



*Département de l'Yonne*

## **Plan local d'urbanisme de Paron**

*Volet 1 :  
Rapport de présentation  
valant évaluation environnementale*

### **1a. Résumé non technique**

*Communauté d'agglomération  
du Grand Sénonais*

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil communautaire  
du.....  
approuvant l'élaboration du PLU de PARON

Le Président,  
Marie-Louise FORT

*Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Grand Sénonais, 21, boulevard du 14 Juillet, 89100 Sens, tel : 03 86 65 89 00  
Commune : Mairie de Paron, 23, avenue Jean Jaurès, 89100 Paron, tel : 03 86 83 93 93  
Bureau d'études : Cabinet Avice, architecte-urbaniste, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 82 83 38 90*



Le plan local d'urbanisme de **Paron** est soumis à évaluation environnementale dans la mesure où il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter un site naturel remarquable classé Natura 2000. L'objectif de l'évaluation environnementale est de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet.

## **Méthodologie**

L'élaboration du plan local d'urbanisme s'est faite en plusieurs étapes, prenant comme support initial un plan d'occupation des sols approuvé le 31 mai 2001.

### **Outils**

Divers outils ont été utilisés :

- De nombreuses séances de travail réunissant les membres de la commission d'urbanisme et le bureau d'étude, assistés du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.
- De nombreuses visites sur le terrain.
- La concertation avec les acteurs publics concernés.
- Une réunion avec les agriculteurs.
- Une réunion publique avec les habitants.

### **Étapes**

- 30 septembre 2014 : délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- 13 janvier 2015 : démarrage de l'étude, cadrage
- 20 février 2015 : démarrage de l'étude, cadrage (suite)
- 24 février 2015 : étude socio-démographique
- 17 mars 2015 : état initial de l'environnement, contraintes
- 2 avril 2015 : bilan du POS, diagnostic architectural et paysager et rencontre avec les agriculteurs
- 12 mai 2015 : suite du diagnostic

- 28 mai 2015 : présentation du diagnostic aux personnes publiques associées
- 28 mai 2015 : suite du diagnostic
- 2 juillet 2015 : ébauche de PADD
- 4 septembre 2015 : concertation avec la DREAL et la DDT
- 13 octobre 2015 : élaboration du PADD
- 17 novembre 2015 : secteurs à enjeux
- 17 novembre 2015 : premier débat sur le PADD
- 7 janvier 2016 : esquisses d'aménagement
- 21 janvier 2016 : OAP version n°1
- 9 février 2016 : OAP version n°2
- 3 mars 2016 : objectif de développement et PADD
- 14 mars 2016 : deuxième débat sur le PADD
- 21 mars 2016 : élaboration du règlement graphique
- 21 mars : réunion publique
- 29 mars 2016 : règlement littéral (1)
- 14 avril 2016 : règlement littéral (2)
- 28 avril 2016 : règlement littéral (3)
- 29 avril 2015 : présentation du PADD, des OAP et du règlement aux personnes publiques associées
- 19 mai 2016 : finalisation du règlement graphique
- mai-juin 2016 : étude de caractérisation du corridor écologique et des zones humides menés par un bureau d'études spécialisé.
- 2 juin 2016 : questions diverses
- 20 juin 2016 : troisième débat sur le PADD
- 19 juillet 2016 : rapport de présentation
- 5 septembre 2016 : bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil municipal
- du 23 janvier 2017 au 24 février 2017 : enquête publique
- le 4 mai 2017 : approbation par la communauté d'agglomération.

## **Une méthode itérative**

- Le projet de PLU sera appelé **projet**.
- Il pourra être comparé au POS en vigueur, pour lequel on imaginera l'impact du développement urbain (ce scénario sera nommé « fil-de-l'eau »).

Ces projets ont été examinés au regard de critères liés à l'environnement. L'analyse montre si les enjeux environnementaux sont correctement appréhendés, quelles mesures sont adoptées, et surtout s'il y a des progrès observés entre le POS et le PLU. Les améliorations apportées par le PLU sont soulignées.

