



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS

0. NOTICE EXPLICATIVE

Document approuvé

0. NOTICE EXPLICATIVE

Document approuvé



SOMMAIRE

1. L'armature du PLUI-H	6
2. Les principales étapes d'élaboration du PLUI-H	7
3. Le diagnostic territorial et environnemental	8
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	10
5. Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat	14
6. L'armature du volet réglementaire et programmatique	16
7. Le zonage	18
8. Le règlement	19
9. Les prescriptions graphiques	24
10. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	26

1

L'armature du PLUi-H

RAPPORT DE PRÉSENTATION

diagnostic
explication des choix
évaluation
environnementale

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Aménagement
OAP Paysage et
environnement

POA-H

volet territorial
volet thématique

RÈGLEMENT

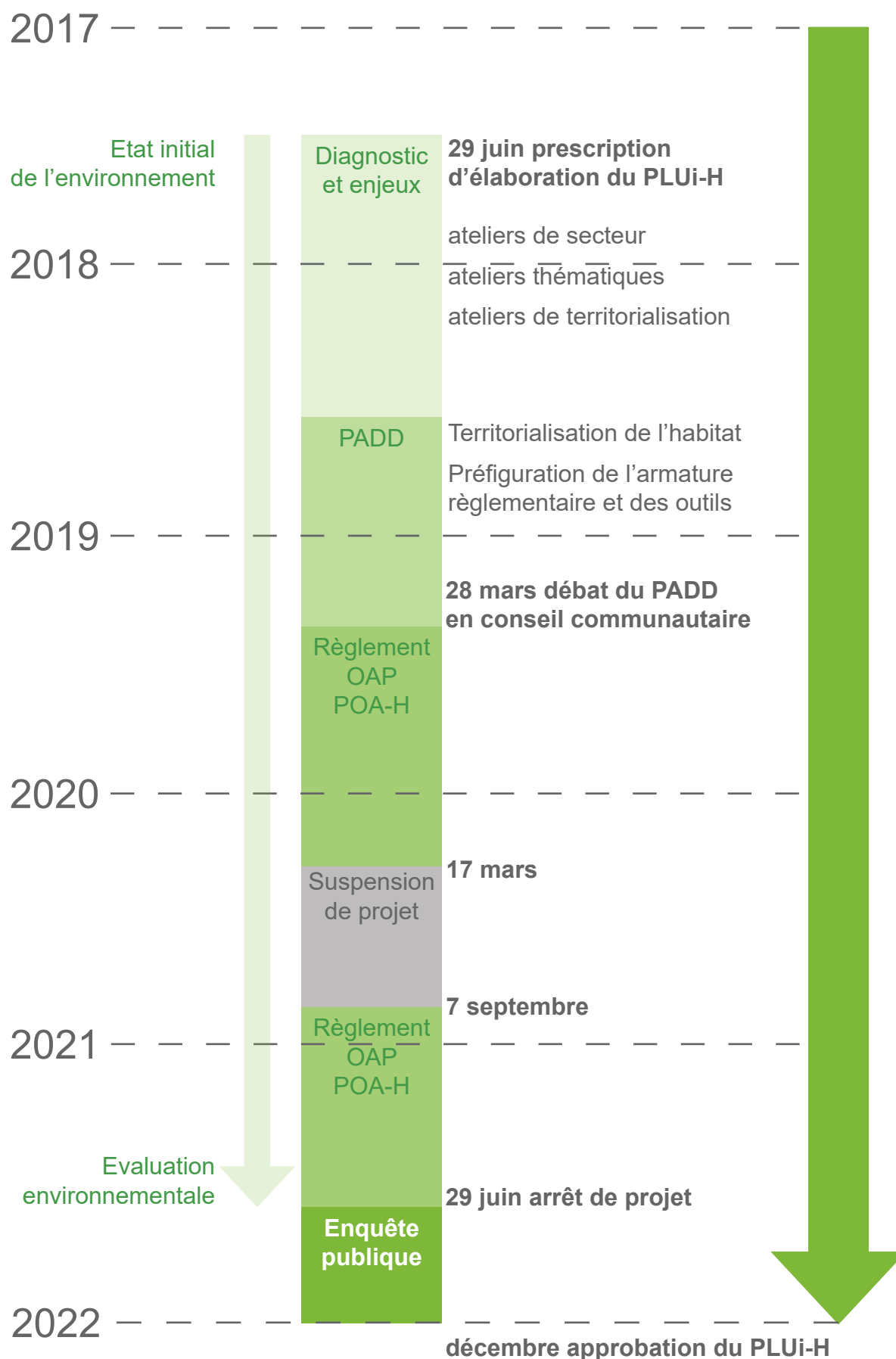
Un règlement écrit
commun à l'ensemble
des communes

DOCUMENTS GRAPHIQUES

zonage et prescriptions
graphiques

risques et périmètres
de protection

2 Les principales étapes d'élaboration du PLUi-H



Le diagnostic territorial et environnemental constitue le premier tome du rapport de présentation. Il rassemble de manière transversale les éléments qui relèvent d'un « état initial de l'environnement » et d'un « diagnostic urbain / habitat ». Il permet d'identifier les atouts du territoire et les grands enjeux à relever qui vont permettre l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'organise selon trois grands chapitres thématiques qui permettent de mettre en exergue les enjeux synthétisés ci-après :

Chapitre 1 / Le socle : Les fondements géographiques et historiques du territoire

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

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

Les milieux naturels et les continuités écologiques

Le Grand Sénonais est traversé du Nord au Sud par l'Yonne qui supporte une continuité écologique aquatique et humide d'importance interrégionale, et dont les coteaux accueillent une trame de pelouses calcicoles dont l'intérêt européen est attesté par le classement Natura 2000 des pelouses les mieux conservées. Cet axe de circulation, pour les oiseaux, mammifères et insectes notamment, est complété par les continuités transversales de ses affluents, en particulier la Vanne en rive droite, et par la présence des petits massifs boisés sur le plateau au sud-est du territoire (bois de Chavan, bois de Véron, Vau Morin...) et au-delà vers la forêt d'Othe.

