en zone UL et à créer en zone NL. En complément de cette continuité, des EIPE sont délimités ponctuellement afin de préserver **des espaces de nature remarquables** qui jouxtent le cours d'eau.

En zones agricole et naturelle, divers boisements de petite taille sont classés en EIPE et des continuités de nature à préserver ou à créer sont également identifiées, en corrélation notamment avec le projet en cours de remembrement de la commune



4 Fiche communale
COURTOIS-SUR-YONNE

Courtois-sur-Yonne est la porte d'entrée Nord du Grand Sénonais sur la rive Ouest de l'Yonne. Le village est implanté entre l'autoroute A19 et la voie ferrée. Son enveloppe urbaine est relativement bien optimisée, ne laissant qu'un potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants d'environ **4 logements en diffus.** En centralité, le site de l'ancienne entreprise La Ciria est fléché en tant que site de projet pouvant accueillir **10 logements.** À l'Ouest du centre-bourg, le principal site de projet de la commune d'une superficie de 7,76 ha, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager en 2016 est en cours de construction. Sa viabilisation étant initiée, ainsi que la création de voiries, et les terrains ayant perdu leur vocation agricole, il est classé en U. Trente logements y sont en cours de construction et **soixante-deux logements** sont programmés sur le reste du site.

La commune accueille une zone d'activités (zone Ua) accolée directement au tissu résidentiel. Des EIPE ont été délimités sur des parcelles voisines de la zone U, libres et parfois plantées, afin de maintenir **un espace de respiration** entre cette zone et les constructions d'habitation. Un second tènement d'activités constitue une petite enclave dans la zone agricole, dans le Sud de la commune, à proximité directe de la zone d'activités des Prunelliers de Saint-Martin-du-Tertre.

Au sein de l'enveloppe urbaine ainsi qu'en lisière, différents EIPE sont identifiés afin de préserver des espaces de jardins remarquables, la cerisaie à l'Est du bourg, ainsi que les abords du ruisseau de Salles. À l'Ouest du bourg, les espaces de nature généreux accompagnant le ruisseau sont classés en NL et font l'objet de plusieurs protections paysagères.

Chemin rural des Forêts, les parcelles destinées à accueillir les futures extensions de l'A.P.E.I.S sur 0,57 ha sont **maintenues en U** et sont incluses dans le calcul de la **consommation d'espaces agricoles et naturels** pour la période 2020-2035.

La zone à urbaniser à vocation d'activités de 10,5 ha figurant aux documents d'urbanisme communaux est **déclassée** au profit d'un zonage en NL. La commune souhaite y aménager à terme des cheminements pour en faire un lieu de promenade pour les habitants.



5 Fiche communale
DIXMONT

Le bourg de Dixmont est installé dans le creux de la vallée des Bordes et ses **nombreux hameaux** sont dispersés sur les plateaux.

Le centre-bourg est contenu dans une ceinture végétale tandis que les développements résidentiels se sont faits en étoile et de manière plus marquée vers l'Ouest. Au sein de ces tissus urbains constitués, un objectif de construction de **15 logements** est fixé : 5 en diffus et 10 répartis sur **deux sites de projet**, grandes dents creuses enserrées dans les tissus bâtis de la zone U.

Afin de renforcer l'offre nouvelle en logements sur la commune et d'**affirmer le rôle de centralité** que joue le bourg par rapport à ses 27 hameaux, **deux zones à urbaniser** complémentaires sont créées. La première correspond au **site de projet n°1** et s'étend sur **3,1 ha** en surépaisseur Sud-Ouest du bourg.

Sa délimitation en pied de coteau maintient un certain recul par rapport au ru de Saint-Ange qui court dans la vallée. Un objectif de **30 logements** est établi pour ce site. La seconde zone à urbaniser, de **0,35 ha**, est implantée à l'Ouest du bourg dans la continuité des tissus urbains existants. Elle pourra accueillir **6 logements.**

À l'offre de logements issue de la construction neuve s'ajoute un objectif de **reconquête de 8 logements vacants** afin de parvenir à un objectif global de **59 logements** supplémentaires pour la commune sur la période 2020-2035.

La ceinture verte du bourg, **incluse en zone UL,** est fléchée en tant que **continuité de nature à préserver ou à créer** et nombre de continuités sont ainsi identifiées à travers le territoire communal.



6 Fiche communale
ETIGNY

Le bourg d'Etigny présente **deux centralités historiques**, l'une se développant autour de la gare d'Etigny-Véron et de la mairie, la seconde, Serilly, plus compacte est implantée en léger surplomb, plus en amont dans la vallée de l'Yonne. Ces deux secteurs sont classés en Uc et les quartiers résidentiels qui les connectent entre elles sont classés en UL. Les terrains de sport à l'articulation entre les deux centralités bénéficient d'un zonage en NLe intégrant également le cimetière et un segment de champs, véritable **espace de respiration** inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune. Un projet de **coulée verte** reliant Sérilly à la mairie traverse cette zone NLe et fait l'objet d'un emplacement réservé.

Afin de préserver le **cadre paysager qualitatif** de la commune, certains fonds de jardins et espaces plantés en zones Uc et UL se voient protégés par un EIPE. À l'Ouest du bourg, le hameau des Fours installé dans son écrin végétal est classé en UL.

Les capacités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante sont quelque peu limitées : **10 logements** sont potentiellement réalisables en diffus tandis qu'un site de projet au Sud de Serilly se voit attribuer un objectif de construction de **5 logements** supplémentaires. Il est accessible par le chemin des Cornicarts et pourra être relié à la zone Uc de Serilly par un **cheminement piéton** dont l'emprise est délimitée par un emplacement réservé.

Un second site de projet partiellement en extension urbaine permettra d'atteindre les objectifs communaux de création de logements. Ce terrain de **1,37 ha** (dont 0,15 ha déjà artificialisés) fait face à la gare et permettra la réalisation de **16 logements** supplémentaires.

Une **zone d'activités artisanales** s'étend depuis la gare jusqu'au Nord de la commune offrant une légère capacité de développement à une entreprise dynamique existante (environ 8 000 m²) ainsi que quelques terrains libres dont les constructions futures devront respecter une marge de recul de 20 m par rapport à la RD 72. En limite Nord de la commune, un STECAL est délimité afin de permettre le maintien d'une activité existante de stockage et de vente de matériaux de construction. Au Nord également, un secteur Npv est délimité afin de permettre l'installation d'une centrale solaire, implantée pour sa plus grande partie sur la commune de Rosoy.



7 Fiche communale
FONTAINE-LA-GAILLARDE

La commune est implantée à la source de la Gaillarde et se développe suivant un plan en croix ayant pour axes la Grande rue (RD 40) et la RD 46.

Les terrains occupés par des champs cultivés (rue de la Montagne et rue du Petit Clos) ou en friche (rue du Marais) qui étaient classés en zone urbaine aux documents d'urbanisme communaux et qui sont maintenus en U ou en UL au PLUi-H font l'objet de **projets en cours.** A ce titre 0,8 ha ha sont comptabilisés dans la consommation d'espace.

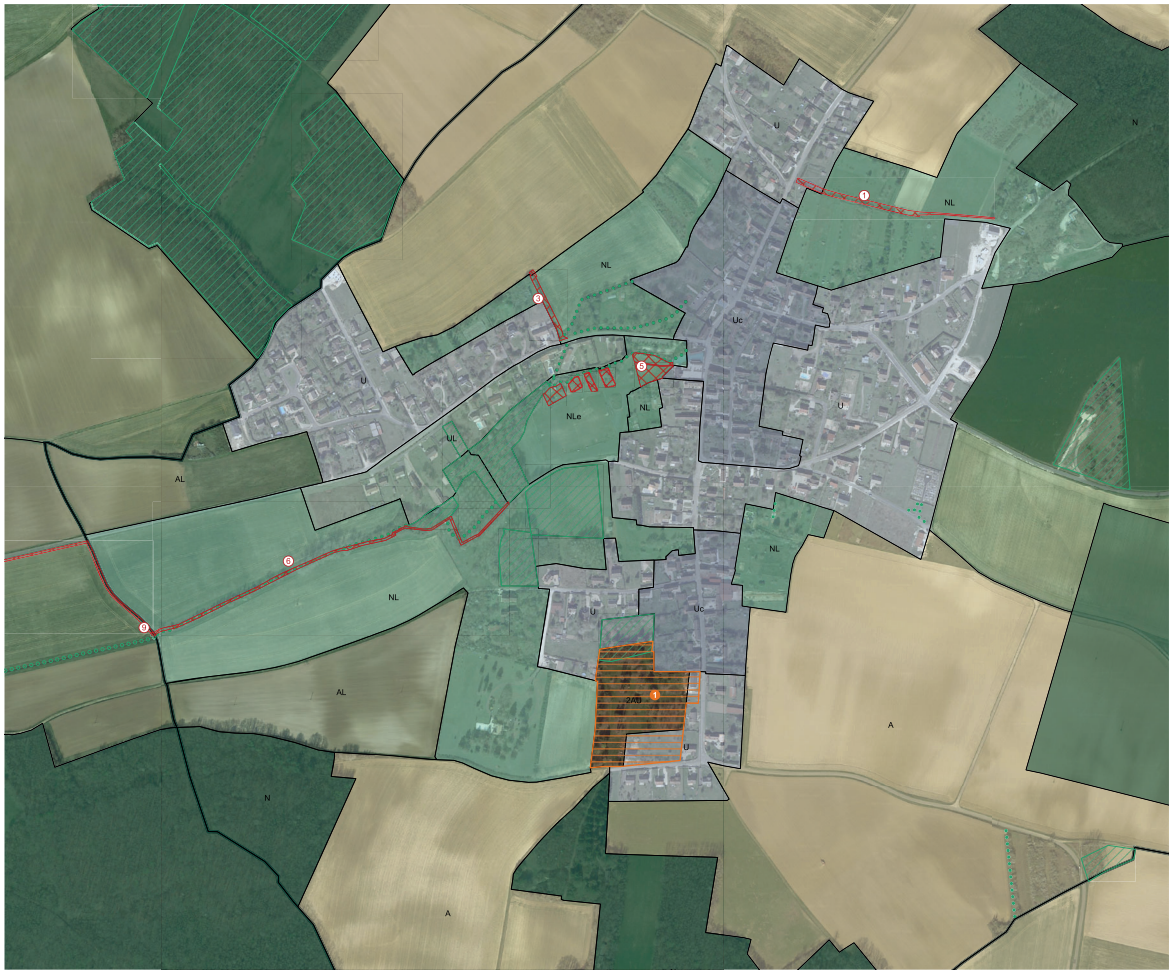
Les parcelles construites à proximité directe de la Gaillarde bénéficient d'un classement en UL et les espaces de loisirs à l'Ouest du lavoir sont zonés en NLe. Ils constituent le **coeur vert** de la commune. Les espaces boisés qui bordent ce secteur sont recensés en tant qu'EIPE et deux emplacements réservés sont délimités dans le but d'effectuer des aménagements permettant de protéger la Gaillarde et de désenclaver la zone de loisirs d'une part et d'autre part de créer une voie douce partant de ce même secteur de loisirs et longeant la Gaillarde jusqu'à Saligny pour **se connecter à la future voie douce** qui y est également envisagée.

Environ **cinq logements** sont encore constructibles au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Les opportunités de développement de la commune résident donc dans le site de projet au Sud du centre-bourg accessible depuis la rue des Pavites et implanté sur l'emplacement d'un ancien camping municipal. Son ouverture à l'urbanisation étant partiellement conditionnée à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.ainsi qu'à la réalisation d'études de prospection faune et flore complémentaires. **Dix-huit logements** y sont projetés.

Rue de la Montagne, une bande située dans la continuité du tissu urbain existant est intégrée à la zone U et décomptée en tant que consommation d'espace (0,81 ha).

Afin d'améliorer le **maillage doux** du village, deux emplacements réservés sont délimités dans le but d'élargir des cheminements existants.

En surépaisseur de la rue Gaston Corgibet, un bassin de rétention et une noue en bordure d'une future voie sont projetés dans l'emprise de deux emplacements réservés.



8 Fiche communale GRON

Cette commune limitrophe de Sens présente un **fort enjeu de développement**, notamment en raison de la présence de la zone d'activités de Salcy sur son territoire, **pôle économique stratégique** du Grand Sénonais.

À l'Ouest de la route de Sens (RD 72) se trouvent le bourg ainsi que le hameau des Epenards.

Les deux centralités historiques de Gron, classées en Uc, se sont développées de part et d'autre du ru de Collemiers. Entre ces deux pôles s'étendent une zone UL et une zone NL, rassemblant divers équipements communaux : des terrains de sports, la Maison des Jeunes, la mairie, un parking municipal, le parc paysager de la Fosse-aux-Loups, formant ainsi **le coeur vert** de la commune, protégé par des EIPE et des continuités de nature à préserver ou à créer.

Une offre nouvelle en logements conséquente de **120 logements** est projetée pour la commune afin de répondre aux enjeux futurs liés aux développements de la zone industrielle de Salcy.

La part en diffus est comparativement peu élevée **(5 logements)** en raison des faibles capacités restantes de densification et de mutation des tissus urbains existants. Les objectifs de développement se répartissent donc essentiellement sur **5 sites de projet** de tailles variées, deux en renouvellement, les 3 autres en extension urbaine, en cohérence avec les zones à urbaniser présentes dans le PLU de la commune récemment élaboré.

Le site de projet n°1 constitue une extension urbaine de **0,88 ha** en surépaisseur du centre-bourg historique pouvant accueillir **10 logements.** La desserte piétonne du site sera assurée par la création d'un cheminement aménagé sur l'emprise de l'emplacement réservé n°1 et sa desserte automobile par la création d'une voie reliée à la Grande Rue au niveau de l'emplacement réservé n°3.

Le site de projet n°2 finalisera le lotissement aménagé récemment le long de la rue du Bordiot. Il s'agit d'une extension urbaine de **1,99 ha** qui permettrait de construire environ **30 logements.**

En extension urbaine également, le site de projet n°5 est implanté dans la continuité du lotissement des Chaponnières. Sur les **2,78 ha** qu'il représente, un objectif de **30 logements** est établi.

En renouvellement urbain, le site de projet n°3 est enserré entre la zone Uc et la zone U bâtie et pourra accueillir **20 logements**.