Au terme de la définition progressive du projet, les incidences résiduelles du projet sur l'environnement ont été énumérées. Des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont proposées.

Les mesures d'évitement consistent surtout à l'utilisation des zones de protection dans le plan de zonage

- Délimitation de zones naturelles (**Na**, **Nb**, **Np**) et agricole protégée (**Ap**).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative : après avoir évalué l'état initial de l'environnement dans la phase de diagnostic, les enjeux environnementaux sont hiérarchisés préalablement à l'élaboration du projet. Des notes d'incidences sont présentées après les justifications du projet.

Les mesures de réduction des incidences du projet peuvent être de diverses natures :

- mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments de patrimoine au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, délimitation du zonage...

- mise en place de projets : transfert en zone naturelle de zones initialement considérées comme constructibles.

## **Une mesure de compensation est mise en place au travers du projet de PLU : la création d'un corridor écologique alternatif dans le secteur de La Plaine**

Le diagnostic a fait apparaître que le projet de centre-ville engagé depuis des années venait en contradiction avec l'objectif de préservation d'un corridor écologique accompagnant du nord au sud les migrations des espèces sur le coteau de la vallée de l'Yonne.

Le projet de PLU était déjà trop engagé. Néanmoins, la commune a proposé de mettre en place un corridor alternatif de façon à compenser la perte de fonctionnalité du corridor écologique n°3 qui traverse le secteur du futur centre-ville et concilier ces enjeux en apparence contradictoires.

Il s'agit d'une mesure de compensation, puisque le corridor alternatif permettra aux espèces de la petite faune et de la flore de trouver des espaces d'habitat et de circulation adaptés à leur mode de vie.

*Le projet de centre ville a été adapté pour tenir compte des enjeux de préservation d'un corridor écologique. Une réunion de concertation entre la commune, la DDT et la DREAL et le gestionnaire du site Natura 2000 a permis de proposer la création d'un corridor alternatif.*

## **Les objectifs**

Le POS était devenu obsolète pour plusieurs raisons :

- il ne tenait pas compte de certains risques naturels et technologiques ;
- il proposait des terrains constructibles dans de nombreux hameaux et contribuait à l'étalement urbain, et en

- démultipliant les déplacements sur des routes inadaptées à un trafic intense ;
- il proposait des surfaces à urbaniser surdimensionnées ;
- le projet de centre-ville prévu par le POS était trop rigide pour pouvoir être mis en œuvre au cours d'une période longue ;
- il ne protégeait pas suffisamment les paysages agricoles et naturels.

La municipalité de Paron a décidé d'élaborer un nouveau document d'urbanisme qui :

- soit cohérent avec les réglementations supérieures (loi ALUR, Grenelle...);
- intègre les risques naturels et technologiques ;
- permette un développement harmonieux dans le respect du caractère rural de la commune.

## **Résumé du diagnostic**

L'analyse du territoire communal dans ses dimensions environnementales, paysagères, socio-démographique et économique a permis de faire émerger différents enjeux environnementaux. Le diagnostic peut être **résumé** en quelques points :

### **Atouts du territoire**

- Le territoire communal offre des éléments d'une grande richesse tant sur le plan biologique que sur le plan paysager, avec entre autres la présence d'une partie du site Natura 2000 des pelouses sèches à Orchidées de l'Yonne, de trois ZNIEFF, d'un important réseau de zones humides, de nombreux boisements...
- La gare ferroviaire de Sens, toute proche, permet de se rendre à Auxerre, Lyon et à Paris, ce qui rend la commune attractive.

- Le dynamisme du secteur industriel fait de Paron une zone d'emploi importante du Sénonais, avec l'entreprise Prysmian.
- Le paysage constitue également un attrait important : une grande partie des habitations bénéficient de vues somptueuses sur la vallée de l'Yonne, sur celle de Subigny, ou vers le secteur bucolique des Côtes Enverses.
- Enfin, la commune dispose d'un niveau d'équipement comparable à une commune de 7000 habitants, alors qu'elle n'en compte que 4442.
- Plusieurs zones artisanales pourront être densifiées.
- Un projet de création d'un centre-ville est engagé depuis plusieurs années et doit venir donner toute sa cohérence au développement de l'habitat au cours des dernières décennies. La collectivité détient déjà une part du foncier, et celui-ci n'est plus exploité. La réalisation des travaux d'aménagement et de construction est en cours.