Certaines continuités écologiques devront être renforcées :

- Entre la vallée de la Vanne et de l'Yonne pour permettre une circulation effective de la flore et de la faune, au nord-est de Sens ;

- La continuité des coteaux calcaires à proximité de l'agglomération de Sens.

Les sites inventoriés au titre du patrimoine naturel remarquable sont des coteaux et pelouses calcaires, des zones humides, des ruisseaux, des bois... Ils couvrent une faible superficie, mais sont des milieux sensibles subissant une pression urbaine. Leur préservation passera par une action volontariste sur le foncier, sur la gestion de l'eau et des zones agricoles. Certains sites sont à prendre en compte de manière prioritaire, comme les coteaux calcaires, les zones humides à l'amont des champs captant de Sens les zones d'anciennes gravières et les mares.

La géomorphologie urbaine

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

> La recherche de la qualité des lieux de vie.

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

Chapitre 2 / Le cadre de vie : Comment les hommes occupent le territoire

Les paysages et les tissus urbains

- > L'aménagement qualitatif des lisières permettant le développement et la cohabitation de nouveaux usages.
- > L'évolution des tissus de maisons individuelles existants.
- > Une nouvelle approche de l'aménagement des zones d'activités.

Polarité, centralité et mobilités

- > Le renforcement de la vitalité des centres-villes par le maintien et/ou l'implantation de commerces, services et équipements de proximités.
- > La qualification et l'apaisement des espaces qui rythment la vie de la commune.

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

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

La gestion des ressources et la santé des populations

Le Grand Sénonais est peu inscrit dans la transition énergétique tant par ses modes de déplacement dominés par la voiture individuelle que par la structure de la consommation énergétique du bâti. Les logements sont antérieurs aux réglementations thermiques et mobilisent des ressources énergétiques extérieures au territoire. Les filières solaires, éoliennes et géothermiques émergent à peine, tandis que la biomasse ou la récupération de chaleur présentent des potentiels biens réels.

Chapitre 3 / Les dynamiques : Comment les hommes vivent ce territoire

L'armature territoriale et les dynamiques de développement

- > La mise en réseaux du territoire.
- > Le renforcement de l'axe structurant de l'Yonne.
- > Le dynamisme des filières locales.
- > Le développement des zones d'activités : une stratégie de localisation et la mise en place de services aux entreprises.

La démographie et l'habitat

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

- > La promotion des équilibres et le développement des complémentarités.

Les dynamiques et politiques locales de l'habitat

- > La production de logement neuf
- > La diffusion du logement social au sein de l'agglomération
- > La prise en compte des programmations du NPNRU
- > Le rééquilibrage des typologies de l'offre résidentielle du locatif social
- > Le parc privé, fragile, mais à fort potentiel
- > L'accompagnement des actions en faveur de l'habitat

4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

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

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

- D'un système de vallées organisé autour de l'Yonne qui entaille un ensemble de plateaux ;
- D'un maillage urbain structuré par vallée et de hameaux dispersés sur les hauteurs ;
- De plateaux céréaliers et d'une agriculture valléenne qui enveloppe les sites bâtis ;
- De plateaux boisés et d'espaces de nature le long de l'eau ;
- D'infrastructures qui s'ancrent dans le territoire et d'autres qui le survolent.

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

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

1/ STRATÉGIE

Affirmer et consolider une position de territoire attractif en réseaux

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

2/ EQUILIBRE

Cultiver l'équilibre et les complémentarités au sein de l'agglomération

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

3/ PROXIMITÉ

Recentrer les paysages habités autour des lieux de vie

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

Les orientations et objectifs portés par le PADD sont déclinés comme suit :

1/ STRATÉGIE

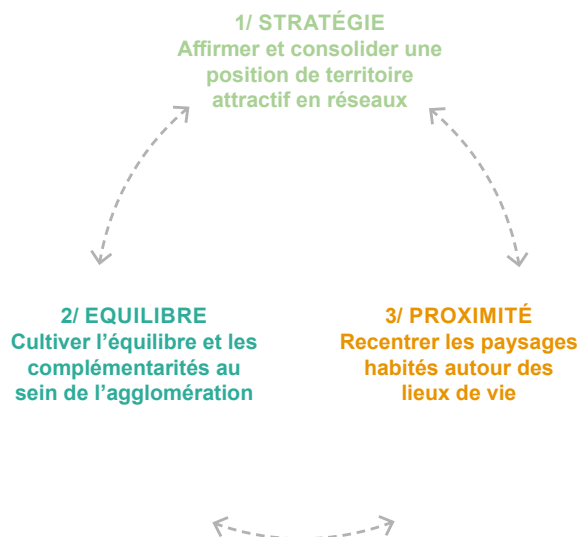
Affirmer et consolider une position de territoire attractif en réseaux

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

PARTIE 1

UN TERRITOIRE STRUCTURÉ PAR LA VALLÉE URBAINE DE L'YONNE

La vallée urbaine de l'Yonne est la colonne vertébrale du territoire. En associant les deux pôles urbains majeurs, un grand nombre de communes implantées en relation avec l'Yonne, des espaces agricoles, des zones d'activités, des espaces de nature et des axes de communication majeurs, elle cristallise la plupart des enjeux du territoire. Cet axe structurant présente aussi de nombreuses sensibilités, notamment



écologique et paysagère ou encore liées au risque d'inondation. Le PADD vise donc à renforcer cette organisation du territoire en faisant de ses sensibilités une force plutôt qu'une contrainte, par l'affirmation de la vallée urbaine de l'Yonne à travers deux orientations majeures pour lesquelles sont définis plusieurs objectifs.

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

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

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

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

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

La protection et la valorisation des ressources constituent un enjeu majeur lié à l'attractivité d'un territoire qui revendique son exemplarité. Les espaces naturels et agricoles, l'eau, la biodiversité et les autres ressources fondamentales du territoire doivent ainsi être placés au cœur des préoccupations de ce projet en tant que richesses à offrir aux sénonais et à partager avec les visiteurs.