En entrée de ville Est, le site de projet n°4 est destiné à accueillir **20 logements** supplémentaires.

Ces deux derniers sites sont classés en 2AU afin de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à à la réalisation de prospections faunistique, floristique et concernant l'éventuelle présence de zones humides.

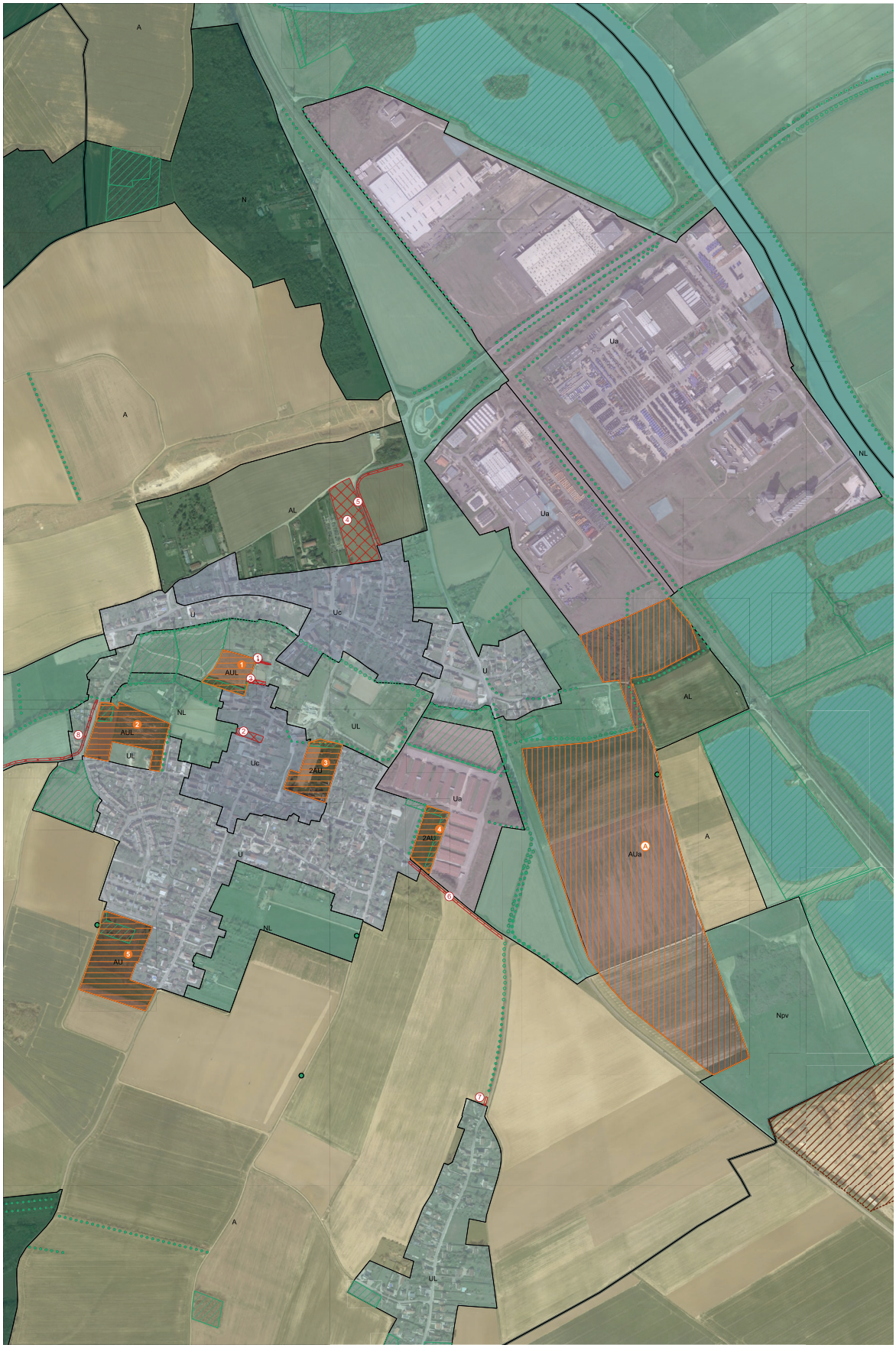
L'ensemble de ces sites est voué à accueillir principalement des typologies individuelles, à l'exception du site n°3 « coeur de village », accolé au centre-bourg et qui représente l'occasion d'introduire éventuellement des typologies de semi-collectif. Par ailleurs, une **diversification des statuts d'occupation** est également proposée au travers de l'objectif de création de **15 logements sociaux,** à privilégier au sein d'opérations d'ensemble prévues sur les sites de projet.

Un hectare de zone à urbaniser figurant au PLU communal a été **déclassé et restitué à la zone naturelle.** Par ailleurs, la zone à urbaniser des Epenards a été directement intégrée à la zone urbaine puisqu'il s'agit d'une dent creuse incluse dans l'enveloppe urbaine.

À l'Est de la route de Sens (RD 72) et en bordure de l'Yonne s'étend la **zone d'activités de Salcy,** classée en Ua ainsi que les parcelles ciblées pour son extension future : **28 ha** zonés en AUa et qui constituaient déjà un projet dans le PLU communal. Cette zone à urbaniser stratégique s'accompagne au Sud par la délimitation d'un secteur Npv **afin d'encadrer l'implantation d'une ferme photovoltaïque sur des parcelles en friche,** qui accueillaient pour partie une carrière.

Enfin, au Nord du bourg, le **projet de déviation** est en cours, dans la continuité de la RD 1060 en provenance de Sens, afin de créer un raccordement avec l'A19 à l'Ouest du territoire.

Les constructions implantées en pied de coteau au Nord de la future déviation le long de la RD 72 ont été classées en N en raison de la forte sensibilité paysagère du site et de la dangerosité que pourrait impliquer la création de nouveaux accès sur la départementale.


A
N
A
AL
U
Uc
AUL
NL
UL
Uc
2AU
Ua
U
NL
AU
A
Ua
Ua
NL
AL
AUa
A
Npv
A
UL

9 Fiche communale MAILLOT

Cette commune constitutive de la première couronne de Sens est implantée dans la vallée de la Vanne. Ses tissus urbains présentent une capacité de densification et de mutation évaluée à **24 logements,** dont **6** localisés sur un **site de mutation** au Sud du bourg et **18 autres** sur un site de projet en zone U. Un parc de stationnement est également envisagé sur le tènement de ce site et son emprise est délimitée par un emplacement réservé. L'aménagement de cette zone Um participera de la requalification de cet axe d'entrée de bourg.

Afin de renforcer ces potentiels de développement résidentiel, **un site de projets** est délimité en extension urbaine. Il se situe impasse des Maraîchers, et présente une superficie de **1,26 ha (dont 0,34 déjà artificialisés)** et reprend le tracé d'une zone à urbaniser préexistante. Il pourra accueillir **14 logements.**

Dans cette programmation d'un total de 65 logements, **20 d'entre eux seront des logements sociaux** issus de la relocalisation programmée par le NPNRU.

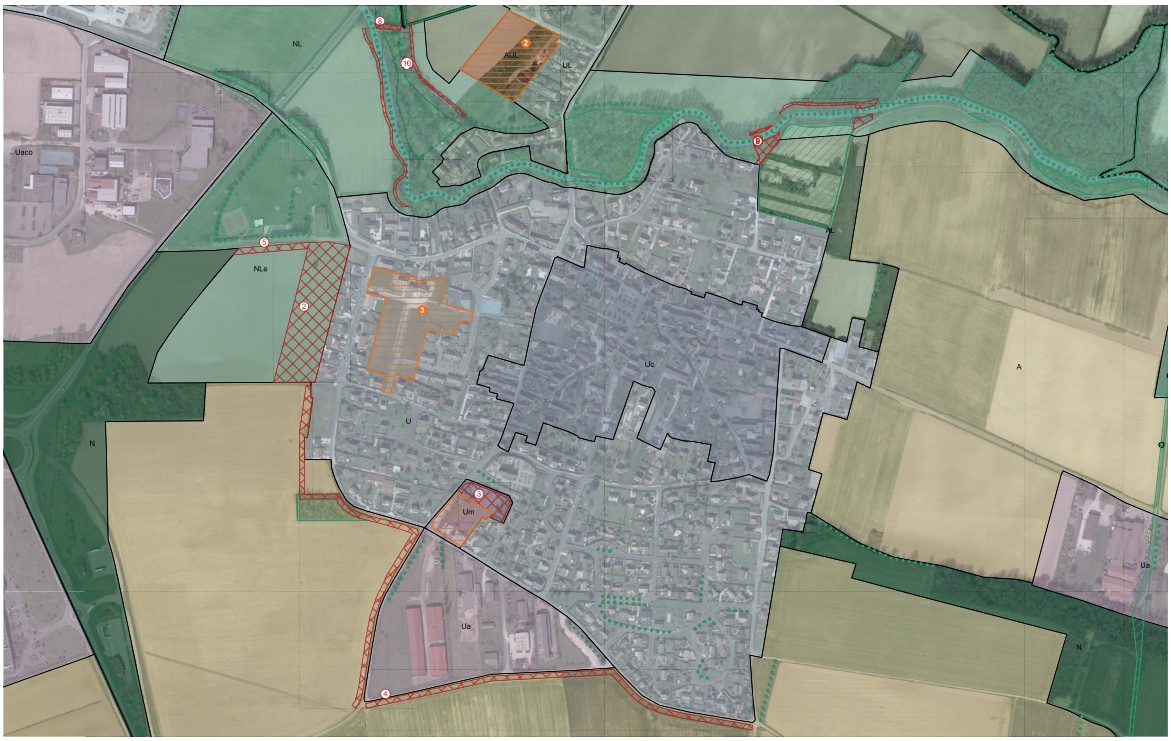
Les autres zones à urbaniser figurant aux documents d'urbanisme communaux et encore non bâties sont déclassées.

Diverses protections paysagères (EIPE et continuités de nature à préserver ou à créer) sont délimitées aux documents graphiques en bordures Nord (le long de la Vanne) et Sud du bourg. Elles sont accompagnées d'emplacements réservés établis pour le développement progressif d'une « **ceinture verte »** abritant un sentier support de circulations douces qui pourra à terme être raccordé à la coulée verte de Sens. Sont intégrés à cette ceinture verte à l'Ouest du bourg la salle des fêtes ainsi que les différents aménagements extérieurs existants ou en projet dédié aux sports et aux loisirs et classés en NLe. Un bassin de rétention est également projeté dans ce secteur.

De l'autre côté de ce secteur d'équipements, au-delà de la RD 606, s'étend la zone d'activités commerciales du Saule Fendu classée en **Uaco**. Afin de ne pas entraver l'aménagement des quelques parcelles encore disponibles, la diminution de la marge de recul présente aux documents d'urbanisme communaux est conservée.

Enfin, en limite de Sens, les parcelles d'activités jouxtant l'avenue de Sénigalia sont classées en Um afin de favoriser la **mutation et la requalification** de l'entrée Sud du pôle urbain de l'agglomération.

Dans le Sud du territoire communal, un STECAL est délimité pour assurer la pérennité d'une activité de motocross existante.



10 Fiche communale
MALAY-LE-GRAND

A la fois traversé par la Vanne et contenu dans ses méandres, le centre-bourg de Malay-le-Grand est **ceint d'espaces de nature remarquables** qui font l'objet d'EIPE ou de continuités de nature à préserver ou à créer. Des emplacements réservés ont été identifiés afin d'aménager un **cheminement piéton** permettant notamment de traverser la Vanne et de relier ainsi les deux entités qui composent la centralité de la commune.

Cette centralité abrite un premier site de projet (0,87 ha comptabilisés en tant que consommation d'espace), conservé par rapport au PLU communal, pour lequel un objectif de **15 logements** est fixé. La commune y envisage également un projet alternatif : l'implantation d'une maison des associations. Dans ce cas, les 15 logements prévus sur le site seraient à réaliser en diffus, au sein des tissus urbains existants. Ils viendraient s'ajouter à l'objectif établi de 20 logements à créer en diffus dans la zone urbaine. Dans tous les cas, L'ouverture à l'urbanisation de ce site est conditionnée à la réalisation d'une étude de terrain par un hydrogéologue agréé.

Les quartiers résidentiels qui composent les zones U et UL de la commune se sont développés au Nord du centre-bourg, jusqu'à la RD 660. Rue des Coquelicots, un site de projet est également conservé par rapport au PLU précédent, avec un objectif de **20 logements.** Il s'inscrit dans la dynamique de densification initiée au travers des projets en cours avenue de la Gare.

Deux sites de projets sont programmés en extension qui accueilleront respectivement 8 logements sur 0,52 ha et 30 logements sur 1,52 ha.

À cet objectif s'ajoute la reconquête envisagée de 10 logements vacants, portant à **103 logements** l'objectif communal de création de logements, dont 20 logements sociaux.

Le territoire communal accueille plusieurs zones d'activités, notamment de part et d'autre de la RD 606 : la zone d'activité des Bas Musats et des Paudins ainsi que la zone d'activités des Grèves, en partie implantée à Sens. Les marges de recul qui s'y appliquent dans le PLU communal sont maintenues. Par ailleurs, ce PLU prévoyait l'extension de ces zones d'environ **17 ha** supplémentaires. Afin de répondre aux objectifs du PADD relatifs à la concentration stratégique des extensions des zones d'activités à Sens et à Gron, ces zones ont été **déclassées** au profit d'un zonage en AL.

Au Nord de la commune, plusieurs **pelouses sèches** sont recensées et bénéficient d'une délimitation en tant qu'EIPE. Il en est de même pour les tracés de l'aqueduc de la Vanne et de l'ancienne voie ferrée dont un segment prolonge la **coulée verte** aménagée depuis le parc de la Ballastière à Sens.

Au Sud du bourg, le secteur de la salle des fêtes a connu des coulées de boues ces dernières années, **un bassin de rétention** est donc planifié, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°6. À proximité, une bétoire est protégée en tant qu'EIPE.

Enfin, un emplacement réservé est délimité pour la création d'un parking au bénéfice de l'école de la commune.



11 Fiche communale
MALAY-LE-PETIT

Le bourg de Malay-le-Petit se développe de part et d'autre de la route de Genève (RD 660), entre la Vanne au Sud et le tracé de l'Aqueduc de la Vanne au Nord.

