



MODIFICATION N°1

Note de présentation

Complément au rapport de présentation





MODIFICATION N°1

Note de présentation

Complément au rapport de présentation



SOMMAIRE

Table des matières

A.	Préambule	6
B.	Choix de la procédure.....	7
C.	Modification du règlement littéral	8
1.	Intégration des nouvelles sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » ..	8
2.	Evolution et reformulation des dispositions particulières relatives aux linéaires de protection des commerces.....	10
3.	Modifications de l'article U3 Implantation des constructions	11
A.	PRÉCISION DE LA REGLE DES RETRAITS IMPOSÉS	11
B.	REFORMULATION DE LA REGLE SUR LES BANDES D'IMPLANTATION	12
C.	MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	12
D.	MODIFICATION DE L'ARTICLE U3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT EN SECTEUR UC	13
E.	MODIFICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	13
F.	MODIFICATION DES RETRAITS OBLIGATOIRES VIS-A-VIS DES ZONES A ET N	19
4.	Modification de l'article U4 Hauteur.....	19
5.	Modifications de l'article U5 Stationnement.....	20
6.	Modifications de l'article U6 Qualité urbaine et architecturale	21
A.	MODIFICATION VISANT A LIMITER LES TOITURES MONOPENTES	21
B.	COMPLEMENTS ET PRECISIONS SUR LES TOITURES-TERRASSES	21
C.	MODIFICATION SUR L'ASPECT DES TOITURES.....	22
D.	PRECISION SUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES	22
E.	REFORMULATION SUR LES CLOTURES	22
F.	REFORMULATION DE LA REGLE DES PANNEAUX SOLAIRES VIS-A-VIS DU PATRIMOINE LOCAL	23
7.	Modifications du règlement des zones A et N	23
D.	Modification des prescriptions graphiques	24
1.	Modification relative aux secteurs de hauteur particulière	24
2.	Modification relative aux linéaires commerciaux	25
3.	Modifications relatives aux emplacements réservés	26
A.	ARMEAU	26
B.	COLLEMIERS	27
C.	GRON.....	28
D.	MALAY-LE-PETIT.....	28
E.	PARON	29
F.	SAINT-DENIS-LES-SENS.....	32
G.	SALIGNY.....	33
H.	SOUCY	33
I.	VILLENEUVE-SUR-YONNE.....	34
4.	Modifications relatives aux STECAL	35
A.	ETIGNY	35
B.	PARON	36

5.	Modifications relatives aux bâtiments pouvant changer de destination	39
A.	SAINT-CLEMENT	39
B.	VILLENEUVE-SUR-YONNE	39
E.	Modifications du zonage	41
A.	ARMEAU	42
B.	FONTAINE-LA-GAILLARDE	42
C.	GRON	43
D.	PASSY	45
E.	SAINT-DENIS-LES-SENS	45
F.	SENS	48
G.	SOUCY	53
H.	VERON	54
I.	VILLENEUVE-SUR-YONNE	55
F.	Modification des OAP	56
A.	GRON	56
B.	MALAY-LE-GRAND	57
C.	PARON	57
D.	SAINT-MARTIN-DU-TERTRE	61



A. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Agglomération du Grand Sénonais, initié courant 2017, a été approuvé le 15 décembre 2022 et est exécutoire depuis le 26 décembre de cette même année. Ce document d'urbanisme oriente la collectivité autour de trois enjeux forts développés dans le PADD et qui sont d'affirmer et de consolider une position de territoire attractif en réseaux, de cultiver l'équilibre et les complémentarités au sein de l'agglomération, ainsi que de recentrer les paysages habités autour des lieux de vie.

La particularité du document d'urbanisme est qu'il est doté d'un volet habitat fixant les objectifs d'augmentation de l'offre de logement qu'il soit social ou non. Celui-ci est composé de quatre axes détaillés dans le POA-H et qui sont la production neuve territorialement et socialement équilibrée et de qualité, l'attractivité nouvelle et un renouvellement pour le parc existant public et privé, affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat, et le dernier axe porte sur la gouvernance.

Une première Modification Simplifiée a été approuvée le 19 octobre 2023 et est exécutoire depuis le 24 octobre 2023. Cette procédure d'évolution a eu pour objectif de clarifier les règles de stationnement ainsi que de préciser la méthodologie de calcul de la hauteur des constructions.

Une seconde Modification Simplifiée a été approuvée le 16 mai 2024 et est exécutoire depuis le 24 mai 2024. Celle-ci a eu pour objectif de corriger des erreurs matérielles graphiques, d'annexer des documents opposables ainsi que d'apporter une précision rédactionnelle sur une OAP.

Une troisième procédure de Modification Simplifiée est en cours de réalisation ainsi qu'une procédure de révision allégée n°1.

Les documents constituant le PLUi-H du Grand Sénonais applicables sont disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>).

B. Choix de la procédure

Deux ans après l'application du PLUi-H, une consultation a été menée auprès des communes et des services instructeurs de la CAGS afin de déterminer les besoins d'évolution du document d'urbanisme intercommunal. Les éléments recensés ont par la suite été analysés afin de déterminer la procédure adaptée à chacune des modifications souhaitées.

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais (CAGS) réalise ainsi, au cours de la même année 2025, trois procédures d'évolutions distinctes d'évolution de son PLUi-H :

- La Révision allégée n°1, ayant pour unique objet la modification d'Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE), conformément à l'article L153-34 2°) du Code de l'Urbanisme ;
- La Modification n°1, « de droit commun », objet de la présente note de présentation, pour faire évoluer le document sur différents sujets, dans le respect des objectifs du PADD et de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme ;
- La Modification simplifiée n°3, portant sur la correction d'erreurs matérielles, la suppression d'emplacements réservés, des précisions rédactionnelles, des adaptations mineurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que la mise à jour de pièces annexes.

En amont de la demande de cadrage auprès de l'autorité environnementale, une analyse a été menée afin de soustraire de la procédure de modification simplifiée n°3 toutes modifications pouvant être considérées comme ayant une incidence potentielle (positive ou négative) sur l'environnement. Les modifications souhaitées qui auraient pu relever du contenu d'une modification simplifiée, mais présentant une incidence potentielle sur l'environnement ont ainsi été intégrés à la procédure de modification n°1 (modification de droit commun).

Dans tous les cas, les modifications présentées ici au sein de la Modification « de droit commun » n°1, n'ont pas pour objectif :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence et conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, les modifications souhaitées par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais présentées ici ont conduit cette dernière à privilégier la procédure de modification « de droit commun ».

A noter : au sein de la présente note de présentation, les modifications « textuelles » au sein du règlement ou des OAP sont identifiées en « bleu ». Les éventuelles modifications concernant une même OAP ou disposition du règlement, mais relevant de la procédure de Modification simplifiée N°3 en cours, sont quant à elles identifiées en « rouge ».

C. Modification du règlement littéral

Les modifications du règlement littéral proposées visent :

- à mettre en cohérence le règlement avec des évolutions du code de l'urbanisme intervenues depuis l'approbation du PLUi-H ;
- à faire évoluer certaines dispositions en lien avec les problématiques rencontrées lors de la conception de projets de construction ou l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1. Intégration des nouvelles sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne »

Introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, ces deux nouvelles sous-destinations concernent :

- les « lieux de culte », antérieurement intégrés à la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination « équipement public et d'intérêt collectif ». L'ensemble des sous-destinations appartenant à cette destination sont admises dans les zones U et AU du PLUi-H en vigueur. Il conviendrait de limiter la création de lieux de cultes dans les zones urbaines mixtes, tout en permettant l'évolution de l'existant. Les éventuelles nouvelles créations pourront être possibles au sein des zones d'activités (Ua et Uaco). Le territoire a connu récemment l'ouverture d'un nouveau lieu de culte à Sens (boulevard Georges Clémenceau en 2024) et il ne connaît pas particulièrement de problématique sur ce sujet, ni de nouveaux projets annoncés.
- Les « cuisines dédiées à la vente en ligne », communément appelées « dark kitchen ». L'intention du législateur en introduisant cette nouvelle sous-destination est notamment de permettre aux PLU de venir encadrer ce phénomène récent. Le territoire n'est pas particulièrement concerné par ces nouvelles pratiques commerciales, les seules activités connues et identifiées qui pourraient correspondre à cette catégorie relèvent essentiellement de services de traiteur avec livraison à domicile et qui ne posent pas particulièrement de problématique urbaine. Il est ainsi proposé d'autoriser les « cuisines dédiées à la vente en ligne » dans l'ensemble des zones U, avec toutefois une interdiction des changements de destination vers cette catégorie des locaux existants en rez-de-chaussée au sein des linéaires de protection (Cf. point 2 suivant)

Également, le décret du 22 mars 2023 modifie la description des sous-destinations. Ainsi, le lexique est également mis à jour sur la base du guide publié par le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en 2024.

Modification du règlement littéral

➡ **Lexique** Pages 10-12

Actualisation de la liste des destinations et sous-destinations selon les définitions du guide du ministère du 08 juillet 2024

➡ **Commerce de centre-ville** (Cf. point 2 « Evolution et reformulation des dispositions particulières relatives aux linéaires de protection des commerces »)

Secteurs	Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations et sous-destinations interdites
Centralité et proximité Uc	- habitation - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte) - bureaux - artisanat et commerce de détail* - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- industrie - exploitations agricoles - cinéma - centre de congrès et d'exposition - lieu de culte	- exploitations forestières - commerce de gros - entrepôt
Général U + UL	- habitation - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte) - bureaux - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- industrie - exploitations agricoles - artisanat et commerce de détail - cinéma - centre de congrès et d'exposition - entrepôt - lieu de culte	- exploitations forestières - commerce de gros
Mutation Um	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte) - bureaux - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- habitation - industrie - exploitations agricoles - artisanat et commerce de détail - cinéma - centre de congrès et d'exposition - lieu de culte	- exploitations forestières - commerce de gros - entrepôt
Activités Ua	- exploitation agricole et forestière - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics - industrie - entrepôt - bureaux - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- habitation - artisanat et commerce de détail	- cinéma - centre de congrès et d'exposition
Activités commerciales Uaco	- exploitation agricole et forestière - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - équipements d'intérêt collectif et services publics - industrie - entrepôt - bureaux - artisanat et commerce de détail - restauration - hôtel et autres hébergements touristiques - cuisine dédiée à la vente en ligne	- habitation - cinéma	- centre de congrès et d'exposition



➡ **Article 1 zones U** / Ajouts dans les sections « **destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières** » pour les zones Uc, U, UL et Um (pages 36 et 37)

Lieu de culte

- Les extensions*, annexes* et travaux portant sur les lieux de culte existants sont autorisés. Les constructions nouvelles ne sont pas admises.

2. Evolution et reformulation des dispositions particulières relatives aux linéaires de protection des commerces

Il convient de reformuler les dispositions afin de faire apparaître plus clairement les sous-destinations concernées au sein des linéaires commerciaux de protection ou d'interdiction, l'écriture actuelle pouvant porter à confusion. Il est notamment fait mention d'interdictions pour des « locaux commerciaux », ce qui peut laisser à penser que l'intégralité de la destination « commerces et activités de services » est concernée alors que l'esprit initial de la règle vise des sous-destinations particulières.

Pour mémoire le PLUi-H définit 3 types de linéaires :

- Les linéaires de commerces à sauvegarder. Ils visent la protection des rez-de-chaussée actifs sur les principales rues commerçantes de Sens et Villeneuve-sur-Yonne, en lien avec la déprise constatée ces dernières années et une tendance à la dispersion des activités dans les centres-villes. La stratégie du projet Cœur de ville à Sens est de limiter cette dispersion en protégeant le périmètre marchand principal et en limitant par ailleurs les nouvelles implantations en rez-de chaussée dans les autres rues.
- Les linéaires d'interdiction des nouveaux commerces (sur les rues secondaires dans l'Amande à Sens) en lien avec cette stratégie de limite à la dispersion du commerce de centre-ville.
- Les linéaires d'interdiction de changements de destination (hors Amande), afin de limiter à la fois la concurrence aux commerces de centre-ville et face au constat de la transformation en commerce de locaux inadaptés au sein de constructions existantes, autant d'un point de vue bâtiminaire que d'usages dans les quartiers résidentiels. Les implantations au sein de constructions neuves, conçues à cet effet, restent possibles.

Au-delà des reformulations, il est également proposé de modifier la règle pour un secteur de linéaires de commerce à sauvegarder au droit de la rue d'Alsace Lorraine. Sur ce secteur historiquement marchand, d'entrée de faubourg et éloigné du périmètre commercial principal, il est constaté ces dernières années une déprise accrue des occupations en rez-de-chaussée. Il s'agit de permettre sur ces tronçons les changements de destinations vers « l'habitation » ou les « autres hébergements touristiques » (ex : chambre d'hôte, location saisonnière...).

A noter également, une modification est proposée à Villeneuve-sur-Yonne sur la rue Joubert (Cf. chapitre relatif aux modifications des prescriptions graphiques).

➡ **Dispositions particulières / Commerces de centre ville** (pages 25 et 26)

Linéaires de commerces à sauvegarder ~~dans l'amande et à Villeneuve-sur-Yonne~~

~~• Des linéaires de commerces à sauvegarder sont identifiés et délimités aux documents graphiques, dans les centralités de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne au titre des articles L.151-16 et R151-37-4° du Code de l'urbanisme, au sein desquels :~~

~~Le changement de destination* des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent PLUi-H est interdit ;~~

~~Seules sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hébergement hôtelier », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureaux » ainsi que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».~~

- Les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée existants relevant des sous-destinations « artisanat et commerces de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et bureaux » ne sont admis que vers l'ensemble de ces mêmes sous-destinations ainsi que vers les équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone.

Toutefois, sur les linéaires délimités rue d'Alsace-Lorraine à Sens, le changement de destination vers « l'habitation » ou les « autres hébergements touristiques » est également possible.

Linéaires d'interdiction de nouveaux commerces (dans l'amande)

~~Par ailleurs, afin d'éviter la dispersion des commerces de proximité dans certaines rues de centre-ville, des linéaires commerciaux restreints ont été identifiés et délimités aux documents graphiques au sein desquels :~~

~~La création de nouveaux locaux commerciaux et de restauration est interdite ;~~

~~Le changement de destination* des commerces existants vers la destination « restauration » est interdit.~~

- La création de nouveaux locaux (changement de destination ou construction neuve) relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, cuisines dédiées à la vente en ligne et restauration » est interdite. Les travaux (réhabilitation, extension...) sur des locaux existants relevant de ces sous-destinations sont autorisés.

Linéaires d'interdiction de changement de destination* de commerces en dehors de l'amande

~~Ces linéaires ont été délimités aux documents graphiques.~~ Le changement de destination vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « cuisine dédiée à la vente en ligne » et « restauration » **y** est interdit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de projet de réhabilitation* portant sur l'intégralité de la construction, **ni en cas** de construction nouvelle réalisée postérieurement à l'approbation du PLUi-H.

3. Modifications de l'article U3 Implantation des constructions

A. PRÉCISION DE LA REGLE DES RETRAITS IMPOSÉS

Les dispositions générales relatives aux règles d'implantation par rapport aux voies et espaces publics précisent que certains travaux ne sont pas soumis à cette règle (ex : parcelles en drapeau, extensions...), tout en devant toutefois respecter les retraits imposés dans certaines zones U. Il convient de reformuler cette disposition en précisant qu'il s'agit de retraits minimums, afin de clarifier la règle et éviter les erreurs d'interprétation de la règle constatées.

Modification du règlement littéral

➡ U3 Dispositions générales / implantation par rapport aux voies et espaces publics (p.45)

« Néanmoins, les retraits* **minimum** imposés dans les secteurs U et Um (2 m), UL, Ua et Uaco (5 m) devront être respectés »

B. REFORMULATION DE LA REGLE SUR LES BANDES D'IMPLANTATION

Les dispositions générales relatives aux règles d'implantation par rapport aux voies et espaces publics indiquent que les bandes d'implantation s'appliquent sur au moins 50% de la façade principale des constructions projetées, puis précisent le cas où le terrain est bordé par plusieurs voies ou espaces publics (possibilité de s'implanter au-delà de la bande d'implantation sur une des voies si celle-ci est respectée sur au moins une voie). La formulation actuelle porte à confusion et nécessite d'être reformulée, tout en précisant également que la bande d'implantation s'applique au droit de la voie comportant l'accès principal.

Modification du règlement littéral

➡ U3 Dispositions générales / implantation par rapport aux voies et espaces publics (p.45)

« ~~• Au sein des secteurs Uc d'une part, U et Um d'autre part, une bande d'implantation est définie (respectivement entre 0 et 6 m et entre 2 et 8 m). Cette règle s'applique sur au moins 50% de la façade sur rue. Lorsqu'un tènement* est bordé par plusieurs voies et espaces publics, la bande d'implantation peut ne s'appliquer que sur l'un des linéaires de terrain* sur rue. Dans tous les cas, les éventuels retraits* imposés s'appliquent à l'ensemble des voies.~~

• En zone Uc, U et Um, une bande d'implantation est définie (entre 0 et 6m en Uc, entre 2 et 8m en U et Um). Les constructions doivent s'y implanter pour au moins 50% de leur linéaire de façade sur rue. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou espaces publics cette disposition s'applique sur le linéaire de voie où est situé l'accès principal. Sur les autres linéaires de terrains, l'implantation est libre, sous réserve de respecter les retraits minimums imposés dans certains secteurs (2m zones U et Um) ;

C. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions générales relatives aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives précisent que les annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation au-delà de la bande de constructibilité principale de 20m. Or, le règlement précise par la suite des règles au sein de la zone UL, notamment l'interdiction de s'implanter en limite séparative de fond. Par ailleurs, les dispositions générales précisent déjà dans une autre disposition que les annexes, dès lors qu'elles sont en retrait, doivent avoir un recul minimum de 1m par rapport aux limites. Il convient de modifier les formulations du règlement pour autoriser, dans l'ensemble des secteurs, les implantations d'annexes en limites séparatives, y compris en limite de fond, avec a minima 1m de recul en cas de retraits des limites (pour assurer l'entretien des retraits). Pour mémoire, les annexes sont par ailleurs limitées en hauteur.