Sans vouloir figer ou mettre sous cloche les milieux naturels et leurs ressources, le PADD cherche à organiser et à concilier la vie et la pratique du territoire avec le maintien de la biodiversité, la bonne gestion des ressources afin de garantir la préservation ou la génération d'un environnement sain et les meilleures conditions de vie sur le territoire au travers de deux grandes orientations et d'objectifs dédiés :

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

- **Préserver les ressources fondamentales du territoire**
- **Préserver la santé environnementale des**

habitants et des usagers du territoire et poursuivre la politique de prévention des risques

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

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

PARTIE 3
UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE DURABLE

Le territoire est fort de ses emplois industriels qui attirent des actifs extérieurs à son périmètre et l'agriculture y est incontestablement un moteur économique, malgré des activités de transformation de produits et une filière agroalimentaire encore peu présentes. Le PADD vise donc, entre autres, à soutenir la vitalité de ces deux filières qui caractérisent le dynamisme sénonais, mais aussi à encourager leur mutation, notamment à travers leur diversification.

En outre, la proximité de la région parisienne et la grande accessibilité du territoire favorise la montée potentielle du tourisme et notamment le tourisme de séjours courts (week-end, week-end de trois jours, semaines...). Une filière liée au tourisme pourrait se développer, entraînant une dynamique économique de services.

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

Orientation A / Accompagner la mutation des filières locales

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

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

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

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

- Se tourner vers une économie bas-carbone
- Identifier les sources d'économies possibles et accompagner leur mise en œuvre
- Mettre en place une politique concertée de développement des énergies renouvelables (EnR) dans une démarche paysagère
- Structurer les filières : vers des modes de production maîtrisés

2/ EQUILIBRE

Cultiver l'équilibre et les complémentarités au sein de l'agglomération

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

PARTIE 1

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

Cette partie vise à prévoir un accueil de qualité pour les nouveaux habitants et une offre alternative à la vie périurbaine. Les nouveaux logements sont répartis en fonction de l'armature territoriale. Un équilibre est établi entre renouvellement urbain et extension urbaine et l'offre de logements est ciblée afin d'être adaptée à l'ensemble des habitants.

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

- Soutenir la croissance démographique par une offre en logements adaptée
- Hiérarchiser l'offre de nouveaux logements en s'appuyant sur le socle des vallées et sur l'armature urbaine
- Affirmer la vallée de l'Yonne comme vallée urbaine

- Permettre un développement mesuré des vallées affluentes
- Encadrer le développement des hameaux isolés

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

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

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

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

Ces objectifs s'appuient sur les objectifs établis par le SCoT, sur les constats et enjeux identifiés à travers le diagnostic territorial et environnemental, mais également sur le travail en ateliers effectué avec les élus afin d'évaluer au mieux les potentiels espaces constructibles au sein de l'enveloppe urbaine de chacune des communes.

PARTIE 2

DES ESPACES DE VIE RÉINVENTÉS

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

- Lier qualité urbaine et compacité

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

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

3/ PROXIMITÉ

Recentrer les paysages habités autour des lieux de vie

L'ambition du PADD développée dans cet axe est de réactiver les fonctions historiques des centres-villes et centres-bourgs en tant que pôles de proximité répondant aux besoins du quotidien. Il s'agit d'y allier une qualité de cadre de vie et d'y faciliter également le lien social.

L'axe « Proximité » s'attache donc aux paysages ordinaires en cherchant à recentrer les paysages habités autour des lieux de vie. Comment garantir des espaces communs de qualité aux habitants ? Comment favoriser la vitalité des commerces et des équipements ? Comment faciliter les déplacements quotidiens alternatifs à la voiture individuelle ?

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

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

- Protéger et mettre en valeur les perspectives et les points de vue sur les silhouettes urbaines et depuis les tissus urbains sur les espaces environnants
- Valoriser l'eau et ses ouvrages au sein de l'espace public
- Préserver et renforcer l'enveloppe agricole et jardinée des communes
- Renforcer la présence de la nature au cœur des villes, des villages et des bourgs

- Apaiser le paysage de la rue
- Garantir des espaces de centralité qualitatifs et apaisés qui rythment la vie des communes
- Repenser la place des stationnements dans les centralités

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

- Rechercher un équilibre entre les zones commerciales périphériques et la pérennité des commerces des centralités
- Expérimenter pour lutter contre la vacance commerciale
- Promouvoir une répartition équilibrée des commerces dans les villes et les villages
- Structurer l'offre d'équipements et de services en assurant une équité entre les habitants
- Renforcer la qualité de services de santé sur l'ensemble du territoire
- Garantir la vitalité des commerces, des services et des équipements de proximité dans les quartiers et les villages

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

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

5 Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H)

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

1. L'ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES TISSUS URBAINS EXISTANTS

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

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

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

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

2. LA TERRITORIALISATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT

Deux types de démarches ont été conciliées afin d'établir la territorialisation de l'habitat pour la période 2020-2035 :

- **Une démarche descendante** basée sur les

éléments de cadrages (objectifs du SCoT, du PADD, et intégration de la trame paysagère en tant que socle du projet de territoire).

- **Une démarche ascendante** faisant à nouveau appel à une approche de terrain, nourrie par les connaissances à la fois sensibles et pragmatiques qu'ont les élus de leur territoire. Entrent alors en jeu la question de la faisabilité opérationnelle, l'intérêt du site par rapport à divers enjeux environnementaux, paysagers..., la prise en compte des projets considérés comme « coups partis », le nombre de logements réalisables....

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

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

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

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

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

- La délimitation d'environ **77 ha de zones à urbaniser** ;

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

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

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

Le second volet du POA-H s'articule autour de trois axes structurants déclinés en 14 actions et comprend également une approche de la gouvernance :

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

Ce premier axe décline 4 actions permettant de soutenir la production neuve de logements,

notamment en termes de logements sociaux, de logements locatifs à destination d'actifs, et d'un renforcement global de la qualité résidentielle.

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

Cet axe aborde les actions à mener sur le parc existant, notamment les interventions sur le parc à loyer modéré, les logements vacants, les logements indigne et les démarches en faveur de la transition énergétique du parc privé. Il vise également à renforcer et accompagner les actions du NPNRU et la démarche Cœur de Ville.