Au sein de l'enveloppe urbaine, un **potentiel de 5 logements** a été identifié en diffus.

La zone urbaine telle qu'elle avait été délimitée dans les documents d'urbanisme communaux a été **globalement conservée telle quelle** intégrant un site de projet d'une capacité de **4 logements** donnant sur la route de Genève, en zone Uc et comptabilisant ainsi 0,26 ha de consommation d'espace.

La **zone à urbaniser** en surépaisseur de bourg présente dans les documents d'urbanisme communaux est conservée, à l'exception d'une petite parcelle jardinée qui est intégrée directement à la zone urbaine. La zone AU représente donc **1,47 ha** sur lesquels **12 logements** pourraient être construits. Les anciennes zones UBj visant à protéger les jardins existants sont pour la plupart classées en U et sont identifiées en tant qu'**EIPE** dans un souci de préservation de ces espaces.

Trois espaces naturels longitudinaux remarquables d'axe Est-Ouest bénéficient d'un classement en tant qu'EIPE : le tracé de l'Aqueduc de la Vanne, le tracé de l'ancienne voie ferrée, les boisements qui accompagnent la Vanne.

La ferme de Beauregard constitue un bâtiment pouvant changer de destination en raison d'éventuels projets de diversification à venir.

A proximité de celle-ci un emplacement réservé est délimité afin d'installer une borne incendie. Il en est de même à proximité de la Petite Chatière.

Au Nord de la commune, le secteur du Bois du Lys est classé en Npv afin d'encadrer l'accueil d'une ferme photovoltaïque.



12 Fiche communale MARSANGY

Si le centre-bourg implanté au Sud du ru de Montgerin est **relativement compact**, les autres tissus résidentiels qui composent la zone urbaine de Marsangy **s'étirent** considérablement le long de la RD 24. Les zones U et UL englobent cette succession continue de parcelles artificialisées. Les quelques constructions isolées implantées en bordure de la RD 24 en limite Ouest de la commune sont classées en zone N en raison de la **rupture d'urbanisation existante et de la sensibilité environnementale du lieu** (présence de pelouses calcicoles à proximité et topographie pouvant exposer à des risques de coulée de boue qui ont déjà eu lieu sur la commune dans le cas d'implantations similaires).

Un **potentiel relativement important** de densification et de mutation des tissus urbains existants a été évalué et l'objectif de **28 logements** à réaliser en diffus a été fixé, accompagné d'un objectif de reconquête de **7 logements vacants** afin d'atteindre un objectif de production de logements global de **35 logements** pour la période 2020-2035.

À l'articulation des zones Uc et U, la commune projette de réaménager et de rendre accessible au public le **parc de l'ancien château** qui est classé en NLe à cet effet.

Les espaces de nature du fond de vallée présentent une **grande qualité paysagère** que le zonage en NL et un EIPE visent à préserver. Les abords du ru de Montgerin sont par ailleurs identifiés en tant que continuités de nature à préserver ou à créer. Au Sud du centre-bourg, ce sont une **pelouse sèche** et les anciennes gravières qui bénéficient de la délimitation d'un EIPE.

Afin de répondre aux enjeux des eaux de ruissellement, la réalisation d'une **noue** est envisagée en surplomb de la zone U dont l'emprise est délimitée par un emplacement réservé.

Un second emplacement réservé est délimité en bordure de l'Yonne dans la prévision de l'aménagement d'un espace vert.



13 Fiche communale
NOÉ

La commune présente **deux centralités historiques** implantées le long de la RD 146 : Noé à l'Est qui accueille entre autres la mairie, l'école et des équipements sportifs, et le Clos de Noé à l'Ouest morcelé en deux parties. Ces centralités correspondent aux trois secteurs Uc sur les documents graphiques (dont deux secteurs pour Noé à l'Est). Les développements résidentiels centrifuges constituent les secteurs généraux U ainsi que les secteurs de lisières UL lorsque le tissu urbain est plus lâche et que la présence de la trame végétale est plus importante, soit entre le secteur Uc et la rue des Romains. À mi-distance entre les deux centralités, les dernières parcelles libres sont **en cours de construction** et ont donc été intégrées à la zone U, ainsi que deux parcelles aujourd'hui en partie occupées par un parking en prévision de l'extension à venir du cimetière. Une encoche de deux parcelles classées en AL perdure cependant dans cette continuité bâtie, correspondant à la partie haute d'un talus difficilement constructible ou raccordable aux réseaux.

L'urbanisation de la commune qui était soumise au RNU lors de la période précédente a donc progressivement rassemblé les deux entités historiques, notamment au travers de l'implantation de lotissements, pour former un village s'étirant de la voie ferrée à l'Ouest à la limite communale à l'Est. Pour accompagner cette dynamique et afin de faciliter et de sécuriser les déplacements des vélos et des piétons entre les deux espaces de centralité de la commune, un emplacement réservé a été délimité en surépaisseur de la rue des Hâtes dans le but d'y aménager **une voie douce**. Le **hameau des Auberts,** au Sud du bourg, abrite plus d'une vingtaine de constructions et bénéficie d'un zonage UL.

Les écrins végétaux du bourg et du hameau participent d'une intégration encore qualitative des secteurs bâtis dans les paysages environnants. Diverses zones NL, NLe (correspondant respectivement à des espaces agricoles particulièrement fragmentés par des ensembles boisés, bosquets, alignements d'arbres, et aux espaces dédiés aux terrains de sport de la commune) et AL ont ainsi été identifiées en lisière de la zone urbaine afin de conserver cette relation physique et visuelle remarquable entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels limitrophes. Notamment à l'Ouest du Clos de Noé, une zone NL s'étire entre le bourg et la voie ferrée, formant une enclave au Sud du bourg, destinée à accueillir un bassin de rétention pour la réalisation duquel un emplacement réservé est délimité.

Depuis le clos de Noé, une zone N s'étend dans la vallée des Boulins, jusqu'aux Auberts, garantissant la préservation de boisements ainsi que de **pelouses sèches**.

Des continuités de nature à préserver ou à créer ont été identifiées bordant le bourg au Sud, le long de la RD 146 implantée sur un talus, et au Nord, afin d'accompagner le tracé du chemin d'exploitation du syndicat intercommunal d'assainissement de la basse Vanne. D'autres sont fléchées, qui ponctuent la vaste zone agricole dans le Nord de la commune afin d'y réintroduire une trame végétale.

S'agissant des développements futurs de la commune, **d'importantes capacités de construction ont été recensées en diffus**, ce qui a permis de fixer un objectif théorique de 15 logements à réaliser « au coup par coup » au sein de l'enveloppe urbaine.

Afin de compléter cette offre répartie dans la commune, deux sites de projet sont fléchés en partie Ouest du Clos de Noé. L'un plus au Nord, de 5 logements, est situé sur une grande parcelle de jardin privé en friche, en partie déjà construite et enserrée dans le tissu urbain existant. Un second de 5 logements également, est partiellement classé en 2AU afin de conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'études faunistique, floristique et de présence de zone humide.



14 Fiche communale
PARON

Paron s'est historiquement installée aux abords du ru de Subligny, classés en Uc, et s'est ensuite développée en deux quartiers distincts, aux typologies résidentielles variées, sur les coteaux. Cette commune limitrophe de Sens au **poids démographique conséquent** à l'échelle de l'agglomération projette d'**assoir son rôle** tout en apportant une cohérence entre ses différents espaces urbanisés aujourd'hui quelque peu fragmentés.

Ainsi, l'aménagement d'un **nouveau centre-ville** est envisagé dans l'emprise du **site de projet n°1**. Il s'agit d'un site en extension urbaine **(11,7 ha dont 3,15 ha déjà artificialisés)** positionné cependant à l'articulation entre les secteurs urbains du Ru Couvert et de l'Echelotte. Pensé comme un trait d'union entre les deux quartiers, il accueillera un **programme mixte,** favorisé par le zonage en AUc, afin de remplir toutes les fonctions attendues d'une centralité. Ce secteur était classé en AU au sein du PLU communal de 2017. De la zone attenante en 2AU dans le PLU communal, environ 4 ha ont été reclassés en NL.

Environ **130 logements** y seront implantés, ainsi que des commerces et des services. Divers équipements publics y sont prévus, la mairie y sera relocalisée et la construction d'une salle communale y est envisagée. Des espaces publics de type place et jardin accompagneront ces aménagements.

Le site est implanté à proximité du Bois de Saint-Bond, il s'agit donc d'un secteur à enjeux pour la circulation de la faune. En ce sens, un emplacement réservé a été délimité au Sud du site pour la préservation d'un **corridor écologique** permettant de rejoindre le bois du Chesnoy.

S'agissant de la construction neuve en **diffus** au sein des tissus urbains existants, un objectif de **20 logements** a été établi. Deux autres sites de projet ont par ailleurs été identifiés en renouvellement urbain afin de compléter l'offre nouvelle. Le site de projet n°2 s'inscrit dans la poursuite de l'aménagement du quartier Louis Fort et est destiné à accueillir **30 logements**. Le site n°3, avenue de la Liberté, se voit attribuer un objectif de **15 logements à destination sociale.**

À l'échelle communale, ce sont **30 logements sociaux** qui sont programmés, tandis que la démolition d'un bâtiment vétuste de 30 logements sociaux rue Chanteprime est envisagée, avec une relocalisation partielle ou complète des logements prévue.

Un projet de **chai** est en cours, ayant entraîné une modification du PLU communal. Il est implanté en face du gymnase Roger Treillé, au sein de la zone A tandis que les vignes pourront se développer sur le coteau classé en AL.

La commune possède déjà un réseau de cheminements doux qu'elle souhaite renforcer, notamment pour connecter les futurs espaces de projet et pour faciliter la promenade le long du ru de Subligny. À cet effet, plusieurs emplacements réservés ont été délimités, également pour la création d'une aire de jeux et d'un belvédère afin de ponctuer ces cheminements.

Le territoire communal accueille de nombreuses mares qui sont protégées par des EIPE.

Plusieurs **zones d'activités** sont présentes à Paron, classées en Ua et dont quelques emprises sont encore libres.

Enfin, dans le Nord de la commune, un **STECAL** est délimité aux abords d'anciens bâtiments d'EDF, qui pourront être réhabilités et complétés par d'éventuelles constructions nouvelles afin d'accueillir de l'artisanat et des espaces de type co-working. Les constructions existantes sont donc identifiées aux documents graphiques en tant que **bâtiments pouvant changer de destination**.


AUc
Ua
Uc
NLe
NLp
A
N
NL
UL
U
AL

15 Fiche communale
PASSY

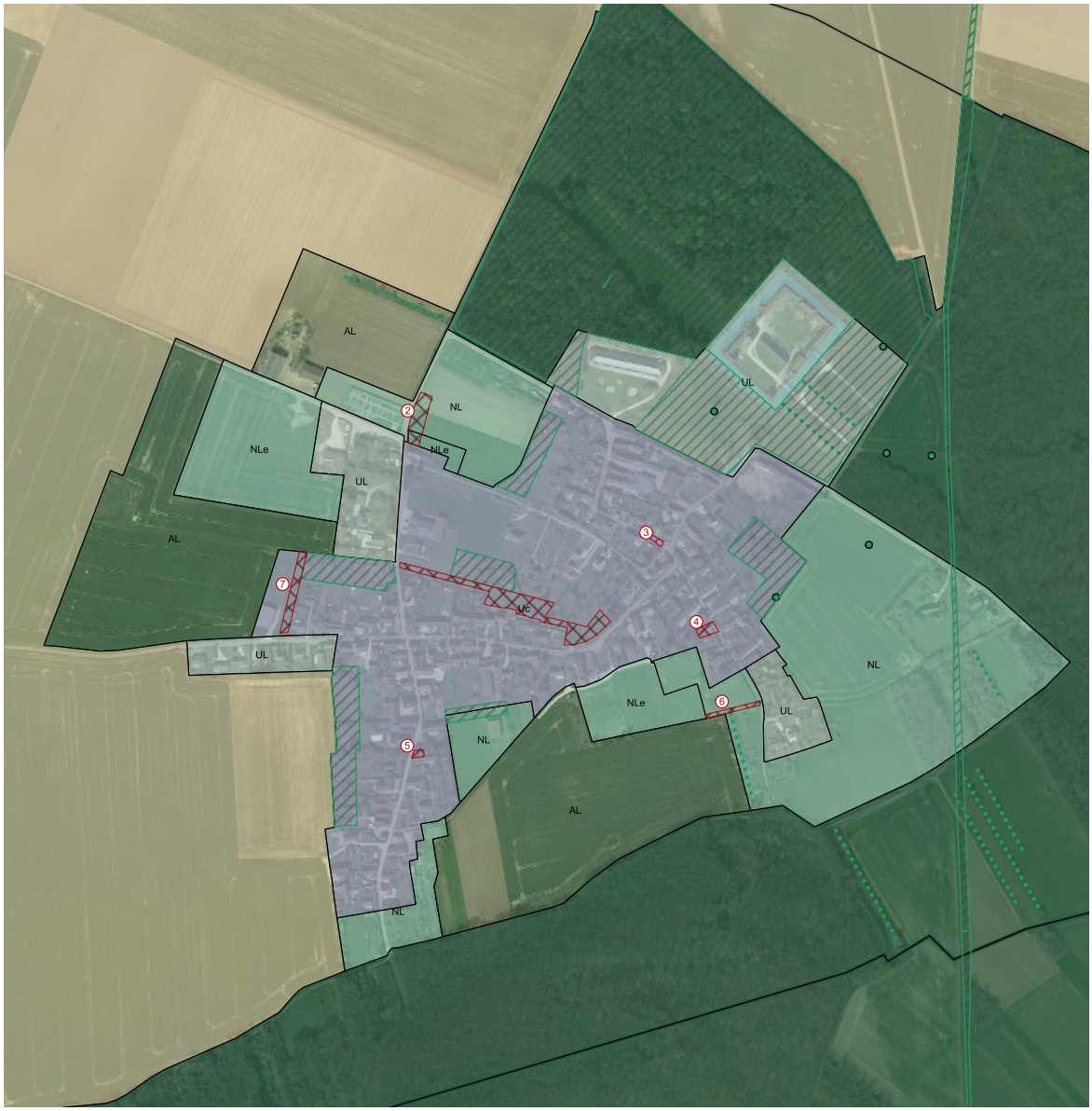
Le bourg de Passy s'est implanté en retrait de l'Yonne et de la RD 606 à l'articulation des bois Bailly et des Brosses. Il a globalement conservé son **enveloppe urbaine historique** et est donc classé en Uc. Les développements récents en périphérie dont les implantations sont moins compactes, ainsi que le château, sont classés en UL.