### **Contraintes du territoire**

- L'urbanisation est scindée en deux entités distinctes (l'Echelotte, en continuité de Sens, le Vieux-Paron et le Ru Couvert, dans la vallée de Subigny. La topographie amplifie la distance entre ces deux entités.
- Le relief très prononcé n'est pas favorable aux déplacements doux.
- L'appareil commercial n'est pas suffisamment développé, ce qui oblige les habitants à se rendre dans les communes voisines pour pratiquement tous leurs achats.
- Une partie du territoire communal est exposée au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, principalement l'Yonne.
- Certaines habitations situées sur la berge de cette rivière sont fortement exposées et ne peuvent pas être desservies par un réseau d'assainissement.

- Au vu du zonage archéologique pris au titre de l'article L5622-5 du code du patrimoine (arrêté préfectoral n°2013/96), la commune est susceptible de receler des vestiges archéologiques.
- L'âge moyen des habitants augmente rapidement, et devrait continuer dans cette direction car une part importante des habitations a été construite au cours des dernières décennies.
- Un corridor écologique met en lien deux parties du site Natura 2000 des pelouses sèches à Orchidées de l'Yonne, le coteau de Paron et le coteau de Saint-Martin-du-Tertre traversent l'urbanisation et la principale zone promise au développement urbain. Cet enjeu tient une place centrale dans le projet de PLU.

### **Synthèse des enjeux environnementaux**

Pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet communal, ils sont **hiérarchisés** dans cet ordre :

#### **Enjeux majeurs**

Il s'agira d'abord de :

- préserver la continuité écologique reliant deux parties du site Natura 2000 ;
- préserver les habitats naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, bois, milieux humides...) ;
- mettre en valeur le paysage ;
- développer le projet de centre-ville, en faisant coïncider les ambitions et les moyens de la commune ;
- préserver les terres agricoles ;
- limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.

#### **Enjeux secondaires**

Il s'agira ensuite :

- d'améliorer les liaisons douces vers le centre-ville,

- de développer l'habitat en direction d'une offre plus équilibrée :
  - en ne créant pas davantage de logements sociaux ;
  - en créant de préférence de petits logements ;
  - en créant des logements aux caractéristique énergétiques performantes.

### **Principaux secteurs à enjeux**

Outre la préservation des richesses écologiques de la commune, le projet de PLU comprend l'achèvement du projet de Centre-ville, par la réalisation d'équipements, de logements et d'activités économique dans le secteur de La Plaine. L'objectif est de créer 243 logements. Les principaux enjeux apparaissent sur la carte ci-après.

### **Contenu du PLU**

#### **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU présente l'étude dans l'ordre où elle s'est déroulée :








#### **Le diagnostic comprend trois étapes :**

- L'état initial de l'environnement décrit le site, le paysage, la structure du territoire, le bâti, les activités pratiquées sur le territoire, dont l'agriculture. Il s'agit en grande partie d'observations quelques peu subjectives, faisant l'objet de débats et de discussions. L'objectif de cette étape est de mettre en lumière les atouts et les handicaps de la commune, et d'ouvrir la voie à des actions permettant dans l'avenir de préserver ce qui est un atout, et de corriger ce qui est vu comme un handicap. C'est ici que l'on décrit les caractéristiques du milieu naturel et en particulier celui du site Natura 2000.