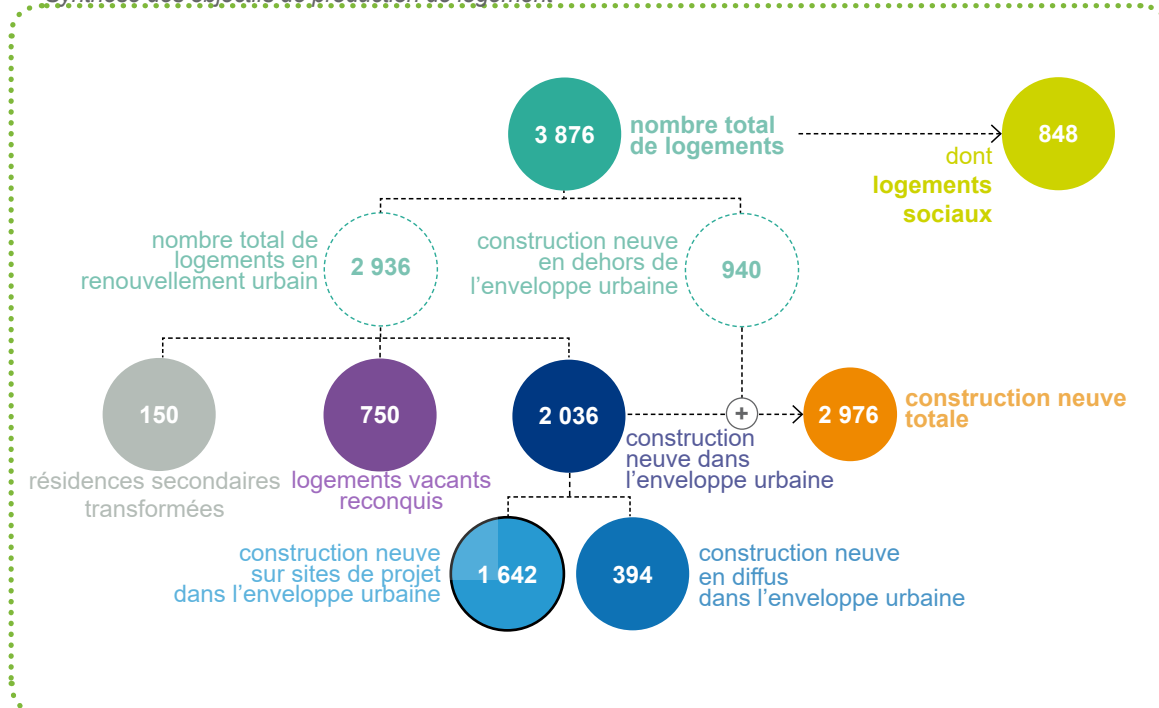
- AXE 3 : Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat

L'axe 3 propose des actions relatives aux publics spécifiques (séniors, jeunes, gens du voyage..).

- AXE 4 : Gouvernance

Cet axe transversal expose la gouvernance à mettre en place afin d'assurer l'opérationnalité des actions déclinées dans les axes précédents ainsi que leur suivi.

Synthèse des objectifs de production de logement



6

L'armature du volet réglementaire et programmatique

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

- Le **Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H)**, non opposable, composé de deux volets exposés précédemment.

- Un document opposable d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** également organisé en deux volets :

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

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

- Un **règlement écrit**, opposable, commun à l'ensemble des communes et identifie sur le territoire une zone urbaine (U), des zones à urbaniser (AU et 2AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N). Ces quatre types de zones possèdent un secteur « L », « Lisière » (décliné en UL, AUL, AL et NL) au sein duquel le règlement de la zone se voit modulé afin de répondre aux

enjeux de ces espaces spécifiques à l'intersection de l'enveloppe urbaine et des espaces agricoles et naturels. D'autres secteurs propres à chaque zone sont également définis (Npv...) afin de répondre à des enjeux tels que la limitation du mitage commercial des zones productives, la mutation de certaines zones économiques peu dynamiques, la prise en compte du patrimoine bâti, la limitation de la constructibilité en zone agricole...

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

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

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

Le premier enjeu de l'élaboration du PLUi-H du Grand Sénonais est d'établir une vision partagée par l'ensemble des communes du territoire exprimée au travers d'un vocabulaire et d'outils communs. Il ne s'agit pas d'assembler en puzzle les zonages et règlements en vigueur qui présentent tous des spécificités, et de les étendre aux communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

Il s'agit au contraire de construire une cohérence intercommunale, à partir des enjeux du territoire grâce à un document simple, efficace, dont la mise en application doit être facilitée. Les subtilités des documents communaux ne sont ainsi pas reprises une à une au sein du règlement. Le PLUi-H utilise à cet effet de nouveaux outils, notamment des prescriptions graphiques ou l'OAP Paysage et Environnement pour retranscrire harmonieusement ces spécificités. Par souci de simplicité et pour éviter les redondances, les dispositions des documents de norme supérieure ne figurent par exemple pas au règlement du PLUi-H. Il se caractérise par ailleurs par une certaine souplesse laissant une place au dialogue autour des projets.

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

- Une articulation entre la norme et la mise en oeuvre opérationnelle des projets apportant plus de souplesse et privilégiant le dialogue ;
- Une évolutivité de la ville selon un principe de renouvellement urbain, de mixité des fonctions et de proximité ;
- La mise en oeuvre d'une politique de transition écologique par une coproduction de la ville avec la nature ;

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

- la possibilité de recourir à des règles qualitatives et contextualisées ;
- la possibilité d'établir des règles différenciées pour les constructions nouvelles et existantes ;
- la publication d'une nouvelle liste des « destinations » et « sous-destinations » et la possibilité d'établir des règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages ;
- la possibilité de définir des « secteurs de projets » avec des règles alternatives ;
- la possibilité de définir des règles minimales de hauteur ;

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

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

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

- ARTICLE 1 : Fonctions urbaines
- ARTICLE 2 : Espaces verts et qualité paysagère
- ARTICLE 3 : Implantation des constructions
- ARTICLE 4 : Hauteur des constructions
- ARTICLE 5 : Stationnement
- ARTICLE 6 : Qualité urbaine et architecturale

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

7 Le zonage

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

- **Une légère augmentation des surfaces classées en zone urbaine (+98 ha).** Elle est presque exclusivement liée à l'urbanisation des zones initialement classées en tant que zones « à urbaniser », s'agissant des opérations à vocation d'habitat et presque exclusivement à Sens pour les aménagements de zones d'activités. À ceci s'ajoutent quelques terrains intégrés à la zone urbaine dont les surfaces sont comptabilisées au titre de la consommation d'espace. Par ailleurs, des surfaces ont été restituées aux espaces agricoles et naturels par rapport à leur délimitation initiale en tant que secteurs spécifiques au sein des zones N et A dans les documents communaux. Il s'agit de terrains accueillant des constructions peu nombreuses, relativement isolées par rapport aux tissus urbains constitués.