Modification du règlement littéral

➡ U3 Dispositions générales / implantation par rapport aux limites séparatives (p.45)

« • La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas : [...] ~~— Aux annexes*, au-delà de la bande de constructibilité* principale de 20 m. »~~

➡ U3 Dispositions générales / implantation par rapport aux limites séparatives (p.46)

• Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre de celles-ci, sans condition de retrait relative à la hauteur de l'annexe.

• Dans tous les cas, les extensions* et les annexes* devront observer un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives lorsqu'elles sont implantées en retrait* de celles-ci (hors implantation dans le prolongement du bâti existant) afin de permettre l'entretien de l'espace de retrait*. »

➡ U3 zone Uc (p.47)

~~• L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives est libre.~~

➡ U3 zone U et Um (p.47)

~~• L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives est libre.~~

➡ U3 zone UL (p.47)

~~• Au-delà de la bande de constructibilité* principale de 20 m, l'implantation des annexes* est interdite en limite de fond, hors abris de jardin*~~

D. MODIFICATION DE L'ARTICLE U3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT EN SECTEUR UC

Les règles d'implantation de la zone Uc prévoient, en cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, qu'un mur ou qu'un mur bahut surmonté d'une grille soit édifié au droit de l'alignement. Il convient de reformuler cette disposition qui d'une part ne prend pas en compte les éventuelles clôtures préexistantes et d'autre part, limite le type d'aménagement souhaitable, qui peut varier selon les contextes, configurations et typologie de tissus anciens. Toutefois, il convient de maintenir l'objectif initial de cette disposition visant à préserver les profils caractéristiques de tissus anciens par la matérialisation d'une limite entre la rue et l'espace privé au droit de l'alignement.

Modification du règlement littéral

➡ U3 / Secteur UC (p.46)

Les constructions devront s'implanter à l'alignement* des voies et emprises publiques ou suivant un recul pouvant aller jusqu'à 6 m à compter de l'alignement* ou de la limite des voies. ~~En cas de retrait*, la continuité du rez-de-chaussée sur rue devra être assurée par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 1,60 m ou un mur bahut surmonté d'une clôture à claire-voie doublée d'une épaisseur végétale suivant les dispositions édictées à l'article 6.~~

En cas d'implantation en retrait de la construction par rapport à l'alignement, une continuité visuelle s'inscrivant dans le profil de la rue sera maintenue ou créée au droit de l'alignement (clôture, haie, mur ou muret suivant les dispositions de l'article 6).

E. MODIFICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les modifications proposées visent à :

- Augmenter les constructibilités admises dans une logique d'optimisation du sol, en supprimant les règles interdisant les implantations en limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale de 20m en zone U, Um et UL.
- Limiter les hauteurs admises en limites séparatives dans certains tissus urbains, majoritairement

pavillonnaires, afin de mieux intégrer les constructions dans leur voisinage.

- Reformuler certaines dispositions à des fins de clarification ou de simplification.

Modification des disposition générales

Le règlement précise que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux surélévations et extensions des constructions existantes, hors le règlement précise pourtant des dispositions spécifiques. Ce point est à supprimer à des fins de clarification et de mise en cohérence de l'écriture réglementaire.

Par ailleurs, tandis que les modalités de calcul de la hauteur de l'article 4 sont exprimés en hauteur totale (du terrain naturel au faîtiage ou à l'acrotère), l'article 3 relatif aux implantations exprime des modalités de retraits au travers de la notion de hauteur de façade (du terrain naturel à l'égout de toiture), complexifiant l'appréhension des règles par les pétitionnaires et l'instruction des dossiers. Les références à la hauteur de façade sont ainsi supprimées.

Modifications des règles relatives à la bande de constructibilité.

Le règlement distingue les possibilités d'implantation dans les zones U, Um et UL entre une bande de constructibilité principale (20m à compter de l'alignement) et le fond des terrains. Cette disposition s'avère trop contraignante vis-à-vis des objectifs d'optimisation du sol et de densification, notamment « pavillonnaire ». Le parcellaire caractéristique des communes étant principalement constitué de grands terrains, en lanière et en profondeur, la bande de constructibilité principale peut parfois ne représenter qu'un espace restreint des tènements. Il est ainsi proposé de supprimer la bande de constructibilité principale.

Exemple de tissu parcellaire en lanière (zone U de Gron)



La modification proposée a pour effet d'appliquer les règles « au sein de la bande de constructibilité principale » à l'ensemble du terrain, et notamment la possibilité de s'implanter en limite séparative, y compris au-delà de la bande des 20m (sur l'ensemble des limites séparative en zone U, sur une des limites en zone UL).

La densification admise doit cependant être adaptée aux différents tissus urbains, en lien avec les hauteurs admises et l'insertion des constructions dans le voisinage :

- Il s'agit d'une part de limiter les hauteurs admises en limite séparative dans les tissus urbains « à dominante pavillonnaire », soit les zones U et UL (hors secteurs de hauteurs spécifiques plus élevées présents essentiellement dans les pôles urbains de Sens et Villeneuve-sur-Yonne), en lien avec les vis-à-vis ou pignons aveugles que cela peut générer en cœur d'ilots ou visibles depuis la rue dans les tissus pavillonnaires périphériques. Il est ainsi proposé de limiter à 6m de hauteur (R+c) les implantations en limite séparative. L'adossement des nouvelles constructions aux éventuels murs pignons mitoyens sera néanmoins possible, « à hauteur équivalente » afin de poursuivre les ordonnancements urbains existants.
- Il s'agit d'autre part, d'assurer un retrait des constructions « hautes » admises en U et Um dans certains

secteurs, principalement à Sens et Villeneuve-sur-Yonne, dès lors qu'elles s'implantent vers le fond des terrains ou en cœur d'îlots. Ainsi, la bande de constructibilité de 20m sera maintenue dans les secteurs délimités aux documents graphiques identifiés « Hp » (avec la possibilité de constructions en R+3+combles) ou identifiés avec une hauteur maximale de 15 m ou plus. Dans ces secteurs, La règle actuelle ne changerait pas, imposant un retrait des constructions au-delà des 20m, hormis la nouvelle possibilité de s'implanter en limite séparative pour les constructions plus basses $\leq 6m$ (en cohérence avec le point précédent).

Ces évolutions du règlement entraînent par ailleurs d'autres modifications :

- Il convient de limiter les implantations possibles sur les limites séparatives de fond de parcelle, comme cela était généralement le cas précédemment, celles-ci se trouvant le plus souvent au-delà de la bande de constructibilité principale (au-delà de 20m). Toutefois, l'implantation d'annexes ou d'extensions de faible hauteur ($\leq 4m$ de hauteur totale) sera admise, ainsi que l'adossement aux éventuelles murs pignons aveugles mitoyens.
- La disposition sur les implantations des attiques doit être supprimée, la règle étant exprimée en hauteur totale.
- L'article 4 « Hauteur des constructions » doit être reformulé afin de supprimer ou recadrer les références à la bande de constructibilité principale de 20m, celle-ci ne s'appliquant plus que dans certains cas spécifiques.

Modification du règlement littéral

➡ U3 Dispositions générales / implantation par rapport aux limites séparatives (p.45)

- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives **peut** s'appliquer de manière différenciée en fonction :
 - De la hauteur de la construction **ou des constructions existantes mitoyennes sur le terrain** voisin ~~le cas échéant~~; La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère* selon les modalités établies à l'article 4 « Hauteur des constructions ».
 - De la bande de constructibilité* principale **dans les secteurs indicés au plan de zonage « Hp » ou avec une hauteur maximale de 15 m ou plus**. Cette bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics **sur une** profondeur de 20 m.
 - Des limites séparatives latérales ou de fond de parcelles.
- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas :
 - ~~Aux extensions* et surélévations des constructions existantes, sauf dispositions particulières d'adaptation au contexte ou relatives aux constructions existantes.~~
 - ~~La hauteur de façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère*, hors attique*. Les attiques* pourront s'implanter dans le prolongement de la façade implantée en limite séparative*. Pour les constructions plus hautes qu'un R+2 qui ne sont pas implantées en limite séparative*, tout attique* doit observer un retrait* minimum de 5 m par rapport à cette limite.~~

➡ U3 / Secteurs U et Um (p.47)

~~• Dans la bande de constructibilité* principale de 20 m,~~ les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 6 m au droit de la limite. Toutefois, une hauteur supérieure en limite sera admise :

- en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci ;
- dans les secteurs indicés au plan de zonage «Hp» ou avec une hauteur maximale de 15 m ou plus. L'implantation en limite séparative y est possible quelle que soit la hauteur de la construction, mais uniquement au sein de la bande de constructibilité principale de 20 m. Au-delà des 20 m, les dispositions précédentes s'appliquent.

• Dans tous les secteurs, l'implantation en limite séparative de fond de parcelle est interdite, sauf :

- pour les annexes et extensions dont la hauteur totale n'excède pas 4 m. Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve de la justification d'une meilleure insertion architecturale et urbaine de l'annexe ou de l'extension projetée ;
- en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci.

• Dans tous les secteurs, en cas d'implantation en retrait* des limites séparatives, le recul des constructions sera d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 4 m.

~~• Au delà de la bande de constructibilité* principale de 20 m, les constructions devront observer un retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 4 m.~~

➡ U3 / Secteurs UL (p.48)

~~• Dans la bande de constructibilité* principale de 20 m,~~ Les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales, à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 6 m au droit de la limite. Les autres limites devront rester libres (hors annexes* éventuelles). Toutefois, une implantation sur plusieurs limites séparatives et/ou une hauteur supérieure en limite seront admises en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci ;
- en cas d'implantation en retrait* des limites séparatives, le recul des constructions sera d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 4 m.

• L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est interdite, sauf :

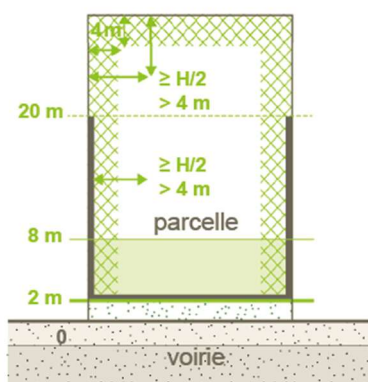
- pour les annexes et extensions dont la hauteur totale n'excède pas 4 m. Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve de la justification d'une meilleure insertion architecturale et urbaine de l'annexe ou de l'extension projetée ;
- en cas d'adossement à un mur pignon aveugle présent en limite du terrain mitoyen, à condition que la nouvelle construction dispose d'une hauteur équivalente ou inférieure à celui-ci.

~~• Au delà de la bande de constructibilité* principale de 20 m, les constructions devront observer un retrait* par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($r \geq H/2$), sans être inférieure à 4 m.~~

~~• Au delà de la bande de constructibilité* principale de 20 m, l'implantation des annexes* est interdite en limite de fond, hors abris de jardin*~~

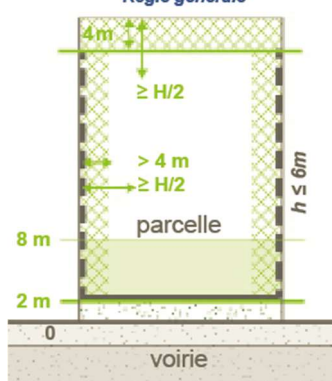
Les schémas illustratifs du règlement sont également mis en cohérence.

AVANT zones U et Um

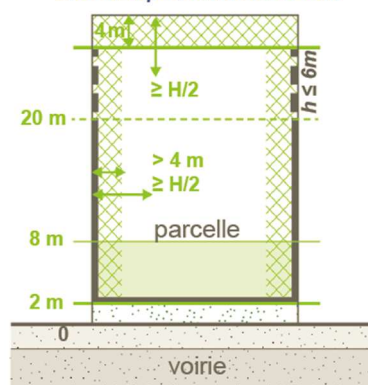


APRES zones U et Um

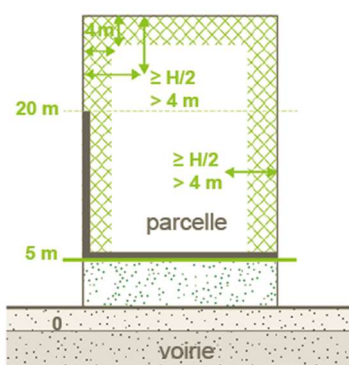
Règle générale



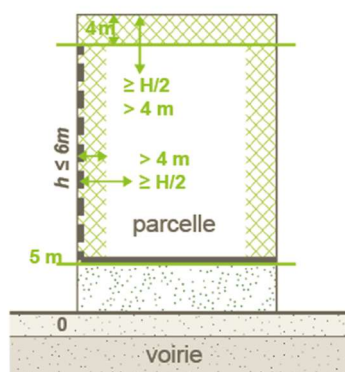
Secteurs Hp ou d'hauteurs ≥ 15m.



AVANT zone UL



APRES zones UL



Les autres schémas illustratifs sont supprimés.

➡ U4 / Dispositions générales (p.53)

Dans les secteurs Hp et les secteurs avec une hauteur maximale de 15 m ou plus identifiés au plan de zonage, la règle des hauteurs s'applique de manière différenciée en fonction de la bande de constructibilité* principale d'une profondeur de 20 m mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics.

➡ U4 / Calcul de la hauteur (p.54)

Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la hauteur **de façade** est mesurée au niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

- La hauteur maximum autorisée est exprimée en mètre et accompagnée par une équivalence de type « R+x+c » qui correspond à :

« rez-de-chaussée » + « nombre de niveaux* d'étage courant autorisés » + « combles* ou attique* habitable »

Dans tous les cas, un seul niveau habitable sous combles* est autorisé.

~~Dans tous les cas, lorsqu'un niveau~~ En cas d'attique* ~~est autorisé~~, son emprise est limitée à 60% de la surface du niveau inférieur.

➡ U4 / Hauteur des construction / règle générale (p.54)

Secteurs	Hauteur minimum	Hauteur maximum (hors secteurs particuliers)
Centralité et proximité (Uc)	Hauteur de la construction la plus basse située sur une parcelle mitoyenne donnant sur la même voie (ne s'applique pas aux constructions spécifiques de type box et garages détachés de la construction principale).	Dans la bande de constructibilité principale : Hauteur de la construction la plus haute située sur une parcelle mitoyenne donnant sur la même voie, ou nombre de niveaux* équivalent. En cas de différence significative de niveaux* entre les constructions sur les parcelles mitoyennes, une transition douce devra être recherchée.
Général (U)	Non réglementé	9 m (R+1+c) hors secteurs spécifiques Dans les secteurs avec une bande de constructibilité principale : 9 m (R+1+c) avec Possibilité de hauteur supérieure dans la bande de constructibilité de 20 m, d'alignement à dans la limite de la hauteur de la construction la plus haute située sur une parcelle mitoyenne donnant sur la même voie, ou d'un nombre de niveaux* équivalents. En cas de différence significative de niveaux* entre les constructions sur les parcelles mitoyennes, une transition douce devra être recherchée. Dans la bande de constructibilité secondaire :

A noter : la suppression de la référence à la bande de la constructibilité principale en secteur Uc est la correction d'une erreur matérielle (pas de règles relatives à la bande de constructibilité principale dans le règlement de la zone Uc)

F. MODIFICATION DES RETRAITS OBLIGATOIRES VIS-A-VIS DES ZONES A ET N

Les dispositions particulières de l'article 3 appliquent un retrait obligatoire de 8m en zone U et UL vis-à-vis des zones A et N afin de constituer un « espace tampon » en lisière urbaine. Toutefois, ce recul s'avère trop conséquent dans de nombreux cas, notamment lorsque le parcellaire présente des caractéristiques plus complexes pour la construction (linéaire parcellaire « en biais », parcelles de faible « épaisseur »...). Il est ainsi proposé de réduire ce retrait obligatoire à 5m.

Par ailleurs, si la règle ne s'applique qu'aux limites de fond, il convient de reformuler ce point qui n'est pas assez explicite.

Exemple de constructions existantes avec retraits inférieurs à 8m sur la limite de fond vis-à-vis de zones A ou N.



Modification du règlement littéral

➡ U3 Implantations / Dispositions particulières (page 50)

- En dehors des secteurs Uc, lorsque la limite de fond du terrain* borde une zone naturelle (N, NL) ou agricole (A, AL), une bande inconstructible de ~~8 m~~ 5 m mesurée perpendiculairement à la limite de fond s'applique (**les limites séparatives latérales ne sont pas concernées**). Cette disposition ne ~~concerne~~ s'applique pas aux annexes*, abris de jardin*, piscines, ouvrages techniques de faible emprise ainsi qu'aux extensions* des constructions existantes au sein de la bande des ~~8 m~~ 5 m.

Le schéma illustratif correspondant à la disposition est également mis à jour.

4. Modification de l'article U4 Hauteur

Le règlement limite la hauteur des annexes à 4m au faîtage de manière systématique alors que l'intégration architecturale des projets n'est pas prise en compte. (Exemple : projet d'annexe accolée à une construction existante). Il convient de reformuler cette disposition, tout en maintenant la hauteur maximale de 4m, mais en permettant une adaptation afin d'assurer une meilleure intégration architecturale et urbaine des projets.

Modification du règlement littéral

➡ U4 Hauteur / Dispositions générales (page 53)

- La hauteur des constructions annexes* ne pourra excéder 4 m au faîtage. Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve de la justification d'une meilleure insertion architecturale et urbaine de l'annexe* projetée.