# Paron

## Plan local d'urbanisme

### Secteurs à enjeux

-  Secteur d'habitat
-  Secteur d'activités
-  Espace vert existant / à créer
-  Opération de renouvellement urbain
-  Impact direct sur des espaces agricoles
-  Principe de corridor écologique
-  Développement urbain subordonné à une modification du PLU

**Zone industrielle de l'Univers**  
Cette zone d'activité comprend deux entreprises susceptibles d'évoluer. Ce secteur doit pouvoir être totalement restructuré si besoin, mais toujours dévolu aux activités non nuisantes.

**Anciens poulaillers des Puits**  
Cet ancien élevage n'est plus aux normes. Sa proximité avec l'habitat pose problème, il est préférable de promouvoir une opération de renouvellement urbain, pour y développer un secteur d'habitat tout en tenant compte de la présence sur ce site d'une ligne électrique à haute tension.

**Route de l'Univers**  
Ce terrain pourra être ouvert à l'urbanisation par une modification du PLU.

**Futur centre-ville de Paron**  
Ce projet complexe combine plusieurs éléments :  
- une zone d'activités commerciales  
- une zone d'habitat  
- un pôle d'équipements publics  
- un espace vert aménagé en corridor écologique  
La deuxième tranche pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU.

**Zone industrielle Sud**  
Les deux entreprises situées dans ce secteur bien desservi par les réseaux détiennent déjà les terrains adjacents en vue de leur développement futur. Toutefois, la RD 660 étant classée à grande circulation. Le développement de ce secteur est subordonné à la réalisation d'une étude spécifique et d'une modification du PLU.

**Rue Désiré Neveu**  
Ce secteur est entièrement enclavé dans l'urbanisation récente. Le foncier est détenu par une institution. Ce secteur doit être aménagé en priorité, avec une densité minimale de 20 logements par hectare.

**Place de la Fraternité**  
Renouvellement urbain

**La Fraternité**

**Les Puits**

**L'Univers**

**L'Echelette**

**Aménagement des abords de l'école**

**Futur centre ville**

**Tranche 1**  
**Tranche 2**

**Mise en valeur du bois de Saint-Bond**

**Bois de Saint-Bond**

**Extension du complexe sportif**

**Extension du bois de Saint-Bond**

**Vieux-Paron**

**Ferme du Vieux Paron**  
Renouvellement urbain en direction de l'habitat, seulement dans le cas où le siège de l'exploitation agricole est transféré sur un autre site. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite une modification du PLU.

**ZI Sud**

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2016

Nord



Echelle : 1/12 500

0 50 250 500 m

- L'analyse du patrimoine, des contraintes et des servitudes s'appuie en grande partie sur les données transmises par le Préfet, dans le cadre du porter à connaissance. Il vise à comprendre chacune des règles ou contraintes qui peuvent avoir des conséquences sur le développement de la commune, sans que celle-ci ne puisse rien y changer. C'est ici également que sont étudiées les décisions supra-communales (par exemple le schéma régional de cohérence écologique) et les critères purement techniques (risques, réseaux...).
- L'analyse socio-économiques s'attache à étudier des données chiffrées, sur des périodes plus ou moins récentes. Ces dernières, fournies par l'INSEE (ou par la commune), sont objectives, leur analyse, et la comparaison avec d'autres territoires a permis au groupe de travail de prendre conscience des enjeux liés à l'offre de logement, la structure démographique, l'emploi... Ce chapitre dresse une évaluation de la consommation des espaces agricoles au cours d'une période récente.

L'élaboration du projet comprend plusieurs étapes :

- La définition des enjeux marque une étape de transition entre le diagnostic et l'élaboration du projet : les questions soulevées au cours du diagnostic sont examinées et des directions sont données pour orienter la réflexion. A ce stade certains approfondissements du diagnostic peuvent être demandés, comme ce fut le cas pour la prise en compte de la **continuité** écologique sur la crête du coteau de la vallée de l'Yonne, telle que mentionnée dans le schéma régional de cohérence écologique.
- Les élus ont étudié et comparé plusieurs scénarios de développement pour retenir celui qui satisfait leurs attentes. Ce scénario sert de base pour la suite du projet.

- Les zones présentant des enjeux importants sont étudiées dans le détail et des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter le règlement en fixant des paramètres que les projets devront respecter de manière à obtenir un projet cohérent même s'il se réalise par tranches et sous des maîtrises d'ouvrages différentes.
- L'ensemble du projet est évalué selon divers critères en lien avec l'environnement. Les évolutions apportées au projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement sont soulignées. Le bilan du projet (hectares constructibles...) permet notamment d'évaluer ses incidences sur l'activité agricole.

Les justifications :

- Le rapport de présentation décrit les autres pièces du dossier de PLU.
- Le rapport de présentation justifie certains choix et vérifie que le PLU ne comporte pas d'incohérence avec les règles qui ne sont pas du ressort de la volonté communale.

**Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Ce document présente de manière synthétique les orientations retenues par le conseil municipal. Il est organisé autour de trois enjeux permettant de balayer tous les champs en lien avec un projet de PLU.

- Développer un centre-ville homogène sur les plans urbain, environnemental et économique
- Maîtriser le développement urbain en tenant compte du renouvellement de la population tout en préservant la qualité architecturale
- Favoriser une gestion environnementale de la commune en développant des liaisons douces, en préservant les espaces agricoles et les milieux naturels et la biodiversité et en limitant les risques et nuisances.



### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les secteurs à enjeux concernés par les OAP sont soumis à des prescriptions portant sur les programmes, les espaces publics et les déplacements, les espaces verts et les aménagements paysagers, tout en respectant un phasage.

Ce dossier comprend deux volets :

- un schéma d'ensemble à l'échelle 1/5000
- un programme plus détaillé sur la mise en œuvre du corridor écologique au travers du projet de centre-ville.

### **Le règlement**

#### **Règlement graphique : plan de zonage**

Cette partie du PLU sera souvent consultée par les usagers, les professionnels et le service instructeur. Le plan de zonage (règlement graphique) définit quatre types de zones :

- Des zones urbaines (**U**) desservies par les réseaux, où il est possible de construire densément.
- Des zones à urbaniser (**AU**), où il sera possible de construire densément après création de voirie et de réseaux.
- Des zones agricoles (**A**), où il sera dans certains cas possible de construire des bâtiments agricoles.
- Des zones naturelles (**N**), consacrées à la protection des sites et du paysage.

Les zones **A** et **N** peuvent comprendre du bâti isolé ou mal desservi par les réseaux, où les bâtiments existants peuvent évoluer mais où la construction *ex-nihilo* de nouvelles constructions est très limitée. Ces secteurs de hameaux inclus dans les zones agricoles et naturelles répondent aux appellations respectives **Ah** et **Nh**.

Les espaces agricoles et naturels à préserver strictement apparaissent clairement dans le plan de zonage sous les appellations respectives **Ap**, **Na**, **Nb** et **Np**.

Le plan de zonage comprend également des prescriptions destinées à préserver certains éléments du paysage ou du patrimoine naturel. Ce document reprend enfin les données éditées par les services de l'État et complétées par les élus concernant les risques et nuisances recensés sur le territoire communal :

- risques d'inondation par débordement des cours d'eau ;
- ligne électrique à haute tension ;
- etc.

#### **Règlement littéral**

Le règlement littéral définit les règles correspondant aux zones, secteurs et prescriptions définis dans le plan de zonage.

#### **Les annexes**

Cette partie du dossier de PLU reprend des données utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme ou nécessaires à la compréhension du dossier de PLU, et sont susceptibles d'évoluer indépendamment de la volonté de la collectivité.

- plan des servitudes d'utilité publique ;
- liste et notices d'interprétation des servitudes d'utilité publique ;
- plans d'alignement ;
- plan des périmètres annexes ;
- fiches de définition des zones de bruit ;
- plan du réseau d'eau potable ;
- plan des réseaux d'assainissement collectif et de collecte des eaux pluviales ;
- extrait du schéma directeur d'assainissement ;
- extrait du schéma directeur des eaux pluviales ;
- fiches de présentation des sites naturels ;
- note de caractérisation des zones humides.