- **Une baisse des surfaces classées en zone naturelle (- 1 729 ha)** dont l'essentiel a fait l'objet d'une restitution à la zone agricole et pour lesquelles le classement en zone naturelle avait été employé afin de grèver la constructibilité agricole sur de grandes emprises. Cette diminution à l'échelle de l'agglomération n'est pas représentative des évolutions communales puisque pour plus de la moitié d'entre elles, la surface des zones naturelles augmente. Cela est notamment dû, d'une part, au classement en zone naturelle, par souci du maintien de la circulation de la grande faune, de parcelles cultivées en lanières enserrées dans de grands

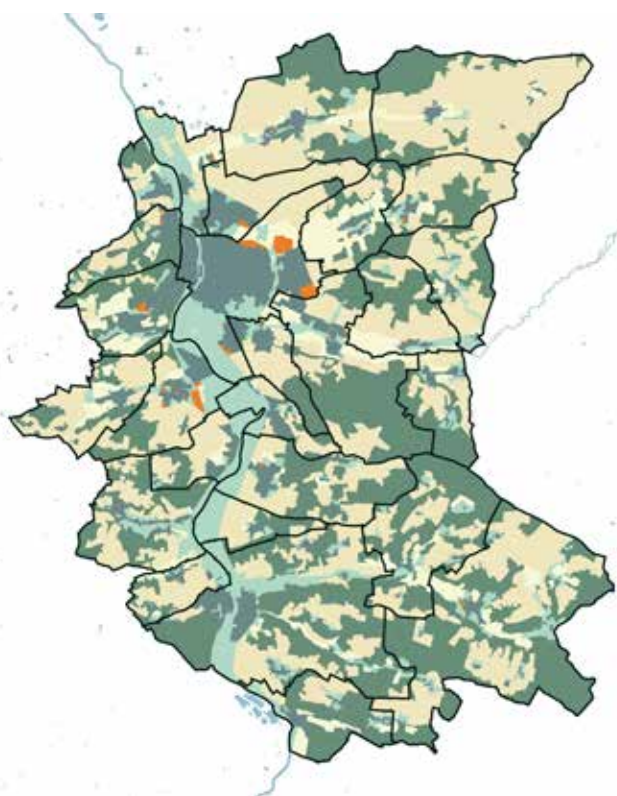
ensembles boisés et qui faisaient jusqu'alors l'objet d'un classement en zone agricole. D'autre part, quelques zones à urbaniser ont été rétrozonées en zones naturelles. Il faut par ailleurs noter la création des zonages NL et NLe (permettant l'implantation d'équipements tels que des espaces sportifs de loisirs), qui ont participé à cette augmentation.

- **Une hausse des surfaces classées en zone agricole (+ 2 341 ha)** issues entre autres du déclassement d'emprises délimitées en zone naturelle. Une part importante de cette augmentation est également due à l'abandon de zones à urbaniser présentes dans les documents d'urbanisme communaux, opéré dans le cadre des différentes sessions d'ateliers avec les élus.

- **Une diminution importante des zones à urbaniser (- 659 ha).** Celle-ci dépend d'un passage en zone urbaine des extensions ayant été construites ainsi que d'un rétrozonage conséquent vers les zones agricoles et naturelles. Ainsi, environ 90 ha envisagés comme zones d'extension urbaine entre Saint-Clément et Sens ont été restitués aux zones agricoles et naturelles afin de préserver une coupure d'urbanisation conséquente entre les deux communes, bordées de lisières qualitatives, tandis que 69 ha ont été rétrozonés à Soucy et plus de 40 ha à Villeneuve-sur-Yonne, essentiellement dans les hameaux.

Les zones du PLUi-H

zones urbaines (U)	3 667 ha
zones à urbaniser (AU et 2AU)	184 ha
zones agricoles	16 968 ha
A	14 369 ha
AL	2 599 ha
zones naturelles	16 750 ha
N	12 594 ha
NL, NL Boutours, NLe	4 156 ha



8 Le règlement

ARTICLE 1 / LES FONCTIONS URBAINES

Ce premier article du règlement régit les autorisations d'urbanisme au sein des zones U, AU et 2AU en fonction de la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme. Le zonage organise la répartition des fonctions urbaines sur le territoire suivant quatre secteurs, issus notamment des zonages existants des documents d'urbanisme communaux découpés pour la plupart en zones fonctionnelles « habitat » (UA, UB, UC) ou à vocation économique ou d'équipements (UE, UZ, UX) et reflétant les occupations du sol existantes.

Les occupations du sol et les destinations des constructions sont ainsi règlementées au travers de la délimitation des secteurs spécifiques suivants :

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

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

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

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

ARTICLE 2 / ESPACES VERTS ET QUALITÉ PAYSAGÈRE

L'article 2 replace la nature au coeur des projets. Pour chaque parcelle ou unité foncière, il établit une part minimum d'espace consacrée au maintien ou à la réintroduction d'une trame verte au sein des tissus urbains. Ces objectifs sont donnés sous la forme de

pourcentages différenciés suivant les caractéristiques et les enjeux propres à chaque secteur.

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

Les objectifs suivants sont ainsi recherchés :

- Le renforcement de la présence de la nature en ville et d'une trame verte urbaine support de biodiversité ;
- L'affirmation d'un cadre de vie d'une grande qualité et la préservation de la santé des habitants du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, diminution du ruissellement, captation des polluants...) ;
- Le développement conjoint de l'intensité urbaine, de l'innovation végétale et d'espaces propices au lien social dans la conception des projets ;

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

Deux notions sont instituées :

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

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

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

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

Spatialisation de la règle

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

- Secteur Uc :

EV 20 % dont PLT 10 % hors secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne ;

EV 20 % dont PLT 5 % dans les secteurs Uc de Sens et de Villeneuve-sur-Yonne.