5. Modifications de l'article U5 Stationnement

Les évolutions de la réglementation nationale, avec successivement la loi Climat et Résilience puis la loi APER (relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables), imposant la solarisation des aires de stationnement (ombrières pour les parkings extérieurs, en toiture pour les parkings en ouvrage) dans certains cas, nécessitent de faire évoluer le règlement du PLUi-H. Il convient :

- d'une part, d'effectuer un rappel afin de sensibiliser les pétitionnaires à ces nouvelles réglementations, à l'instar des sections relatives au pré-équipement en point de recharge des véhicules électriques et à l'autopartage figurant dans le règlement. La loi étant évolutive et fonctionnant par paliers, il ne s'agit pas ici de reporter toutes les obligations réglementaires mais d'informer le pétitionnaire sur l'existence de nouvelles obligations. La section relative au pré-équipement des places est également modifiée pour s'adapter aux évolutions et à la loi LOM qui prévoit d'en certains cas l'installation de bornes de recharge.
- D'autre part, de reformuler certaines dispositions relatives au traitement qualitatif des aires de stationnement, qui peuvent représenter une contrainte à l'installation d'ombrières photovoltaïques pour répondre à la réglementation en vigueur (plantation d'arbres, revêtements perméables)

Modification du règlement littéral

➡ U5 Stationnement (page 61)

VEHICULES MOTORISES ELECTRIQUES ET , AUTOPARTAGE ET SOLARISATION

- Pour mémoire, conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil ultérieur d'un point de recharge de véhicule électrique ~~doté d'un système individuel de comptage des consommations~~ ou dans certains cas, doit être directement dotée de bornes de recharge.
- Pour mémoire, conformément au Code de l'urbanisme, la norme minimale exigée pour les constructions à destination d'habitations ou de bureaux pourra être réduite dans le cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.
- Pour mémoire, conformément à la loi, certaines aires de stationnement sont soumises à l'obligation d'être équipées en installations de production d'électricité photovoltaïques (en toiture ou ombrières).

➡ U5 Stationnement / Dispositions qualitatives (page 62)

- Les aires de stationnement de plus de 4 places, visibles depuis l'espace public, devront être végétalisées et comporter au moins un arbre de haute tige* par tranche de 50 m² de la superficie affectée à cet usage, [hors compte des places réalisées sous ombrières photovoltaïques](#).
- D'une manière générale, au moins 50% du nombre de places réalisées en surface, carports compris, devra être aménagé avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Ce pourcentage minimum est relevé à 100% dans les secteurs les plus sensibles correspondant aux secteurs de lisières (L) et aux secteurs concernés par un aléa inondation ou remontée de nappe. [Pour les parcs soumis à l'article L 111-19-1 du Code de l'urbanisme, cette disposition ne s'applique pas lors de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ainsi que pour des motifs économiques tel que prévu par la loi. Pour les autres parcs, cette disposition ne s'applique pas lors de contraintes avérées liées à des équipements en ombrières photovoltaïques.](#)

6. Modifications de l'article U6 Qualité urbaine et architecturale

A. MODIFICATION VISANT A LIMITER LES TOITURES MONOPENTES

Si le règlement encadre l'aspect des toitures en imposant des % de pente en cas de toiture à double pan, il ne permet pas de limiter les éventuelles toitures monopentes qui pourraient ne pas bien s'insérer dans les tissus urbains environnants. Il s'agit de les limiter en ne les autorisant que sur des volumes secondaires et de leur définir une hauteur maximale.

Modification du règlement littéral

➡ U6 Traitement des toitures (page 66)

- [Les toitures monopentes sont interdites sur les bâtiments principaux et ne peuvent être autorisées que sur les volumes secondaires.](#)

B. COMPLEMENTS ET PRECISIONS SUR LES TOITURES-TERRASSES

Il convient d'une part de reformuler la règle concernant les toitures-terrasses afin d'être mieux comprise par les porteurs de projet et d'autre part, de ne pas conditionner la réalisation de toitures-terrasses à une végétalisation ou à l'accueil de dispositif de production d'énergie (solaire photovoltaïque) pour les constructions annexes, les extensions et volumes secondaires, dont la faible emprise n'est pas adéquate avec la mise en place de tels dispositifs, onéreux, pour les projets d'adaptation des constructions des particuliers.

Modification du règlement littéral

➡ U6 Traitement des toitures (page 66)

- ~~Pour toute construction neuve ou extension d'une construction existante*, les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre de la démarche de développement durable et de recherche des économies d'énergie.~~ Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes, extensions et volumes secondaires. Sur les constructions principales, elles ne sont admises qu'à condition d'être végétalisées ou d'accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une intégration architecturale qualitative et d'un dialogue avec les constructions environnantes, [exception faite des abris de jardin jusqu'à 20 m² et des garages quelle que soit leur surface.](#)

C. MODIFICATION SUR L'ASPECT DES TOITURES

La rédaction actuelle qui interdit certains types de matériaux et d'aspects s'avère trop restrictive pour les petites extensions et annexes de faible emprise. Il convient également de reformuler la disposition pour ne pas directement citer des matériaux mais davantage des « aspects ».

➡ U6 Traitement des toitures (page 67)

• Les aspects de type « tuiles grand moule », verre, tôles ondulées, plastique, sont interdits, **sauf sur les abris de jardin, pergolas, vérandas et carports**. Les aspects de type bardeaux asphaltés sont interdits, **sauf pour les abris de jardin**. Dans tous les cas, les matériaux brillants sont interdits. Le bac acier ~~est interdit à Sene~~ **est autorisé sous réserve d'une intégration architecturale de qualité**.

D. PRECISION SUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES

Dans la section « Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique » du règlement de la zone U, il est précisé que les panneaux solaires sont autorisés en toiture. Toutefois, il convient de préciser que les installations au sol sont interdites. Elles ne sont pas souhaitées dans les tissus urbains pour privilégier les implantations en toiture.

➡ U6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique (page 68)

• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, micro-éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en toiture en veillant que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'emploi de panneaux solaires est à privilégier sur les toitures aux surfaces importantes, notamment celles des constructions à vocation d'activités ou couvrant les espaces de stationnement (carport, ombrière...). **L'installation de panneaux solaires au sol est interdite, sauf en Ua et Uaco pour alimenter un bâtiment existant et répondre à ses besoins en auto-consommation.**

E. REFORMULATION SUR LES CLOTURES

Il conviendrait de modifier et reformuler la règle sur le traitement des clôtures :

- Pour préciser que la limite de hauteur d'1,80 m s'applique à l'ensemble des types de clôtures, y compris les haies ;
- Pour ne pas obliger à la plantation d'une haie derrière des parties de clôtures pleines. Le doublage des grilles et dispositifs ajourés par une haie restant obligatoire ;
- Pour préciser que les murs et murets, sur rue ou en limites séparatives doivent être enduits et s'insérer dans le paysage environnant (afin d'éviter les matériaux bruts de type « parpaings »)

➡ U6 Traitement des clôtures (page 68 et 69)

Clôture sur voies et espaces publics

- L'utilisation d'éléments hétéroclites, de fortune ou de récupération est interdite (canisse et bâche plastique, brises vue textiles, tôles, palettes...). **Les murs et murets maçonnés de clôture devront être enduits des deux côtés et traités en harmonie avec la couleur de la construction principale.**

- Les clôtures devront privilégier une certaine transparence au travers de l'utilisation :
 - d'une haie vive ;
 - d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ;
 - ou d'un grillage, obligatoirement complété d'une haie vive.

~~Dans ces deux derniers cas,~~ La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m et les éventuels murs bahuts ne devront pas excéder 0,80 m.

- Les clôtures pleines sont autorisées, à l'exception des plaques béton et sous réserve de ne pas excéder 1,60 m de hauteur ~~et d'être doublés d'une haie vive perceptible depuis la rue.~~

Clôture en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative* et en fond de parcelle devront présenter **une** homogénéité d'ensemble. L'utilisation d'éléments hétéroclites, de fortune ou de récupération est interdite (canisse et bâche plastique, brises vue textiles, tôles, palettes...). L'utilisation de panneaux bois ou en matériaux composite est autorisée, sauf au droit des zones A et N. **Les murs et murets maçonnés de clôture devront être enduits des deux côtés et traités en harmonie avec la couleur de la construction principale.**

F. REFORMULATION DE LA REGLE DES PANNEAUX SOLAIRES VIS-A-VIS DU PATRIMOINE LOCAL

Les dispositions particulières relatives au patrimoine local précisent que les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Or les panneaux solaires encastrés dans la toiture peuvent représenter un risque d'infiltration des eaux de pluie ou encore un risque accru en cas d'incendie. Il convient donc de reformuler ce paragraphe.

➡ U6 Dispositions particulières relatives au patrimoine local (page 74)

- Les panneaux solaires ~~ne sont pas autorisés en saillie* et devront par conséquent être intégrés dans le plan de la toiture. Les surfaces de ces dispositifs pourront être réduites ou ils~~ pourront être refusés dans le cas d'une trop grande visibilité depuis l'espace public

7. Modifications du règlement des zones A et N

Le règlement des zones A et N autorise les installations solaires au sol « d'accompagnement », par exemple pour les habitations ou exploitations agricoles existantes « dans la limite de 20m² d'emprise au sol ». Ces installations ne générant pas d'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme, il convient de reformuler ces dispositions.

➡ A6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique (page 89)

L'implantation de tels dispositifs sur le sol pourra être autorisée :

- dans la limite de 20 m² ~~d'emprise de surface de panneaux~~ au sol* et sous réserve d'une implantation à proximité du bâtiment existant

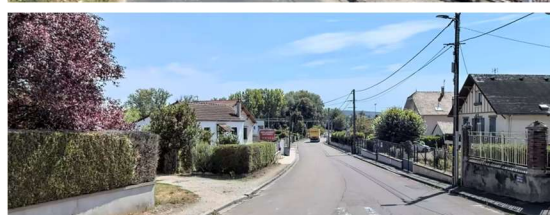
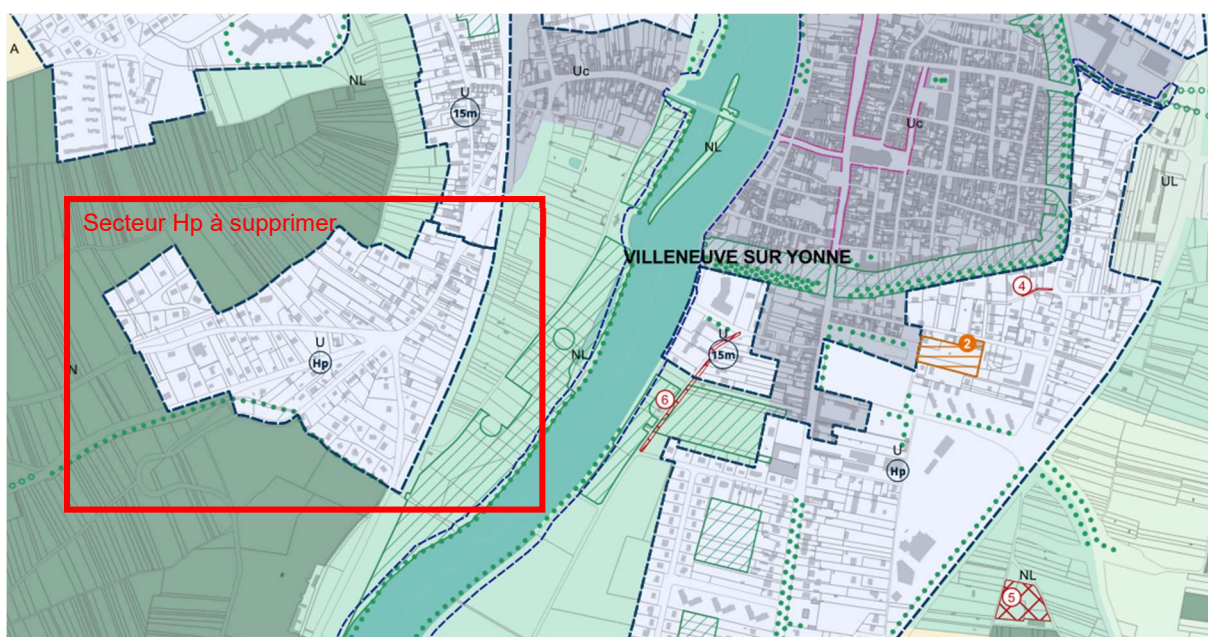
➡ N6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique (page 99)

En dehors des secteurs Npv, l'implantation de tels dispositifs sur le sol pourra être autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise de surface de panneaux au sol* et sous réserve d'une implantation à proximité du bâtiment existant.

D. Modification des prescriptions graphiques

1. Modification relative aux secteurs de hauteur particulière

Un secteur de hauteur particulière, identifié « Hp » au plan de zonage est à supprimer sur un quartier de Villeneuve-sur-Yonne, situé au Sud-Ouest du centre-ville, autour des routes de Bussy-le-Repos, de la Haute Epine et de Saint-Julien-du-Sault. Ce zonage « Hp » a été appliqué à l'ensemble des zones U de la polarité urbaine de Villeneuve-sur-Yonne et permet des constructions en R+3+comble dans la profondeur des parcelles ce qui n'est pas en cohérence avec ce secteur. Il est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire peu dense, marqué par un parcellaire en lanière, inscrit dans la pente et à l'interface entre l'espace urbain et les espaces naturels (entrée de ville / entrée de vallon). Des projets en R+3+comble ne permettraient pas une insertion qualitative des constructions dans leur environnement immédiat, ni dans le paysage lointain. Avec la suppression du secteur « Hp », ce secteur se verra appliquer les règles générales de la zone U, à savoir une hauteur maximale de 9 m, soit R+1+c.



Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne)



2. Modification relative aux linéaires commerciaux

A Villeneuve-sur-Yonne, il est proposé de supprimer le linéaire de commerces à sauvegarder institué sur les rez-de-chaussée de la rue Joubert, qui interdit les changements de destination des locaux commerciaux existants lors de l'approbation du PLUi-H et limite les sous-destinations admises. Les autres linéaires commerciaux protégés du centre-ville sont maintenus (rue Carnot, Place Briard, rue du Commerce). La suppression de la rue Joubert de ce dispositif correspond avec :

- Le constat de nombreuses surfaces vacantes en rez-de-chaussée ;
- La volonté de resserrer le périmètre commercial protégé en le concentrant sur les axes stratégiques et encore actifs,
- Les difficultés engendrées par cette servitude, limitant le potentiel de réhabilitation et de reconversion en logements notamment.

Vue de la rue Joubert



Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne)



3. Modifications relatives aux emplacements réservés

Des évolutions du PLUiH relatives aux emplacements réservés (ER) ont été intégrées à la modification simplifiée n°3 (erreur matérielle, reformulation d'objet, suppression d'ER réalisés...). Les évolutions d'ER intégrées à la procédure de modification de droit commun n°1, correspondent à des évolutions qui modifient la constructibilité des terrains, soit par la suppression d'ER en raison de l'abandon des projets par la collectivité, soit par l'ajout de nouveaux ER en cohérence avec le projet du territoire.

A. ARMEAU

La commune d'Armeau souhaite instituer un emplacement réservé sur la parcelle AC 147 au droit d'une voie en impasse privée, l'impasse de la salle des fêtes, desservant plusieurs propriétés ainsi que l'accès à la salle des fêtes de la commune au fond de l'impasse. L'emplacement réservé vise à réintégrer cette voie d'intérêt général dans le domaine public et prévoir des aménagements améliorant l'accès à l'équipement municipal.



Modification des documents graphiques (5.2.b / Armeau) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)

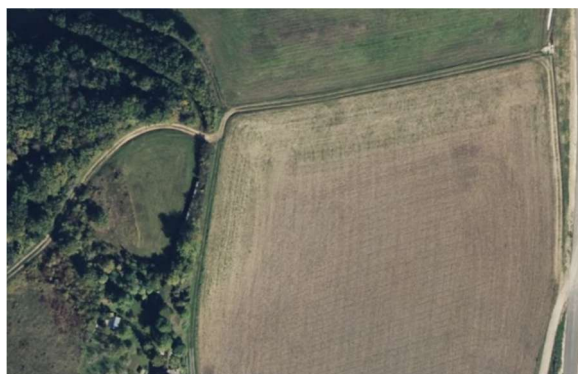
	9	Aménagement de l'impasse	Commune	
--	---	--------------------------	---------	--



Création de l'ER n°9

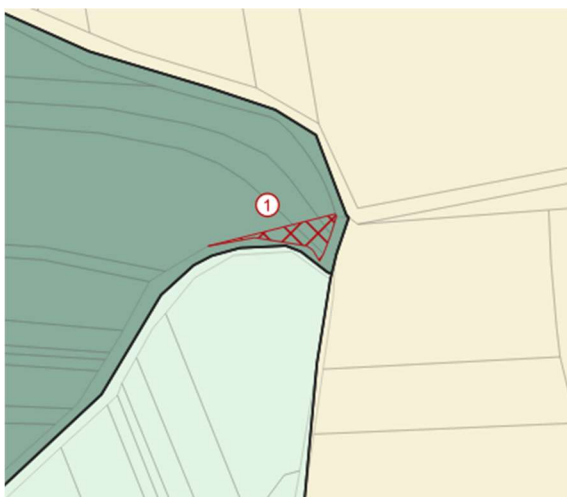
B. COLLEMIERS

La commune de Collomiers souhaite instituer un emplacement réservé pour améliorer le tracé d'un chemin rural et la jonction avec le chemin adjacent dont la configuration actuelle entraîne des difficultés pour la circulation des engins agricoles et l'accès aux terrains exploités. L'emplacement réservé N°1 serait ainsi créé sur les franges des parcelles A 580, 571 et 572 pour une surface de sur une surface de 190m² afin de reconfigurer le tracé du chemin



Modification des documents graphiques (5.2.b / Collemiers) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)

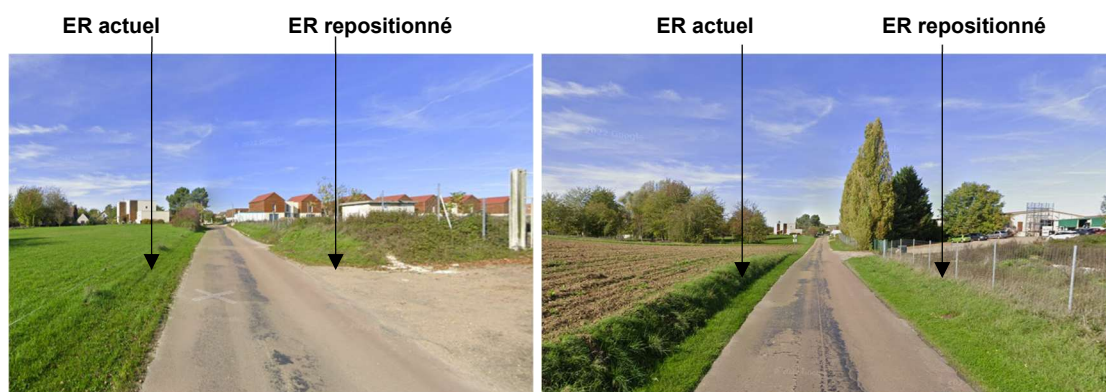
Commune	N°	Aménagement de l'emp	Commune
Collemiers	1	Aménagement d'un chemin	Commune



Création de l'ER n°1

C. GRON

L'emplacement réservé n°6 pour la réalisation d'une continuité douce le long de la rue de la Croix Jacquelin à la sortie de la commune n'est pas correctement situé et est à repositionner de l'autre côté de la rue. En effet, cette continuité est davantage pertinente sur la rive Nord de la voie afin d'assurer la desserte piétonne du site de projet de logements et de l'emprise d'activité attenante. L'ER est redimensionné sur une largeur de 4m pour ne pas empiéter sur les alignements d'arbres présents sur un terrain privé. Les aménagements projetés pourront s'inscrire au sein des emprises de la voirie existante autant que sur les actuels terrains privés grevés par l'ER lors de l'étude opérationnelle de la réalisation du cheminement.



Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)



	6	Continuité douce	Commune	54
--	---	------------------	---------	----

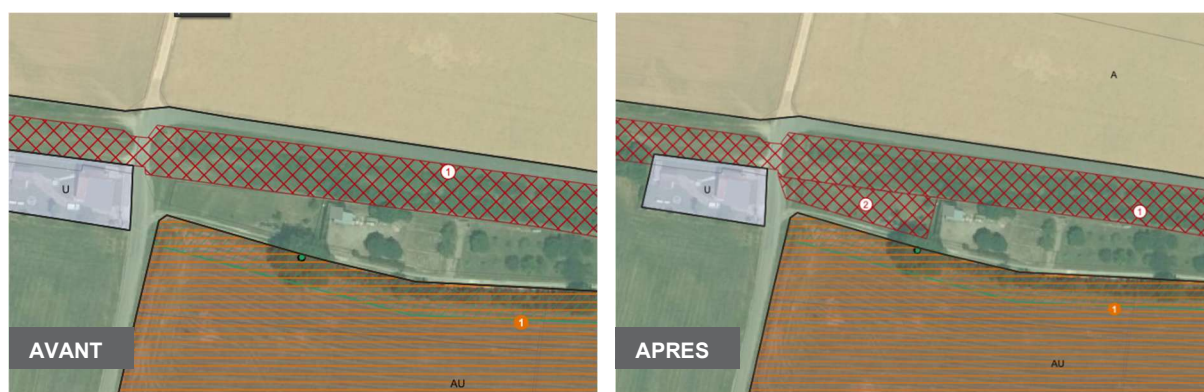
D. MALAY-LE-PETIT

Il convient de créer un emplacement réservé Chemin des vergers dans le but de créer une halte en complément de la voie verte prévue par l'emplacement réservé n°1 et dont la réalisation est à l'étude par la CAGS. Ce petit espace végétalisé permettra d'implanter du mobilier léger (ex : table de pique-nique). Ce nouvel ER est localisé sur les parcelle AE 259 et 260 pour une surface de 655 m². Il est numéroté n°2 (ancien ER 2 supprimé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3).

Vue des parcelles AE 259 et AE 260



Modification des documents graphiques (5.2.b / Malay-le-Petit) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés



Malay-le-Petit	2	Halte voie verte	Commune
----------------	---	------------------	---------

E. PARON

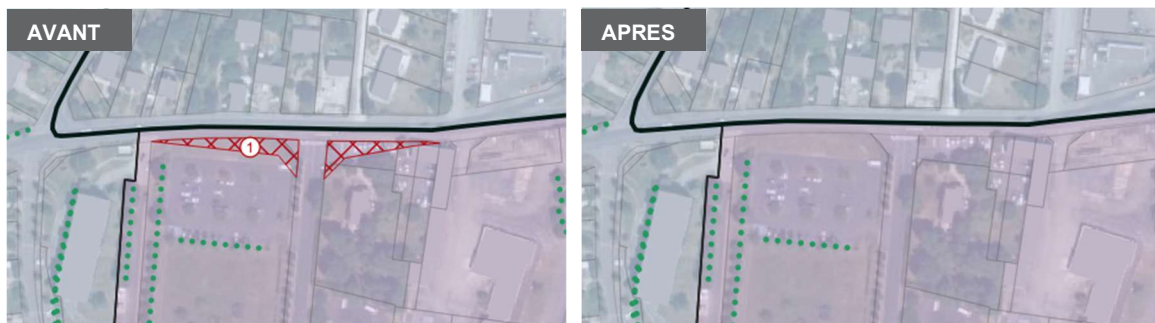
Il convient de supprimer 5 emplacements réservés qui ne correspondent plus aux projets de la commune :

- ER n° 1 « Aménagement du carrefour rue de Saint-Bond, Pierre Curie et Chantepierre »,
- ER n° 8 « Aménagement d'une promenade le long du ru de Subligny »,
- ER n° 9 « Elargissement d'un sentier et création d'une aire de jeu »,
- ER n° 13 « Extension du Bois de Saint-Bond et création d'une voie »,
- ER n° 14 « Extension du complexe sportif et création d'une voie ». Pour cet ER, sa suppression est liée à la création d'un STECAL pour l'accueil d'un équipement hôtelier sur le terrain, intercalée entre le complexe sportif et les chaix viticoles récemment réalisés (Cf. section relative aux STECAL).



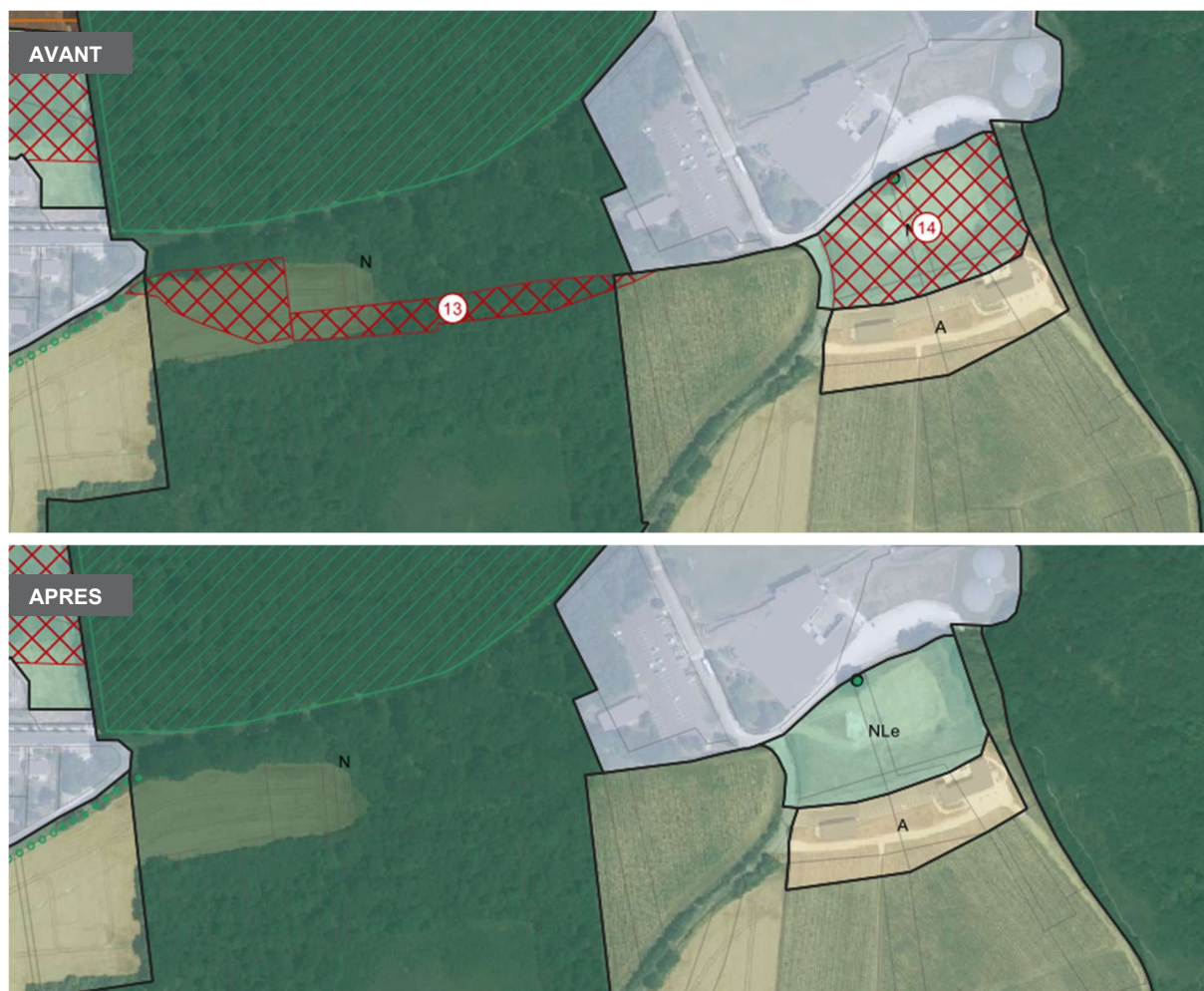
Modification des documents graphiques (5.2.b / Paron) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)

ER 1



ER 8 et 9



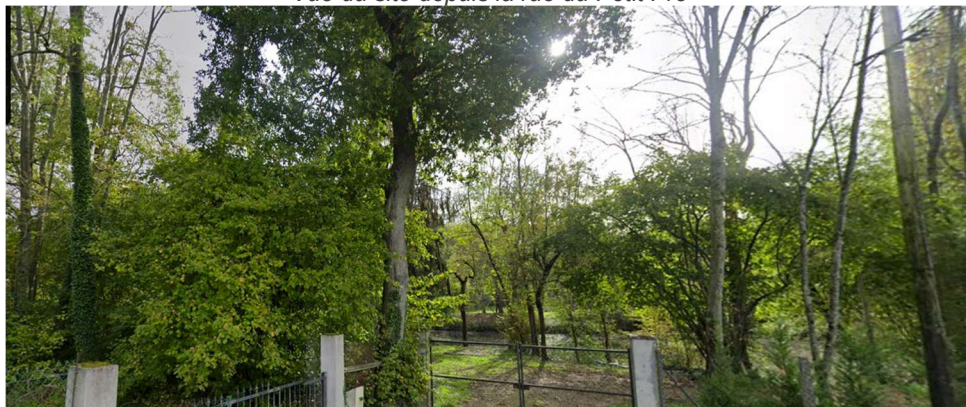


Commune	Numéro	Désignation	Bénéficiaire
Paron	4	Aménagement du carrefour des rues Aristide Briand et de l'Artisanat	Commune
	2	Aménagement de carrefour rue de Saint-Bond, Pierre Curie et Chanteprime	Commune
	3	Création d'un belvédère	Commune
	4	Extension du pôle culturel	Commune
	5	Création d'un parking et élargissement de la rue des Bruyères	Commune
	6	Création d'un parking	Commune
	7	Création d'un parking	Commune
	8	Aménagement d'une promenade le long du ru de Subligny	Commune
	9	Élargissement d'un sentier et création d'une aire de jeux	Commune
	10	Élargissement de la rue Paul Bert	Commune
	11	Aménagement d'un square dans le quartier des Puits	Commune
	12	Préservation ou aménagement d'un corridor écologique et aménagement de carrefours	Commune
	13	Extension du Bois de Saint-Bond et création d'une voie	Commune
	14	Extension du complexe sportif et création d'une voie	Commune

F. SAINT-DENIS-LES-SENS

La commune de Saint-Denis-lès-Sens souhaite disposer de la maîtrise foncière des parcelles AB 11, 24, 281, 321 sur un site arboré comportant plusieurs étangs, afin de créer un espace vert naturel accessible aux habitants de la commune. Les parcelles AB 24 et 281 sont par ailleurs concernées par un EBC et les parcelles AB 11 et 321 par un EIPE. Ces deux dernières parcelles sont également pour parti en zone U, tandis que le reste du site est en zone NL. Il est ainsi proposé d'instituer l'ER n°17 d'une surface de 37 415m² et de modifier également le zonage, pour mettre les parties de terrains grever par le nouvel ER en zone NL (Cf. sections suivantes relatives aux modifications de zonage).

Vue du site depuis la rue du Petit Pré



Modification des documents graphiques (5.2.b / Saint-Denis-lès-Sens) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)

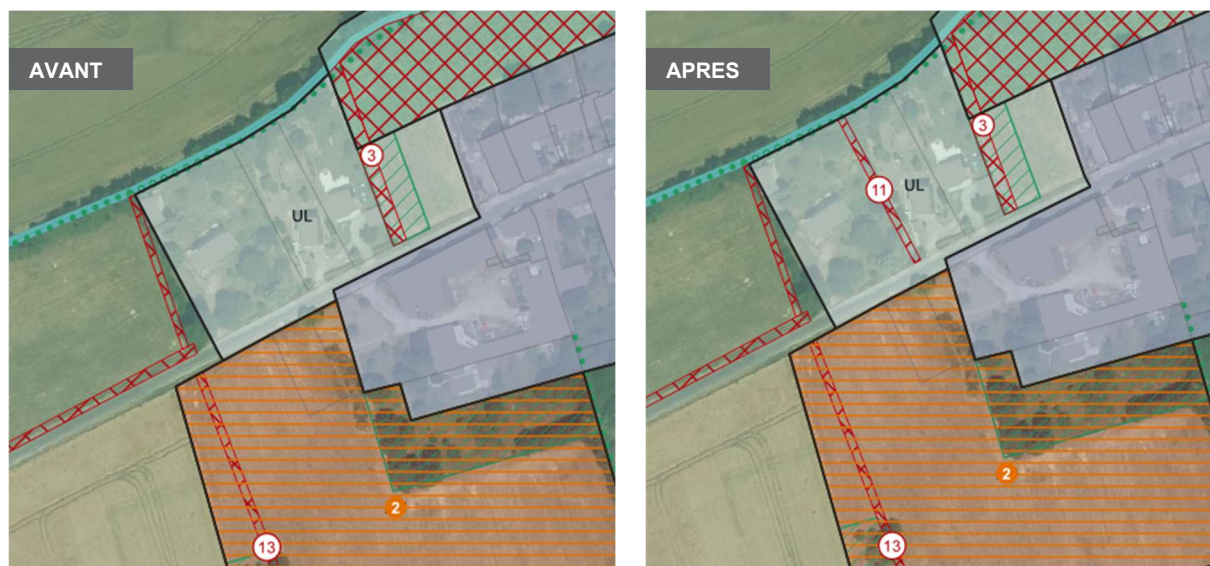


Stationnements				
	17	Réalisation d'un espace vert naturel ouvert au public	Commune	

G. SALIGNY

Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé afin de permettre un aménagement pour l'écoulement du ruissellement depuis la rue des Vaux Renards vers la Gaillarde en cas d'épisode orageux. Cet ER est établi le long de la limite de la parcelle C 471 sur une largeur de 3m. Ce nouvel ER n°11 (ancien ER 11 supprimé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3) vient en complément des ER 3 et 13 déjà délimité dans le secteur et s'articule avec l'urbanisation envisagée du site de projet n°2 prévue de l'autre côté de la rue.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saligny) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)



11	Aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales	Commune
----	---	---------

H. SOUCY

L'emplacement réservé n°2 « Prolongement d'un chemin piétonnier » est à modifier car mal délimité. Il s'agit d'inclure la parcelle ZO 101 au droit du passage existant afin d'avoir une meilleure cohérence de l'emplacement réservé sur tout le parcours du cheminement.