Le Château de Passy, récemment réhabilité et dont le parc est protégé par un EIPE, abrite les deux tiers des objectifs de création de logements puisqu'il abrite **20 logements vacants à reconquérir** sur la période 2020-2035. En complément, un objectif de création de **10 logements en diffus** au sein des tissus urbains existants est établi.

Au sein du coeur d'îlot en surépaisseur Nord de la Grande Rue est planifié l'aménagement d'espaces publics afin de créer un **espace de centralité** (placette, espaces verts et espaces de stationnement). Un emplacement réservé a été délimité à cet effet. En face de cet espace, de l'autre côté de la Grande Rue, la commune envisage d'installer une salle communale afin d'animer le coeur de bourg. Ceci nécessite la création d'un accès depuis la rue du Bois de Bailly, correspondant à l'emplacement réservé n°6.

Plusieurs emplacements réservés de taille variable au sein du bourg et en pourtour de celui-ci sont destinés à la création de **poches de stationnements.**

Le parcellaire compte de nombreuses configurations en **lanière**. Des EIPE sont donc délimités sur certains **fonds de jardins** relativement étirés qui sont à préserver.



16 Fiche communale
ROSOY

Le bourg implanté en rive Est de l'Yonne ne présente plus de capacité de densification et de mutation des espaces urbains, notamment en raison d'une **topographie particulièrement marquée** là où les tissus urbains sont les plus aérés. La commune dispose de **3 sites de projet** pour soutenir son développement.

Un premier site de projet, en partie enserré dans le tissu urbain existant, a pour vocation de constituer un nouveau quartier d'entrée de ville Sud en accueillant **36 logements**, répartis sur **2,58 ha** (dont 1,27 décomptés au titre de la consommation d'espace).

Un second site de projet en extension urbaine est prévu dans la continuité du tissu urbain existant. Il accueillera **20 logements** sur **1,36 ha**.

Un troisième site de projet, **en renouvellement urbain**, proposera **10 logements** préférentiellement à destination des séniors.

La reconquête de la vacance permettra d'ajouter **10 nouveaux logements** pour la période 2020-2035.

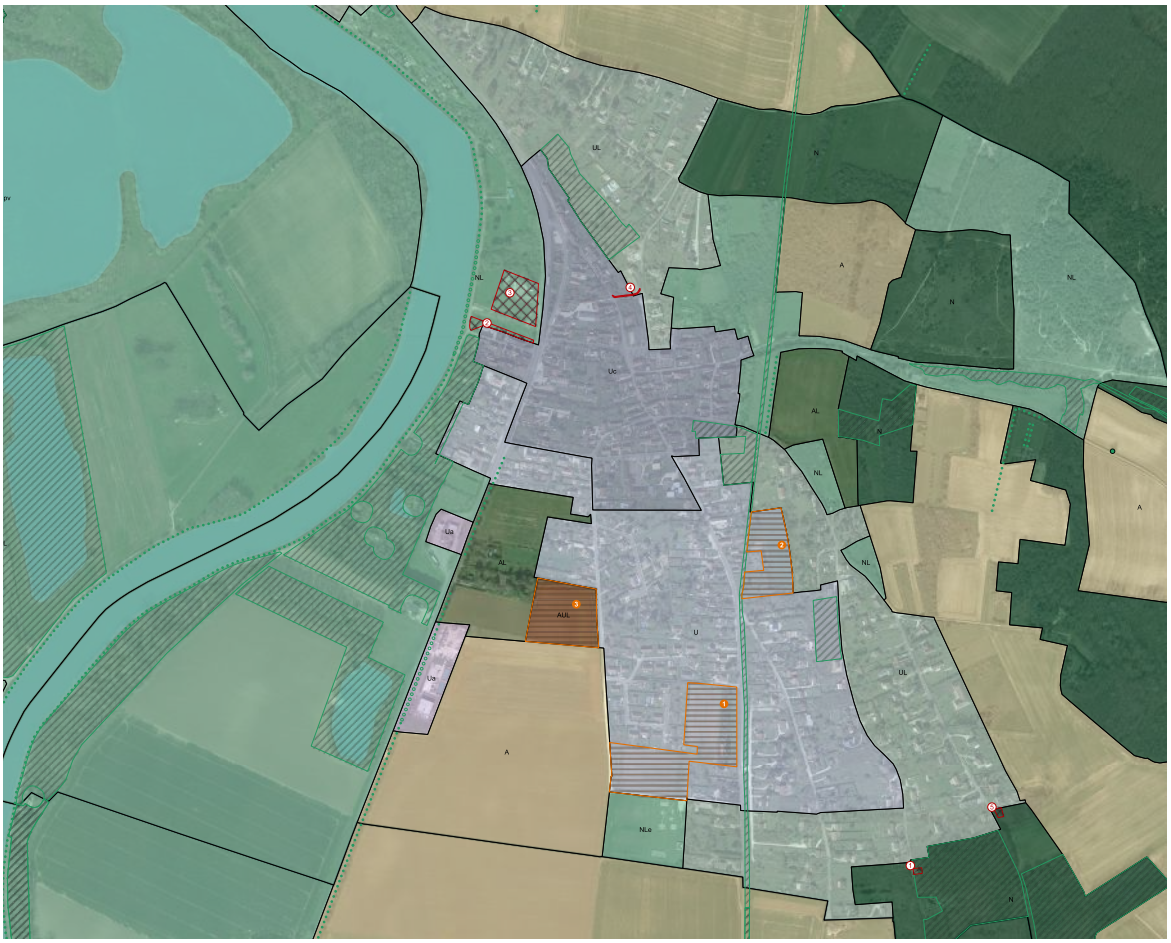
Par ailleurs, parmi ces **76 logements projetés** sur la commune, un objectif de création de **20 logements sociaux** est établi.

Entre l'Yonne et la RD 606, certaines parcelles construites ont été classées en zone NL afin de limiter leur constructibilité en raison de leur identification en tant que **secteur concerné par un risque de chutes de pierres et d'éboulement** sur le plan des protections.

Les pelouses sèches identifiées sur le territoire communal sont protégées par un classement en N et NL ou par un EIPE.

À proximité du centre-bourg, une **revalorisation du lavoir et du ru** est prévue, ainsi que la création d'un fossé pour gérer les écoulements d'eau. Un emplacement réservé a été délimité à cet effet. En amont, un autre emplacement réservé délimite l'emprise d'un futur **bassin de rétention.** À proximité, **une ravine** fait l'objet d'un classement en EIPE dans le but de préserver son rôle dans l'écoulement des eaux.

Enfin un secteur Npv est délimité pour l'implantation d'une centrale solaire en rive Ouest de l'Yonne.



17 Fiche communale
ROUSSON

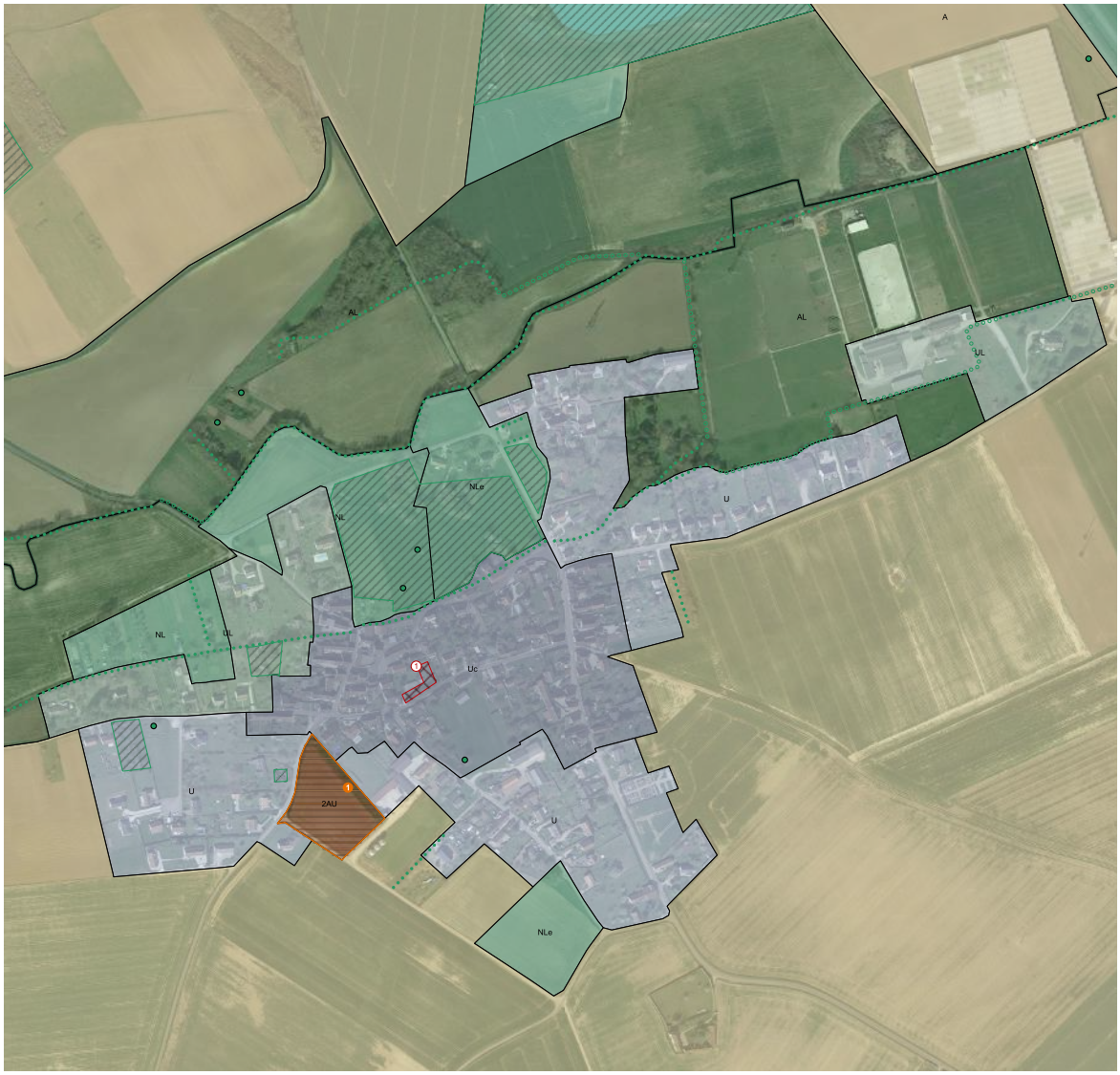
Le bourg de Rousson est installé en bordure du ru de Bourienne et son centre-bourg se développe de part et d'autre de la RD 24.

La commune s'est fixé un **objectif ambitieux de résorption de la vacance** avec la reconquête envisagée de **12 logements.** S'agissant du renouvellement urbain, un objectif de réalisation de **10 logements** en diffus est établi pour la période 2020-2035.

Afin de compléter cette offre nouvelle en logements, un site de projet est délimité au Sud-Ouest du centre-bourg. Cette **zone à urbanisée de 0,98 ha** pour laquelle un objectif de **8 logements** est établi correspond à un champ cultivé accolé à l'espace urbain existant. Elle est classée en 2AU afin de conditionner son ouverture à l'urbanisation à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.

En centre-bourg, la commune projette l'aménagement d'un parking et un emplacement réservé a été créé à cet effet.

En limite Sud-Ouest du territoire communal, **les hameaux** des Caves et de la Haute Epine sont accolés à des bois. Ils conservent une enveloppe urbaine relativement respectueuse du paysage garantie par la présence de **petits boisements et d'alignements d'arbres** visés aux documents graphiques (continuités de nature, zonage en NL) qu'il s'agit donc de préserver. Les abords du ru de Bourienne sont fléchés en tant que continuité de nature à préserver ou à créer et les **généreux espaces** de pré et de petits boisements à préserver qui le bordent au Nord du centre-bourg bénéficient d'un classement en EIPE.



18 Fiche communale
SAINT-CLÉMENT

La zone urbanisée de la commune est contenue au sud de la RD 606. Elle présente un centre-ville **relativement dense** autour duquel se développent des quartiers résidentiels ainsi que la zone d'activités de la Fontaine d'Azon qui s'étire le long de la limite communale Ouest.

Les capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants sont **faible**s, représentant environ 15 logements. Les documents d'urbanisme communaux prévoyaient plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. L'une, située rue de la République à l'Ouest de la commune a été intégrée directement en zone UL en raison de son enclavement au sein de l'enveloppe urbaine. Elle n'est pour autant pas constructible car protégée en tant qu'EIPE afin de garantir **un espace de respiration conséquent** entre les quartiers résidentiels et la zone d'activité. Ce déclassement concerne également une zone à urbaniser à vocation d'activités, les seules extensions de zones d'activités étant localisées stratégiquement **à Sens et à Gron.** La zone à urbaniser 1AU du secteur de la Pointe Molot a été partiellement construite. Les **2,8 ha** de cette zone qui ne sont pas encore aménagés sont donc maintenus en AU. À ceux-ci s'ajoutent **5,3 ha**, classés en 2AU aux documents d'urbanismes communaux afin de permettre le développement d'un quartier de **140 logements,** constituant ainsi l'un des trois sites de projet en extension urbaine les plus conséquents de l'agglomération pour la période 2020-2035.

La programmation de logements intègre la création de **85 logements sociaux** dont 70 à réaliser dans le cadre des relocalisations du NPRU.

Un second site de projet est identifié en renouvellement urbain. Il consistera en la réhabilitation de bâtiments existants et la construction de bâtiments neuf afin de créer un total de **55 logements.**

Par ailleurs, le projet de développement résidentiel de la pointe Molot va de pair avec le **déclassement d'environ 23 ha** de la zone 2AU et leur restitution à la zone agricole. Comme le démontre le focus dédié dans **l'OAP Paysage et environnement,** cette vaste zone agricole à la jonction des communes de Saint-Clément et de Sens a pour vocation de constituer sur le long terme un **agriparc** accueillant pratiques maraîchères, parcours cyclables et lieux de promenades pour les habitants des deux communes, en lien avec le parc de la **Ballastière** et une renaturation de la **Gaillarde** jusqu'à l'Yonne.