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

- Secteur Ua dont Uaco :

EV 20 % dont PLT 10%

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

- Secteurs U et Um :

EV 40 % dont PLT 30 %

Ils regroupent les tissus pavillonnaires ou de lotissements composés principalement d'habitat individuel d'une part et des tissus d'activités voués à une requalification qui implique d'accueillir de l'habitat d'autre part. Les jardins en pleine terre sont à privilégier, les autres éléments d'espaces verts pouvant constituer des compléments.

- Secteur UL :

EV 60 % dont PLT 50 %

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

ARTICLE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- **Le secteur général U et le secteur de mutation Um**, correspondant aux tissus urbains aérés pour lesquels la constitution d'un frontage de qualité (jardiné et d'une profondeur minimum de 2 m) présente une alternative à l'alignement sur voie tout en conservant une certaine compacité dans la composition de la trame bâtie ;

- **Le secteur UL**, soit les tissus résidentiels de lisière qui font la transition entre l'espace bâti et les espaces agricole et naturel, où il s'agit de maintenir un retrait minimum par rapport aux voies (5 m) ainsi qu'entre les constructions afin de permettre les connexions physiques et visuelles entre les différents espaces de nature jardinés et cultivés imbriqués dans la ville, mais aussi entre ces espaces et les vastes étendues agricoles et naturelles qui ceignent l'enveloppe urbaine ;

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

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

- La constitution d'interfaces de qualité entre le bâti et la rue (frontage) ;
- La limitation de la constructibilité sur les coeurs d'îlots et fonds de parcelle ;
- Une certaine souplesse pour l'adaptation des constructions existantes, à la fois au regard des objectifs de « densification douce » et de transition énergétique.

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

ARTICLE 4 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- Le maintien de l'harmonie des silhouettes urbaines, en conditionnant la hauteur maximum autorisée à la hauteur des constructions mitoyennes dans la plupart des secteurs ;
- L'articulation de ce maintien de l'harmonie des silhouettes urbaines avec une certaine intensification urbaine en permettant l'évolution du bâti existant par des extensions et des surélévations ;
- La prévention de ruptures d'échelle éventuelles au sein des secteurs de centralité et proximité en y imposant une hauteur minimum alignée sur les constructions mitoyennes ;
- L'intégration des enjeux de densification douce et du fort potentiel de renouvellement urbain de la ville centre en y autorisant des hauteurs plus importantes au sein des secteurs des Arènes et des Champs-Plaisants, et à une moindre échelle, une gradation de la hauteur maximum autorisée au-delà de la bande de constructibilité principale des 20 m dans certains secteurs.
- La prise en compte des enjeux environnementaux et de performance énergétique en favorisant le développement de dispositifs soutenant une performance énergétique et environnementale des constructions ;
- La facilitation du développement de certains secteurs de mutation stratégiques (secteur gare ou d'entrée de ville) par l'autorisation d'une hauteur maximum plus importante.
- La prise en compte des spécificités des différentes zones d'activités stratégiques en autorisant des hauteurs maximum plus importantes selon leur vocation et en ajustant les hauteurs maximales aux enjeux paysagers en présence, notamment en entrée de ville de Sens.

ARTICLE 5 / STATIONNEMENT

L'article 5 régleme quantitatiquement et qualitativement la réalisation des espaces de stationnement des véhicules, qu'ils soient motorisés ou non.

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

- Éviter/Prévenir une surmotorisation des ménages et un usage individualisé de la voiture en imposant

un nombre de stationnements minimum mesuré, en accompagnant l'essor de la pratique du vélo et en facilitant le déploiement de véhicules propres et le développement de l'autopartage ;

- Prendre garde à l'encombrement de l'espace public dans certains secteurs, qui peut à la fois altérer la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers, mais aussi en garantissant la réalisation de places de stationnements sur le domaine privé ;
- S'assurer de l'adapter à l'armature urbaine en différenciant les règles suivant les enjeux des secteurs : moins de stationnements dans les secteurs de centralité et de proximité bénéficiant d'une desserte en transports en commun et/ou d'une bonne accessibilité aux services, équipements et commerces de proximité.
- Ne pas entraver la mise en oeuvre des projets par des contraintes techniques ou financières trop importantes liées à la réalisation des stationnements, notamment s'agissant de travaux portant sur la mobilisation du bâti existant.

Des dispositions qualitatives complètent ces règles et définissent les conditions d'aménagement de ces aires de stationnement. Il s'agit d'atténuer l'impact de ces espaces en matière de fonctionnement urbain, ainsi que de qualité paysagère et environnementale.

Les normes de stationnement minimales

Un premier principe fort s'impose, qui consiste à ne pas imposer plus de 2 places par logement sur l'ensemble du territoire afin de ne pas encourager une surmotorisation des ménages. Il est ainsi imposé d'une manière générale un nombre de 1 place minimum par logement avec 1 place minimum par tranche de 60 m² sans imposer plus de 2 places par logement (cette place supplémentaire ne s'applique pas au logement social).

Pour l'ensemble des communes, une souplesse est apportée dans le cas d'une modification de l'existant afin de faciliter les petites opérations de renouvellement urbain.

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

Afin de prendre en compte des usages propres au territoire, des dispositions spécifiques portent ainsi sur la transformation des garages existants en logement dans la zone Uc de Villeneuve-sur-Yonne, et en zone Uc de Sens ou encore sur la création d'une place de stationnement en surface avec un accès direct depuis la voie, (de type « place du midi »), dans certains contextes.

Quelques souplesses au sein des secteurs de centralité et de proximité

Le règlement propose également des normes minimales de stationnement plus souples afin de ne pas entraver des projets spécifiques en secteur de centralité ('implantation de commerces et services de proximité, bureaux et restaurants dans certains secteurs, amélioration et la reconquête des constructions existantes, création d'hébergements en secteur de centralité, facilitation des projets mixtes...).