Vue de la parcelle ZO 101



Modification des documents graphiques (5.2.b / Soucy)



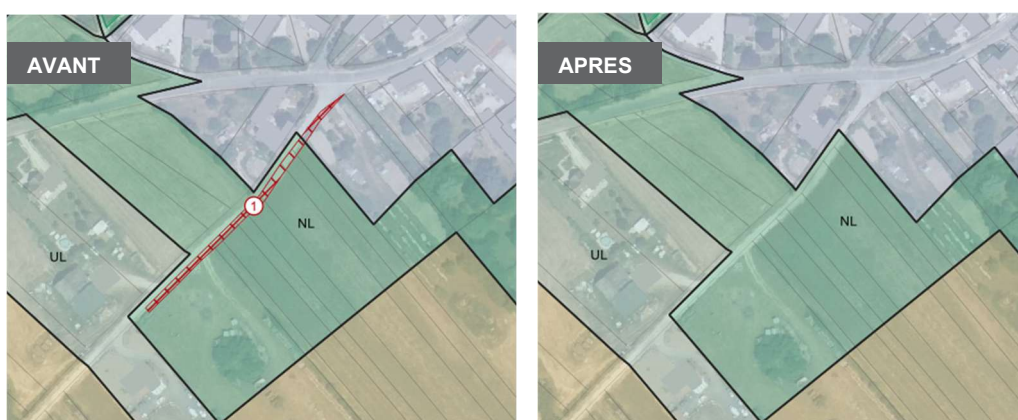
I. VILLENEUVE-SUR-YONNE

Il convient de supprimer 5 emplacements réservés qui ne correspondent plus aux projets de la commune :

- L'ER n°1 / Élargissement de la voie "le chemin de la Signole" à Beaujard
- L'ER n°2 / Elargissement voirie, situé chemin de la Messe à Beaudemont
- L'ER n°4 / Élargissement de voirie, situé impasse du Temps Perdu
- L'ER n°5 / Réalisation d'un espace de jardins, situé chemin des Ronces
- L'ER n°6 / Elargissement voirie, situé chemin du Saussais

Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne) et Annexe 1 du règlement littéral (liste des emplacements réservés)

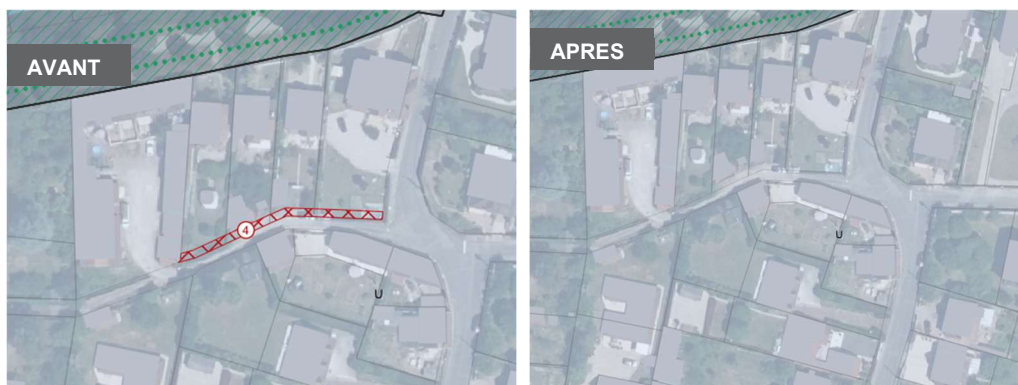
ER 1



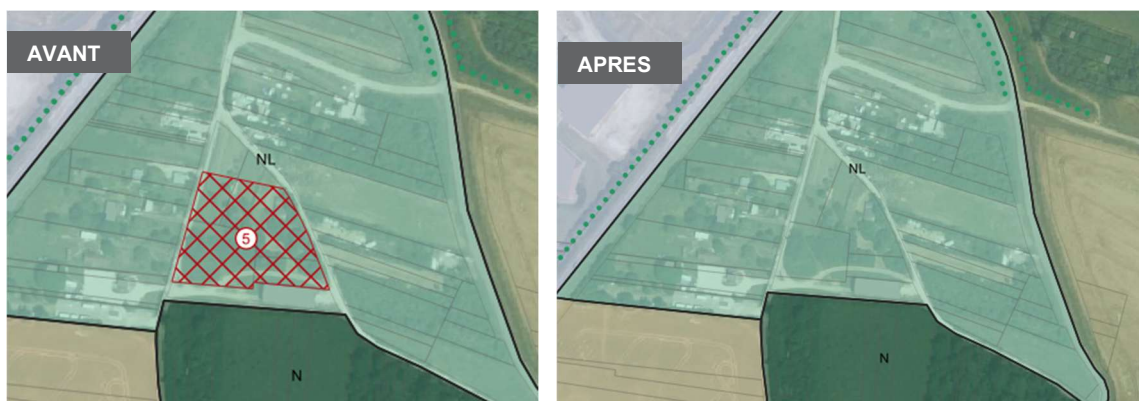
ER 2



ER 4



ER 5



ER 6



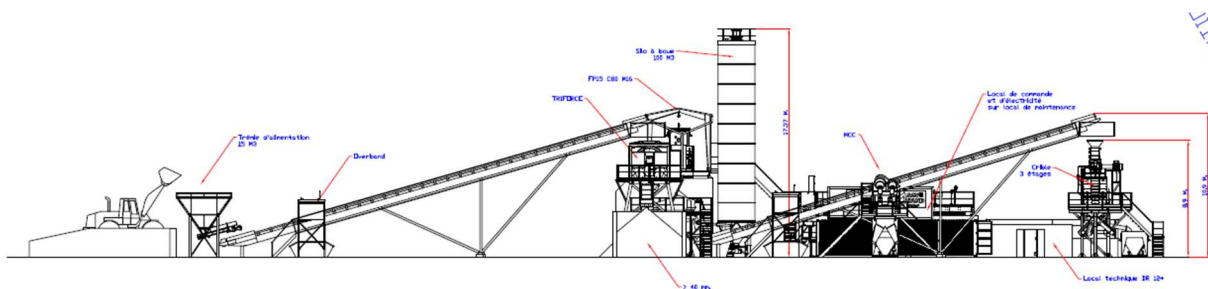
4. Modifications relatives aux STECAL

A. ETIGNY

Le STECAL n°1 principalement localisé sur la commune d'Etigny et partiellement sur celle de Gron permet des hauteurs de 9 mètres pour les bâtiments principaux et de 12 mètres pour les silos. Les hauteurs admises pour les silos s'avèrent inopérantes pour les besoins de l'activité de recyclage de matériaux en place et nécessitent d'être revues en portant la hauteur maximale de ces constructions à 19 mètres.

Par ailleurs, la société exploitant le site est vigilante s'agissant de la bonne insertion paysagère de son activité et s'est entourée dès l'origine d'un merlon périphérique enherbé et boisé. La végétation, ancienne, est étoffée et assure d'ores et déjà un écran paysager efficace et l'entreprise confirme son engagement de planter des arbres de hauts jets en complément, à l'occasion du projet nouveau d'installation de lavage de terres.

Projet d'implantation à l'étude (hauteur prévisionnelle du silo à 17,4m au stade d'avant-projet).



*Projet d'implantation à l'étude (hauteur prévisionnelle du silo à 17,4m au stade d'avant-projet)
et localisation du STECAL*



Modification du règlement littéral

➡ Maîtrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle / STECAL (page 27)

Commune	N°	Zone	Destination	Emprise au sol* supplémentaire autorisée	Hauteur maximum autorisée
Etigny-Gron	1	A	Stockage (installation de stockage de déchets inertes) et vente de matériaux de construction	300 m ²	9 m pour les bâtiments principaux et 12m 19m pour des silos

B. PARON

Il convient de créer un STECAL sur la commune de Paron, en lieu et place de l'emplacement réservé n°14 supprimé (Cf section relative aux emplacements réservés). La commune soutient un projet d'hébergement touristique hôtelier, en cohérence avec les objectifs du PADD sur le développement et l'amélioration de l'hébergement touristique et des convergences à développer avec l'économie locale et l'agriculture. L'emplacement prévu de la structure hôtelière est en effet en interface direct avec de nouveaux chaix viticoles réalisés récemment. Le projet comprendra environ 40 chambres avec d'éventuels services associés (ex : spa, restauration...).

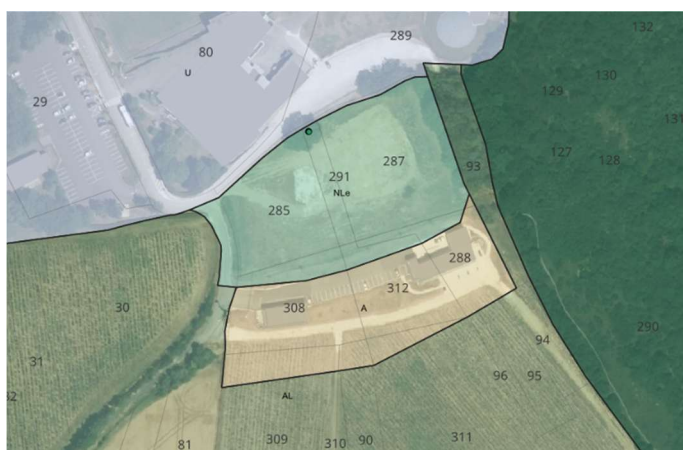
Le terrain est situé en zone NLe dans la continuité directe de la zone U et est desservi par l'avenue du Stade. Un arbre remarquable est identifié sur le terrain et sera maintenu.

Le site est situé sur un terrain plat en haut de coteau et offre des vues sur le relief viticole et la vallée de l'Yonne. Depuis le lointain, le site est visible et est encadré en contre-bas par les chaix viticole et à l'arrière par les constructions du centre sportif. Les hauteurs admises au sein du STECAL seront ainsi contenues afin de s'inscrire dans les volumétries des bâtiments existants et limiter la visibilité des nouvelles constructions dans le paysage. Le projet se développerait au sein de constructions de plain-pied. Une hauteur maximale de 5 m (au faîtage) est ainsi proposée. L'emprise au sol serait limitée à 1700m².

L'ensemble du tènement est composé des parcelles des parcelles AK 285, 291 et 287 pour une surface totale de 7572 m². Si l'implantation exacte de l'établissement n'est aujourd'hui pas connue, le STECAL est délimité sur une superficie de 6100m² afin d'exclure les possibilités de construction au droit de la lisière arborée encadrant le tènement sur sa façade Est (« bande tampon » de l'ordre de 20 mètres de large). Dans tous les cas, le projet devra être compatible avec l'OAP Thématique Paysage et Environnement et devra respecter le règlement de la zone N (hors dispositions spécifiques de hauteur ou de destinations liées au STECAL).



Localisation du site, intercalé entre chaix viticole et complexe sportif



Superposition plan de zonage, cadastre et photo aérienne

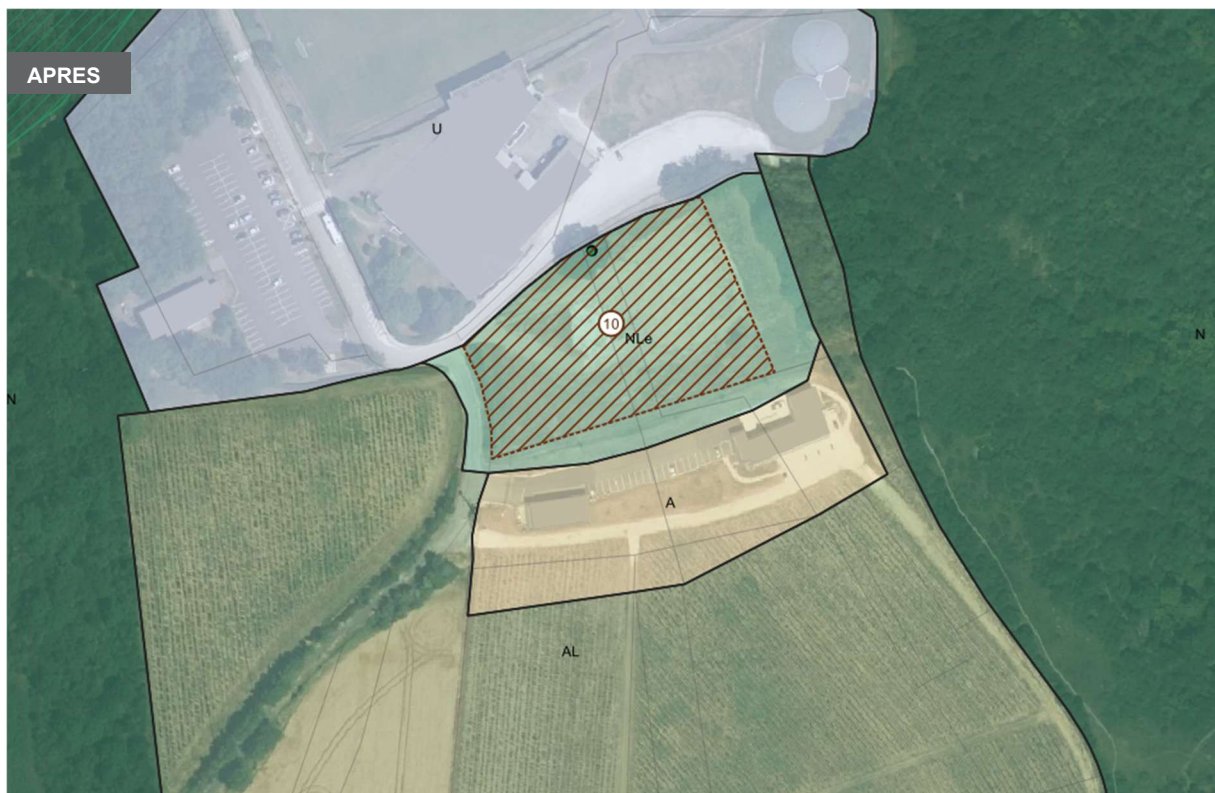
Vues du site / depuis le site





Vues du site depuis la
base nautique de Gron
(zoom)

Modification des documents graphiques (5.2.b / Paron)



Modification du règlement littéral

➡ Maîtrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle / STECAL (page 27)

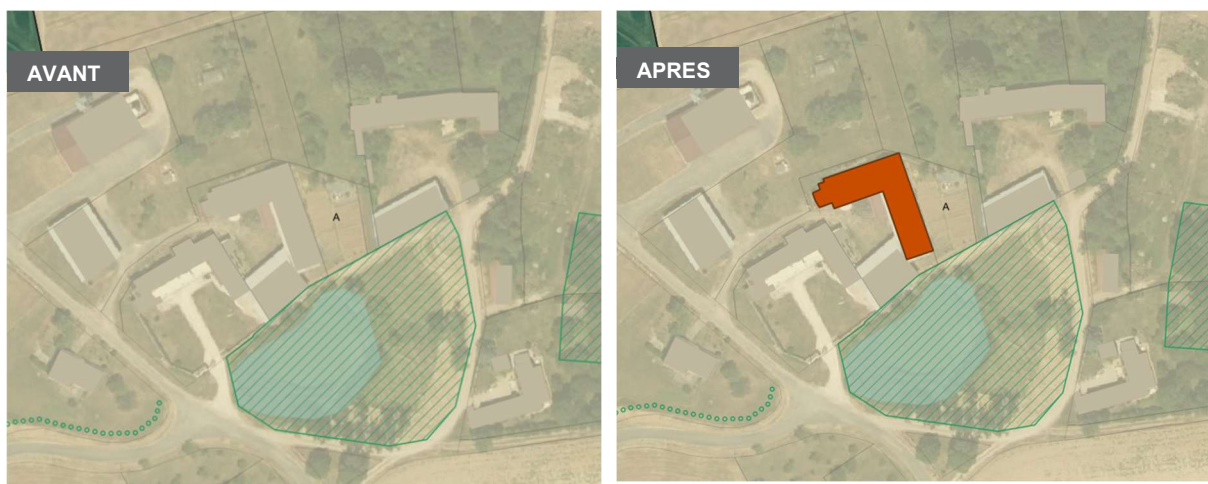
Commune	N°	Zone	Destination	Emprise au sol* supplémentaire autorisée	Hauteur maximum autorisée
Paron	10	NLe	Hôtel	1700 m²	5 m

5. Modifications relatives aux bâtiments pouvant changer de destination

A. SAINT-CLEMENT

Dans le hameau de Saint-Clément, à la Ferme d'Heuré, se trouve un bâtiment ancien du corps de ferme qui avait été transformé et réhabilité en habitations visant à accueillir les travailleurs saisonniers. Il convient de régulariser la destination de cette construction en procédant à un changement de destination. Pour ce faire, l'identification du bâtiment au plan de zonage du PLUi-H est nécessaire, le terrain étant classé en zone agricole.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saint-Clément)



B. VILLENEUVE-SUR-YONNE

Il s'agit d'ajouter au plan de zonage deux ensembles bâtis, aux caractéristiques patrimoniales, en tant que bâtiments pouvant changer de destination afin de permettre une éventuelle reprise des sites pour des activités économiques, notamment à vocation touristique. Leur fonction actuelle, uniquement résidentielle, ne garantit pas sur le long terme la préservation de ces ensembles bâtis de grande envergure, dont l'entretien ou la réhabilitation peut s'avérer complexe pour des particuliers, sans activités associées. Il s'agit des ensembles bâtis du lieu-dit de Buisson Souef et du Château :



Lieux dit le Buisson Souef



Le Château

Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne)

Ensemble de « Château »



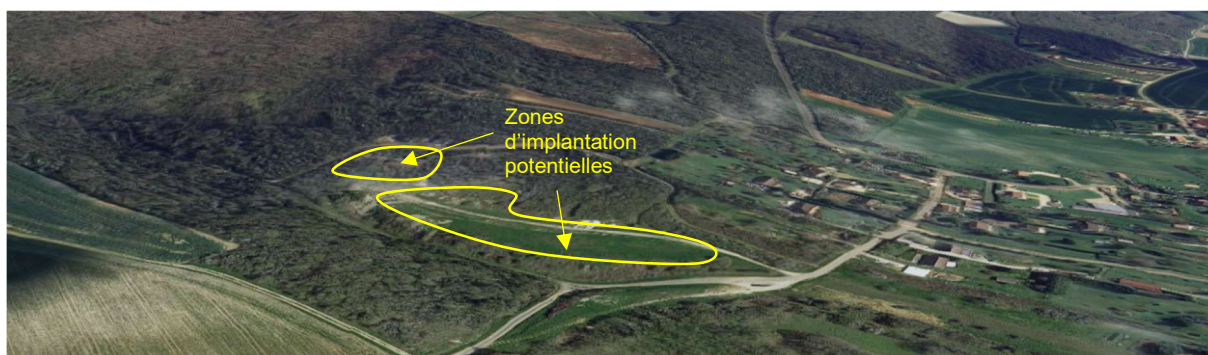
Ensemble du « Buisson Souef »



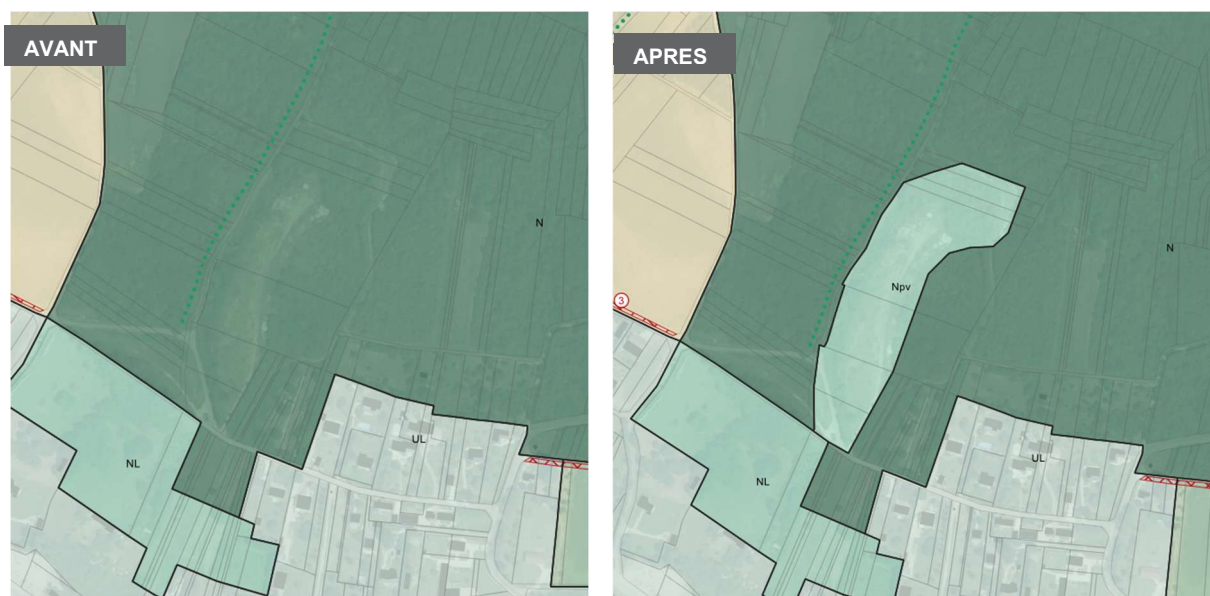
E. Modifications du zonage

A. ARMEAU

La modification proposée vise à permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le terrain sur le site de l'ancienne décharge municipale dont les sols sont dégradés. Actuellement en zone N, il conviendrait de délimiter un secteur Npv sur les parcelles ZA 22, 23, 24, 26 et 654 afin de permettre la réalisation de ce projet porté par une société privée et contribuant aux objectifs de développement des énergies renouvelables tant nationaux que locaux. Le projet annoncé prévoit une puissance d'1 MWc, un productible de 1 104 kWh/kWc et une surface utile de l'ordre de 1 ha. La puissance annoncée dépassera le seuil d'une étude d'impact systématique, fixé à 250 kWc qui sera réalisée une fois la modification de zonage validée. La zone Npv est délimitée sur 2,16 ha de manière à établir un périmètre cohérent vis-à-vis des zones d'implantation potentielles des installations en excluant les secteurs plus pentus.