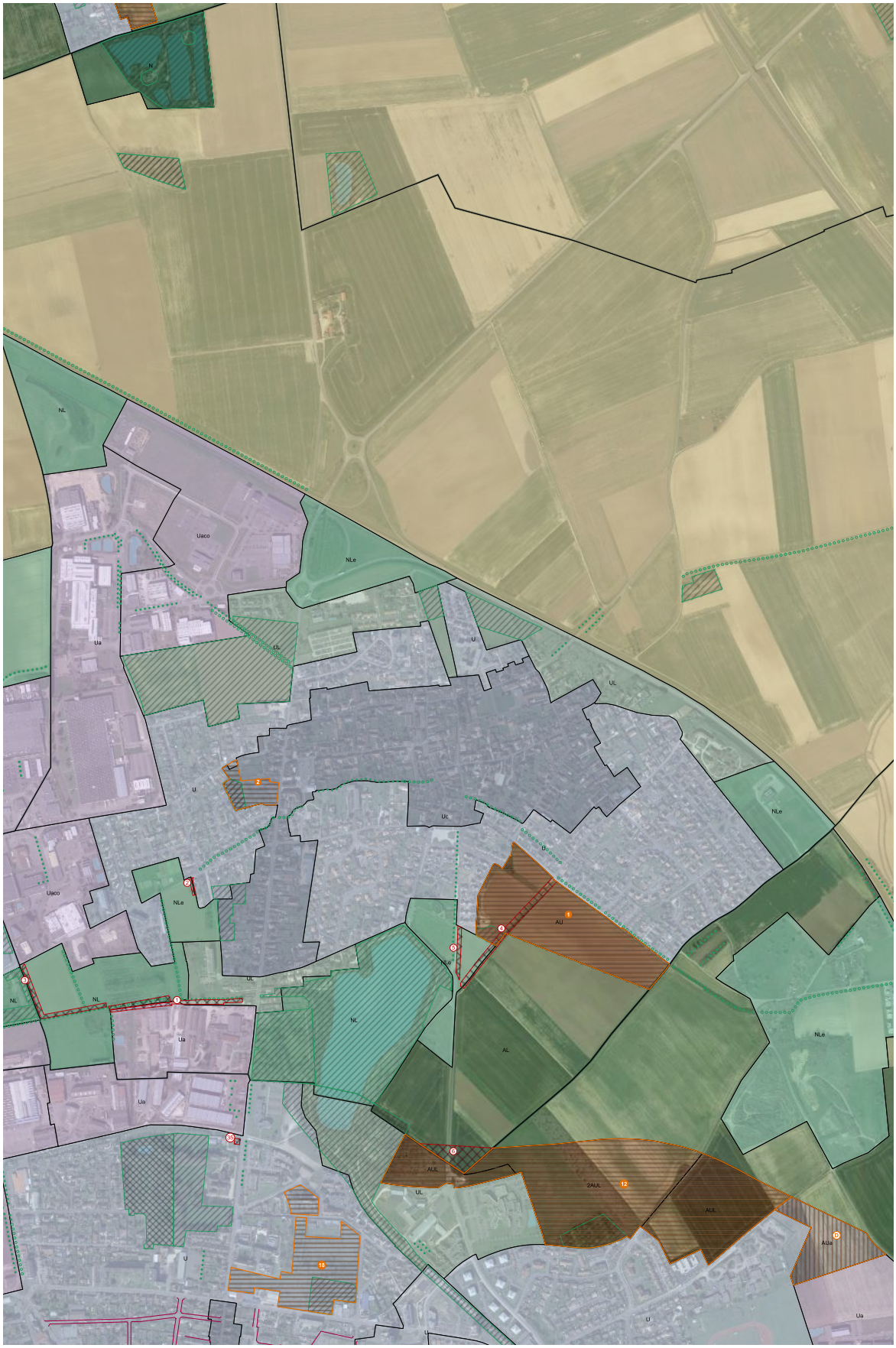
Dans ce contexte (stratégie d'extension des zones d'activités et renaturation de la Gaillarde), les parcelles de part et d'autre de la Gaillarde rue Jean Mermoz et avenue Georges Pompidou qui étaient classées en UE, mais **non construites à ce jour** sont déclassées, zonées en NL et ponctuées de continuités de nature à préserver ou à créer ainsi que d'emplacements réservés destinés à l'élargissement du chemin existant et à l'aménagement du ruisseau. D'autres continuités de nature à préserver ou à créer sont également identifiées dans le reste de l'enveloppe urbaine le long de voies douces ou de cours d'eau ainsi que des emplacements réservés pour l'aménagement de voies douces, notamment pour desservir le futur quartier de la Pointe Molot.

À proximité de ce quartier en devenir, un secteur NLe est identifié. Il inclut une crèche existante et des parcelles qui pourront à terme accueillir une salle communale. Le secteur NLe en bordure de la RD 606 quant à lui permettra la création d'une poche de stationnement en entrée de ville et l'aménagement d'un point de covoiturage.

La zone urbaine le long de la RD 606 a été élargie à la zone 2AU. En effet celle-ci est occupée par un champ en dent creuse particulièrement enclavé. La constructibilité de cette zone classée en UL est limitée par une marge de recul de 50 m à respecter par rapport à la RD 606.

La zone d'activité de la Fontaine d'Azon est divisée en différents secteurs afin de répondre aux objectifs du PADD de privilégier des implantations commerciales dans les centralités. Ainsi, les activités commerciales seront concentrées dans les extrémités Nord et Sud de la zone classées en **Uaco** qui accueillent déjà ce type d'activités.

Les petits boisements qui ponctuent la vaste zone agricole qui s'étend dans l'Est de la commune sont identifiés en tant qu'EIPE. Une continuité de nature à créer est envisagée le long de la voie communale n°2 de Saint-Clément à Heuré afin de les connecter. Les mares situées sur le territoire communal sont également protégées par des EIPE.


N
NL
Uaco
NLe
Ua
UL
U
Uc
AU
AL
AUL
2AUL
AUa

19 Fiche communale
SAINT-DENIS-LÈS-SENS

La commune implantée en bordure de l'Yonne se voit fortement contrainte dans son développement par le **risque d'inondation**. Elle est soumise à un PPRi dont la zone rouge couvre la majeure partie de son territoire.

Environ **15 logements** pourraient encore être construits en diffus et la mutation de deux parcelles du centre-bourg, identifiées en tant que sites de projet, mais aussi en tant qu'emplacements réservés, afin d'y garantir la réalisation de logements sociaux, devraient permettre l'accueil de **8 logements** supplémentaires.

Un troisième site de projet est fléché au sein des tissus urbains existants : la **clinique de Sainte-Colombe** (site de projet n°5) présente un potentiel de mutation et pourrait accueillir, par une réhabilitation et d'éventuelles constructions neuves, environ **60 logements,** accompagnés d'un programme de petites activités sur la partie Est du site**.** Cependant, le projet de réhabilitation qui présente un très fort enjeu patrimonial pourrait être réorienté vers d'autres activités telles que l'hôtellerie ou l'évènementiel.

Au vu des faibles capacités de création de logements au sein des tissus urbains existants et du caractère incertain de la mutation potentielle de la clinique Sainte-Colombe, deux sites complémentaires ont été délimités en extension urbaine afin de soutenir l'évolution démographique future de ce **pôle important** de la première couronne de Sens que constitue Saint-Denis-lès-Sens. Ainsi, le site de projet n°4 s'inscrit dans la continuité du site de projet à Sainte-Colombre. Il délimite **0,27 ha** destinés à accueillir **5 logements**.

Un second site de projet en extension urbaine est identifié à Granchette en continuité des constructions existantes. Sur ces **3,4 ha** situés en dehors des zones inondables identifiées au PPRi, un objectif de **28 logements** est retenu. Une parcelle de 0,43 ha zonée en U dans le PLU communal et accueillant un champs en friche est par ailleurs maintenu en zone urbaine et intégré au calcul de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Au Sud de la commune, au carrefour des zones d'activités de Saint-Clément et du Nord de Sens se trouve le parc d'activités de Saint-Colombe principalement classé en **Uaco**. Au sein de ces espaces dédiés aux activités, un petit quartier résidentiel est implanté. Aussi, afin d'y éviter le développement de constructions résidentielles en second rideau une **marge de recul de 15 m** est imposée au droit du chemin de Tortu, à l'interface de la zone Uaco de Saint-Clément et un EIPE est délimité afin de préserver le caractère paysager des jardins existants.

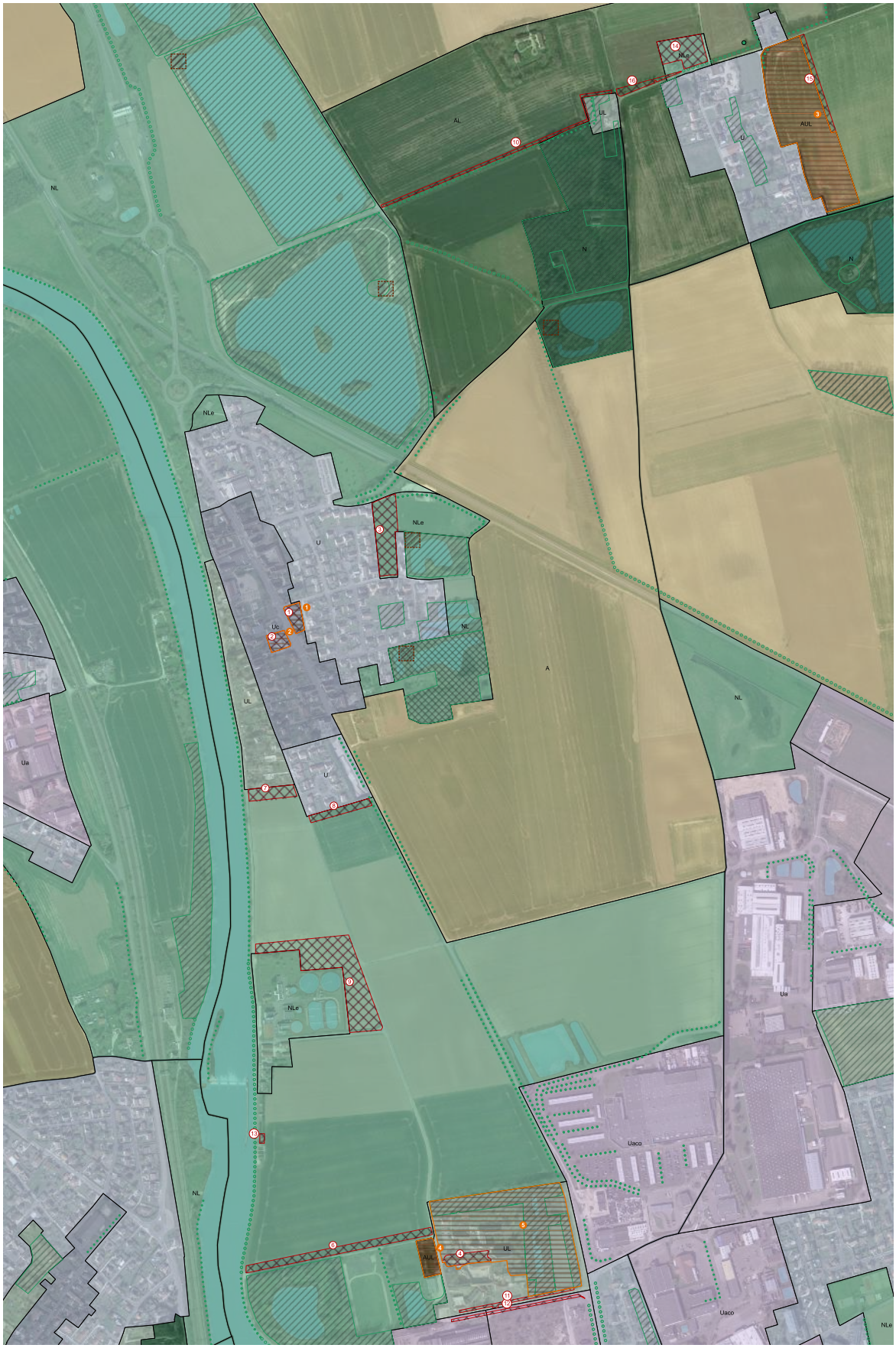
Si le traitement paysager des lisières des sites de projet en extension est développé dans les OAP correspondantes, des emplacements réservés ont été délimités afin de **reconstituer de telles lisières en limite de l'urbanisation existante** : au Sud du bourg, en pourtour de la station d'épuration et en bordure Nord du site de Sainte-Colombe. Dans ce même esprit, une lisière paysagère de plus de cinquante mètres de large accueille des équipements sportifs et protège le bourg des nuisances de la RD 606. Elle est intégrée à la zone NL et les lieux accueillants lesdits équipements sont classés en NLe, d'autres aménagements paysager et de loisirs étant envisagés sur l'emprise de l'emplacement réservé n°3.

Par ailleurs, un emplacement réservé est délimité à proximité de la chapellle à Granchette, dans le but d'y réaliser un aménagement paysager.

Saint-Denis-lès-Sens est le lieu de **deux confluences de l'Yonne** : avec la Mauvotte au Nord et avec la Gaillarde au Sud. Les abords de ces ruisseaux sont identifiés en tant que **continuités de nature à créer ou à préserver**, en vue de leur renaturation et de leur valorisation. Au Nord, la continuité de nature est accompagnée d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un sentier écologique.

Outre les confluences, la commune abrite d'autres espaces de nature d'ampleur qu'il s'agit de préserver : d'anciennes **gravières** ayant aujourd'hui un usage de loisirs (pêche). Ces gravières font l'objet d'EIPE. Afin d'encadrer les potentielles constructions et installations nécessaires aux différentes activités sportives ou de loisirs qui y ont lieu, des **STECAL** sont identifiés aux documents graphiques, dont la constructibilité est régie par un focus de l'OAP Paysage et environnement. Les prescriptions édictées s'appuient en partie sur les prescriptions existantes dans le PLU communal.

Enfin, deux emplacements réservés délimitent des tènements en bordure de l'Yonne présentant un enjeu dans la **préservation des continuités écologiques** sont identifiées aux abords de la rivière.


AL
NL
NLe
U
Uc
UL
AUL
N
A
Ua
Uaco

20 Fiche communale
SAINT-MARTIN-DU-TERTRE

Le bourg de Saint-Martin-du-Tertre est installé en bordure de l'Yonne et se développe sur des coteaux surplombant Sens.

Pour la période 2020-2035, la commune projette une offre nouvelle de **88 logements** qui se démarque par son objectif affirmé d'adresser des publics spécifiques, avec environ 27 logements, répartis sur deux sites de projet, qui sont destinés à **accueillir préférentiellement des séniors.**

Au total, ce sont 4 sites de projets qui sont recensés sur la commune. Ainsi, le **site de projet n°1** représente 1,89 **ha** en extension urbaine sur lesquels **30 logements** sont projetés. Le **site de projet n°2**, d'une superficie de **1 ha** également en extension urbaine pourra accueillir **20 logements** à destination des séniors. Le **site de projet n°4** présente une surface de 1,70 ha implantée en extension en surépaisseur au Nord du bourg et permettra la construction de **22 logements.**

Certains de ces sites en extension constituaient déjà des zones à urbaniser dans le PLU communal. Cependant, ils étaient compris dans des zones plus conséquentes, dont une partie est aujourd'hui intégrée à la zone urbaine en raison de projets en cours et dont le reste a été déclassé au profit des espaces agricoles et naturels.

En renouvellement urbain, le **site de projet n°3**, enserré dans la zone UL, comptera environ **7 logements.**

Les potentiels identifiés dans les tissus urbains existants permettent de fixer un objectif de **construction neuve en diffus** de **6 logements.**

Un objectif de **5 logements sociaux** est également établi, prioritairement sous la forme d'une opération d'habitat individuel groupé au sein d'un des sites de projet.

Au Sud-Est de la commune, les quelques constructions en bordure de la RD 26 sont classées en UL s'agissant des habitations et en Um pour les activités qui se trouvent soit dans le prolongement de la zone d'activités des Sablons de Sens (également zonée en Um, afin de favoriser l'évolution vers un quartier de gare mixte), soit enserrées dans le tissu résidentiel. Entre ces zones discontinues, deux emplacements réservés ont été créés afin de permettre **des aménagements paysagers et d'accueil de visiteurs.**

Le long de la route des Glaciers et de la rue des Caves plusieurs emplacements réservés sont délimités en prévision de l'aménagement **d'ouvrages hydrauliques. Un bassin de rétention** est par ailleurs prévu dans la zone d'activités au Nord du bourg et son emprise est également délimitée par un emplacement réservé.

A l'Ouest du bourg, un emplacement réservé est identifié afin de permettre l'aménagement d'un cimetière.

Les terrains libres appartenant aux périmètres Natura 2000 et de ZNIEFF indentifiés sur le territoire font l'objet d'un classement en N.


N
Ua
UL
6
NLe
2
AU
AL
4
AUL
13
NL
A
1
AU
U
3
UL
UL
N
Uc
NLe
UL
U
N
NL
8
UL
N
AL
N
5
11
UL
Um
10
9
U
Um
U

21 Fiche communale SALIGNY

Installé de part et d'autre de **la Gaillarde,** le centre-bourg de Saligny est traversé par un espace de nature remarquable.

En terme de renouvellement urbain, **3 logements** sont projetés en résorption de la vacance, **22 logements** sont envisagés en diffus et un total de 38 logement est planifié sur différents sites de projet, dont 6 logements sur un petit site de projet au Nord de la commune.

À ce jour, la vie communale se déroule essentiellement dans la partie du centre-bourg au Nord de la Gaillarde où se trouvent notamment la mairie et l'école. Le choix des développements futurs de la commune repose en partie sur l'ambition de **recentrer les espaces communs et de rencontre vers le « poumon vert »** de Saligny et de **redynamiser les secteurs au Sud du ru.**

Ce poumon vert se compose :

- **d'une zone NL** rassemblant de généreux espaces de jardins arborés et cultivés et les abords boisés du ru ;

- **d'une zone NLe** dans laquelle sont délimités des emplacements réservés pour la création de jardins partagés ou familiaux, d'un verger conservatoire, d'une salle communale, d'un espace de stationnement et d'aménagements piétonniers ;

- **d'une zone A** accueillant un centre équestre.

Cet espace en coeur de bourg sera relié au réseau de cheminements doux existant, mais aussi à venir avec la délimitation d'emplacements réservés à cet effet, notamment pour rejoindre les aménagements de **voie douce en projet** sur la commune de **Fontaine-la-Gaillarde** à l'Est.

Dans les secteurs au Sud de ce futur lieu de vie dynamique, deux sites de projet sont prévus.

Un site de projet en extension urbaine correspondant à une zone à urbaniser de **1,76 ha** initialement fléchée au PLU communal et légèrement réajustée pourra accueillir **20 logements** en continuité et surépaisseur de la zone Uc.

Un second site de projet prévoyant **18 logements** en renouvellement urbain permettra de répondre aux besoins d'un public spécifique : **les séniors,** en proposant des typologies adaptées à leurs besoins. Bénéficiant d'une position stratégique par rapport aux futurs aménagements prévus, ce site pourra également être l'occasion de participer à l'objectif de création de **25 logements sociaux** recherché par la commune.

Dans ce secteur Sud, plusieurs emplacements réservés destinés à la création d'**ouvrages hydrauliques** sont délimités.

Les abords de la Gaillarde sont par ailleurs identifiés en tant que continuité de nature à créer, et plus particulièrement, le secteur en limite de Sens pourrait bénéficier d'un **débusage et d'une renaturation.**


N
NL
U
A
UL
Uc
Ua
AU
AL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
13

22 Fiche communale
SENS

Le développement futur de la ville-centre s'appuie sur deux projets majeurs : le programme **Coeur de Ville** et le **Nouveau Programme de Renouvellement Urbain** (NPRU). L'un vise une plus grande attractivité de la ville par une meilleure articulation entre commerces, tourisme, animation culturelle et amélioration du cadre bâti au sein du secteur (légèrement élargi) de l'amande, tandis que l'autre s'attache à la requalification des quartiers de la politique de la ville au travers notamment d'opérations de démolition/reconstruction conséquentes à Sens et dans d'autres communes de l'agglomération et d'aménagements urbains.

Afin de soutenir les objectifs de ces deux projets, deux outils sont notamment mis en place. Un « **permis de diviser** » appuyé d'**une servitude de taille de logements** permettant une maîtrise et un suivi des projets de division de logements par la collectivité et ainsi la prévention de la multiplication de trop petits logements.

Le secteur Uc de la commune s'étend de part et d'autre de l'Yonne. Il englobe le périmètre de l'amande ainsi que certains axes de faubourgs. **Le pourtour de l'amande** est identifié en tant que continuité de nature à préserver et en tant qu'EIPE. Afin de soutenir le programme Coeur de Ville, **des linéaires** ont été identifiés au sein de ce secteur, auxquels des prescriptions particulières s'appliquent dans une optique de préservation et dynamisation des **commerces de centre-ville.**

Deux secteurs UL ont été délimités au Sud et au Nord de l'enveloppe urbaine à proximité respectivement du secteur des Bourtours abritant de nombreux jardins familiaux (et pour lequel un zonage spécifique « NL Boutours » a été créé) et du parc de la Ballastière. Ces secteurs seront intégrés à la **ceinture verte** en cours d'aménagement (cf. OAP Paysage et environnement) et pour laquelle de nombreux emplacements réservés ont été délimités, notamment pour la création de voies douces et l'extension du Parc du Moulin à Tan.

Plusieurs secteurs de mutation ont été identifiés et classés en Um : l'axe d'entrée de ville Sud, les abords de la gare et une partie de la zone d'activités des Sablons. Seules les zones d'activités **Sens Sud et Rives Nord** auront pour vocation d'accueillir des activités commerciales et bénéficient ainsi d'un zonage Uaco.

Le développement de Sens s'appuiera notamment sur la création d'un quartier d'environ **16 ha** en extension au Nord de la commune, adjacent au futur boulevard de la Manutention et dont l'aménagement est prévu en deux phase par la délimitation de secteur AUL et 2AUL. Son emprise était déjà identifiée en tant que zone à urbaniser au PLU communal. **Soixante-deux hectares** de zone à urbaniser à vocation d'habitat ont par ailleurs été restitués aux espaces agricoles et naturels dans ce secteur (pour un total de 69 ha déclassés à l'échelle de la commune s'agissant des potentielles extensions résidentielles).

Ce nouveau fragment de ville offrira une mixité typologique et fonctionnelle : logements individuels et collectifs côtoieront équipements, services et commerces de proximité, suivant un aménagement urbain faisant la part belle aux espaces de nature et aux mobilités douces. Une extension de 2 ha est également délimitée afin de permettre notamment l'extension de l'école Sainte-Paule en continuité de ce futur quartier.

À l'articulation entre cette zone à urbaniser et la commune de Saint-Clément, le développement d'un agriparc est souhaité qui pourra également accueillir un secteur dédié à des aménagements de loisirs verts, identifié en « NLe » au plan de zonage, sur le site d'une ancienne décharge à requalifier.

Quinze sites de projet sont par ailleurs identifiés en renouvellement urbain qui pourront accueillir 1 029 logements, principalement au sein des tissus de faubourgs, certains impliquant exclusivement de la construction neuve, d'autres pouvant accueillir également des opérations de mutation de sites et de réhabilitation de bâtiments existants. Parmi ces sites de projet, on retrouve le site stratégique du quartier de la gare ainsi que le quartier des Arènes Champs-Plaisants qui est amené à être réaménagé dans le cadre du NPRU et qui bénéficiera d'une meilleure connexion avec le centre-ville. Dans ce contexte, la création de 427 logement sociaux dont 212 issus de la reconstitution NPRU est programmée sur le territoire communal.

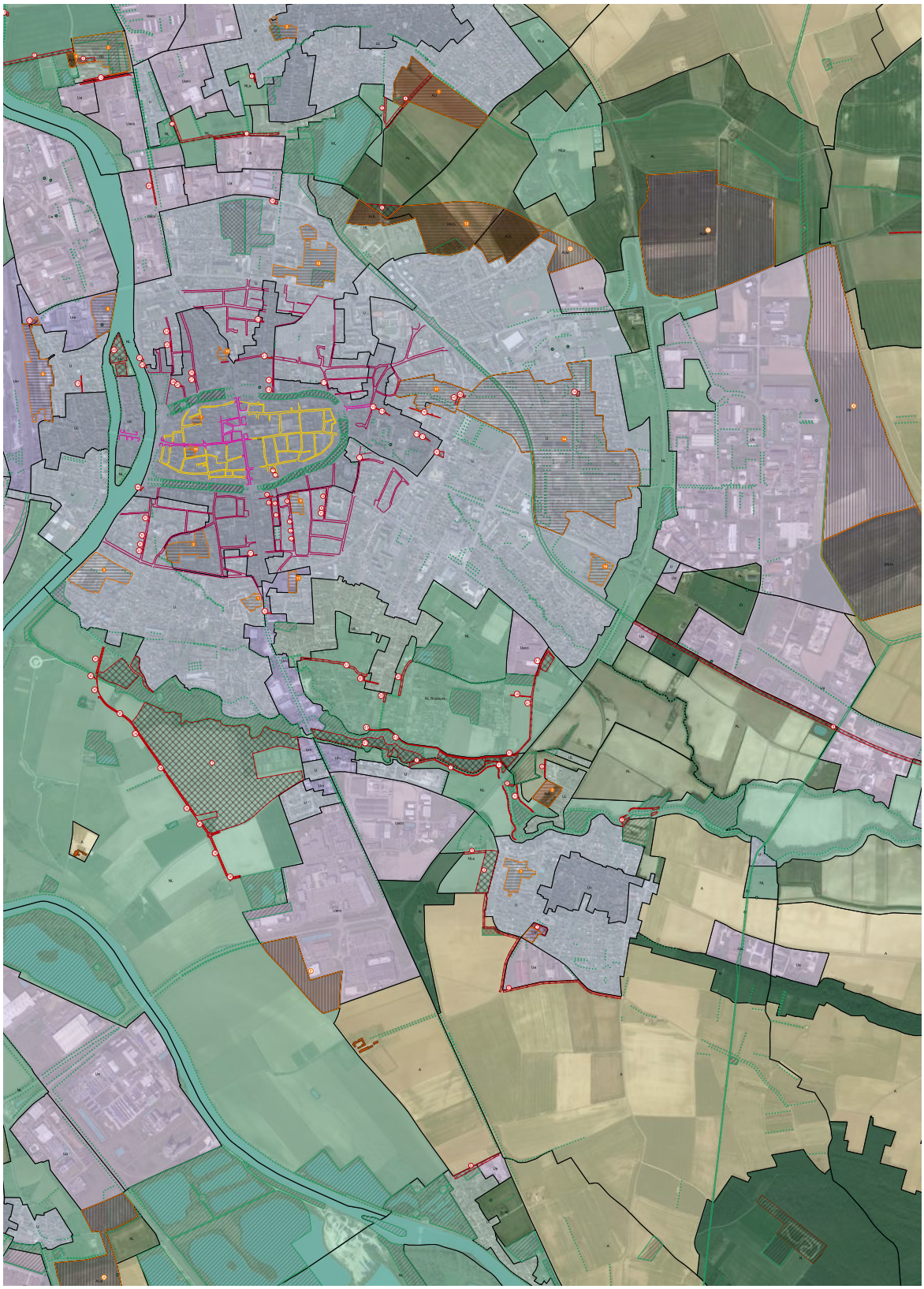
En matière de renouvellement urbain, la construction de **100 logements** est par ailleurs visée en diffus et un objectif ambitieux de reconquête de **375 logements vacants** est également fixé.

S'agissant des zones d'activités économiques du territoire, Sens en constitue le pôle de développement majeur pour les années à venir. Ainsi, à l'Est, aux Vauguillettes, **40 ha** de zone à urbaniser à vocation d'activités sont conservés au Nord de la RD 46 tandis que près de **12 ha sont déclassés** qui permettent de préserver une ouverture sur le grand paysage et notamment des vues sur l'aqueduc de la Vanne depuis la départementale. Dans la continuité des espaces récemment aménagés, **29 ha** sont également ouverts à l'urbanisation vers le Sud afin de renforcer cette zone de production stratégique. Cette zone, à urbaniser sur le moyen ou le long terme, est classée en 2AU et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la consommation d'au moins 70% des terrains plus au Nord dans la zone des Vauguillettes.

Au Nord, **3 ha** de zone à urbaniser seront conservés et aménagés à l'articulation du quartier mixte de la Ballastière en projet et de la zone d'activités Ecoparc existante.

Au Sud, près de **7 ha** de zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales sont conservés et viendront finaliser le développement du secteur Sens Sud tandis sur **9 ha** seront restitués aux espaces agricoles et naturels en limite Nord-Ouest de la zone en raison de la présence d'une mare et de la proximité directe des Champs-Captants, ainsi qu'en limite Sud, l'étroitesse des tènements restants ne permettant pas d'y envisager un aménagement qualitatif.

Non loin de là, la ferme Champbertrand ainsi que la ferme chemin des Pêcheurs sont identifiées en tant que bâtiments pouvant changer de destination afin d'y permettre notamment de l'hébergement touristique.



23 Fiche communale SOUCY

Le bourg de Soucy est implanté dans la vallée de la Mauvotte et se compose de deux entités urbaines principales, séparées par l'**aqueduc de la Vanne** :

- à l'Est le **centre-bourg historique** (Uc), des **développements résidentiels** (U et UL) qui s'étendent jusqu'à l'autoroute A5, intègrant notamment les constructions en cours rue du Clos et une zone de mutation (Um) à l'interface avec une zone d'activités artisanales (Ua) pour laquelle une marge de recul de 25 m est imposée par rapport à l'axe de la RD 939 ;

- à l'Ouest se trouve Jouancy, un ensemble de **lotissements récents** aux densités variables, zoné en U ou UL.

Et de l'autre côté de l'autoroute, se trouve le **hameau** du Grand Béon, classé en UL.

Au regard des capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants, un objectif de **16 logements** à produire en diffus a été établi.

Afin de renforcer ce premier objectif et de répondre aux enjeux de développement de la commune, **3 sites de projet** sont délimités :

- Les sites de projet n°1 et n°2 constituent la prolongation du lotissement récemment construit au Sud de la route de Cuy. Ils représentent réciproquement **1,26 ha** et **1,1 ha** de zone AU pour **20** et **12 logements** programmés. Un emplacement réservé est délimité afin d'aménager l'accès à cette zone depuis la rue des Alouettes. Une partie de ces deux sites est protégée par des EIPE sur une surface totale de 0,43 ha ;

- Le dernier site de projet est intégré à la zone urbaine en raison de sa localisation en coeur de lotissement. Dans la continuité de ce site, un emplacement réservé est par ailleurs délimité pour l'aménagement futur d'un square profitant aux habitants du quartier en développement.

Parmi ces objectifs de production de logements, la commune envisage la création de **22 logements sociaux.**

Dans le secteur de Jouancy, ce sont environ **15 ha** de zones à urbaniser présentes dans le PLU communal qui ont été déclassés et restitués aux espaces agricoles et naturels. Notamment, deux grands espaces au Sud du lotissement sont classés en NL et permettent de maintenir des espaces de nature comme interface entre le lotissement dense en front de la route de Cuy et le pavillonnaire plus diffus vers la rue des Alouettes. En outre, la **coupure d'urbanisation** entre Jouancy et le bourg, matérialisée par l'Aqueduc de la Vanne est préservée.

Au Sud du centre-bourg, des parcelles d'activités à fort potentiel de mutation constituent une zone Um qui pourra accueillir du logement dans le futur. De l'autre côté de la RD 939, un site mitoyen du lit de la Mauvotte en zone urbaine au PLU communal est reclassé en NL ainsi qu'en EIPE en raison de ses qualités paysagères et de son **inondabilité.** Un parking et des jeux de plein air sont par ailleurs projetés au Nord de ce site, identifiés par un emplacement réservé.

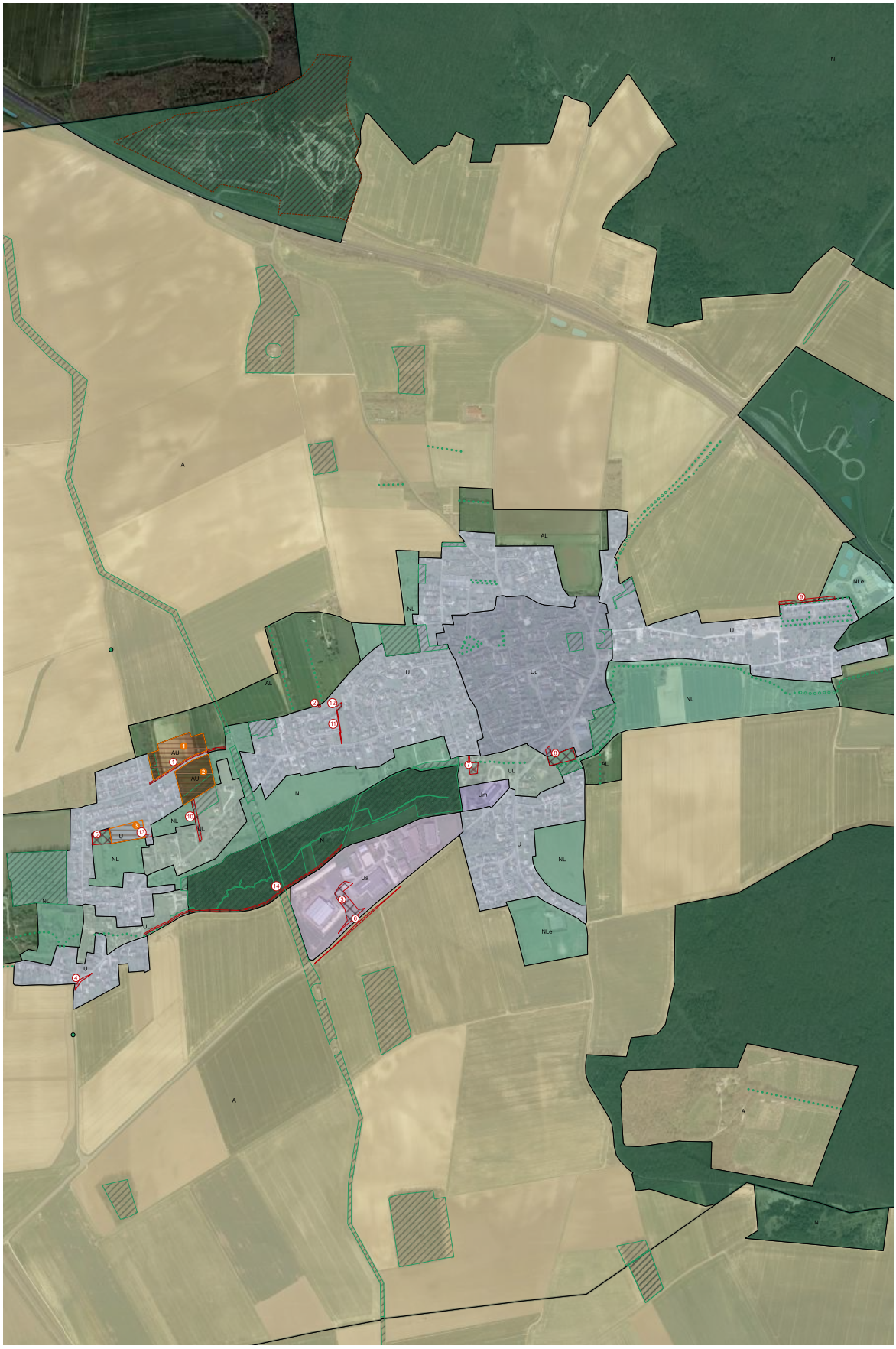
Au Nord de la commune, le **karting** de portée internationale bénéficie d'un STECAL afin de permettre et d'encadrer son développement futur.

Le PLU communal classait la majeure partie des espaces agricoles de la commune en zone N. D'une manière générale, ceux-ci ont été reclassés en zone A ou AL.

Les abords du ru de la Mauvotte sont protégés par des classements en N ou NL ainsi que par diverses protections paysagères (continuité de nature à préserver ou à créer, EIPE). Notamment, en limite communale Est, où **une renaturation du ruisseau** pourrait être entreprise.

Par ailleurs, des projets d'**extension de la station** d'épuration au Sud du centre-bourg et d'un **bassin de rétention** rue du Haut de la Vanne sont fléchés par des emplacements réservés.

Enfin, deux secteurs Npv ont été identifiés dans la perspective de l'implantation de **fermes solaires.**


N
A
AL
NL
U
Uc
NLe
AU
Ul
Um
Ua

24 Fiche communale
VÉRON

Le centre-bourg de Véron est ceint de remarquables **promenades plantées** repérées à la fois en tant qu'EIPE et continuités de nature à préserver ou à créer. Les tissus urbains de la commune se sont développés de manière centrifuge. En résultent une zone U à laquelle **deux projets en cours de réalisation** ont été directement intégrés, deux secteurs UL et une zone d'activités artisanales Ua au Sud du bourg. Les hameaux de Val Peronne, Puits Botin et la Grange au Doyen constituent des secteurs UL additionnels.

S'agissant de la création de logements en renouvellement urbain, un objectif de construction de **20 logements en diffus** a été déterminé au sein de la zone urbaine en raison de la présence de grandes parcelles et dents creuses, que complète un objectif de **reconquête de 8 logements** vacants. Pour autant, un tènement libre en entrée de bourg Sud est identifié en tant qu'EIPE afin de préserver **un espace partagé de nature et de respiration** au sein de la zone urbaine.

Au Nord du bourg, le site de l'ancienne porcherie à **fort potentiel de mutation** présente une opportunité de développement pour la commune. Couplé avec quelques parcelles voisines accolées à l'enveloppe urbaine existante il constitue une **zone à urbaniser de 2,25 ha** pour laquelle la réalisation de **25 logements** est visée. Les parcelles aujourd'hui occupées par les locaux de l'ancienne porcherie ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la consommation des espaces agricoles et naturels étant déjà artificialisés.

La délimitation d'une couronne de **zones de lisières,** parfois agricoles (AL), parfois naturelles (NL, NLe) vise à préserver les espaces qualitatifs qui participent de l'intégration discrète du bourg dans le paysage.

Plusieurs emplacements réservés sont délimités en vue de la réalisation **d'ouvrages hydrauliques** : des bassins de rétention en amont du Puits Botin, en amont du bourg ainsi qu'en entrée de bourg Sud ainsi que la création d'un fossé aux abords du hameau de l'Espérance.



25 Fiche communale
VILLENEUVE-SUR-YONNE

Villeneuve-sur-Yonne, **second pôle urbain de l'agglomération** est composée d'un centre-ville implanté sur les deux rives de l'Yonne et de nombreux hameaux.

Les projets de développement de la commune s'appuient fortement sur le renouvellement urbain et se décomposent comme suit :

- **Un objectif ambitieux de reconquête de la vacance avec 180 logements** visés pour la période 2020-2035 ;

- **Deux sites de projet** dans les faubourgs Nord et Sud du bourg. Le premier, en zone de mutation Um pourra accueillir **90 logements dont 60 logements sociaux.** Son aménagement participera de la requalification de l'axe d'entrée de ville. Le second est composé de terrains globalement libres où pourront être construits **25 logements sociaux** ;

- Un troisième site de projet situé sur la rive Ouest de l'Yonne au droit des ateliers municipaux pourra accueillir environ **40 logements.**

- **Une part en diffus évaluée à environ 10 logements** à réaliser. Cette densification est facilitée par une **augmentation de la hauteur maximum règlementaire** dans le **quartier de gare et sur les berges de l'Yonne** dans la zone U. Ainsi que par le potentiel de mutation de la **zone Um**.

Sur l'objectif total de **385 logements** à créer pour la période 2020-2035, **112 seront des logements sociaux.**

Dans le bourg, environ **10 ha** de zones à urbaniser prévus aux documents d'urbanisme communaux ont été **déclassés et restitués aux espaces agricoles et naturels.**

Dans les hameaux, un total de plus de plus de **30 ha** de zones à urbaniser figurant au PLU communal a été **déclassé** au profit des espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, une **redélimitation de la zone urbaine** au sein de l'enveloppe des hameaux a été opérée en la réduisant globalement.

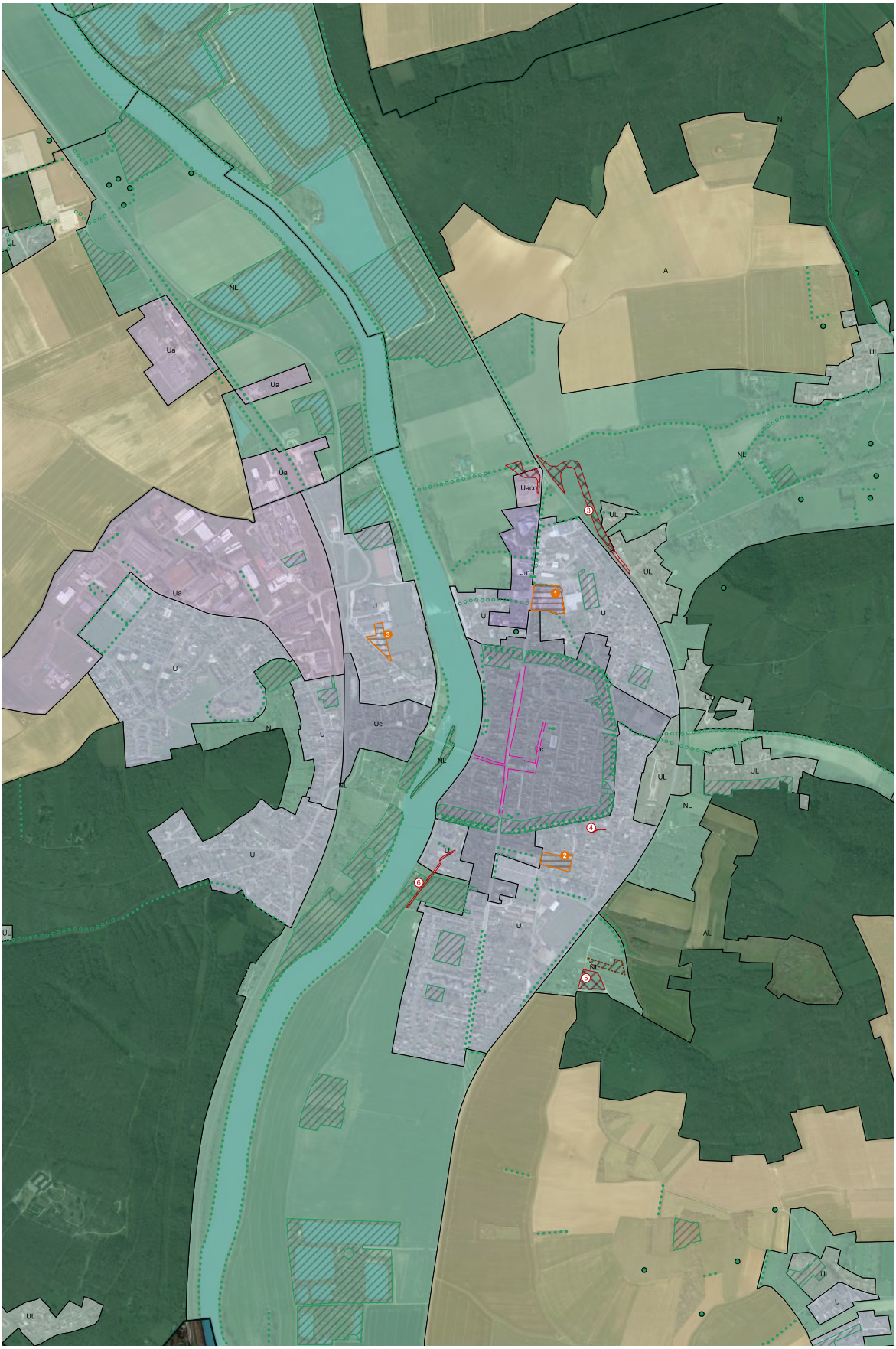
Sur la rive Ouest de l'Yonne est implantée **une des zones d'activités majeures du territoire** délimitée en Ua et au sein de laquelle quelques terrains sont encore libres.

Aux alentours du hameau de Flandres, un **lieu d'exposition** consacré à l'histoire du cinéma et à **l'organisation d'évènements culturels** est projeté. Il s'appuiera sur un programme de démolition/reconstruction et de réhabilitation de bâtiments existants complété par des constructions supplémentaires permettant l'accueil du public et le stockage des collections, au sein d'un secteur déjà artificialisé classé en Ua.

La commune dispose de deux STECAL. L'un, à proximité du bourg, est à destination de la réalisation d'une **aire d'accueil des gens du voyage.** Le second site accueillera un projet orienté vers **le tourisme nature** (hébergement, accueil de séminaires) aménagé autour d'un ancien corps de ferme.

Des continuités de nature à préserver ou à créer et des EIPE sont identifiés au sein des espaces agricoles et naturels notamment le long de l'Yonne, de ses affluents et de leurs ramifications, et surtout au sein du bourg de la commune. En effet, la zone Uc est ceinte d'un **écrin végétal remarquable abritant des promenades.** Les alignements d'arbres qui structurent **les perspectives** sur les portes de Sens et de Joigny sont également fléchés.

Pour soutenir les objectifs d'attractivité du centre-ville, certaines **rues commerçantes stratégiques** bénéficient d'une délimitation en tant que **linéaires commerciaux à sauvegarder.**


N
A
UL
NL
Ua
Uacq
Uim
U
Uc
AL
1
2
3
4
5
6

26 Fiche communale
VILLIERS-LOUIS

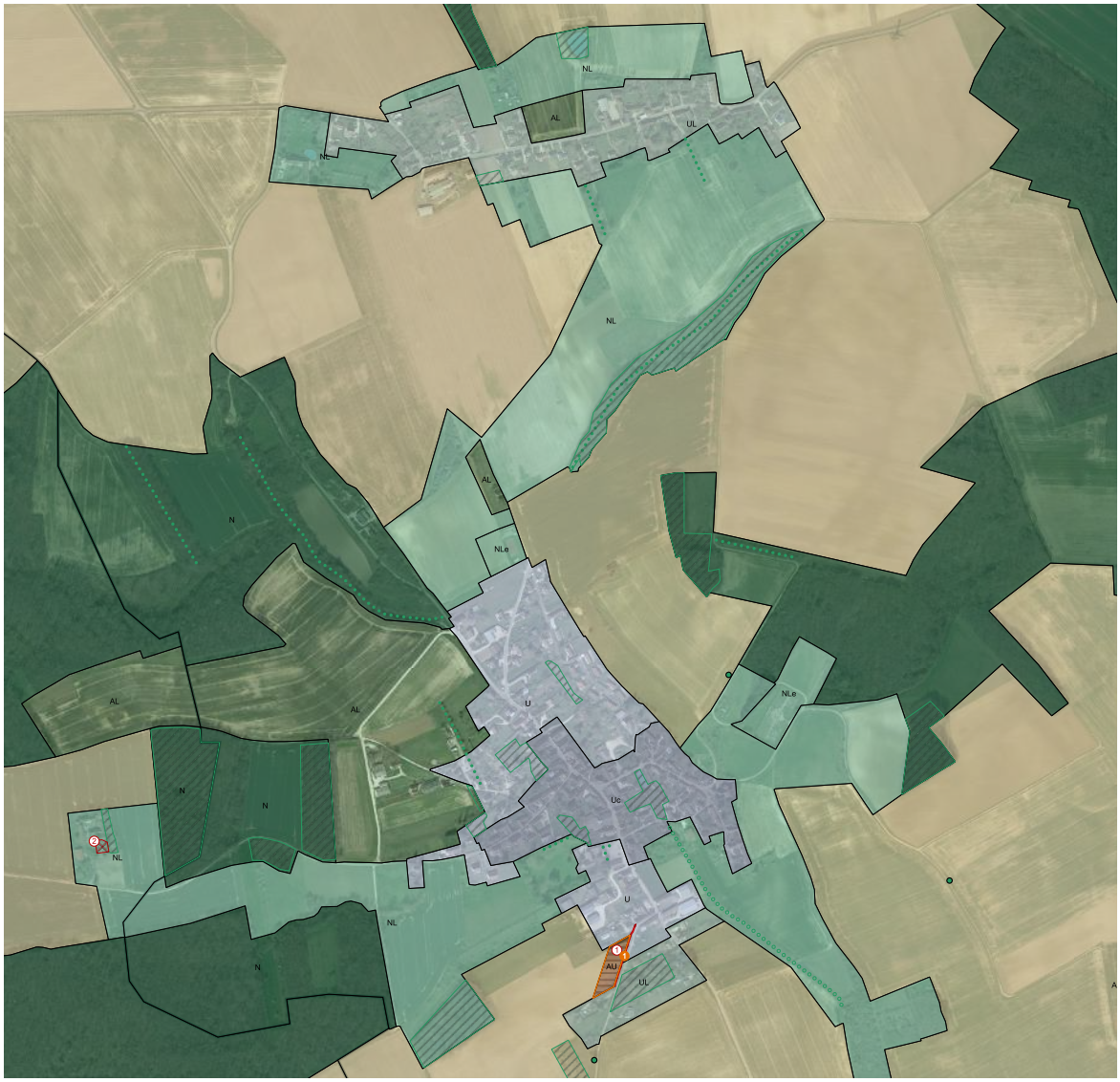
Le bourg de Villiers-Louis est installé en fond de vallée. À distance équivalente se trouvent les hameaux du Haut de Villiers au Nord et du Petit Villiers au Sud, le premier s'étirant le long de la RD 225 et le second, plus compact, implanté entre la RD 660 et la RD 905, tous deux classés en UL.

Les tissus urbains existants de la commune présentent une certaine capacité de densification et de mutation impliquant un objectif de création de **10 logements** pour la période 2020-2035, dont **4** pourraient être issus de la réhabilitation potentielle de l'ancien hôtel rue de l'Eglise en zone Uc.

Afin de compléter l'offre en logement, **un site de projet a été délimité en extension urbaine et 4 logements** supplémentaires pourront ainsi être réalisés sur une superficie de **0,31 ha.** L'élargissement de la voie attenante est prévu et son emprise est identifiée par un emplacement réservé.

En plein coeur de la zone agricole, le **secteur du Ravin de la Vallée**, qui s'étend du Petit Villiers et de la vallée de la Vanne jusqu'au lavoir du centre-bourg est par ailleurs zoné en NL et en complément, quelques entités du paysage sont identifiées en tant qu'EIPE ou continuité écologique à créer. Ce zonage NL et ces protections paysagères et écologiques se prolongent au-delà du bourg, sur le secteur du **Fossé de Vaublus**, jusqu'au Haut de Villiers.

Par ailleurs, **le lavoir** et ses environs, qui constituent le coeur vert du bourg, bénéficient d'un classement en EIPE, tout comme certains fonds de parcelles jardinés.



27 Fiche communale
VOISINES

Le village de Voisines présente un centre-bourg compact installé à la source du ruisseau de **La Mauvotte.** Les développements urbains successifs de la commune se sont principalement étendus à l'Est et au Nord du bourg historique et sont classés en U et en UL. Autour de la zone Uc, plusieurs EIPE sont délimités afin de préserver l'écrin de verdure caractéristique de la commune.

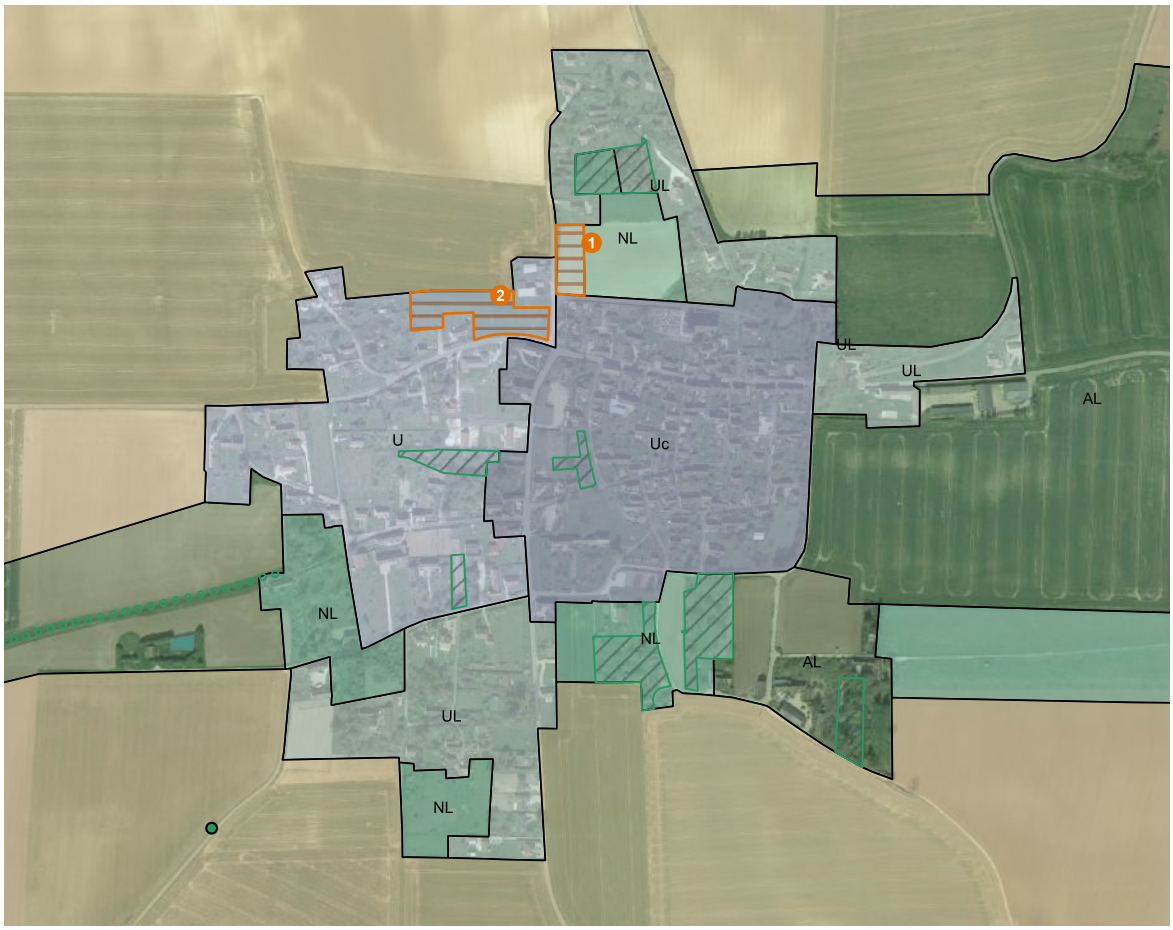
La zone urbaine présente une capacité de densification et de mutation s'élevant à environ **13 logements. Deux sites de projets** ont été délimités afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de création de logements. Un premier site au Nord du centre-bourg pourra accueillir 3 logements.

Un second site a été identifié en bordure de la RD 135 pour lequel un objectif de **7 logements** a été établi. Cet espace en friche qui appartenait déjà à la zone UB dans les documents d'urbanisme communaux est maintenu en U et décompté pour partie en tant que consommation d'espace puisqu'il se situe en extension par rapport à l'enveloppe urbaine (0,44 ha).

La commune compte **plusieurs hameaux** dont les principaux sont classés en UL. Un emplacement réservé est par ailleurs délimité pour la réalisation d'une borne de défense contre l'incendie dans le hameau des Basses Bergeries.

Trois continuités de nature à créer majeures figurent aux documents graphiques qui répondent à des enjeux à l'**échelle intercommunale**, mais également à l'**échelle régionale**. L'une court en creux de vallée le long de la Mauvotte afin de compléter la ripisylve partiellement présente. La seconde d'axe Nord-Sud pourrait permettre, en s'appuyant sur le passage à gibier réalisé au-dessus de l'A5, de relier la forêt Domaniale de Voisines au bois de Maurepas, lui-même connecté au massif de la forêt d'Othe par des corridors écologiques identifiés au SRCE. La troisième, à l'extrémité Est de la commune relierait le bois de la Chénaie à la forêt domaniale de Vauluisant situé en dehors du périmètre Grand Sénonais.

Un STECAL est par ailleurs délimité pour permettre le maintien et le développement d'une petite activité hôtelière. Ce dernier abrite des bâtiments existants qui sont fléchés en tant que bâtiments pouvant changer de destination.



agglomération le grand sénonais

PLUi/h Grand Sénonais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT DU GRAND SÉNONAIS