Les normes qualitatives

L'article 5 édicte des règles relatives à la qualité des aménagements dédiés au stationnement. Par exemple, s'agissant des places réalisées en surface, le recours à des revêtements perméables ou semi-perméables doit être observé pour un minimum de 50% des places réalisées, et cette part est rehaussée à 100% dans les secteurs de lisières (L) et dans les secteurs concernés par un aléa inondation.

Le stationnement des cycles

Le PLUi-H propose une règle pour le stationnement des cycles liée à la création de logements qui est commune à l'ensemble des zones du territoire : à partir de deux logements créés, un emplacement cycle par logement est imposé. Ceci n'est pas imposé lors de la modification de l'existant en zone Uc. Le nombre de stationnements à réaliser est dans ce cas à évaluer en fonction des besoins des projets. Des règles de créations de places minimales, ou à évaluer suivant les besoins dont également fixées pour les autres destinations. Ces dispositions visent à renforcer la pratique du vélo sur le territoire en tant qu'alternative à l'usage individuel de la voiture.

ARTICLE 6 / QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Ce dernier article établit les dispositions relatives à l'aspect des constructions et à celui de leurs abords. Elles visent les objectifs suivants :

- Garantir la bonne intégration des constructions dans leur contexte bâti et paysager, notamment en matière de perception depuis l'espace public ;
- Encourager l'innovation architecturale dans la construction neuve comme dans les travaux d'extension et de surélévation, et la mise en dialogue d'un vocabulaire architectural contemporain avec les constructions existantes ;
- Générer des interfaces de qualité entre espaces privés et espaces publics et créer des interactions entre ces deux espaces par le traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et des espaces libres de construction ;
- Améliorer le cadre et les conditions de vie sur

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

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

LES SITES DE PROJET

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

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

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

- **Encourager la réalisation d'opérations d'ensemble.** Le règlement permet en effet qu'au sein de telles opérations une mutualisation des dispositions réglementaires (implantation par rapport aux limites, stationnements...) ou des règles alternatives favorables à la constructibilité (part d'espaces verts, implantation, hauteur, qualité architecturale et urbaine), soient possible. Ces possibilités ne s'appliquent pas en cas de permis individuel ne s'insérant pas dans le parti d'aménagement et la programmation d'ensemble sur le site de projet (c'est alors la règle générale du secteur qui s'applique) ;
- **Limiter les opérations isolées en fixant un objectif indicatif de logements à atteindre au sein des OAP.** Les permis isolés ne pourront être autorisés que s'ils ne viennent pas porter atteinte à la réalisation d'un objectif global à l'échelle du site de projet.

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

- La maîtrise de l'urbanisation dans le « diffus », au travers de règles préservant globalement les

caractéristiques morphologiques des communes et des quartiers, tout en permettant leur évolution douce ;

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

- De limiter la constructibilité afin de préserver la qualité paysagère de ces espaces d'interface et de prévenir d'éventuels conflits d'usages à proximité des zones urbaines ;

- D'encourager le développement du maraîchage et de l'agriculture de proximité ;

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

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les caractéristiques des zones agricoles et naturelles sont variées sur le territoire, le PLUi-H propose donc de les diviser en différents secteurs au sein desquels la règle est modulée afin de répondre aux enjeux qui leur sont propres.

Ainsi, la zone naturelle et la zone agricole disposent chacune d'un secteur général, respectivement (N) et (A) pour lesquels l'occupation des sols est orientée dans le but de répondre aux objectifs de protection de la biodiversité ou du potentiel agronomique. Les autres secteurs qui composent ces zones, les secteurs « L », « de lisière » situés en majorité à l'interface des espaces urbanisés, apportent des variations par rapport à la règle générale qui facilitent entre autres le développement du maraîchage ou permettent des modes de gestions spécifiques de jardins ouvriers. Ainsi, les interactions avec les espaces urbanisés attenants sont renforcées et démultipliées.

Afin de garantir la préservation des paysages, une insertion qualitative des constructions et le développement de la trame végétale, l'OAP « Paysage et environnement » apporte, en complément des dispositions règlementaires, des orientations pour lesquelles une compatibilité des projets est exigée.

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

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

Ainsi, les constructions nécessaires aux exploitations y sont autorisées sans limite de surface à condition de respecter des règles de hauteur et de retrait. Par ailleurs, le développement d'activités de diversification accessoires à une activité agricole principale (transformation et vente de produits agricoles, gîtes ruraux...) est facilité ;

• **Le secteur AL**, « agricole de lisière » rassemble généralement des espaces de transition avec les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles, pour lesquels il s'agit à la fois :

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

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

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

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

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

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

9 Les prescriptions graphiques

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

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

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** visent principalement les petits boisements en zone U et plus rarement en zone A (ceux qui participent à la qualité de la silhouette urbaine), le code forestier soumettant à autorisation préalable tout défrichement dans un massif d'une surface supérieure à un seuil de 4 hectares dans l'Yonne.

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

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

- aux ripisylves et boisements attenants aux cours d'eau avec une certaine épaisseur dans l'ensemble des zones ;
- aux composantes paysagères structurantes formées par les aqueducs et les anciennes voies de chemin de fer ;
- aux espaces permettant de révéler la spécificité des morphologies des villes et villages : bassins et espaces de nature au cœur des communes, zones humides au centre des communes, jardins et prairies... ;
- aux espaces paysagers remarquables qui fondent la qualité paysagère des villes et villages ;
- aux petits boisements avec un fort intérêt paysager qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC dans les zones naturelles N et agricoles A ;
- aux haies agricoles, bosquets et structures végétales remarquables au sein de la zone agricole A.
- aux mares recensées sur le territoire.

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

- des arbres remarquables ponctuels isolés dans les espaces agricoles, les jardins ou les espaces publics ;
- des alignements d'arbres remarquables et des linéaires plantés structurants en milieu urbain et le long des infrastructures routières et ferrées ;
- des ripisylves de faible épaisseur ;
- des haies forestières et agricoles, des vergers et des lisières boisées.

Les continuités à créer concernent certains tronçons stratégiques, le long des axes routiers structurants et le long des cours d'eau.

LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Prise en compte des risques et nuisances

- **Les marges de recul** répondent à divers enjeux :

- Protection contre les nuisances liées aux grandes infrastructures ;
- Maintien d'interfaces paysagées entre les voies et les constructions ou entre une zone résidentielle et une zone d'activités.