Modification des documents graphiques (5.2.b / Armeau)



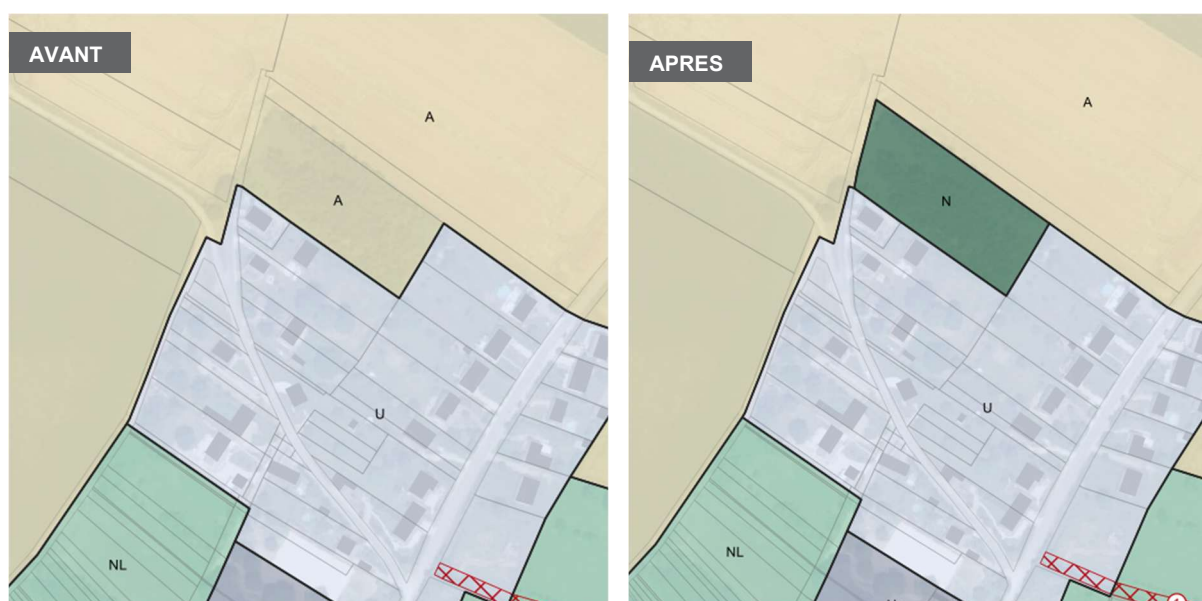
B. FONTAINE-LA-GAILLARDE

La modification consiste en une modification de zonage pour passer de zone A à zone N la parcelle Z182 (4 980 m²). Cette parcelle enfrichée située en lisière de l'espace urbain et en point bas du relief n'a plus d'usage agricole. La commune souhaite y développer un projet de renaturation en zone humide avec l'appui d'institutions partenaires telle que l'Agence de l'eau. Le projet consiste notamment en la création de fossés et de mares infiltrantes pour limiter le ruissellement constaté sur le quartier de la Maugarnie lors d'épisodes de pluies intenses.

Vue du site



Modification des documents graphiques (5.2.b / Fontaine-la-Gailarde)



C. GRON

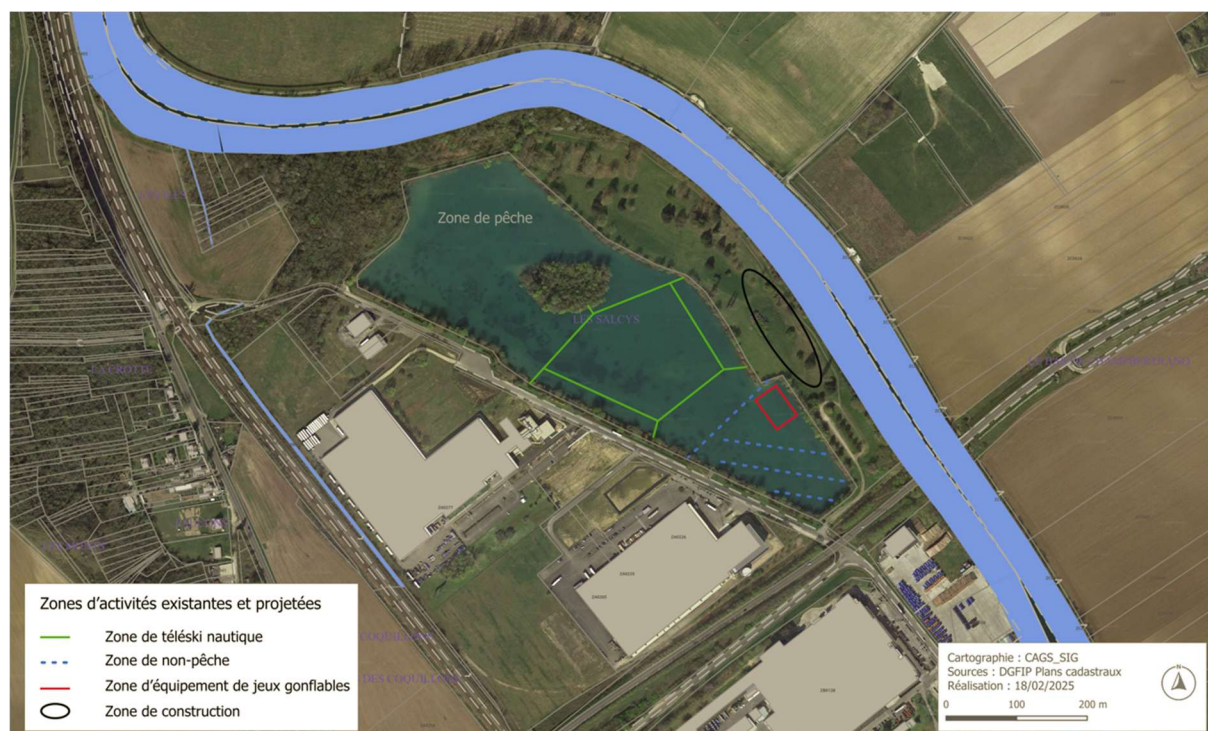
La modification proposée concerne le projet de base nautique sur l'étang de Salcy à Gron. Cet étang de pêche communal est situé entre la zone d'activités et l'Yonne. Ces abords sont aujourd'hui aménagés pour la détente et la promenade (jogging, aire de pique-nique...). Il fait l'objet d'un projet porté par la collectivité afin de proposer des activités de loisirs (baignade, téléski nautique, jeux gonflables en période estivale...) comprenant également des d'éventuelles constructions (sanitaire, petite restauration...).

L'étang et ses abords sont aujourd'hui classés en zone NL (naturelle de lisière) et identifiés en quasi-totalité en EIPE. Le projet à venir de révision allégée n°1 du PLUi-H ayant pour objet unique la modification de certains EIPE concernera également ce secteur afin de proposer des délimitations ou un règlement adapté à ce projet. Dans le cadre de la modification de droit commun n°1, la modification proposée vise à modifier le zonage en passant le secteur d'une zone NL à une zone NLe « zone naturelle de lisière destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics » au droit de l'étang et des espaces ouverts déjà aménagés (maintien en NL des boisements au Nord de l'étang) sur une surface de 25 ha. La modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et sa logique de « Parc Naturel Urbain » sur la vallée de l'Yonne pour concilier biodiversité, paysage et divers usages (loisirs, mobilité...).

Desserte et accès du site par la rue des Salcys



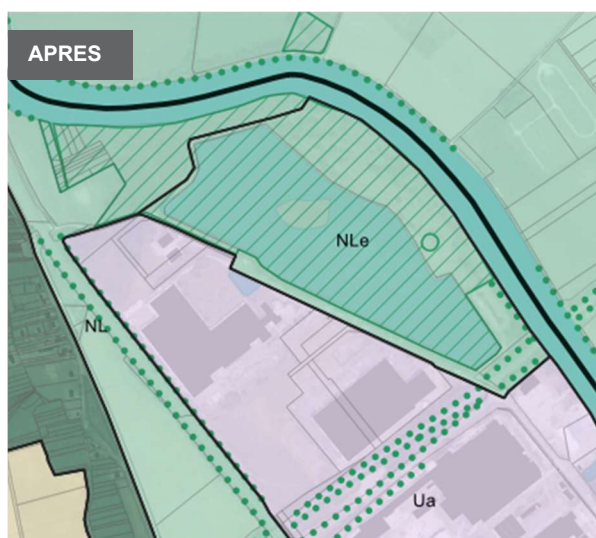
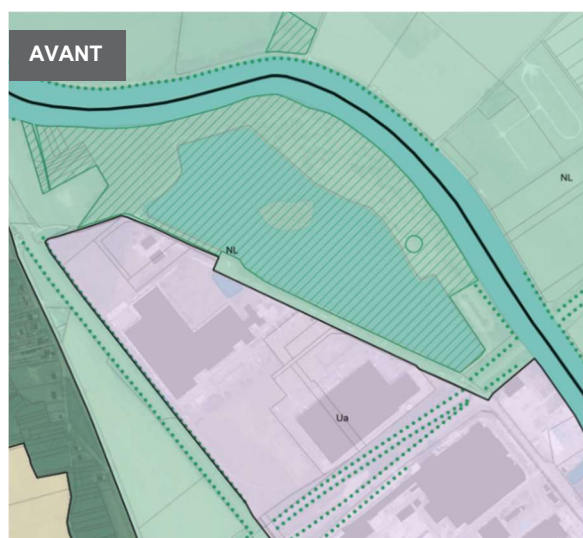
Vue aérienne, localisation et programme prévisionnel des activités projetées



Vues du site



Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron)

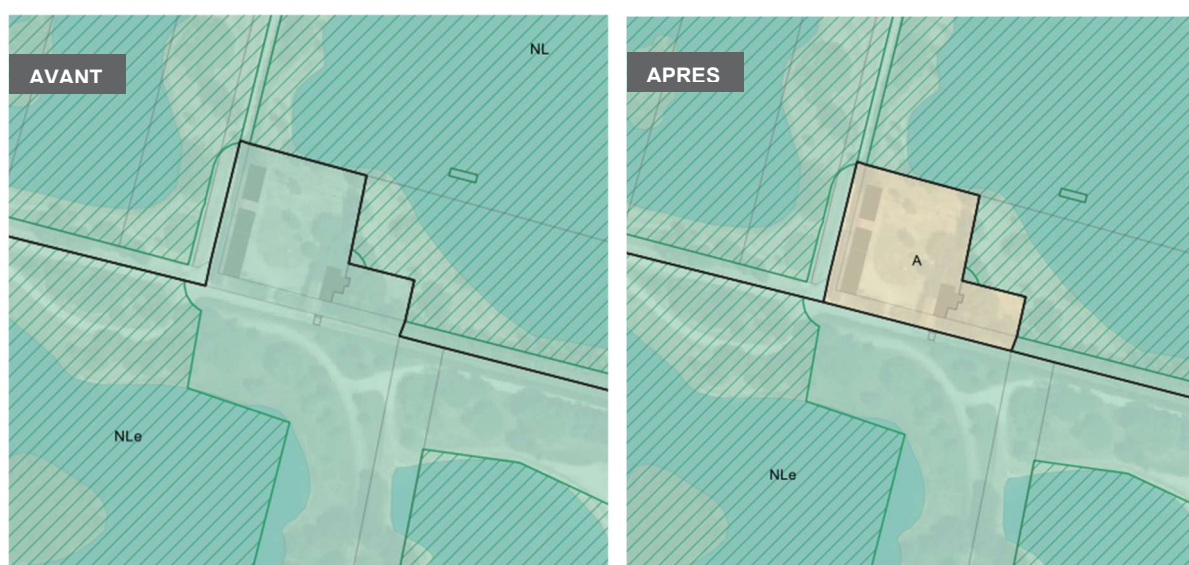


D. PASSY

La modification concerne un changement du zonage au droit d'un siège d'exploitation agricole existant situé en zone NLe à Passy dans le secteur des étangs. La modification permet la régularisation du zonage au droit de la ferme de Richebourg en remplaçant la parcelle ZA171 et une partie de la parcelle ZA172 en zone A (5930 m²).



Modification des documents graphiques (5.2.b / Passy)

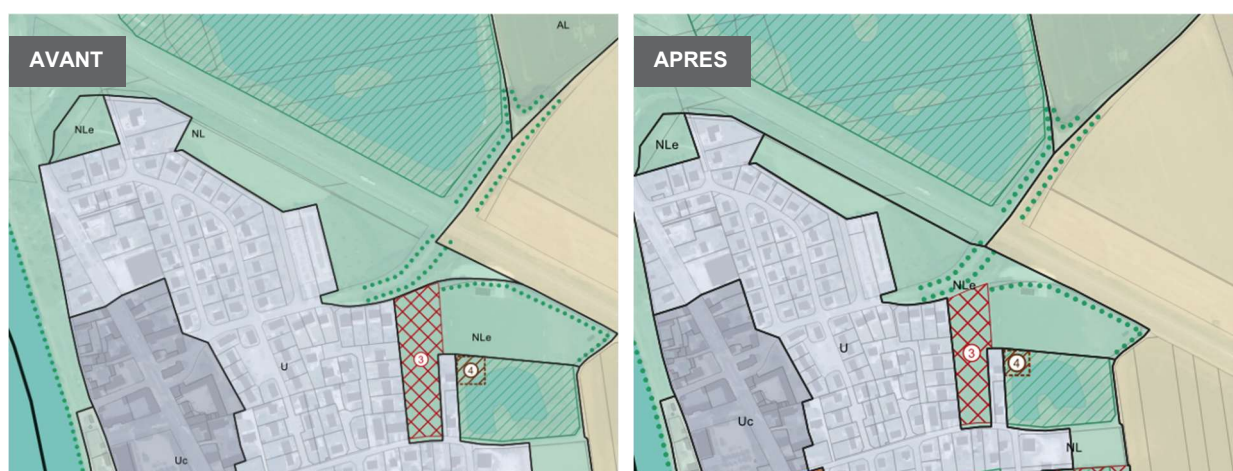


E. SAINT-DENIS-LES-SENS

1/ La commune souhaite passer la parcelle AB244, actuellement en NL en zone NLe, afin de confirmer la vocation d'équipement de ce secteur de frange urbaine bordant la départemental D606. La parcelle est occupée par le cimetière communal et son espace paysager associé. Une extension du cimetière est envisagée à moyen terme. La modification du zonage englobe également l'emprise de la rue des Granchette afin de marquer la continuité de la zone NLe avec les équipements sportifs situés de l'autre côté de la voie. Ainsi 1,9 ha passent de zone NL à NLe.



Modification des documents graphiques (5.2.b / Saint-Denis-les-Sens)



2/ Dans la poursuite du point précédent et en réponse aux besoins d'agrandissement des installations sportives de la commune, il est proposé d'étendre la zone NLe sur l'espace agricole adjacent. Le projet de la commune est à la fois le développement de nouveaux terrains de sports, sans ajout de constructions (les vestiaires existants étant suffisamment dimensionnés) et l'intégration d'une frange paysagère au droit du chemin des Ladres en interface avec RD606. Cette évolution du zonage entraîne la diminution potentielle d'1,5 d'espace agricole (SAU référencée en tant que « autres cultures industrielles » au registre parcellaire graphique 2022) en passant d'un zonage A à un zonage NLe.



Vues du site depuis la rue et le chemin des Ladres



Modification des documents graphiques (5.2.b / Saint-Denis-les-Sens)



3/ En cohérence avec la création de l'emplacement réservé n° 17 (Cf. section 3.G), il est proposé de modifier le zonage au droit des parcelles AB11 et AB321, en basculant les parties actuellement en zone U vers une zone NL (3 700m²) en cohérence avec la présence d'un EIPE ainsi que du nouvel ER pour création d'un espace naturel paysager accessible au public. Les terrains étant déjà en EIPE, la modification n'entraîne pas de diminution significative de constructibilité.

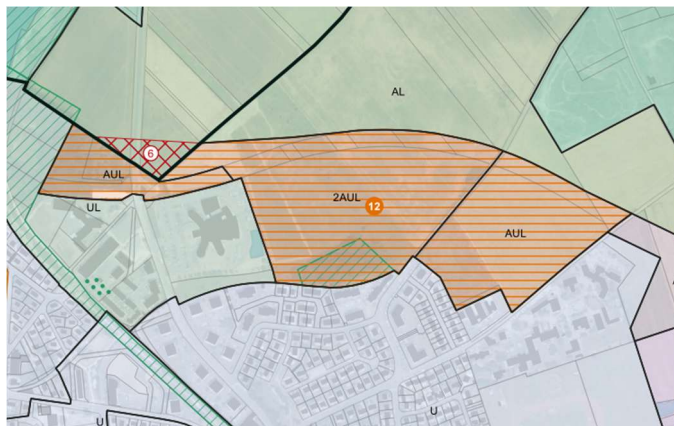


Modification des documents graphiques (5.2.b / Saint-Denis-les-Sens) (vue sans ER pour visibilité)

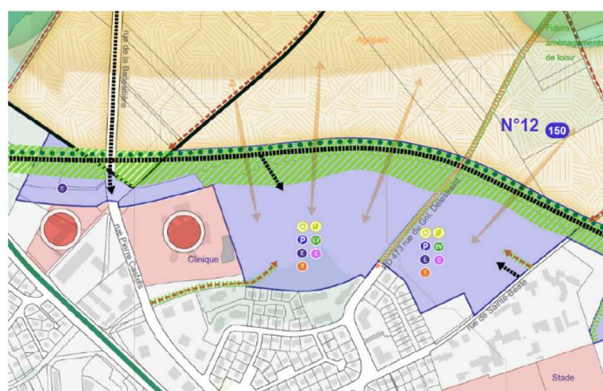


F. SENS

1/ La modification concerne la zone à urbaniser de la Ballastière, constitué de zones AUL et 2AUL (« de lisière ») qu'il conviendrait de passer en zone AU et 2AU, soit la suppression de l'indice « L ». Le règlement des zones à urbaniser indicées « L » renvoi au règlement de la zone UL, celles des zones à urbaniser AU et 2AU à celui de la zone U. Cette modification permettrait ainsi d'augmenter les constructibilités admises au sein de cette extension urbaine structurante pour le développement futur de la commune et ainsi permettre une meilleure optimisation du sol et la mise en œuvre de première phases opérationnelles. Le règlement de la zone UL implique notamment la réalisation de 60% d'espaces verts à l'échelle d'une opération d'ensemble, ce qui peut s'avérer problématique compte tenu du découpage de l'ensemble du secteur en plusieurs zones et d'une urbanisation qui sera ainsi réalisée en plusieurs opérations successives.

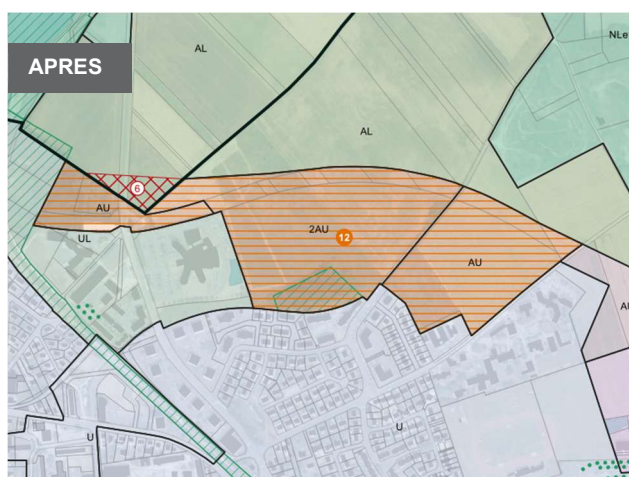
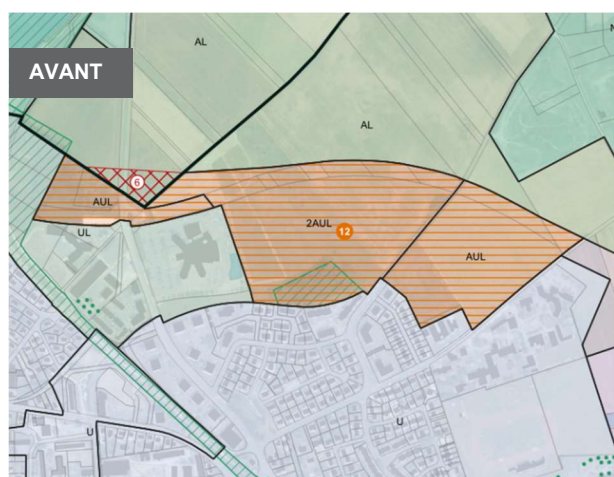


Par ailleurs, l'OAP prévoit la réalisation d'une frange paysagère le long de la limite Nord du site qui accueillera le



nouveau boulevard urbain. Cet espace paysager qui participera de manière significative au % global d'espace vert sur le secteur serait en partie inclus dans l'aménagement public de la voie nouvelle, diminuant ainsi les surfaces comptabilisables au sein des opérations d'aménagement. Le règlement de la zone U prévoit quant à lui un % d'espace vert minimal de 40%, davantage compatible avec la mise en œuvre d'une opération mixte avec des formes urbaines et typologies bâties variées.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Sens)



2/ La modification vise à permettre un projet de centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge de Sainte-Béate. Le projet place sur une partie des parcelles actuellement en NLe ainsi que sur la parcelle ZH 165, en AL. Il conviendrait de mettre en zone Npv les parcelles concernées par le projet.

Le projet a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) qui a été attribué pour une production estimée de 14,46 MWc soit 16 484 MWh/an et sera donc soumis à étude d'impact. Il contribuera aux objectifs de développement des énergies renouvelables, portés tant nationalement que localement, et se situe sur un secteur dégradé ayant successivement servi de carrière, puis de décharge sans réglementation, puis de zone de dépôt de gravats.

Le projet s'étendrait sur 10,8 ha réparti au sein de 2 secteurs, entrecoupés par le chemin de Sens à Saligny et ses abords et qui constituerait une zone tampon sur le tracé du ru de la Gaillarde (non découvert dans cette section) avec une vocation pédagogique et de détente dans la poursuite de la logique d'agriparc du secteur (maintien du zonage NLe au sein de cette interface).

Le projet prévoit des dispositifs respectant les conditions d'exemption du calcul de l'artificialisation au titre de l'arrêté du 29 décembre 2023 (1,10m au point bas, 2m d'inter-rangées, pieux, grillage non occultant, ...). Compte tenu de la configuration des terrains, les impacts paysagers de la centrale photovoltaïque seraient limités.

Vue du secteur Nord



Vue du secteur Sud (à droite, en contre-haut du chemin des Mulets)

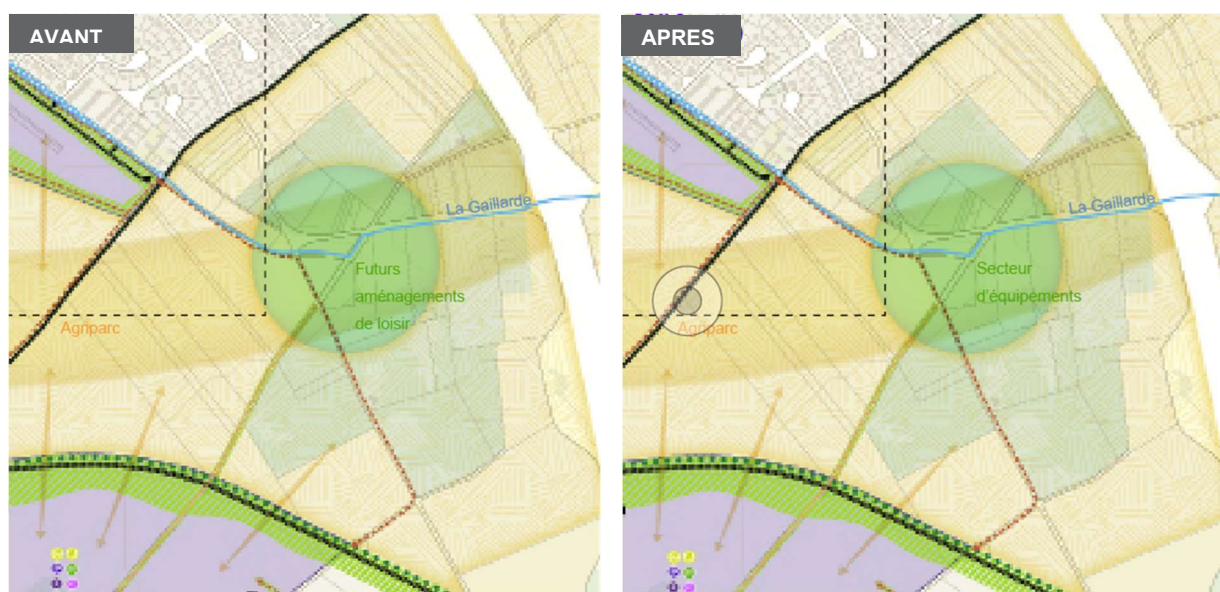


Modification des documents graphiques (5.2.b / Sens)



En lien avec la modification du zonage de NLe à Npv, il convient d'adapter l'OAP Paysage et Environnement et les OAP Aménagement Saint-Clément (Site 1 / Pointe Molot) et de Sens (Site 12 / La Ballastière), qui développent un principe d'agriparc sur les espaces agri-naturels en interface avec les deux communes avec l'identification sur le site des installations photovoltaïques projetées d'une programmation pour des aménagements de loisirs (projet de golf lors de l'élaboration du PLUi-H qui n'est plus d'actualité). L'intitulé figurant sur les schémas des OAP pour ce secteur s'avèrent trop restrictifs pour les usages actuels et projetés (aire d'accueil des gens du voyage existante, projet de parc photovoltaïque, potentiel aménagements de loisirs...). Il convient donc de reformuler les OAP pour permettre l'implantation d'une gamme d'équipements plus large. Dans tous les cas, ces équipements devront être conformes aux règlement des zones NLe et Npv et intégrés à leur environnement.

Modification des OAP Tome B / Aménagement (pages 46, 68 et 69)





3/ Cette modification concerne une modification du zonage NL au droit d'une partie des parcelles BK35 et BK63 située Chemin des Pêcheurs afin de permettre la construction d'un hangar agricole nécessaire aux besoins d'exploitation et de gestion de proximité. Un hangar existant avait été démoli suite à un incendie en 2019. En l'absence d'historique permettant d'identifier si une reconstruction à l'identique est possible, la collectivité propose d'inscrire en zone A une partie des terrains sur une surface de 1,1 ha afin de permettre une nouvelle implantation.

Vue du terrain et de l'ancien hangar (photographie 2013 et 2022)



Vue de la construction avant sinistre



Modification des documents graphiques (5.2.b / Sens)



4/ La modification concerne une modification du zonage NL afin d'agrandir la zone A délimitée au droit d'un siège d'exploitation (Ecuries de Salcy) dans le secteur de la plaine de Chambertrand afin de permettre l'implantation de nouvelles installations, notamment liées aux activités équestres de la ferme (projet à l'étude de création d'une vingtaine de boxes). Le projet participe pleinement aux principes de Parc Naturel Urbain définis dans le PADD du PLUi-H. Il est ainsi proposé d'agrandir la zone A sur une surface d'environ 2,9 ha au Nord et à l'Est de l'actuelle zone (parcelle BK 63) afin de permettre le développement de l'activité.

Vue du terrain

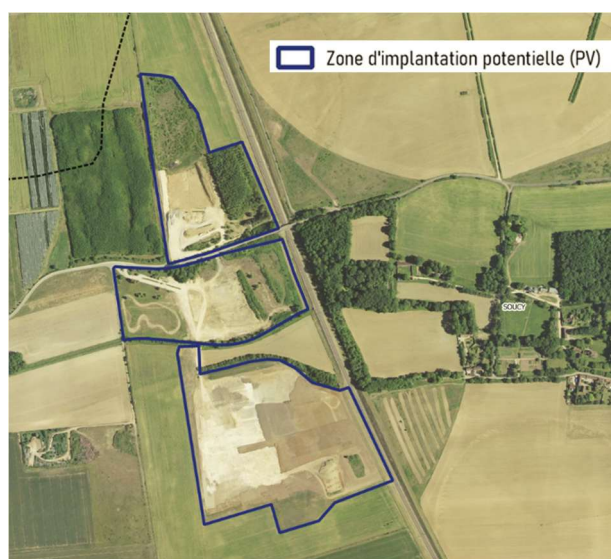


Modification des documents graphiques (5.2.b / Sens)



G. SOUCY

La modification proposée concerne un projet de centrale photovoltaïque au sol sur les terrains d'une ancienne carrière attenante à l'emprise de la ligne ferroviaire à grande vitesse. Actuellement en zone A et AL, ces terrains sont aujourd'hui enfrichés et non cultivés. Il conviendrait de délimiter un secteur Npv sur les parcelles ZM 4, 8, 14, YB 1 et 6 afin de permettre la réalisation de ce projet porté par une société privée et contribuant aux objectifs de développement des énergies renouvelables tant nationaux que locaux. Le projet annoncé prévoit une puissance 32MWc pour une production d'environ 36GWh/an (soit la consommation annuelle d'environ 7500 foyers). La puissance annoncée dépassera le seuil d'une étude d'impact systématique, fixé à 250 kWc. La zone Npv est délimitée sur un périmètre de 30 ha au regard des zones d'implantations potentielles.



A noter :

- une étude de pollution réalisée en novembre 2024 a attesté de la faisabilité pyrotechnique du projet ;
- les zones d'implantation potentielles excluent les abords du ruisseau de Mauvotte et l'espace « non dégradé » situé entre les deux continuités de nature identifiées et maintenus au plan de zonage du PLUi-H. Cette interface serait ainsi à rattacher à la zone NL attenante (passage de AL à NL).

Modification des documents graphiques (5.2.b / Soucy)



H. VERON

La modification vise à modifier le zonage afin de permettre un projet d'écurie ouverte agro-écologique au Sud/Est de l'espace urbanisé de la commune dans la continuité du chemin des Bonnes Amours. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone NL ne permettant pas l'implantation des installations et constructions agricoles nécessaires à la réalisation du projet. Le projet comporte :

- Des surfaces de prairies pour le pâturage et une aire d'entraînement (carrière de sable, d'environ 800m²) ;
- Plusieurs bâtiments ouverts (hangar de stockage pour le fourrage, local sellerie, aire de pansage, dortoir pour les chevaux, espace d'accueil et de rangement...). Les surfaces bâties prévisionnelles représentent une emprise totale de l'ordre de 700m².

Le projet tient compte des trames végétales existantes et propose de les renforcer dans le cadre d'une démarche agroécologique.

Plan de composition du projet et vue aérienne des terrains



Il est ainsi proposé de modifier le zonage de NL vers A sur les parcelles ZN 129 et ZN 131 qui accueillent des constructions, les autres emprises non bâties du projet restants en zone NL. Ainsi le zonage agricole constructible se situera à plus de 35m de l'axe de l'aqueduc et plus de 45m des constructions d'habitations. Pour assurer la cohérence et la continuité du zonage agricole, la parcelle ZN 156 est également inscrite dans la zone A (anciennement NL).

Modification des documents graphiques (5.2.b / Véron)



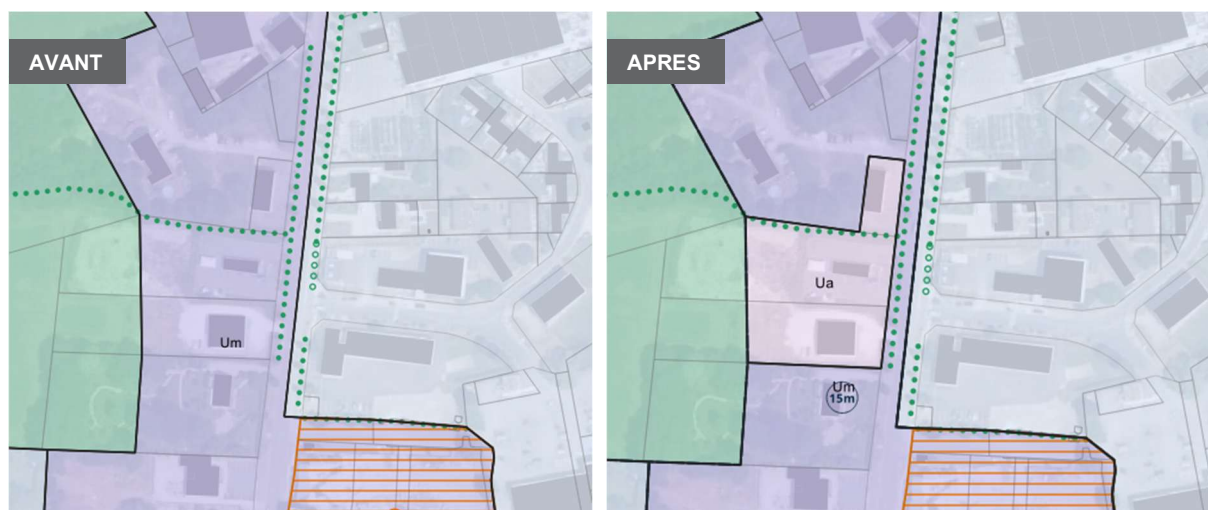
I. VILLENEUVE-SUR-YONNE

La modification concerne le secteur Um (mutation) délimité sur l'entrée de ville Nord de Villeneuve sur Yonne, de part et d'autre de la D15A (Faubourg Saint-Nicolas). Les secteurs Um sont aujourd'hui majoritairement occupés par des activités mais le règlement du PLUi-H y encadre les activités admises pour favoriser une évolution progressive vers un tissu mixte, intégrant également de l'habitat. Sur l'entrée de ville Nord de Villeneuve-sur-Yonne, il conviendrait de passer en Ua des terrains sur lesquels des projets économiques sont envisagés et ce qui permettrait un recyclage du foncier à vocation économique et participerait à la logique de renouvellement urbain. Les parcelles concernées (AB 231, 326 et 340) d'une superficie totale de 5200m² sont ainsi reclassées en zone Ua.

Vue des terrains concernés par un passage en Ua



Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne)



F. Modification des OAP

A. GRON

Il s'agit de modifier l'OAP n°1 « La fosse aux loups » qui prévoit une desserte « en boucle » depuis la Grande rue. Ce schéma de desserte n'est pas réalisable compte tenu de la largeur du passage actuelle bordant le bâtiment de l'école élémentaire. Par ailleurs la localisation de cette voie n'est pas en cohérence avec l'emplacement réservé n°1 figurant à cet endroit et dont l'objet est la réalisation d'un cheminement doux.

Vue de l'accès et du terrain de l'ER n°1 pour un cheminement, indiqué en tant que maillage de desserte dans l'OAP



Le schéma de l'OAP est ainsi modifié en indiquant le principe de desserte pour les véhicules (via l'ER N°3 figurant au plan de zonage) et en faisant figurer un principe de cheminement au droit ER n°1. Le texte de l'OAP est également mis en cohérence.

Modification des OAP Tome B / Aménagement (pages 20 et 21)



- **Privilégier** Réaliser une desserte **bénéficiant de deux points d'accès** depuis la Grande Rue **et prévoir un maillage** par un cheminement au Nord de l'école, en veillant à la **sécurisation des accès et intersections**.

B. MALAY-LE-GRAND

L'OAP n°1 « Les coquelicots » est à modifier pour être mise en cohérence avec l'occupation des terrains. En effet une continuité de nature est inscrite sur le schéma de l'OAP entre le cœur du site et la rue de la Barre alors que ces terrains sont aujourd'hui bâtis. Il est à noter que ce principe de continuité ne fait pas l'objet d'une servitude « continuité de nature » au plan de zonage.

Le schéma et le texte de l'OAP sont ainsi mis en cohérence.



Modification des OAP Tome B / Aménagement (pages 30 et 31)



◆ ~~Conserver et renforcer la continuité paysagère au Nord du site en partant de la rue de la Barre. Cette continuité pourra être prolongée par l'aménagement d'~~ Prévoir un espace vert partagé ouvert sur le chemin de Pâquis.

C. PARON

L'OAP n°1 « Centre » est un projet structurant de reconstitution d'une centralité communale au travers d'une opération mixte comportant logements, commerces et services. Des premières phases avaient été réalisées au cours des années 2010-2020. Suite aux études opérationnelles de phases suivantes, le plan de composition du projet a évolué et l'OAP doit être revues sur certains points pour être mise en cohérence avec la programmation et la composition urbaine prévisionnelle. Il s'agit :

- de permettre le raccordement de la voie de desserte principale vers le rond-point au Sud-Ouest. Le dessin actuel de l'OAP prévoit une connexion de l'axe principale au milieu de la rue Jules Ferry, ce qui engendrerait une intersection supplémentaire non propice à la sécurité des circulations, compte-tenu de l'importance de la programmation envisagée. Ce nouveau tracé intersecte un principe de continuité écologique libre de construction. L'aménagement de ce tronçon devra être conçu de manière à permettre la circulation de la faune ;

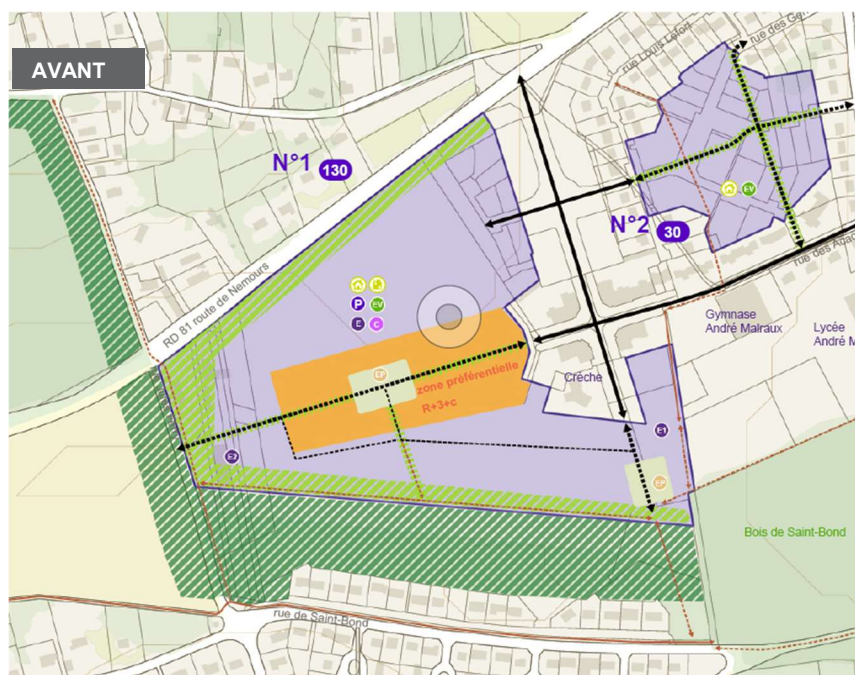
- de permettre un accès direct depuis la rue de Nemours (RD81) pour la desserte de la surface commerciale envisagée ;
- de ne pas faire figurer les tracés des voies de desserte secondaire dont la localisation peut évoluer ;
- de mettre à jour la programmation prévisionnelle en logements. L'objectif inscrit dans le PLUi-H de 130 logements serait à présent de l'ordre de 190 logements ;
- de reformuler les orientations relatives aux équipements publics, la commune prévoyant d'implanter des équipements à proximité mais pas nécessairement directement dans le périmètre de l'OAP. La réalisation d'équipements doit rester une possibilité, sans constituer un élément invariant de la programmation inscrit dans l'OAP ;
- de même, si la réalisation de poches de stationnements mutualisés est recherchée, cela ne constitue pas un élément invariant de la programmation.

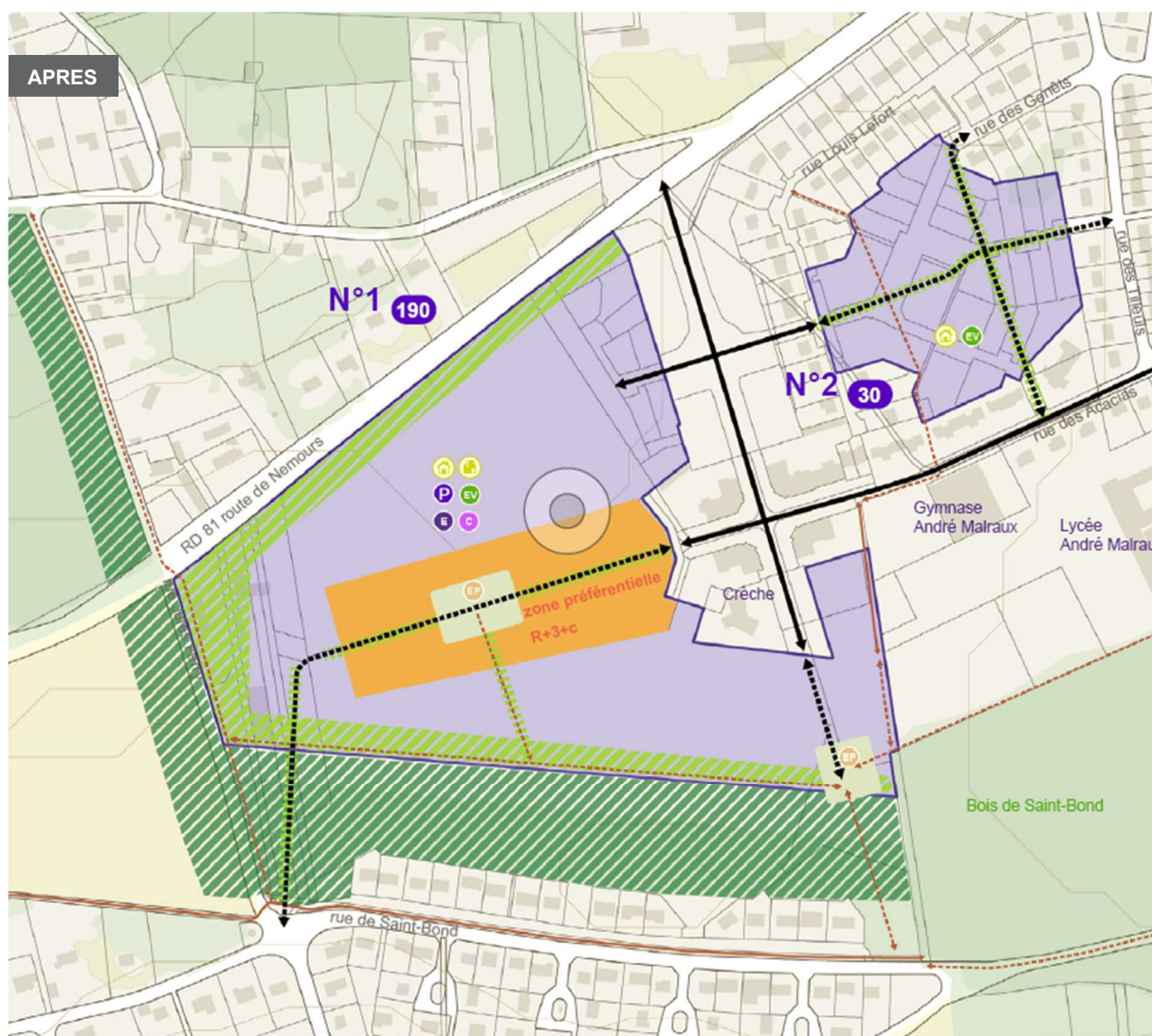
Vues du site au droit du raccordement projeté au rond-point



Le schéma et la rédaction sont ainsi modifiés

Modification des OAP Tome B / Aménagement (pages 36 et 37)





Paragraphes modifiés :

- Offrir une nouvelle centralité à la commune de Paron en aménageant un quartier mixte accueillant du logement, **des équipements publics**, des services, du commerce ainsi que des espaces partagés de qualité et d'éventuels programmes d'équipements.
- Une voie de desserte principale sera à privilégier dans le prolongement de la rue des Acacias **jusqu'à la rue Jules Ferry jusqu'au rond-point à l'intersection des rues Jules Ferry et de Saint-Bond**. D'une manière générale, les voies créées devront être accompagnées d'un aménagement paysager de qualité. Par ailleurs, la création d'accès depuis la route de Nemours seront à éviter, **hormis pour une desserte ponctuelle de programmes spécifiques (ex : commerces)**.
- Le corridor de biodiversité qui borde le site au Sud et à l'Ouest est à préserver. **L'aménagement de la voie principale à son endroit devra être réalisé de manière à assurer une perméabilité de passage pour la faune**. Par ailleurs, afin de renforcer la qualité paysagère et environnementale du site, une lisière généreuse composée d'arbres et/ou d'arbustes sera à aménager le long de la RD 81 et de la rue Jules Ferry. Cette épaisseur végétale permettra de protéger le site vis-à-vis des nuisances de la route départementale et d'offrir une interface qualitative entre l'espace bâti et le corridor de biodiversité garantissant ainsi un impact moindre des usages urbains sur ce dernier.

- Un réseau de voies secondaires devra être développé en fonction des besoins du projet. ~~et pourra par exemple s'appuyer sur les tracés indicatifs illustrés ci-contre.~~
- Un maillage de cheminements et/ou voies douces à destination des piétons et des vélos sera à développer au sein du site qui permettra de relier les cheminements existants ainsi que les principaux équipements et espaces verts créés et existants. ~~(lycée, crèche, mairie, salle des fêtes, gymnases, Bois de Saint-Bond et chemins de randonnée environnants...).~~
- Ponctuer le site d'espaces publics et espaces verts paysagers (place, placette, parc, jardin...) notamment à proximité des principaux équipements ~~(mairie)~~ et commerces.
- La réalisation de ~~Des~~ poches de stationnements mutualisés ~~seront à prévoir~~ sera étudiée ~~et réparties sur le site~~ en fonction des besoins des projets. Elles devront toutes bénéficier d'un aménagement paysager qualitatif (alignement d'arbres, bandes plantées...) et de revêtements de sol perméables ou semi-perméables en ce qui concerne les places de stationnement.

Recommandations

- ~~Une salle des fêtes ou salle polyvalente (E2) pourra être implantée à proximité de l'intersection entre cette nouvelle voie et la rue Jules Ferry. La rue Edmé-Pierre Chauvot de Beauchêne pourra également être prolongée jusqu'à l'emplacement préférentiel envisagé pour l'implantation de la mairie (« E1 » sur le schéma ci-contre) et se poursuivre par l'aménagement d'un espace public à l'angle Sud-Est du site ainsi que par un cheminement permettant de rejoindre la rue de Saint-Bond et le Bois de Saint-Bond.~~

Les tableaux du POA-H sont également modifiés afin de correspondre à la nouvelle programmation prévisionnelle (+ 60 logements).

➡ 3. POA-H (p.21)



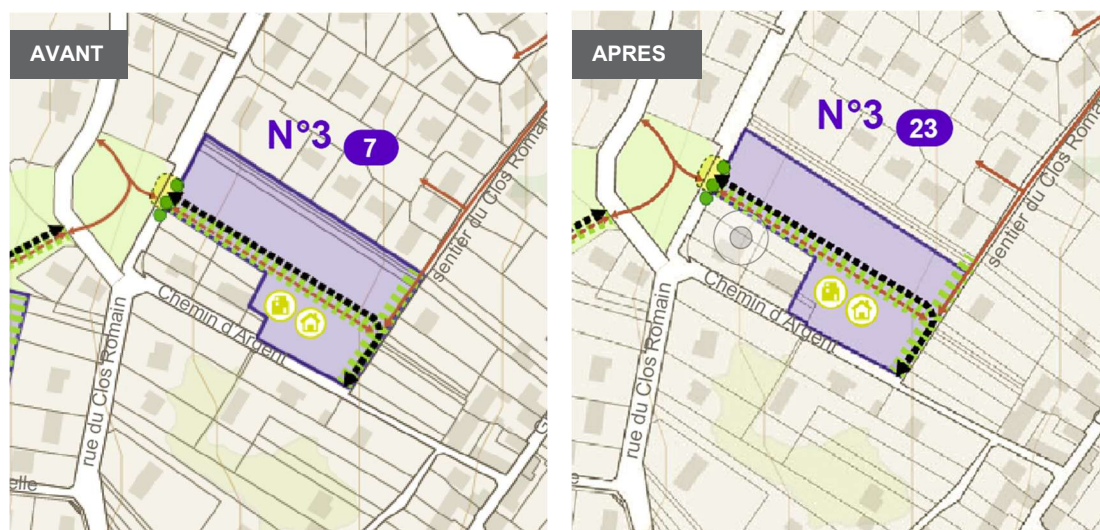
Les tableaux de synthèse (p.30 / synthèse Vallée de l'Yonne et Fiche action 1 / déclinaison spatiale p. 52) sont également mis à jour. (Cf. section suivante, avec ajout conjoint de logements à Paron et Saint-Martin-du-Tertre)

D. SAINT-MARTIN-DU-TERTRE

L'OAP n°3 « Chemin d'argent » doit être modifiée afin de prendre en compte les évolutions de programmation et de périmètre envisagée dans le cadre d'étude pré-opérationnelles. Ce site de projet avait pour objectif la réalisation de 7 logements. Il est aujourd'hui proposé sur ce site :

- une évolution du périmètre (intégration des parcelles ZD 423 et 426 appartenant à la commune) et une exclusion des parcelles ZD 385, 387 et 389, non comprises dans le projet
- la réalisation de trois maisons individuelles en front de rue et alignées aux maisons existantes, le reste de la parcelle étant consacrée à une résidence sénior qui comporterait une vingtaine de logements et réalisée en deux phases. Il convient de permettre d'une part le phasage de l'opération, et d'autre part revoir le nombre de logements globale de l'opération.

Modification des OAP Tome B / Aménagement (pages 54 et 55)



SITE 3 / CHEMIN D'ARGENT / zone U

Objectif prévisionnel : 23 logements

Prescriptions

• Aménager ~~une opération d'ensemble~~ le site ~~avec une destination à privilégier pour les~~ au travers de séniors. ~~Proposer des de~~ typologies de logements adaptées aux séniors (accessibilité, espaces de vie communs...) qui pourront prendre la forme de petits collectifs ou d'individuels groupés. Les logements seront desservis par une voie traversante depuis la rue du Clos Romain jusqu'au Chemin d'Argent en passant éventuellement par le Sentier du Clos Romain, dont une portion serait à rendre carrossable dans cette hypothèse. La voie principale sera accompagnée d'un cheminement doux, à connecter aux cheminements et espaces publics environnants et à venir, notamment au Nord du site et vers le site de projet n°1. ~~La réalisation complémentaire de logements individuels est également possible.~~

Le plan de zonage est également modifié pour intégrer le nouveau périmètre du site de projet n°3

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saint-Martin-du-Tertre)



Les tableaux du POA-H sont également modifiés afin de correspondre à la nouvelle programmation prévisionnelle (+ 16 logements).

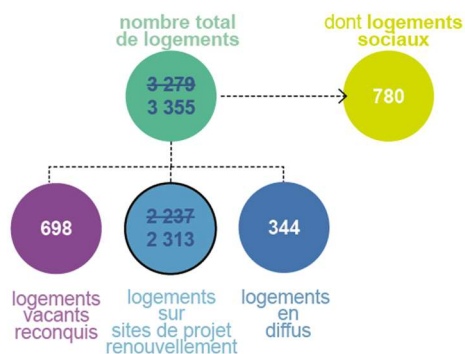
➔ 3. POA-H (p.21)



Les modifications des programmations prévisionnelles des OAP de Paron (+60 logements) et de Saint-Martin-du-Tertre (+16 logements) entraînent l'actualisation du tableau de synthèse pour les communes de la Vallée de l'Yonne et de déclinaison spatiale de la territorialisation en logements.

➔ 3. POA-H (p.30 / synthèse Vallée de l'Yonne)

• OBJECTIFS DE PRODUCTION D'UNE OFFRE NOUVELLE (2020-2035)



➔ 3. POA-H (p.52 / Fiche action 1 / déclinaison spatiale – construction neuve)

	Objectif de construction neuve dans l'enveloppe urbaine			Objectif de construction neuve en extension			Objectif de construction neuve totale
	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	7	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	190	130 190	195 255
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	7-23	6	13-29	72		72	85 101
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 1658	394	2036 2052	863 923	77	940 1000	2976 3052