Cependant, elles n'ont pas vocation à assurer le traitement paysager des espaces qu'elles affectent. Elles permettent uniquement d'interdire ou de fortement limiter leur constructibilité.

- **La prise en compte des risques technologiques et industriels**

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

- **La prise en compte des risques naturels**

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

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

- Plusieurs secteurs recensés au titre du 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, au sein desquels les sous-sols sont interdits ;
- Les zones d'expansion des crues identifiées sur plusieurs communes du territoire dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H.

Les autres périmètres de protection

• Les milieux sensibles

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

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

• Les zones de protection de l'aqueduc et des captages

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

• Les zones de protection du patrimoine et du cadre bâti

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

- les périmètres de protection des monuments historiques ;
- le périmètre d'application des volets « façades avantures et enseignes » et « terrasses » de la Charte Cœur de ville.

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

• Les emplacements réservés

Ils ont été définis à partir des emplacements réservés figurants dans les documents d'urbanisme communaux pour les communes qui en disposaient. Ceux-ci ont été réévalués au vu des acquisitions déjà réalisées. Les principaux ajouts, à la fois pour les communes qui disposaient déjà d'emplacements réservés et pour celles qui n'en avaient pas relèvent de :

- Travaux d'élargissement de voirie pour améliorer des conditions d'accès ou de circulation ;
- La création de parcs de stationnement ;
- Travaux d'aménagement de coulées vertes, de voies douces ou de sentiers, ou d'élargissement de chemins existants ;
- Aménagements paysagers ou de loisirs ;

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

• Les commerces de centres-villes

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

- **Les linéaires de commerces à sauvegarder dans l'amande et à Villeneuve-sur-Yonne** visant à maintenir un périmètre commerçant dynamique en plein cœur des deux centres-villes ;
- **Les linéaires d'interdiction de nouveaux commerces dans l'amande** ayant pour vocation d'éviter la dispersion des commerces de proximité dans certaines rues du centre-ville de Sens ;
- **Linéaires d'interdiction de changement de destination de commerces en dehors de l'amande** qui permettront de conforter les effets des deux linéaires précédents.

Maîtrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle

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

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

• Les bâtiments pouvant changer de destination

Ces bâtiments implantés en zone agricole ou naturelle sont identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme afin de permettre leur changement de destination vers les destinations habitation, hébergement touristique et restauration sous réserve que ce changement de destination ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain ou à proximité.

Condition de desserte par les réseaux

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

10 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LES OAP ET LA COPRODUCTION DE LA VILLE

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

- Précisant les formes urbaines et typologies bâties recherchées, dans le but de favoriser l'insertion du projet dans son environnement proche ou de structurer les profils urbains ;
- Garantissant des coutures urbaines avec les trames viaires et de cheminements jouxtant les sites de projet, afin d'assurer la porosité des tissus urbains et de soutenir le développement des modes doux et circulations apaisées ;
- Favorisant le renforcement et la création de continuités de la trame verte, par des aménagements linéaires (notamment les lisières végétales imposées au droit de nombreux sites de projet) ou en pas japonais, ou en fléchant les éléments paysagers existants à conserver ou valoriser ;
- Définissant les programmations attendues sur les sites de projet notamment dans le cas de programmes mixtes sur les sites de projet à vocation majoritairement d'habitat, destinés à accueillir par ailleurs des équipements publics et des services afin de renforcer la proximité ;
- Etablissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour les zones 2AU. En effet certaines de ces zones à urbaniser ont été classées en 2AU afin de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'études complémentaires (faune, flore, zone humide...) ou à la sécurisation de la ressource AEP.

La rédaction des orientations autorise généralement une certaine souplesse et l'objectif à atteindre prime sur une déclinaison spatiale précise des schémas graphiques. Les OAP constituent donc avant tout un outil de coproduction de la ville entre les acteurs de l'aménagement, en tant que socles de discussions impliquant un rapport de compatibilité et non de stricte conformité.

L'OAP PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'OAP Paysage et environnement est établie dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle est un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle. En exigeant un rapport de compatibilité et non de conformité, cette OAP est conçue comme un outil de coproduction complémentaire au règlement et aux prescriptions graphiques relatives aux paysages et continuités écologiques. Elle incite les porteurs de projet à s'inscrire dans une dynamique globale autour

de trois orientations majeures : le parc naturel urbain et les parcs linéaires, le relief et les vues et enfin, les lisières urbaines. Elle est complétée par une notice environnementale.

Elle est composée de trois grandes orientations et d'une notice environnementale :

Orientation 1 // Parc naturel urbain et parcs linéaires

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

- **en prescriptions géographiques**, qui mettent en avant les secteurs stratégiques pour la structuration du territoire à long terme que constituent le Parc Naturel Urbain (PNU) et les parcs linéaires.
- **en prescriptions thématiques**, orientées sur des principes d'aménagement concernant les continuités de nature, les gravières, les circulations et les secteurs habités. Elles incitent ainsi les porteurs de projet à porter une attention particulière à ces thématiques dans un souci d'inscription de leur aménagement dans une ambition qualitative globale.

Orientation 2 // Reliefs et vues

Cette orientation concerne l'ensemble du territoire et propose des prescriptions sur l'implantation et le traitement des constructions et des aménagements par rapport au relief et aux vues ainsi que sur la trame végétale qui accompagne les constructions. Cette orientation répond à plusieurs enjeux, notamment :

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

Orientation 3 // Lisières urbaines

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

Les principes d'aménagement de cette orientation visent à accompagner les porteurs de projet dans l'implantation des constructions et des aménagements, les circulations, le traitement des constructions et des aménagements et la valorisation de la trame végétale au sein des lisières urbaines. Elle répond aux enjeux suivants :

- L'évolution qualitative des lisières entre l'espace habité et les espaces agricoles et naturels ;
- La recherche d'une certaine compacité dans les nouvelles constructions ;

- Le développement de l'agriculture de proximité dans les lisières urbaines ;

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

Notice environnementale

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

agglomération



le grand
sénonais



PLUi/h
Grand Sénonais

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS