



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

**REVISION ALLEGÉE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENOY  
EXPOSÉ DES MOTIFS – NOTICE DE PRÉSENTATION**

Février 2025





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Sommaire

La procédure .....	4
Objet de la révision .....	5
I Contexte de la révision allégée .....	6
II Étude permettant de déroger au recul imposé par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme .....	15
III Réduction du recul imposé par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.....	30
Conclusion .....	33





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de l'Auxerrois est compétente en matière de « *Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale* ».

Le conseil municipal de la commune de Venoy a approuvé son PLU par délibération en date du 29 mai 2013.

Le 16 décembre 2016, le PLU de Venoy a fait l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral.

Le document a ensuite fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du président de la Communauté d'Agglomération en date du 25 août 2017.

Par délibération du 12 décembre 2017, le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une modification simplifiée du PLU de Venoy.

Le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé par délibération en date du 05 avril 2018, une modification du PLU de la commune de Venoy.

Par délibération en date du 17 décembre 2020, le conseil communautaire de l'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Venoy.

Enfin, par délibération n° 2024-004 du 15 février 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé la modification n° 2 du PLU de la commune de Venoy.

La présente procédure de révision allégée a été prescrite par délibération n° 2024-006 du 15 février 2024 du Conseil Communautaire de l'Auxerrois. Elle a pour objet de permettre la réduction du recul imposée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme autour de l'autoroute A6, au niveau de la zone 2AUy du PLU de Venoy.

Cette procédure s'inscrit dans la continuité et en complément de la procédure en cours de modification du PLU de Venoy portant sur cette même zone 2AUy, prescrite par arrêté n° 2021-DSAT-058 du Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, en date du 13 décembre 2021 et complétée par la délibération du conseil communautaire n° 2024-005 du 15 février 2024, approuvant la justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette même zone.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est prévue par les articles L153-31 à L153-35, du Code de l'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » si la procédure n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations du PADD et qu'elle a uniquement pour objet :

- soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- soit est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'objet de cette révision allégée a pour objet de permettre la réduction du recul imposée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Cet article indique en effet que :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Par ailleurs l'article L 111-8 du même code indique que :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Il est donc considéré que le recul imposé par l'article L 111-6 est inscrite au titre « des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Cette qualification entre bien dans les objets couverts par la procédure de révision dite « allégée » des PLU.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## OBJET DE LA REVISION

Le PLU de Venoy approuvé en 2013 a inscrit une zone 2AUy, prévoyant l'implantation d'une zone d'activité économique, à proximité de l'autoroute A6, autour de l'aire de repos dite du « soleil levant ».

L'avancée des réflexions de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois à conduit à engager la procédure de modification du PLU de Venoy (actuellement en cours) afin d'engager l'aménagement de cette zone.

Conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, l'autoroute A6 est grevée d'une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de son axe central. La présente procédure doit permettre de réduire cette bande d'inconstructibilité afin :

- d'obtenir une cohérence d'implantation avec la zone AUX située également sur Venoy et dont le recul d'implantation a été réduit lors de l'élaboration du PLU de Venoy,
- de limiter les espaces perdus et d'assurer une meilleure compacité des espaces bâtis,
- de limiter l'impact sur les espaces naturels et agricoles situés au Nord-Ouest de la zone,
- d'assurer une meilleure visibilité des futures entreprises depuis l'autoroute A6.

En effet, conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

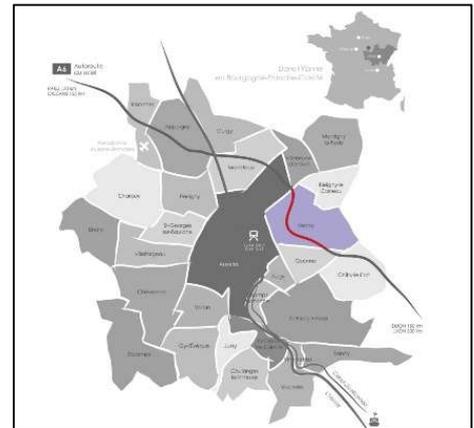
## I CONTEXTE DE LA REVISION ALLEE

### I.1 La commune de Venoy :

#### **Contexte territorial**

La présente procédure vise à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Venoy.

La commune de Venoy est située dans la région Bourgogne-Franche-Comté, à l'Est de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois dont elle fait partie.



La Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Auxerrois a été arrêté le 17 octobre 2023. Ce document définit les orientations d'aménagement à l'échelle d'un territoire large comprenant la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, et les Communautés de Communes Serein et Armance, Chablis, Villages et Terroirs, du Migennois, et de l'Aillantais. Le SCoT du Grand Auxerrois doit permettre d'harmoniser et de coordonner des actions menées dans différents domaines : urbanisme, déplacements, économie, implantations commerciales, etc. Pour cela, les documents d'urbanisme de chacune des communes du PETR devront être compatibles avec le projet du SCoT.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural  
du Grand Auxerrois





communauté  
de l'auxerrois

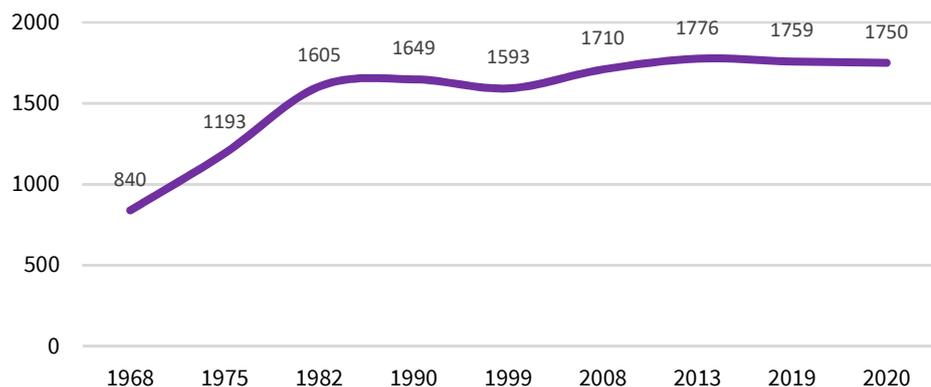
DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### **Contexte socio-démographique**

Venoy comptait 1 750 habitants en 2020 (INSEE) sur un territoire de 2300 hectares. La population de la commune a connu une croissance soutenue entre la fin des années 1960 et le début des années 1980. Elle a connu ensuite une croissance beaucoup plus modérée alternant gain de population et légère décrite, dans une dynamique globale de hausse de la population, atteignant son pic en 2013 avec 1 776 habitants.

Si la période 2013 – 2020 semble orienter légèrement à la baisse le chiffre de la population, la situation est à relativiser :

- du fait de l'impact de la période Covid dont nous n'avons pas encore de retour consolidé sur ses impacts ;
- des aménagements récents dans le village et prochains au hameau d'Égriselles qui vont apporter une population nouvelle qui n'est pas encore comptabiliser



Évolution de la population communale entre 1968 et 2020 (INSEE)

On retiendra ici que la population de Venoy est dans une phase de stabilisation autour de 1 750 habitants.

### **Accessibilité**

Commune contiguë à Auxerre, elle bénéficie de la proximité de la ville centre et d'un réseau viaire structurant lui conférant une très grande accessibilité. Elle est en particulier traversée par l'Autoroute A6, accueillant sur son territoire l'aire de repos du « Soleil Levant » et la sortie Auxerre-Sud. Elle est également desservie par les départementales n° 124 et 965 qui irrigue le territoire de la commune en reliant Auxerre à Bleigny-le-Carreau et Lignorelles et Auxerre à Beine et Chablis. Ce réseau permet de connecter l'ensemble du territoire de la commune via le réseau local.

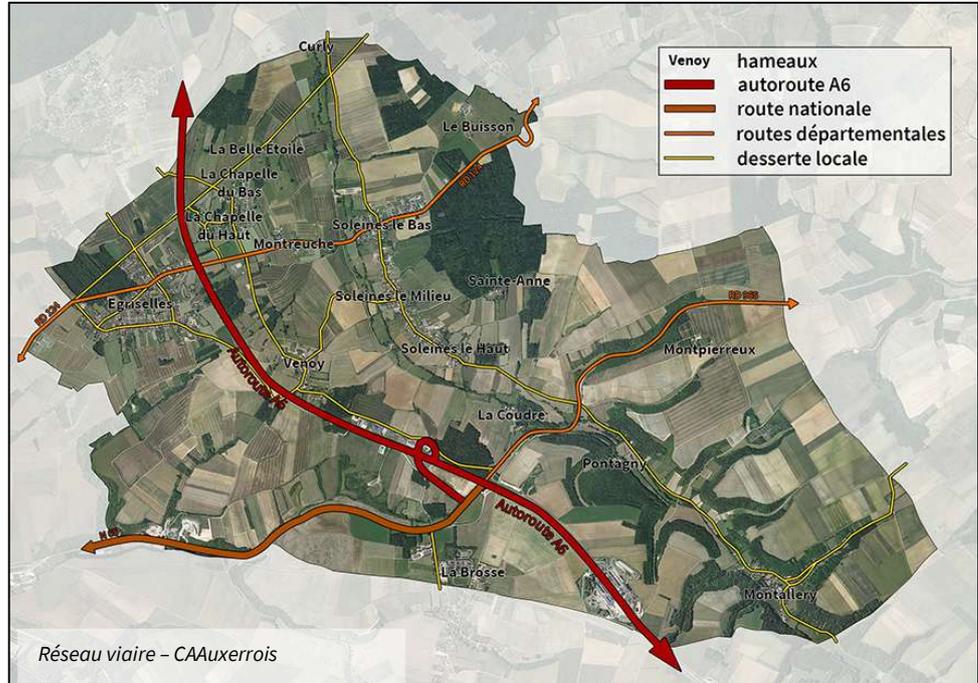




communauté  
de l'auxerrois

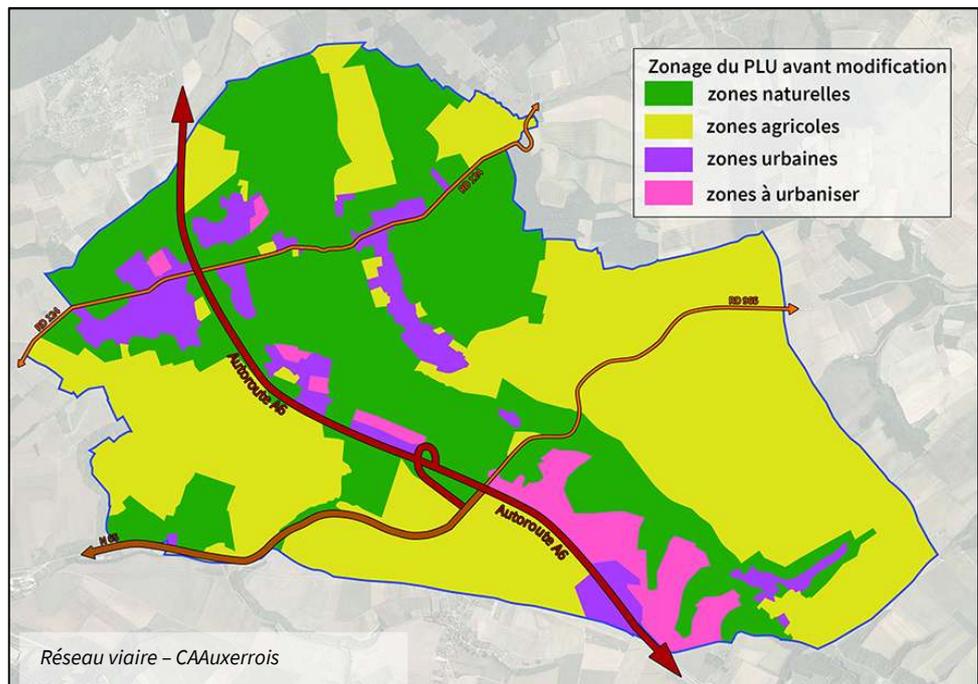
DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Cette accessibilité confère à la commune de Venoy une bonne attractivité, en particulier en lien avec l'Autoroute.



### Zonage du PLU

La commune de Venoy est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 et qui a fait l'objet de plusieurs évolutions en 2016, 2018, 2020 et 2024. Celui-ci inscrit de grandes surfaces en zones naturelles et agricoles couvrant respectivement 902,55 ha (soit 39,22 % du territoire) et 1 124,60 ha (soit 48,87 % du territoire).



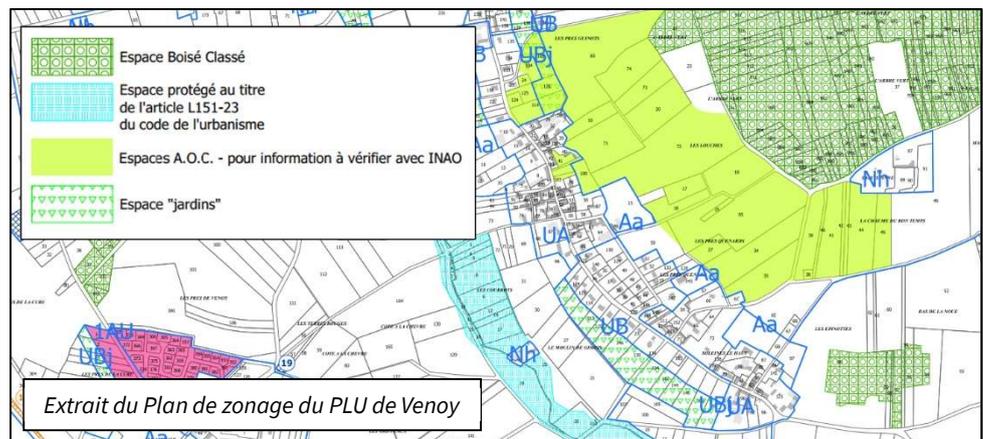


communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

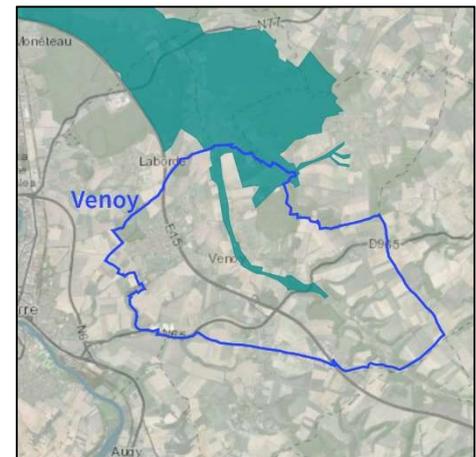
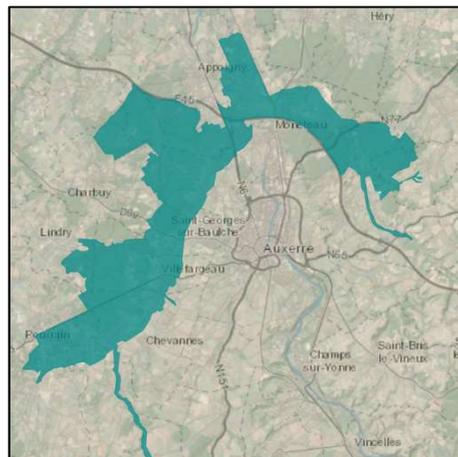
À ce découpage se superpose plusieurs trames de protections des espaces au titre des espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme), et des espaces verts protégés (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Il est à noter également qu'environ 239 ha sont couverts par une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole ; ainsi que des zonages « Nj » et « UBj » qui limitent la constructibilité aux seuls abris de jardin, de certains fonds de parcelles.



### Environnement

Le territoire de la commune est également couvert par une zone protégée au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : n° 260030469 « Vallées de l'Yonne et de la Baulche et Forêts autour d'Auxerre.



ZNIEFF 260030469 – site <https://inpn.mnhn.fr>

Enfin, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui couvre l'ensemble de la Région, a inscrit plusieurs trames constitutives de la trame verte et bleue.

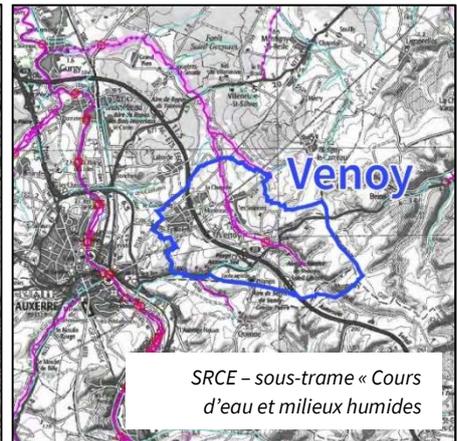
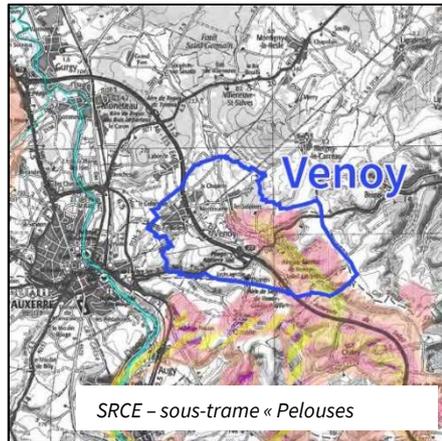
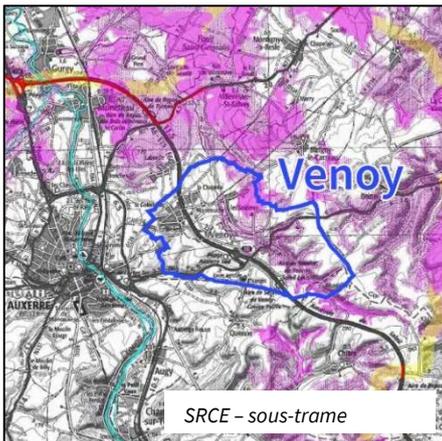




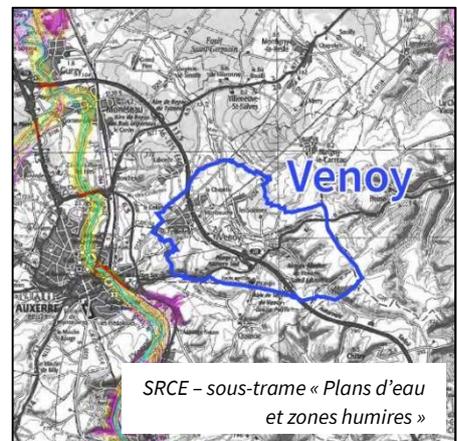
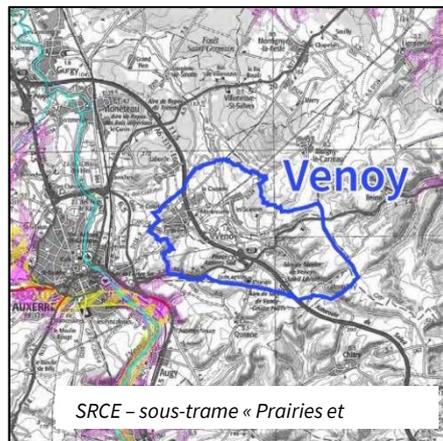
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

La commune de Venoy est concernée par les sous-trames « Forêt », « Pelouses sèches » et « cours d'eau et milieux humides associées » ; concernant essentiellement la vallée du ru de Sinotte.



En revanche, les sous-trames « prairie et bocage » et « plans d'eau et zones humides » ne sont pas présentes sur le territoire



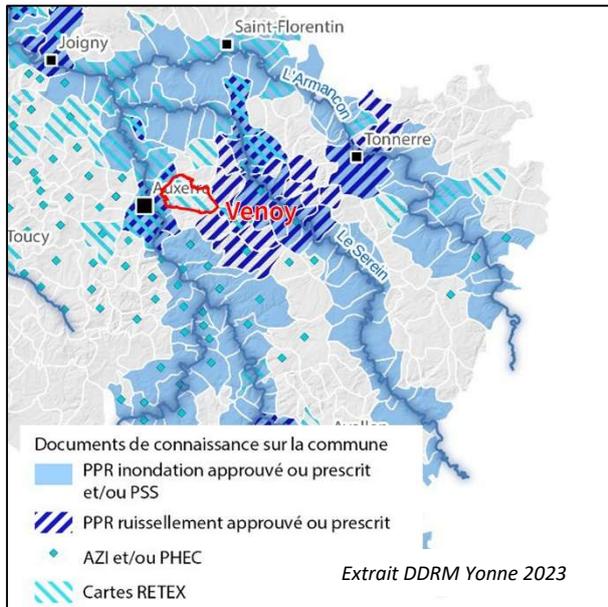


communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### Risques

La commune de Venoy est assez peu exposée aux risques naturels et technologiques. Ainsi, le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Yonne renseigne trois risques naturels sur la commune de Venoy :

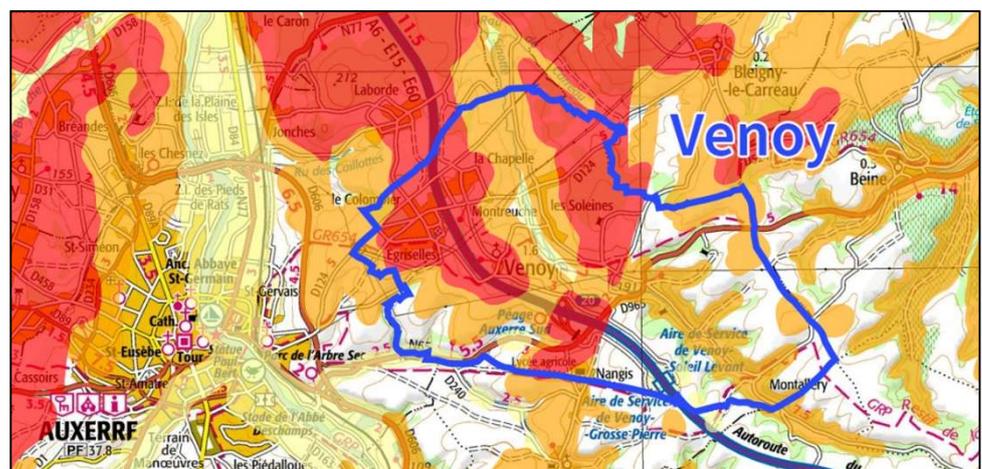


- inondations par débordement, risque lié à l'existence de RETour d'Expérience (RETEX) lors de débordement du ru de Sinotte, en particulier en 2016, avec arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle
- inondations par ruissellement, risque identifié compte tenu de la topographie de la commune et de ce même RETEX,
- mouvements de terrain par retrait et gonflement d'argile.

Ce même document indique également un risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur les axes les plus importants : l'autoroute A6 et la route nationale n° 65

Il est à noter que seul le risque argile fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) institué par Arrêté n° DDT-SERI-2016-0008 du 16 août 2016.

Ce risque, présent sur une large partie du territoire est particulièrement accentué à l'Ouest de la commune.



Extrait carte brgm.fr





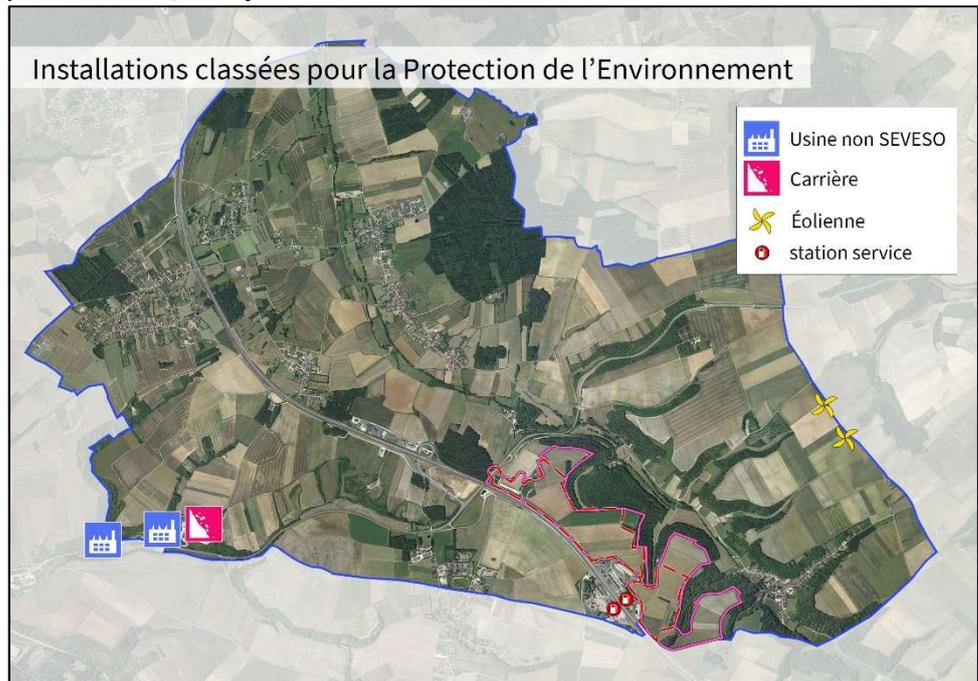
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

La commune compte par ailleurs :

- une entreprise classée au titre des ICPE, Yonne Recyclage, sous le régime des autorisations – non Seveso,
- une carrière en activité, classée au titre des ICPE, Entreprise Cloutiers, sous le régime des autorisations – non Seveso,

elle sont situées, au Sud-Ouest de la commune, route de Chablis. On notera également deux éoliennes, situées à l'Ouest du territoire et qui font partie du parc de Beine/Venoy.



### 1.2 Le contexte de la zone d'activité :

Cette révision allégée s'inscrit dans la continuité de la modification du PLU engagée en parallèle qui vise, notamment, à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUy en vue de l'aménagement de la zone d'activité « AuxR\_ÉcoParc ».

Inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Auxerrois, l'Écopôle / AuxR\_ÉcoParc de Venoy doit participer aux objectifs nationaux de réindustrialisation de la France et d'exemplarité en matière d'écologie, notamment par le recyclage et la valorisation des déchets et dans l'atteinte de l'objectif du zéro enfouissement des déchets.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Dans ce contexte, la Par Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a créé, par délibération n° 2023-244 du 21 décembre 2023, la zone d'activité AuxR\_Éco Parc sur 54 hectares, permettant l'installation des entreprises évoluant dans le secteur d'activité de l'économie circulaire et de la valorisation des déchets.

La révision allégée qui accompagne cette modification doit permettre de favoriser une implantation au plus près des infrastructures autoroutières pour :

- obtenir une cohérence d'implantation avec la zone AUX située également sur Venoy et dont le recul d'implantation a été réduit lors de l'élaboration du PLU de Venoy,
- limiter les espaces perdus et d'assurer une meilleure compacité des espaces bâtis,
- limiter l'impact sur les espaces naturels et agricoles situés au Nord-Ouest de la zone,
- assurer une meilleure visibilité des futures entreprises depuis l'autoroute A6,



### I.3 Le contexte des articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme :

**L'article L 111-6 du code de l'urbanisme** impose :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

*voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Or la future zone d'activité doit s'implanter sur des espaces contigües aux infrastructures autoroutière de l'A6 (voies et aire de service et de repos). La zone 2AUy est donc soumis aux obligations de recul de 100 mètres imposé par cet article.

**Toutefois, l'article L 111-8 du même code** indique que :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Il est donc possible de déroger à ce recul de 100 mètres si une étude montre que l'implantation dans cette bande est compatible avec l'infrastructure et les nuisances ou les besoins de sécurité qui lui sont attachés ainsi qu'avec la qualité des espaces environnants.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## II ÉTUDE PERMETTANT DE DEROGER AU REcul IMPOSÉ PAR L'ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

### II.1 contexte paysagé :

#### **Le site de la futur zone d'activité :**

Le projet d'implantation de la future zone d'activité se situe sur des espaces actuellement inscrit au PLU en zone à urbaniser 2AUy.

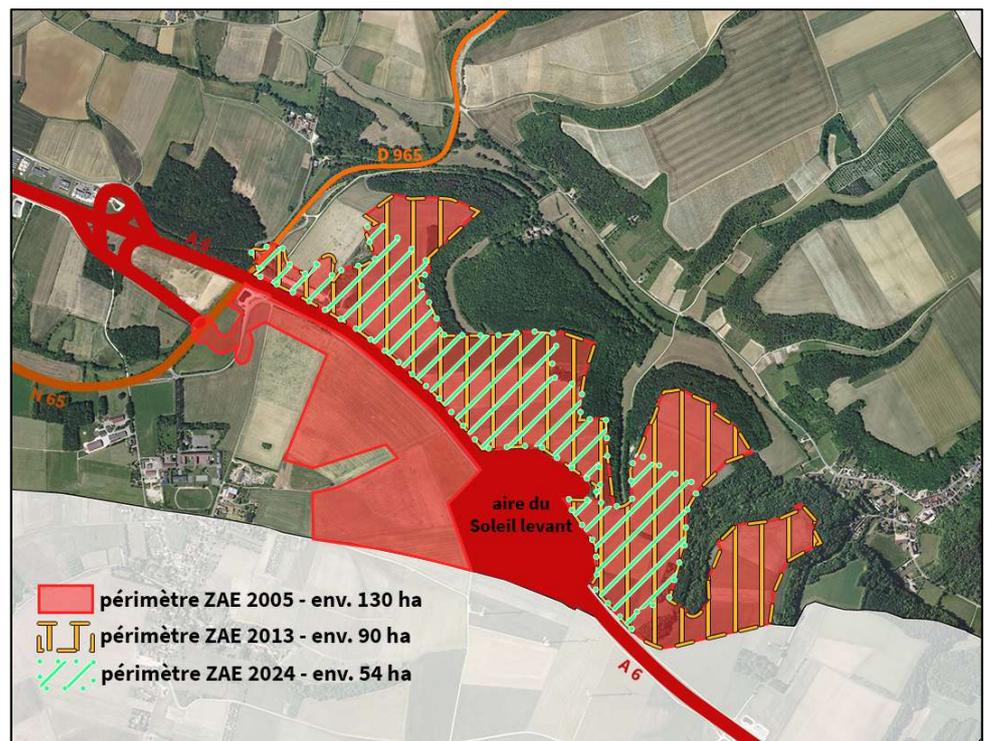
Une procédure de modification du document d'urbanisme est en cours afin de réduire la surface de cette zone aux espaces strictement nécessaires au développement du projet.

Le site d'implantation est situé dans la partie Sud de la commune.

En 2005, avant l'élaboration du PLU, une étude des services de la communauté d'agglomération prévoyait la création d'une zone d'activité économique d'environ 130 hectares de part et d'autre de l'axe autoroutier, depuis les routes nationale n° 65 et départementale n° 965 jusqu'aux limites communales entre Venoy et Quenne.

Lors de l'élaboration du PLU de Venoy en 2013, n'a été conservé que la partie Est de ce projet pour une surface d'environ 90 hectares. Ces espaces ont alors été classé en zone 2AUy.

Enfin, depuis le lancement de la procédure de la modification prévoyant l'aménagement de la zone, avec l'avancée des réflexions de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois sur le développement économique de son territoire a permis de de réduire ses besoins à environ 54 hectares.





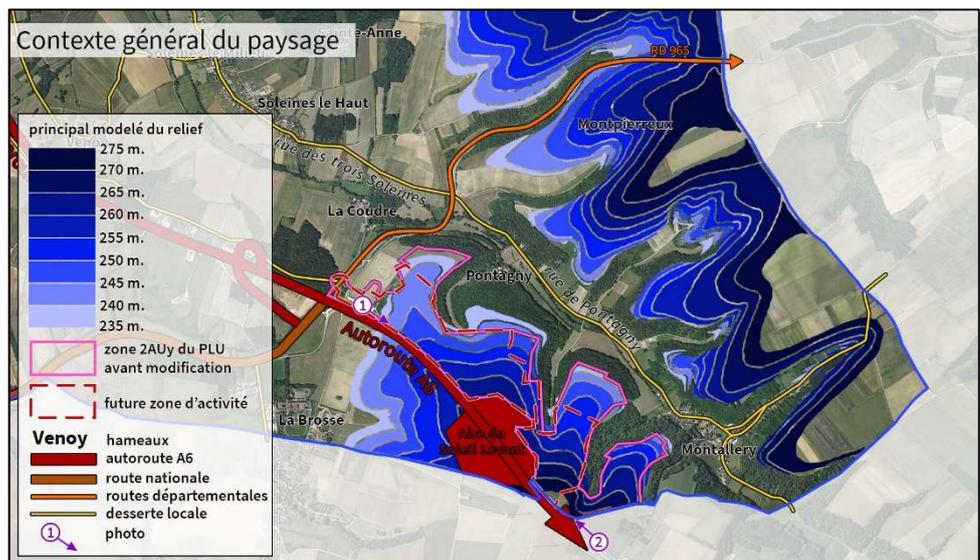
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Insertion paysagère et perception du site :

### Contexte général

La future zone d'activité s'inscrit dans la partie supérieure du plateau dominant la partie Ouest-Sud-Ouest de la vallée de Sinotte. Cette localisation outre la facilité d'accès au réseau magistral (autoroute, routes nationale et départementale) permet d'éloigner les futures activités des hameaux de la commune.



Malgré sa position dominante la visibilité est fortement réduite ou masquée par les éléments naturels : modelé du relief, végétation existante ; et artificiel : autoroute.

### Les entrées du site

Mis à part la partie constituant l'accès depuis la route départementale 965, les espaces destinés à accueillir les entreprises sont bordés côté Ouest / Sud-Ouest par l'autoroute et ses talus et à chaque entrée par des boisements.





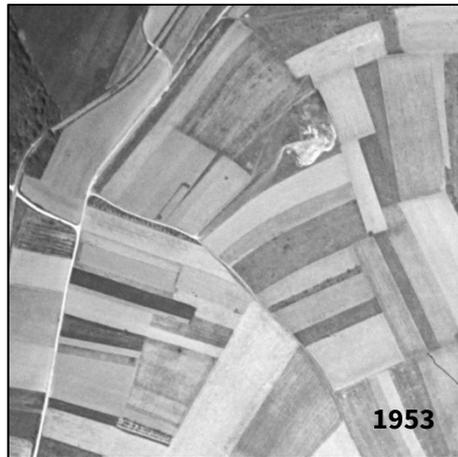
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### *Particularité de l'entrée du site*

À l'entrée Ouest du site, se trouve un massif de fourrés et de petits boisements en formation. Cet espace en apparence naturel est en fait issu d'une occupation et de mouvements de terrains dues à l'activité humaine qui s'inscrivent dans le temps long :

- dès les années 1950 apparaisse des mouvements de terrain, vraisemblablement du dépôt de matériaux inerte,
- dans les années 1960 un large périmètre est terrassé pour accueillir les engins et la base vie du chantier de l'autoroute A6,
- enfin, après la réalisation de l'autoroute, ces espaces ont vraisemblablement servi de site de moto-cross.





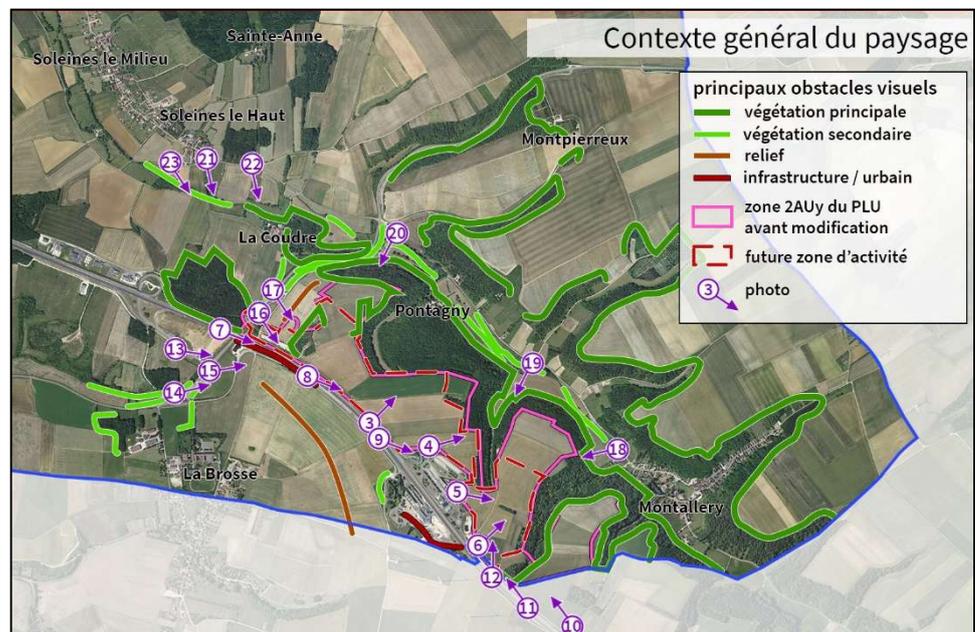
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### Perception visuelle du site

Les terrains de la future ZAE sont encadrés par de nombreux éléments formant un masque complet ou partiel assurant une intégration visuelle des futurs bâtiments.

- **Le relief**: la zone étant située en haut de plateau, les perceptions visuelles sont limitées par les modelés du paysage, parfois en combinaison d'autre facteur (autoroute, boisement) ;
- **Les infrastructures autoroutières** : barrière physique infranchissable, elles forment également un écran visuel, notamment combiné au relief, avec les talus qui l'accompagne, au niveau de l'aire d'autoroute ;
- **Les boisements principaux** : composés de massifs boisés plus ou moins dense, situés en bordure de la future zone, sur les pentes de la vallée du ru de Sinotte, mais également ceux situés sur l'autre versant de cette vallée, ou d'autres boisements vers le village, ou d'autres hameaux ;
- **Les boisements secondaires** : complémentaires aux boisements principaux, situés en accompagnement de voirie, ils forment un rideau plus ou moins dense masquant les cônes de vue.



Que ce soit depuis l'intérieur du site ou de l'extérieur vers le site, la perception visuelle de la future zone sera largement masquée par ces éléments.



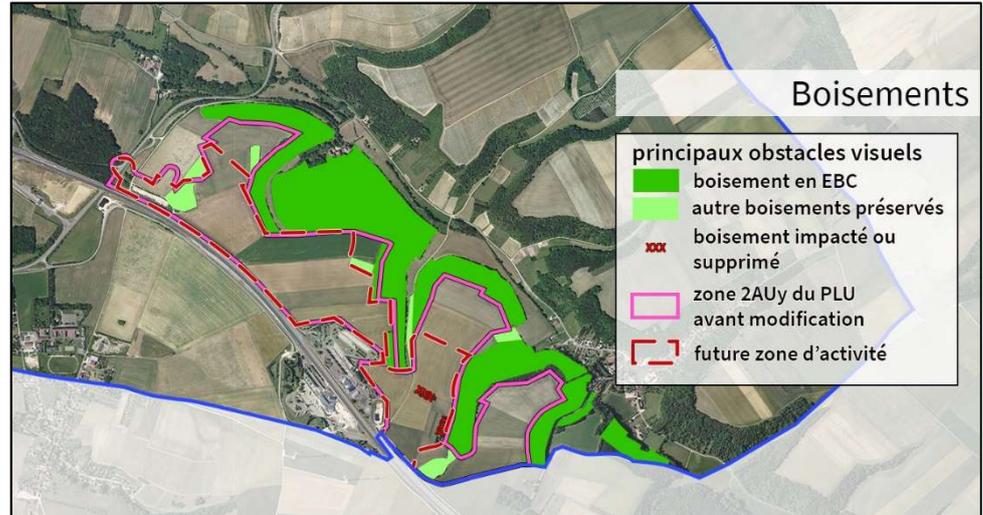


communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

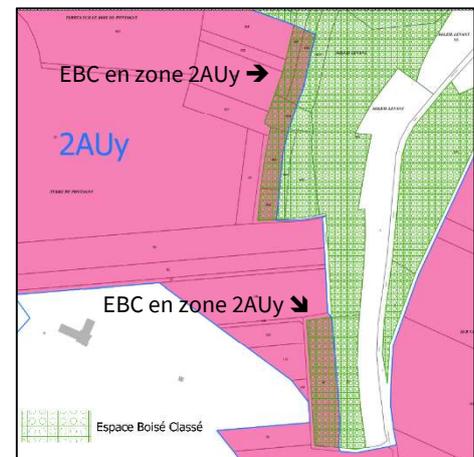
### Les boisements du site

De nombreux boisements sont situés sur le site. La plupart bénéficie d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) qui garantit leur préservation.



Malgré cette protection, il est à noter que certains de ces EBC sont actuellement intégrés au zonage 2AUy du PLU de Venoy.

Dans la recherche d'une préservation et d'une mise en cohérence, ces espaces seront exclus de la future zone d'activité.



D'autres espaces boisés ne bénéficient pas de cette protection. La réduction du périmètre de la future zone d'activité permet de laisser ces boisements en dehors des espaces aménagés.

En revanche deux parties boisées situées au Sud de la zone seront supprimées ou impactées par l'installation des entreprises :

- un petit boisement situé au milieu des parcelles,
- une excroissance en périphérie du boisement et composé pour partie de boisement rudéral, de fourré et de pinède. Celle-ci pourrait être impactée en partie,





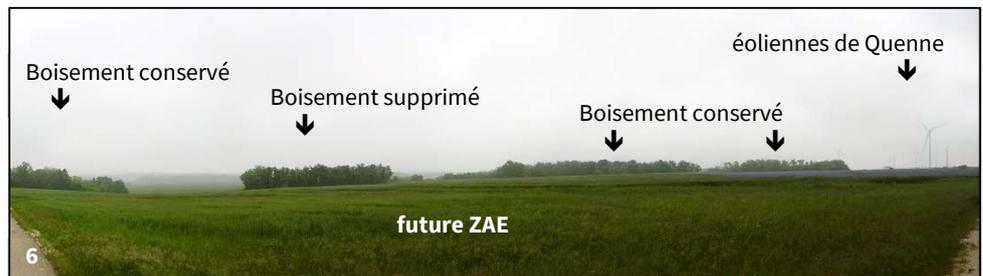
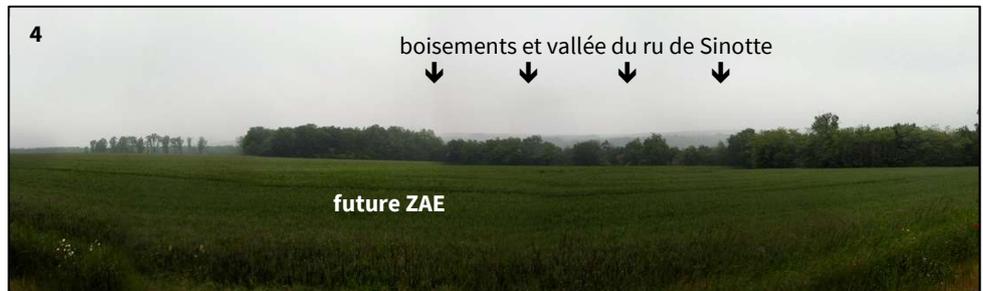
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Enfin, le boisement situé à l'entrée de la zone et qui s'est développé sur l'ancienne base vie de l'autoroute sera préservé compte tenu de son rôle de masque visuel.

#### *Vues depuis l'intérieur du site*

Située en haut de plateau, adossés à l'autoroute, les espaces voués à accueillir les entreprises s'étendent sur des surfaces en faible pente vers la route départementale 956 au Nord-Ouest et vers la vallée du ru de Sinotte. Ces pentes s'accroissant à mesure que l'on s'approche des limites de cette zone.





communauté  
de l'auxerrois

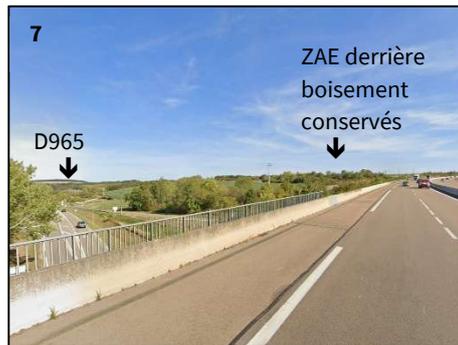
DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### Vues depuis le paysage lointain

Depuis l'extérieur de la zone, ces mêmes obstacles (relief, autoroute, boisement) forment les mêmes masques de visibilité limitant fortement l'impact visuel de la future zone d'activité.

**Perception depuis l'autoroute** : il faut noter que la visibilité depuis l'autoroute est un des atouts du site. Toutefois, cette visibilité, quel que soit le sens de circulation ne se fait que de manière lointaine et intermittente. En effet, l'ondulation du relief, les talus sur les portions situées en contre-bas, l'aire d'autoroute en particulier masquent les terrains de la future ZAE.

Sens Nord – Sud



Sens Nord - Sud

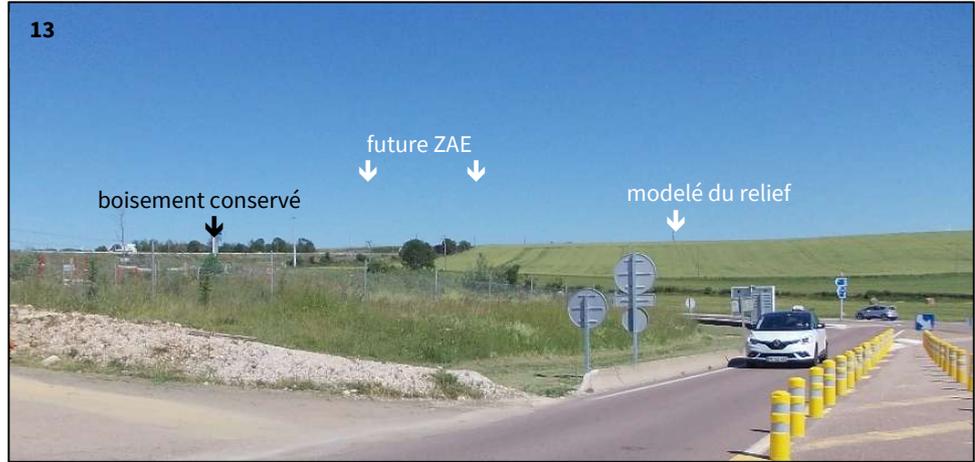




communauté  
de l'auxerrois

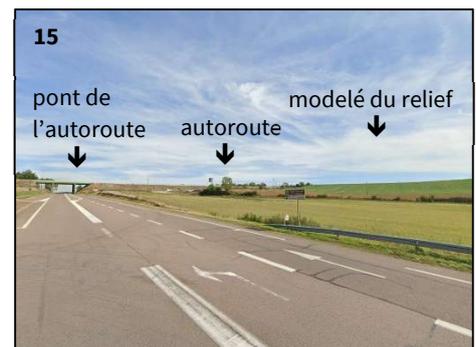
DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

**Perception depuis les autres voies** : depuis la route nationale 65 et la route départementale 965, la perception de la future zone d'activités sera très faiblement visible depuis le paysage lointain. En effet, le modelé du paysage et les différents masques visuels permettent d'atténuer l'impact visuel des futurs bâtiments.



En s'approchant de la zone, le relief et les masques végétaux renforcent l'intégration visuelle de la future zone dans l'environnement général.

Depuis la N65, le relief, l'autoroute et ses talus, ainsi que la végétation accompagnant la voie forment un rideau visuel limitant fortement la visibilité de la future ZAE.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

De même depuis la D 965, seule l'entrée de la ZAE sera visible le reste étant masqué par le relief et les boisements conservés.

Depuis le réseau de desserte local, en particulier la rue de Pontagny entre les hameaux de Montallery et la D 965, la future zone d'activité sera totalement invisible. En effet, ce hameau et la voie de desserte sont situés au cœur de la vallée encaissée du ru de Sinotte : le relief, combiné aux boisements présents et conservés forment un large écran végétal.



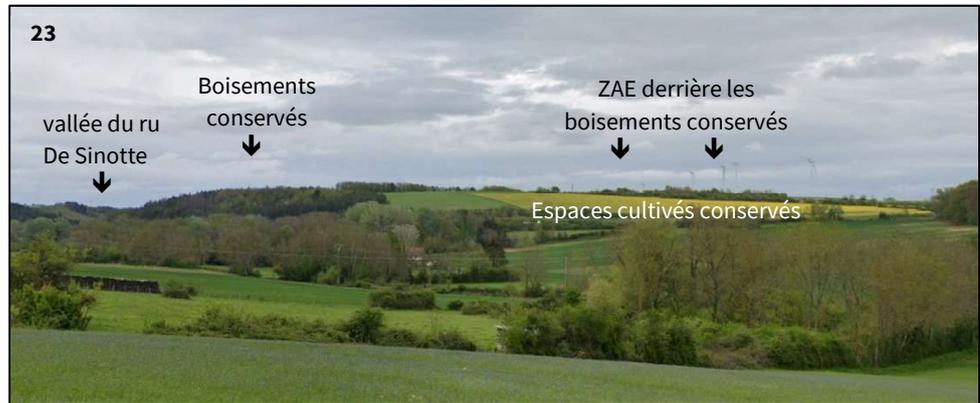
Depuis l'entrée du hameau des Soleines, le secteur est visible par intermittence dans le paysage lointain, mais reste largement masqué par la végétation à proximité ou sur le site de la ZAE.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### II 2 Desserte et aménagement du site :

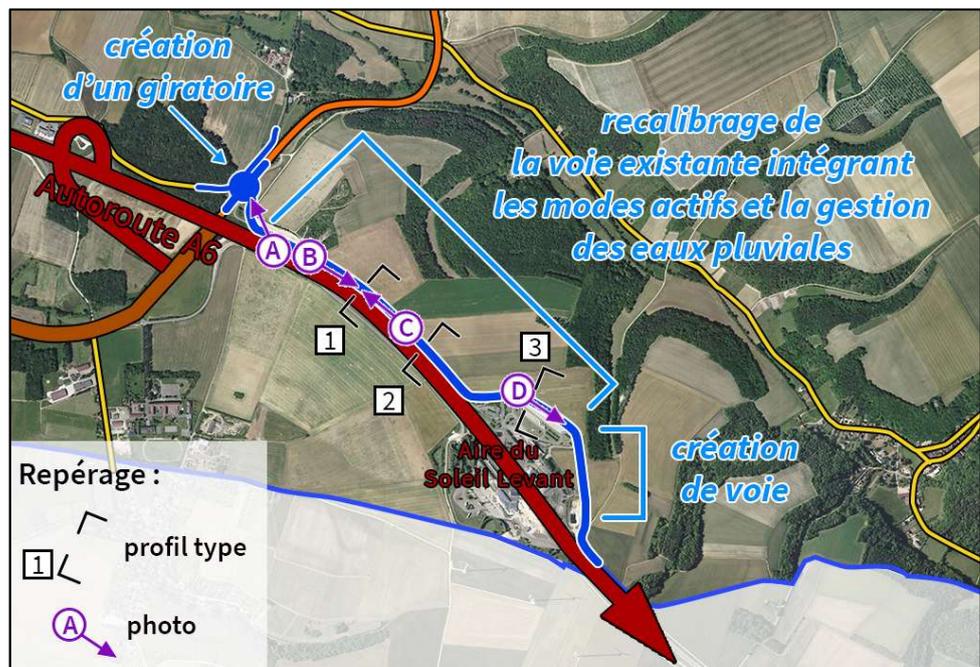
Depuis la route départementale n° 965, la desserte se fait par la voir de service de l'aire d'autoroute, qui longe les voies autoroutières. Cette voie de desserte n'est pas adaptée à la desserte d'un site d'activité et sera réaménagé.

Le projet de réalisation de la zone d'activité économique consiste, d'une part, en la création d'un giratoire sur la route départementale n° 965 permettant la gestion des flux de la départementale existante et le raccordement au différentes voies existantes :

- la route départementale n° 97 vers la zone d'activité artisanale et le village,
- la rue du Moulin qui rejoint le Moulin de la Couldre et le hameau des Soleines,
- l'accès à la voie de desserte de la zone.

D'autre part le projet prévoit le recalibrage des réseaux et de la voie de desserte existante afin de l'adapter à l'urbanisation future de la zone, ainsi que la création d'une petite portion de voie complémentaire compatible avec les rayons de giration des véhicules attendus.

Ce recalibrage sera accompagné d'un aménagement permettant la circulation des modes doux (actuellement absent) et d'une gestion naturelle des eaux de ruissellement des espaces publics avec création de noues d'un bassin en points bas.



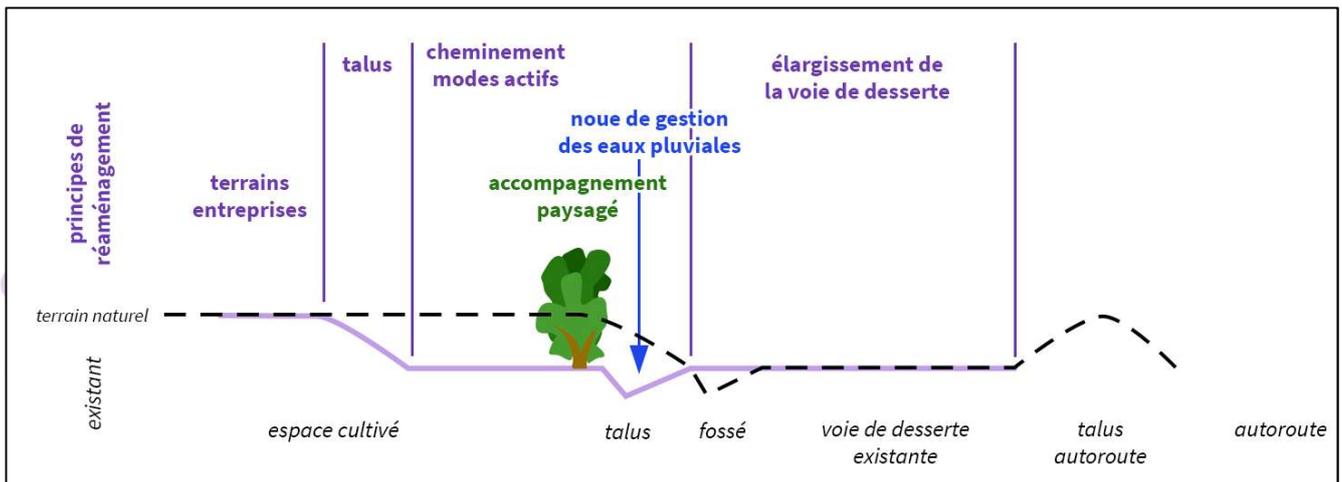


communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE



Principes de réaménagement :

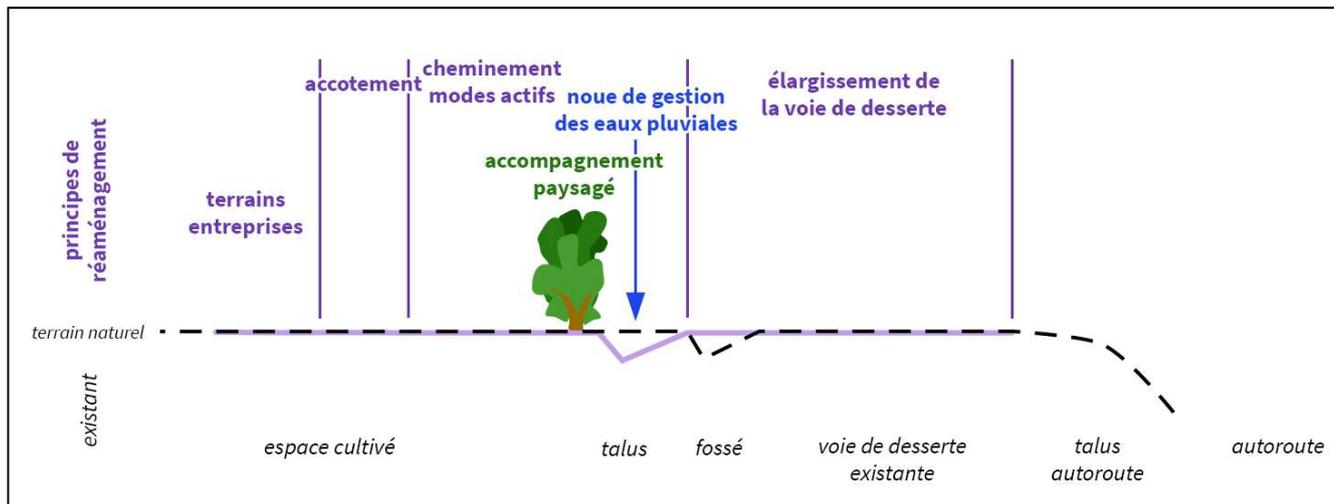


Profil 1

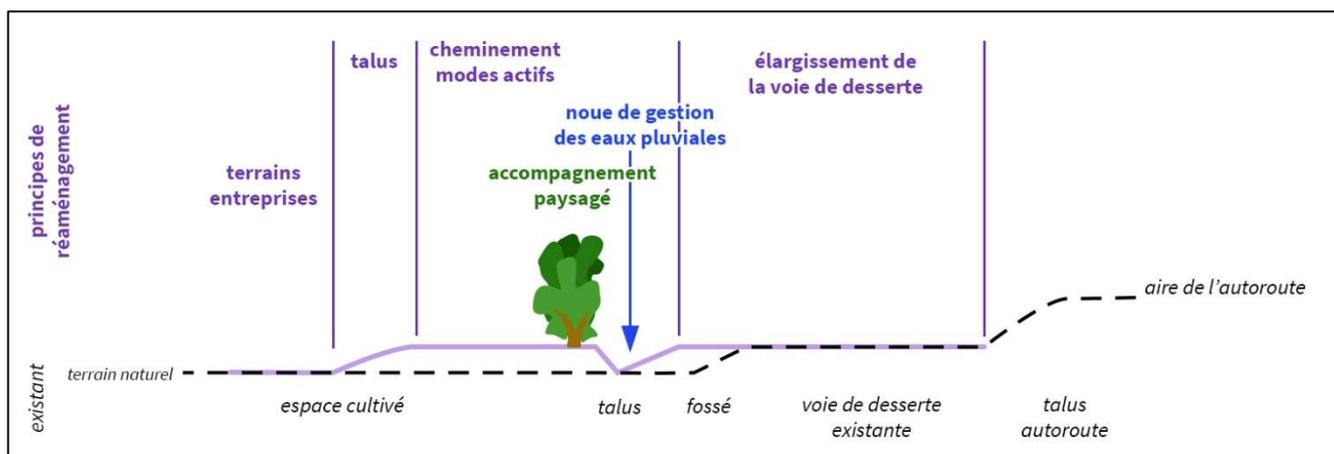


communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE



Profil 2



Profil 3





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### II 3 Incidences au regard du bruit :

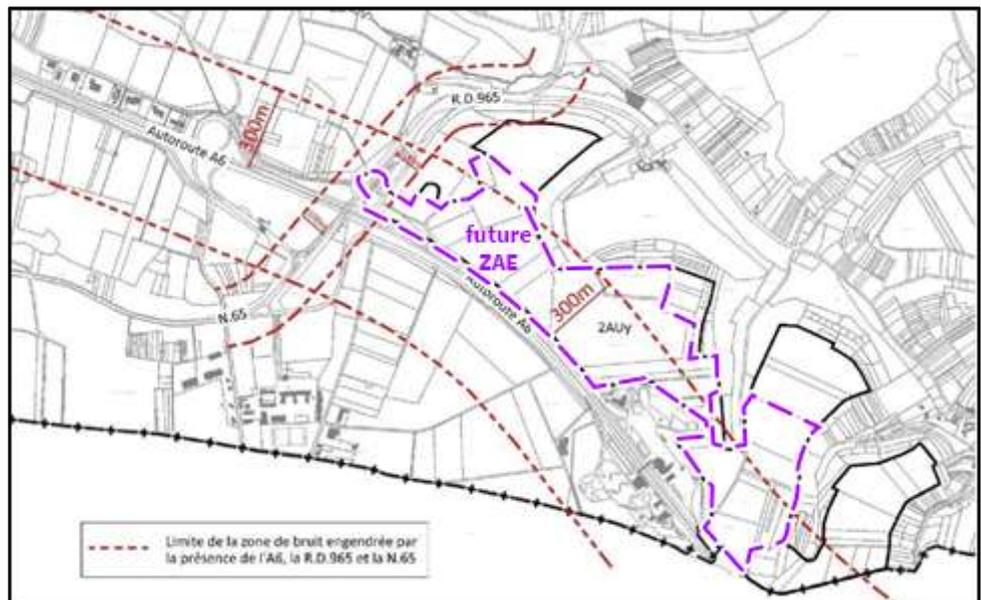
Le site est localisé à proximité d'infrastructures classées au titre de la législation sur le bruit :

- l'autoroute A6 classé en catégorie 1
- la nationale 65 et la départementale 965 classées en catégorie 3,

Cette législation induit un périmètre d'impact dans lequel les constructions doivent répondre à des exigences en matière d'isolation acoustique.

Ces périmètres sont de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute et 100 m. de part et d'autre de l'axe de la nationale 65 et la départementale 964

Compte tenu de la localisation de la future ZAE les entreprises vouées à s'installer devront respecter les normes acoustiques exigées par cette législation.



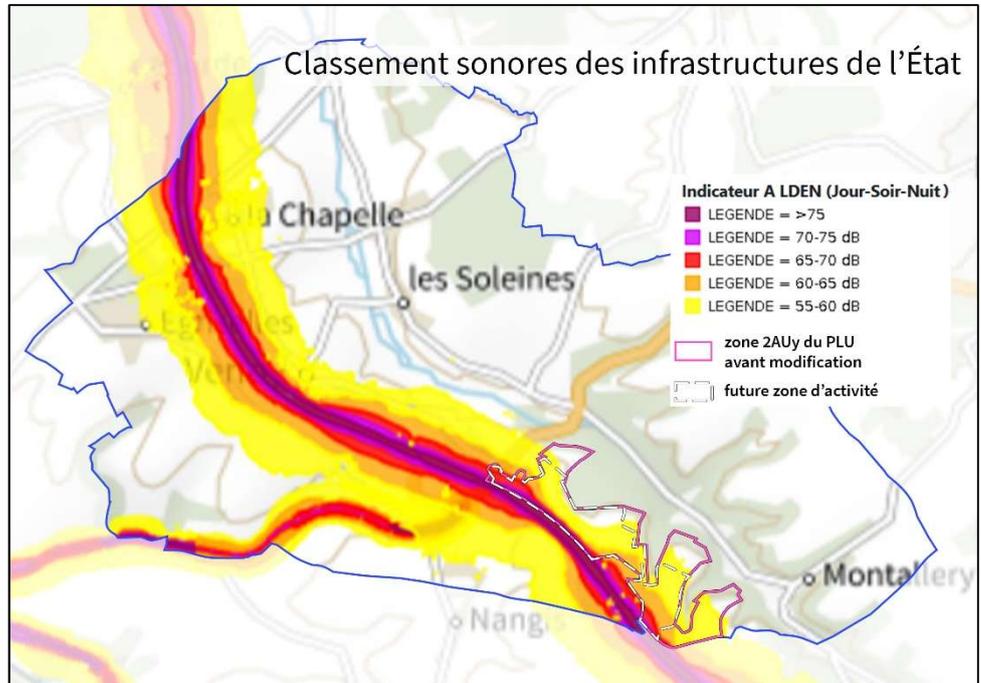
Par ailleurs la directive européenne sur le bruit impose, notamment aux services de l'État, la réalisation pour les infrastructures dont elle a la gestion, de cartes stratégiques de bruit permettant la modélisation des nuisances sonores générées par ces infrastructures (voir page suivante).





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE



L'implantation d'entreprises à proximité de l'autoroute va permettre de limiter l'augmentation de la pression sonore générée par ces activités. En effet, le bruit produit par la circulation de l'autoroute va « couvrir » au moins en partie le bruit qui sera généré par les activités de la future zone d'activité.

Par ailleurs, la perception du bruit ne se fait pas par une addition arithmétique des sources de bruit. Ainsi l'addition de deux sources sonores de même intensité n'aboutit pas à une multiplication par deux du niveau sonore mais à une augmentation de 3 décibels (source : BruitParif).



De même lorsqu'il y a une différence de 10 décibels entre deux sources, la plus faible bénéficie de l'« effet de masque » de la plus forte sans perception d'augmentation de l'intensité sonore.





communauté  
de l'auxerrois

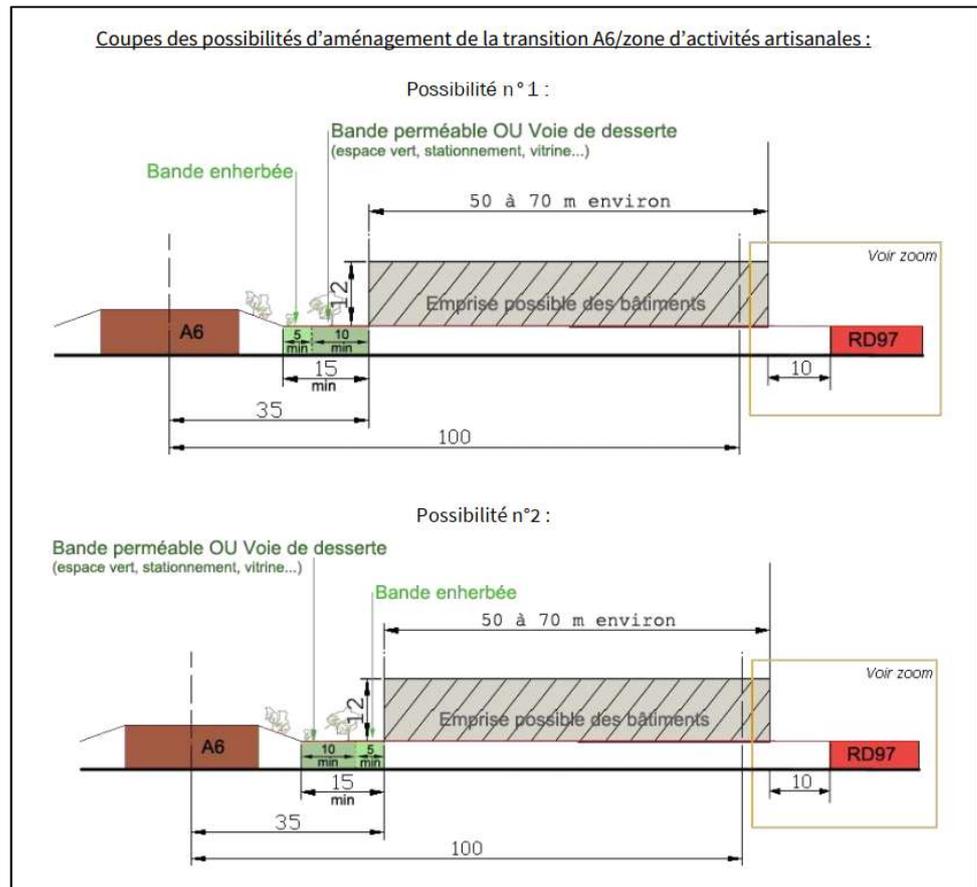
DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### III RÉDUCTION DU RECU IMPOSÉ PAR L'ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

#### III 1 Réduction du recul dans la zone artisanale de Venoy :

Lors de l'élaboration du PLU de Venoy en 2013, a été réalisée une étude entrée de ville afin de réduire la marge d'implantation des constructions dans la zone artisanale située entre le bourg de Venoy et l'échangeur de l'autoroute Auxerre Sud.

Cette étude avait permis une réduction de la marge de recul imposée de 100 mètres à 35 mètres depuis l'axe central de l'Autoroute.



Extrait du rapport de présentation du PLU de Venoy

Par comparaison, la situation avec le futur EcoPôle de Venoy n'est pas tout à fait similaire. En effet, la voie de desserte de la zone artisanale, la RD 97, est située





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

à plus de 100 mètres de l'axe de l'autoroute, permettant une urbanisation de part et d'autre.

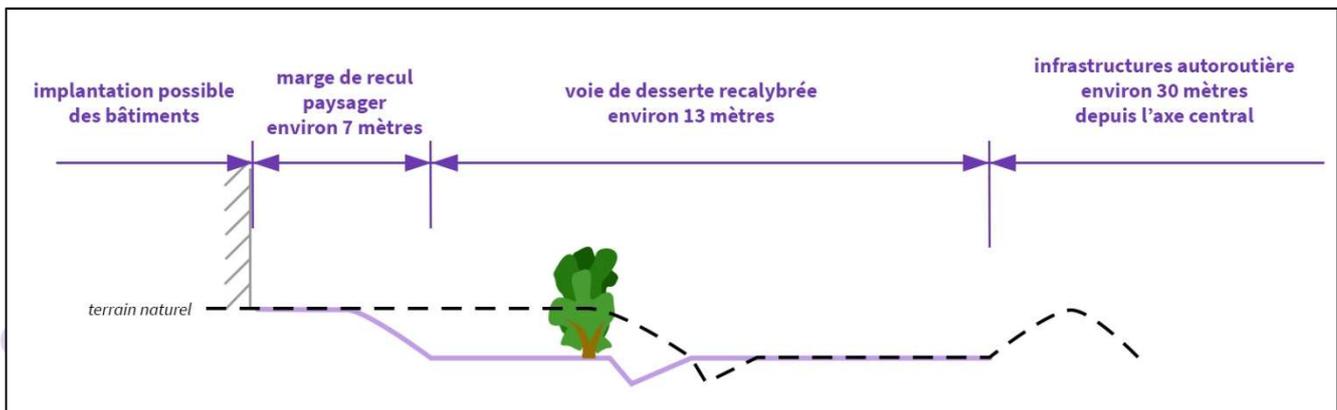
En revanche la voie de desserte pour la future ZAE est située à proximité immédiate des talus de l'Autoroute. Le projet consiste à recalibrer cette voie de desserte, ce qui entrainera mécaniquement un éloignement plus important des constructions.

### III 2 Réduction du recul pour la future ZAE de Venoy :

L'organisation prévue pour la desserte du site va mettre à distance les futures constructions vis-à-vis de l'autoroute.

L'état actuel place la limite des espaces en friche ou cultivés à environ 35 mètres, cette bande comprenant les voies de l'autoroute et de desserte ainsi que les talus et accotements. Le respect de l'éloignement des constructions de 100 mètres imposé par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme conduirait à l'émergence d'une large bande d'espaces non construits et repousserait les bâtiments vers le fond des parcelles les rapprochant des espaces boisés des coteaux de la vallée du ru de Sinotte.

Il convient donc de réduire ce recul imposé afin de limiter les espaces qui pourraient se développer entre la voie de desserte et les bâtiments et de réduire ainsi les impacts sur la vallée.

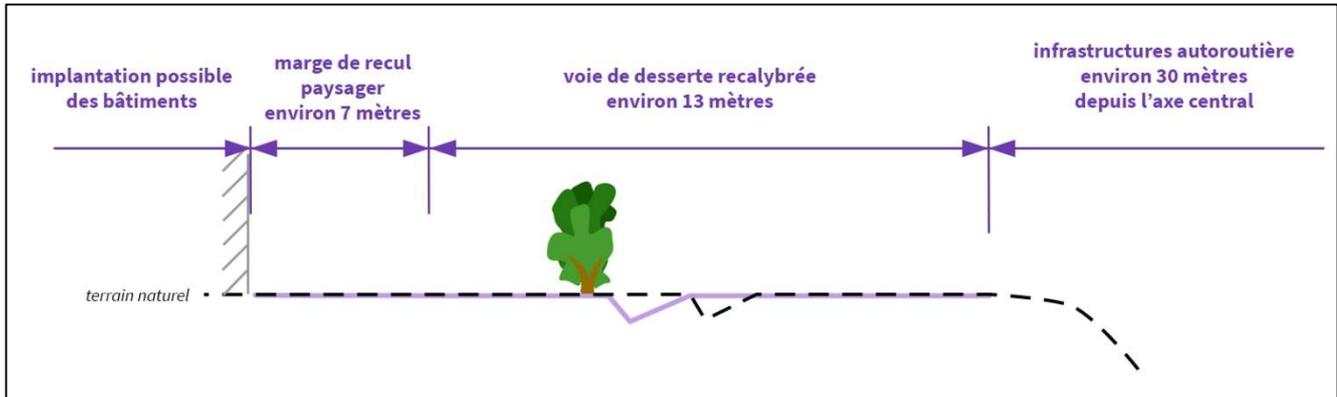


Principe de marge de recul sur profil 1



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE



Principe de marge de recul sur profil 2

Un tel rapprochement permettrait en outre d'augmenter la visibilité des futures activités depuis l'autoroute.

**Il est donc envisageable de réduire cet éloignement à 50 m de l'axe de l'Autoroute.**

III 3 mesures d'accompagnement de la réduction du recul imposé permettant de garantir le maintien d'un bon niveau de protection et d'insertion dans le paysage :

La réduction de ce recul est réalisée dans le cadre de la procédure de révision allégée, menée en parallèle d'une procédure de modification, toutes deux approuvées le 20 février 2025. Se référer aux exposés des motifs en complément des éléments ci-dessous.

Ce réaménagement ne modifiera pas les talus et accotement existant entre l'autoroute et la voie de desserte existante.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagne d'un réaménagement de la voie de desserte existante. Celui-ci se traduira par :

- un élargissement de la voie véhiculaire permettant la desserte sécurisée de la zone
- une gestion des eaux pluviales par la création d'une noue et d'un accompagnement paysager permettant une sécurisation des cheminements cyclo-piéton créés en complément de la voie.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

En parallèle du réaménagement de la voie côté vallée du rue de Sinotte, le recul imposé, réduit à 50 mètres va laissé environ 7 mètres d'espaces inconstructibles recouvrant les talus et accotement permettant un rattrapage de niveau entre la voie réaménagé et le terrain naturel d'implantation des entreprise. Associé au obligations en matière de paysagement et de plantation des espaces libres inscrites dans le règlement de la zone AUY ce recul :

- assurera une transition paysagère entre l'autoroute et les bâtiments de la zone d'activité
- assurera une continuité de trave végétale le long du faisceau autoroutier.

Le règlement de la zone impose une intégration environnementale et paysagère forte, rappelé pour chaque éléments constitutifs des projets (bâtiments, éléments d'accompagnement, espaces libre). Il oblige les porteurs de projet à une approche paysagère globale et la prise en compte des projets voisins.

Ainsi, le choix des matériaux et des teintes pour les bâtiments doivent être neutres et se rapprocher des éléments naturels (bois, pierre, ...), le traitement architectural doit se faire sur l'ensemble des façades et garantir une bonne intégration sur le site. Enfin, compte tenu de la proximité avec l'Autoroute, pour assurer la sécurité des usagers de l'infrastructure, les matériaux éblouissant sont proscrit.

De la même manière, tous les éléments d'accompagnement doivent être accompagné d'un traitement paysager garantissant leur insersion dans le paysage :

- les dépôts et stockage de matériaux, bassins de gestion des eaux pluviales, naturels ou artificiels doivent être planté ou accompagné de dispositifs de pare-vue,
- les parcs de stationnements doivent être couverts par des ombrières solaires, par des dispositifs formant une couverture végétale ou accompagné d'arbres de haute tige.

Les clôture, en particulier en limite de zone AUY doivent être constituées ou doublée d'une haie champêtre contribuant au renforcement de la trame végétale dans le paysage.

Enfin, le traitement des espaces libres doivent se faire en prenant en compte les caractéristiques du site, assurant la continuité des espaces, avec une attention





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

particulière demandé dans le traitement des frange de la vallée du ru de Sinotte. Ces espaces doivent être largement végétalisés, prenant en compte les trois strates (herbacée, arbustive et arborée) en cohérence avec les essences présentes sur le site.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## IV MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La réduction à 50 mètres de l'axe central de l'autoroute de l'éloignement imposé par l'article L 111-6 de l'autoroute nécessite une modification du règlement s'appliquant à la zone AUy créé par la procédure de modification conduite en parallèle.

Il est donc proposé d'intégrer au projet de modification n° 2 qui a pour objet, notamment, la création d'un règlement pour la future zone AUy, la limitation du recul par rapport à l'axe de l'autoroute à 50 m.

**Compte tenu des deux procédures menées en parallèles, ci-après sont explicités les modifications des pièces du PLU sur le secteur de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc – zone AUy (ex-2AUy) suite à ces deux procédures.**

*(Voir également l'exposé des motifs de la procédure de Modification)*





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### III.1 modifications du Rapport de Présentation :

#### **Rapport de présentation page 53 :**

⇒ **II.3. : Modification du zonage de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc – zone 2AUy**

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (DDT) demandant de compléter le rapport de présentation, un renvoi aux procédures de Révision Allégée et de Modification approuvée le **... 2025** est ajouté.

#### *Rapport de présentation avant modification*

##### **1.3.3 LE PROJET DE PARC D'ACTIVITES**

Sources : Etude pour la création du parc d'activités de l'Auxerrois

##### **1.3.3.A./ Le contexte**

La Communauté d'agglomération de l'Auxerrois, compétente en matière d'aménagement de l'espace, dans le cadre de la dynamisation de l'économie sur son territoire a lancé des études d'implantation de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire en 2005.

#### *Rapport de présentation après modification (en vert ce qui est ajouté ou modifié)*

##### **1.3.3 LE PROJET DE PARC D'ACTIVITES**

Sources : Etude pour la création du parc d'activités de l'Auxerrois

**Le projet de parc d'activité a été modifié par les procédures de Révision Allégée et de Modification du PLU approuvée le... 2025. Se reporter aux exposés des motifs de ces deux procédures.**

##### **1.3.3.A./ Le contexte**

La Communauté d'agglomération de l'Auxerrois, compétente en matière d'aménagement de l'espace, dans le cadre de la dynamisation de l'économie sur son territoire a lancé des études d'implantation de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire en 2005.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### **Rapport de présentation pages 113 à 162 (ex pages 111 à 128) :**

- ⇒ **II.3. : Modification du zonage de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc – zone 2AUy**
- ⇒ **Procédure antérieure**

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (DDT) demandant de compléter le rapport de présentation, « les études Entrée de ville » réalisées dans le cadre de :

- la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé le 17 décembre 2020
- de la révision allégée et la modification du PLU approuvées le 20 février 2025 2025.

ont été ajoutées à la partie 3 du rapport de présentation (pages 131 à 162)

Rapport de présentation avant modification (pages 111 à 128)

#### **3.1 AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES AUX ABORDS DE L'A6 – ETUDE L.111-1-4**

##### **3.1.1 CONTEXTE DE L'ETUDE L.111-1-4**

Rapport de présentation après modification (*en vert ce qui est ajouté ou modifié*)

#### **3.2 AMENAGEMENT D'UN PARC PHOTOVOLTAÏQUE AUX ABORDS DE L'A6 – ÉTUDE L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

##### **3.2.1 CONTEXTE DE L'ÉTUDE**

**Procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois n° 2020-214 du 17 décembre 2020.**

Pages 131 à 139

#### **3.3 OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS AUX ABORDS DE L'A6 – ÉTUDE L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

##### **3.3.1 CONTEXTE DE L'ÉTUDE**

Dans le cadre de son projet de territoire 2021-2031, la Communauté d'Agglomération inscrit le futur Éco-Pôle de Venoy comme « dédié prioritairement aux éco-activités : production énergétique, valorisation des déchets, production de matériaux responsables... »

Pages 140 à 162





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## **Rapport de présentation page 178 et 179 (ex page 144) :**

### ⇒ **II.3. : Modification du zonage de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc - zone 2AUy**

*Rapport de présentation avant modification (page 144)*

Commune de VENOY

Modification n°2 du P.L.U.

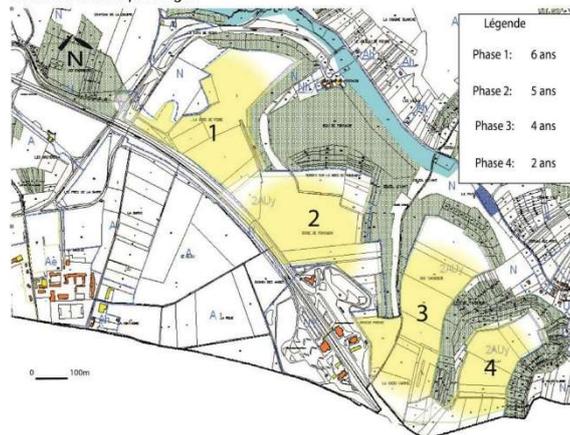
#### **4.2.2.3. ZONE 2AUy**

##### 1. Caractère de la zone

La zone 2AUy est une zone naturelle peu équipée, destinée à accueillir le parc d'activités intercommunal.

Au regard des enjeux économiques et agricoles du site il a été décidé de classer la partie est du site en zone 2AUy.

##### Zone 2AUy avec phasage :



Le classement en zone 2AUy permet aussi de maîtriser l'évolution du foncier ; en effet, l'aménagement est hiérarchisé dans le temps. Le parc d'activités est un projet qui pourrait nécessiter une trentaine d'années pour être concrétisé en totalité alors il est préférable d'ouvrir une première tranche, de l'aménager avant d'ouvrir la suivante.

Source : Perspectives

Cela permet de respecter les besoins de l'agriculture et notamment du lycée tout en assurant la possibilité pour la communauté d'agglomération de réaliser le projet de parc d'activités.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 178) (**en rouge ce qui est supprimé, en vert ce qui est ajouté**)

Mention ajoutée

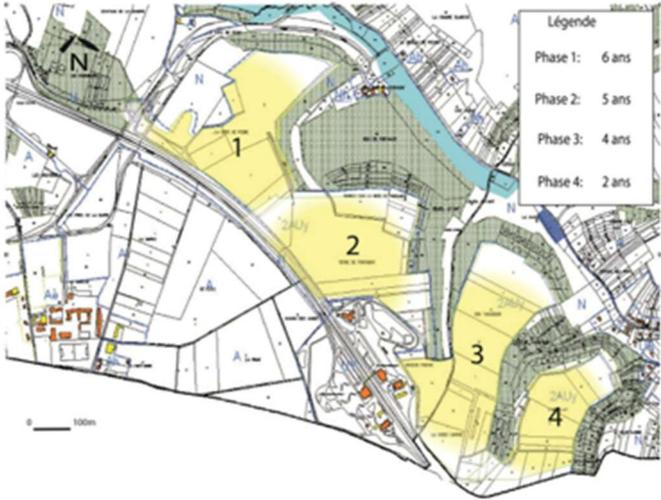
Commune de VENOY Modification n°2 du P.L.U.

**4.2.2.3. ZONE 2AUY**

**Cette zone a été supprimée et remplacée par la zone AUY par les procédures de Révision Allégée et de Modification du PLU approuvé le... 2025. Se reporter aux exposés des motifs de ces deux procédures.**

1. Caractère de la zone

La zone 2AUY est une zone naturelle peu équipée, destinée à accueillir le parc d'activités intercommunal.



**Légende**  
Phase 1: 6 ans  
Phase 2: 5 ans  
Phase 3: 4 ans  
Phase 4: 2 ans

Au regard des enjeux économiques et agricoles du site il a été décidé de classer la partie est du site en zone 2AUY.

*Zone 2AUY avec phasage :*

Le classement en zone 2AUY permet aussi de maîtriser l'évolution du foncier ; en effet, l'aménagement est hiérarchisé dans le temps. Le parc d'activités est un projet qui pourrait nécessiter une trentaine d'années pour être concrétisé en totalité alors il est préférable d'ouvrir une première tranche, de l'aménager avant d'ouvrir la suivante.

Source : Perspectives

Cela permet de respecter les besoins de l'agriculture et notamment du lycée tout en assurant la possibilité pour la communauté d'agglomération de réaliser le projet de parc d'activités.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 182





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 179) (en vert ce qui est ajouté)

Commune de VENOY			Modification n°2 du P.L.U.
<b>4.2.2.4. ZONE AUY</b>			
Cette zone remplacée la zone 2AUy par les procédures de Révision Allégée et de Modification du PLU approuvé le... 2025. Se reporter aux exposés des motifs de ces deux procédures.			
<b>1. Caractère de la zone</b>			
Depuis 2005, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et la commune de Venoy ont retenu les terrains situés à proximité de l'aire d'autoroute du Soleil Levant comme site favorable au développement d'une zone d'activité économique. La zone AUY s'inscrit dans la continuité de la zone 2AUy qu'elle vient remplacer. Elle constitue une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour les activités économiques de type industriel des domaines du recyclage, du réemploi et de l'économie circulaire.			
<b>2. Modifications les limites apportées suite à la révision du PLU :</b>			
Le tableau ci-après, présente la réalisation de la zone 2AUy dans le cadre du P.L.U du territoire :			
AVANT REVISION 2012 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION 2012 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	APRES MODIFICATION 2024 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERES
<b>1. A l'est de l'autoroute (sud du territoire)</b>			
Zone ND	Zone 2AUy	Classement en Zone AUY	<ul style="list-style-type: none"><li>- Respecter les orientations de la loi S.R.U. dans le cadre de la définition du caractère des zones et des objectifs définis dans le P.A.D.D. : pérenniser les activités économiques présentes sur le territoire.</li><li>- Adapter le périmètre aux besoins,</li><li>- Permettre l'ouverture à l'urbanisation,</li><li>- Adapter un règlement dans le respect des besoins temporels.</li></ul>
<b>PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 179</b>			





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## **Rapport de présentation pages 191 à 193 (ex pages 156 et 157) :**

### ⇒ **II.3. : Modification du zonage de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc - zone 2AUy**

*Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (DDT) demandant de compléter le rapport de présentation, suite aux procédures de Révision Allégée et de Modification approuvée le 20 février 2025 le point 4.3.2.2 concernant la zone 2AUy est supprimé et remplacé pour prendre en compte le nouveau règlement de la zone AUy.*

*Rapport de présentation avant modification (pages 156 et 157)*

**4.3.2 ZONES A URBANISER (ZONES AU)**

**4.3.2.1. Dispositions réglementaires générales des zones 1AU :**

Le règlement du P.L.U. édicte des règles en vue d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions.

Il est en cohérence avec le P.A.D.D. de Venoy (cf. pièce n°2 du dossier), qui énonce en parallèle des principes d'aménagement déterminé par la commune, et à prendre en compte dans chaque projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit de :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition de respecter les principes d'aménagement prévus par les « orientations d'aménagement » et le règlement.

Les dispositions de la zone 1AU correspondent à celles de la zone UB dans un souci de cohérence du développement de Venoy.

Ces zones sont concernées par l'aléa retrait gonflement d'argiles ; il convient de se référer aux prescriptions détaillées en annexe.

De plus il convient de respecter la réglementation sur les sites archéologiques certains de ces espaces pouvant être concernés.

~~**4.3.2.2. Dispositions réglementaires générales de la zone 2AUy :**~~

~~Le règlement du P.L.U. édicte des règles en vue d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions.~~

~~Il est en cohérence avec le P.A.D.D. de Venoy (cf. pièce n°2 du dossier), qui énonce en parallèle des principes d'aménagement déterminé par la commune, et à prendre en compte dans chaque projet d'aménagement d'ensemble.~~

~~La zone 2AUy est une zone réservée à la création du parc d'activités économiques intercommunal. Cette zone peut être aménagée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont la programmation et les conditions d'aménagement sont fixées dans les orientations d'aménagement.~~

~~Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une ou plusieurs modifications ou d'une révision du P.L.U.~~

---

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 156

**Partie supprimée  
et remplacée**





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

**Partie supprimée  
et remplacée**



Commune de VENOY Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

---

~~Le règlement n'a pas prévu de dispositions particulières celles-ci seront édictées au moment de l'ouverture de chacune des phases et de leur spécificité qui en fonction des activités développées devront s'adapter au site dans lequel elles s'inscrivent.~~

**4.3.3 ZONE AGRICOLE (ZONE A)**

Rapport de présentation après modification (pages 191 à 193) *(en vert ce qui est modifié et ajouté)*

Commune de VENOY Modification n°2 du P.L.U.

---

**4.3.2 ZONES A URBANISER (ZONES AU)**

**4.3.2.1. Dispositions réglementaires générales des zones 1AU :**

Le règlement du P.L.U. édicte des règles en vue d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions.

Il est en cohérence avec le P.A.D.D. de Venoy (cf. pièce n°2 du dossier), qui énonce en parallèle des principes d'aménagement déterminés par la commune, et à prendre en compte dans chaque projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit de :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition de respecter les principes d'aménagement prévus par les « orientations d'aménagement » et le règlement.

Les dispositions de la zone 1AU correspondent à celles de la zone UB dans un souci de cohérence du développement de Venoy.

Ces zones sont concernées par l'aléa retrait gonflement d'argiles ; il convient de se référer aux prescriptions détaillées en annexe.

De plus il convient de respecter la réglementation sur les sites archéologiques certains de ces espaces pouvant être concernés.

**4.3.2.2. Dispositions réglementaires générales de la zone AUY :**

La zone AUY a remplacée, avec réduction du périmètre, la zone 2AUY lors des procédures de Révision Allégée et de Modification du PLU approuvé le... 2025. Se reporter aux exposés des motifs de ces deux procédures.

La zone AUY est une zone réservée aux activités économiques de type industrielle. Seules y sont admises les destinations de ce type, certaines autres sous-destinations sous réserve d'être liées aux activités de la zone ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Il s'agit pour la commune et la communauté d'agglomération de développer un pôle dédié aux activités des domaines du recyclage, du réemploi des déchets et de l'économie circulaire.

La communauté d'agglomération a programmé le renforcement des réseaux et voirie d'accès afin d'accueillir les entreprises sur ce site.

Le site étant à proximité de l'autoroute une étude entrée de ville a permis de développer un projet. Ce projet a été soumis aux personnes publiques associées et au public dans le cadre des procédures de révision allégée et de modification approuvées en 2025.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 194

Commune de VENOY Modification n°2 du P.L.U.

---

**Dispositions réglementaires**

**Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- les activités industrielles
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés afin de garantir les besoins en équipements techniques qui peuvent être nécessaire,

sont admis également, sous réserve d'être liés aux activités autorisées :

- les entrepôts,
- les bureaux,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

L'objectif est de permettre l'installation de locaux couverts par ces sous-destinations nécessaires au fonctionnement des entreprises prévues dans la zone (showroom par exemple)

Sont également admis :

- les parcs de stationnement afin de permettre la mutualisation des besoins entre plusieurs entreprises,
- les aires de dépôts et de stockage de matériaux pouvant être nécessaire au fonctionnement des entreprises de ce type, sous réserve d'une intégration paysagère et environnementale.

**Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie**

Le règlement a pour objectif d'imposer la création de voirie et d'accès en cohérence avec les usages qu'ils supportent.

**Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques**

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics.

Au regard des caractéristiques du site et afin de prendre ne compte les problématiques de ruissellement, le règlement prévoit la gestion des eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Afin de garantir l'intégration dans le paysage et dans l'environnement, les dispositifs de stockage, de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être réalisés de manière à s'intégrer dans le paysage et permettre le maintien voir le développement de la biodiversité du site.

De plus concernant l'électricité, ... l'enfouissement est préconisé surtout afin de mettre en valeur les aménagements dans le paysage afin de prendre en compte les exigences du point de vue des NTIC. Il est également préconisé de prévoir les dispositions nécessaires afin de limiter l'impact sur la faune nocturne.

**Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Cet article n'est pas réglementé, la zone doit être raccordé au réseau d'assainissement public, l'ensemble des entreprises devront se raccorder au réseau public.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 195



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY	Modification n° 2 du P.L.U.
<b>Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises</b>	
Le règlement fixe une implantation en zone AUY qui fait suite à une étude entrée de ville qui a permis de déroger au recul vis-à-vis du réseau autoroutier.	
<b>Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
Des règles différentes ont été créées afin de répondre aux caractéristiques particulières des constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Par ailleurs, compte tenu des particularités du secteur et en particulier les espaces naturels et agricoles de la vallée du ru de <del>Sinotte</del> , il est imposé un recul obligatoire pour l'implantation de toutes constructions.	
<b>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
Cet article n'est pas réglementé.	
<b>Article 9 – Emprise au sol des constructions</b>	
Compte tenu des particularités du secteur et en particulier les espaces naturels et agricoles de la vallée du ru de <del>Sinotte</del> et afin de favoriser une installation au plus près de l'axe autoroutier, une emprise au sol réduite est imposée au-delà d'une bande de 300 m. comptée à partir de l'axe de l'autoroute.	
<b>Article 10 – Hauteur des constructions</b>	
La hauteur maximale a été fixée à 18 m. correspondant à la majorité des besoins de ce type d'activité, toutefois afin de répondre à certains besoins spécifiques, il est autorisé une hauteur de 35 m. sous réserve qu'elle ne représente pas plus de 25 % de l'emprise au sol total des bâtiments. Il s'agit de se donner les capacités d'accueil d'un large éventail d'activités correspondantes tout en limitant l'impact paysagé de la zone.	
<b>Article 11 – Aspect des constructions</b>	
De façon générale, les dispositions prises ont été développées afin de permettre une intégration des constructions dans l'environnement existant tout en permettant : <ul style="list-style-type: none"><li>- de répondre et d'aller au-delà des exigences d'équipements en dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables</li><li>- de permettre le maintien voire le développement de la biodiversité du site,</li><li>- de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute.</li></ul>	
<b>Article 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement</b>	
L'objectif est de répondre aux besoins des futurs entreprises tout en limitant l'impact du stationnement sur le paysage et l'environnement. Pour cela ont été fixés des obligations en matière d'imperméabilisation, de couverture par des dispositifs de production solaire et/ou de végétation des parcs de stationnement. Il est également	
PERSPECTIVES Urbanisme et <u>Paysage</u> - Rapport de présentation - 196	

Commune de VENOY	Modification n° 2 du P.L.U.
prévu la possibilité de mutualisation des besoins en matière de stationnement entre plusieurs entreprises.	
<b>Article 13 – Espaces libres et plantations</b>	
L'objectif de cet article est : <ul style="list-style-type: none"><li>- de permettre une intégration paysagère des constructions,</li><li>- de favoriser un aménagement paysager cohérent, support du maintien voire du développement de la biodiversité du site</li><li>- de maintenir les franges végétales qui participent aux transitions avec les espaces naturels et agricoles de la vallée du ru de <del>Sinotte</del>.</li></ul>	
<b>Article 14 – Coefficient d'occupation du sol</b>	
Cet article n'est pas réglementé.	
<b>Article 15 – Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	
Cet article n'est pas réglementé.	
<b>Article 16 – Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	
Cet article n'est pas réglementé.	
<b>4.3.3 ZONE AGRICOLE (ZONE A)</b>	
<b>4.3.3.1. Dispositions réglementaires générales :</b> (Cf. article R 123-7 du Code de l'Urbanisme)	
Seules sont autorisées dans la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.	
<b>4.3.3.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :</b>	
La zone agricole admet les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Toutefois pour des raisons de spécificités du territoire elle distingue : <ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur Ah qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ces secteurs, les possibilités de construire sont limitées,</li><li>- un secteur Aa où la hauteur des constructions est limitée au regard de la proximité des habitations existantes. Ainsi la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à ces endroits.</li></ul>	
PERSPECTIVES Urbanisme et <u>Paysage</u> - Rapport de présentation - 197	





**Rapport de présentation pages 201, 206, 211, 214 (ex pages 164, 168, 172, 174) :**

- ⇒ **II.1.1 : ajout du secteur Npv**
- ⇒ **II.2.1. : passage de la zone 1AU à un zonage UB au village**
- ⇒ **II.2.2 : passage d'un zonage 1AU à un zonage UBJ**
- ⇒ **II.3 : Modification de la zone 2AUy**

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (DDT), l'ensemble des tableaux de surfaces ont été mis à jour en reprenant les évolutions précédentes.

Modification des tableaux de surfaces

**Partie à compléter**

Rapport de présentation p 164 avant modification

DENOMINATION DES ZONES (Secteur concerné)	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONES UA et UB du P.L.U. (Anciennes zones AU, UB et UC et INA du P.O.S) - Centre bourg - Egriselles - Les Chapelles - Montreuche - Soleines - Château de la Coudre - Montallery	UA = 7 Ha UB = 79Ha 30 a UC = 18 Ha 50 a	12 Ha 10 a 44 Ha 70 a 13 Ha 10 a 2 Ha 20 a 31 Ha 20 a 1 Ha 50 a 11 Ha 80 a	UA/UB = + 00 Ha 00
Ancienne zone NB du POS	5 Ha 00 a		
Sous-total UA et UB dont NB du POS	110 Ha 20 a	116 Ha 60 a	+ 6 Ha 40 a
Zone UE du P.L.U. Ancienne zone NDb du P.O.S – zone d'équipements POS et PLU) - Les Joinchères	8 Ha 30 a	11 Ha 10 a	+ 2 Ha 80 a
Zone UBJ (jardins) Egriselles : (Ancienne zone NC du POS) Venoy centre : (Ancienne zone ND du POS) Soleines : (Ancienne zone UB/ ND et INAb du POS)		1 Ha 00 a 1 Ha 20 a 5 Ha 50 a	+ 7 Ha 70 a
<b>TOTAL</b>	<b>118 Ha 50 a</b>	<b>135 Ha 40 a</b>	<b>+ 16 Ha 90 a</b>

(1) : Surfaces estimées du P.O.S en vigueur avant révision dont calcul autocad et tableau du POS (2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sou D.A.O. (AUTOCAD).

**Partie modifiée**



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 201) (en vert ce qui est ajouté ou modifié)

DENOMINATION DES ZONES (Secteur concerné)	SUPERFICIE AVANT REVISION	SUPERFICIE APRES REVISION 2012	SUPERFICIE APRES Modification 2018	SUPERFICIE APRES Déclaration de projet 2019	SUPERFICIE APRES Modification simplifiée 2023	SUPERFICIE APRES Modification 2024	EVOLUTION DES ZONES
ZONES UA et UB du P.L.U. (Anciennes zones AU, UB et UC et INA du P.O.S) - Centre bourg - <u>Egriselles</u> - Les Chapelles - <u>Montreuche</u> - <u>Soleines</u> - Château de la Coudre - <u>Montallery</u>	UA = 7 Ha UB = 79Ha 30 a UC = 18 Ha 50 a	12 Ha 10 a 44 Ha 70 a 13 Ha 10 a 2 Ha 20 a 31 Ha 20 a 1 Ha 50 a 11 Ha 80 a	12 Ha 10 a 44 Ha 70 a 13 Ha 10 a 2 Ha 20 a 31 Ha 20 a 1 Ha 50 a 11 Ha 80 a	12 Ha 10 a 44 Ha 70 a 13 Ha 10 a 2 Ha 20 a 31 Ha 20 a 1 Ha 50 a 11 Ha 80 a	12 Ha 10 a 44 Ha 70 a 13 Ha 10 a 2 Ha 20 a 31 Ha 20 a 1 Ha 50 a 11 Ha 80 a	12 Ha 10 a 44 Ha 70 a 13 Ha 10 a 2 Ha 20 a 31 Ha 20 a 1 Ha 50 a 11 Ha 80 a	121,42 ha  UA/UB depuis POS : + 11,62 ha depuis PLU : + 4,82 ha
Ancienne zone NB du POS	5 Ha 00 a						
Sous-total UA et UB dont NB du POS	109 Ha 80 a	116 Ha 60 a	116 Ha 60 a	116 Ha 60 a	116 Ha 60 a	121,42	depuis POS : + 11,62 ha depuis PLU : + 4,82 ha
Zone UE du P.L.U. Ancienne zone NDb du P.O.S – zone d'équipements POS et PLU) - Les <u>Joinchères</u>	8 Ha 30 a	11 Ha 10 a	11 Ha 10 a	11 Ha 10 a	11 Ha 10 a	11,18 ha	depuis POS : + 2,88 ha depuis PLU : + 0,08 ha
Zone UB: (jardins) <u>Egriselles</u> : (Ancienne zone NC du POS) Venoy centre : (Ancienne zone ND du POS) <u>Soleines</u> : (Ancienne zone UB/ ND et <u>INAb</u> du POS)		1 Ha 00 a 1 Ha 20 a 5 Ha 50 a	1 Ha 00 a 1 Ha 20 a 5 Ha 50 a	1 Ha 00 a 1 Ha 20 a 5 Ha 50 a	1 Ha 00 a 1 Ha 20 a 5 Ha 50 a	1 Ha 00 a 1 Ha 20 a 5 Ha 50 a	8,12 ha  depuis POS : + 8,12 ha depuis PLU : + 0,42 ha
TOTAL	118 Ha 50 a	135 Ha 40 a	135 Ha 40 a	135 Ha 40 a	135 Ha 40 a	140,72 ha	depuis POS : + 22,22 ha depuis PLU : + 5,32 ha

Il est à noter que certaines évolutions de surface sont dues à une amélioration de la précision des outils de mesure et de référentiel.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Modification des tableaux de surfaces

**Partie à compléter**

Rapport de présentation p 168 avant modification

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONE 1AU du P.L.U.			
<u>VENOY centre :</u>	2 Ha 00 a	2 Ha 40 a	=
- Zones INAa, UB et ND du POS			
- Zone INAb du POS	2 Ha 00 a	2 Ha 00 a	=
<u>EGRISELLES</u>			
- INAb du POS	2 Ha 70 a	2 Ha 70 a	=
- INAas	2 Ha 90 a	-----	- 2 Ha 90 a
- iAbs	3 Ha 30 a	-----	- 3 Ha 30 a
<u>LES CHAPELLES</u>			
- INAa du POS	2 Ha 45 a	2 Ha 40 a	=
- INAb du POS	2 Ha 60 a	-----	- 2 Ha 60 a
<u>SOLEINES</u>			
- INAa du POS	4 Ha 20 a	----	- 4 Ha 20 a
- INAb du POS	5 Ha 20 a	----	- 5 Ha 20 a
<b>TOTAL</b>	<b>27 Ha 35 a</b>	<b>9 Ha 50 a</b>	<b>- 17 Ha 85 a</b>

(1) : Surfaces estimées du P.O.S en vigueur avant révision dont calcul autocad et tableau du POS (2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

**Partie modifiée**





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 206) (en vert ce qui est ajouté ou modifié)

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION	SUPERFICIE APRÈS REVISION 2012	SUPERFICIE APRÈS Modification 2018	SUPERFICIE APRÈS Déclaration de projet 2019	SUPERFICIE APRÈS Modification simplifiée 2023	SUPERFICIE APRÈS Modification 2024	EVOLUTION DES ZONES
ZONE 1AU du P.L.U.							
<u>VENOY centre:</u>	2 Ha 00a	2 Ha 40 a	2 Ha 40 a	2 Ha 40 a	2 Ha 40 a		
- Zones <u>INAg</u> UB et ND du POS							
- Zone <u>INAb</u> du POS	2 Ha 00a	2 Ha 00 a	2 Ha 00 a	2 Ha 00 a	2 Ha 00 a		
<u>EGRISSELLES</u>	2 Ha 70 a	2 Ha 70 a	2 Ha 70 a	2 Ha 70 a	2 Ha 70 a		
- <u>INAb</u> du POS	2 Ha 90 a	-----	-----	-----	-----	6,80 ha	<u>depuis POS</u> : - 20,35 ha
- <u>INAs</u>	3 Ha 30 a	-----	-----	-----	-----		<u>depuis PLU</u> : - 2,7 ha
- <u>ilAbs</u>							
<u>LES CHAPELLES</u>							
- <u>INAg</u> du POS	2 Ha 45 a	2 Ha 40 a	2 Ha 40 a	2 Ha 40 a	2 Ha 40 a		
- <u>INAb</u> du POS	2 Ha 60 a	-----	-----	-----	-----		
<u>SOLEINES</u>							
- <u>INAg</u> du POS	4 Ha 20 a	-----	-----	-----	-----		
- <u>INAb</u> du POS	5 Ha 20 a	-----	-----	-----	-----		
<b>TOTAL</b>	<b>27 Ha 35 a</b>	<b>9 Ha 50 a</b>	<b>9 Ha 50 a</b>	<b>9 Ha 50 a</b>	<b>9 Ha 50 a</b>	<b>6,8 ha</b>	<u>depuis POS</u> : - 20,35 ha <u>depuis PLU</u> : - 2,7 ha

Il est à noter que certaines évolutions de surface sont dues à une amélioration de la précision des outils de mesure et de référentiel.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Modification des tableaux de surfaces

Rapport de présentation p 172 avant modification

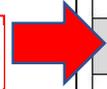
**Partie à compléter**



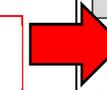
**Partie modifiée**



**Partie supprimée**



**Partie modifiée**



DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONE UX (ancienne zone IINAb) ZONE UXa (ancienne zone IINaA) ZONE AUX (ancienne zone ND)	5 Ha 20 a	5 Ha 40 a	+ 20 a
	5 Ha 40 a	1 Ha 00 a	- 4 Ha 40 a
		5 Ha 90 a	+ 5 Ha 90 a
Sous-Total UX+AUX	10 Ha 60 a	12 Ha 30 a	+ 1 Ha 70 a
ZONE UY (ancienne zone NDa)	24 Ha 00 a	23 Ha 80 a	- 0 Ha 20 a
Sous-total ZONE UY	24 Ha 00 a	23 Ha 80 a	- 0 Ha 20 a
Zone 2AUy (ancienne zone ND)	---	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a
Sous-Zone 2AUy	---	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a
<b>TOTAL</b>	<b>34 Ha 60 a</b>	<b>126 Ha 60 a</b>	<b>+ 92 Ha 00 a</b>

(1) : Surfaces estimées du P.O.S en vigueur avant révision dont calcul autocad et tableau du POS (2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

Les incidences du Plan Local d'Urbanisme concernent essentiellement la création de la zone 2AUy en vue d'un parc d'activités communautaire. Dans le cadre des réflexions les études environnementales, l'étude entrée de ville, ... ont été réalisées.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 211) (*en vert ce qui est ajouté ou modifié*)

(*en rouge ce qui est supprimé*)

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION	SUPERFICIE APRES REVISION 2012	SUPERFICIE APRES Modification 2018	SUPERFICIE APRES Déclaration de projet 2019	SUPERFICIE APRES Modification simplifiée 2023	SUPERFICIE APRES Modification 2024	EVOLUTION DES ZONES
ZONE UX <i>(ancienne zone IINAb)</i>	5 Ha 20 a	5 Ha 40 a	5 Ha 40 a	5 Ha 40 a	5 Ha 40 a	5,42 ha	<u>depuis POS</u> : + 0,22 ha <u>depuis PLU</u> : + 0,02 ha
ZONE UXa <i>(ancienne zone IINAc)</i>	5 Ha 40 a	1 Ha 00 a	1 Ha 00 a	1 Ha 00 a	1 Ha 00 a	0,96 ha	<u>depuis POS</u> : - 4 Ha 44 a <u>depuis PLU</u> : + 0,02 ha
ZONE AUX <i>(ancienne zone ND)</i>		5 Ha 90 a	5 Ha 90 a	5 Ha 90 a	5 Ha 90 a	5,91 ha	<u>depuis POS</u> : + 5,9 ha <u>depuis PLU</u> : + 0,01 ha
ZONE AUy						53,66 ha	<u>depuis POS</u> : + 53,66 ha <u>depuis PLU</u> : + 53,66 ha
Sous-Total UX+AUX+AUy	10 Ha 60 a	12 Ha 30 a	12 Ha 30 a	12 Ha 30 a	12 Ha 30 a	65,95 ha	<u>depuis POS</u> : + 55,35 ha <u>depuis PLU</u> : + 53,65 ha
ZONE UY <i>(ancienne zone NDa)</i>	24 Ha 00 a	23 Ha 80 a	23 Ha 80 a	23 Ha 80 a	23 Ha 80 a	24,19 ha	<u>depuis POS</u> : - 0,2 ha <u>depuis PLU</u> : + 0,19 ha
Sous-total ZONE UY	24 Ha 00 a	23 Ha 80 a	23 Ha 80 a	23 Ha 80 a	23 Ha 80 a	24,19 ha	<u>depuis POS</u> : - 0,2 ha <u>depuis PLU</u> : + 0,19 ha
Zone 2AUy <i>(ancienne zone ND)</i>	---	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a	0 ha	<u>depuis POS</u> : + 90,5 ha <u>depuis PLU</u> : - 90,5 ha
Sous-Zone 2AUy	---	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a	90 Ha 50 a	0 ha	<u>depuis POS</u> : + 90,5 ha <u>depuis PLU</u> : - 90,5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>34 Ha 60 a</b>	<b>126 Ha 0 a</b>	<b>126 Ha 0 a</b>	<b>126 Ha 0 a</b>	<b>126 Ha 0</b>	<b>90,14 ha</b>	<u>depuis POS</u> : + 55,54 ha <u>depuis PLU</u> : - 35,86 ha

*Il est à noter que certaines évolutions de surface sont dues à une amélioration de la précision des outils de mesure et de référentiel.*

*Les incidences du Plan Local d'Urbanisme concernent essentiellement la création de la zone 2AUy en vue d'un parc d'activités communautaire. Dans le cadre des réflexions les études environnementales, l'étude entrée de ville, ... ont été réalisées.*





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Modification des tableaux de surfaces

Rapport de présentation p 174 avant modification

**Partie à compléter**

ZONES AGRICOLES (A)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONE A du P.L.U. (Ancienne ZONE NC du P.O.S.)	NC = 1155 Ha 3075 a NCb = 25 Ha 70 a NCs = 19 Ha 20 a	A = 1 103 Ha 20 a --- --- Ae = 19 Ha 10 a Aa = 21 Ha 40 a Ah = 6 Ha 00 a	
<b>TOTAL</b>	<b>1 200 Ha 65 a</b>	<b>1 149 Ha 70 a</b>	<b>- 50 Ha 95 a</b>

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONE N du P.L.U. (ancienne zone ND NCc et NCa du POS)	ND = 887 Ha 30 a NCa = 2 Ha 35 a NCc = 3 Ha 40 a	N = 824 Ha 60 a Nc = 37 Ha 90 a Nj = 1 Ha 80 a Nh = 4 Ha 50 a	
<b>TOTAL</b>	<b>893 Ha 05 a</b>	<b>868 Ha 80 a</b>	<b>- 24 Ha 25 a</b>

(1) : Surfaces estimées du P.O.S en vigueur avant révision dont calcul autocad et tableau du POS (2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sou D.A.O. (AUTOCAD).

**Partie modifiée**





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 214) (*en vert ce qui est ajouté ou modifié*)

ZONES AGRICOLES (A)								
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION	SUPERFICIE APRÈS REVISION 2012	SUPERFICIE APRÈS Modification 2018	SUPERFICIE APRÈS Déclaration de projet 2019	SUPERFICIE APRÈS Modification simplifiée 2023	SUPERFICIE APRÈS Modification 2024	EVOLUTION DES ZONES	
ZONE A du P.L.U. (Ancienne ZONE NC du P.O.S.)	NC = 1155 Ha 3075 a NCb = 25 Ha 70 a NCs = 19 Ha 20 a	A = 1 036 Ha 20 a	A = 1 036 Ha 20 a	A = 1 011 Ha 60 a	A = 1078 Ha 60 a	1 111,20 ha		
		---	---	---	---			
		---	---	---	---	---		
		An = 67 Ha 00 a	An = 67 Ha 00 a	An = 67 Ha 00 a	Ae = 19 Ha 10 a	19,18 ha		
		Ae = 19 Ha 10 a	Ae = 19 Ha 10 a	Ae = 19 Ha 10 a	Aa = 21 Ha 40 a	21,39 ha		
Aa = 21 Ha 40 a	Aa = 21 Ha 40 a	Aa = 21 Ha 40 a	Ah = 6 Ha 00 a	6,06 ha				
Ah = 6 Ha 00 a	Ah = 6 Ha 00 a	Ah = 6 Ha 00 a						
TOTAL	1 200 Ha 65 a	1 149 Ha 70 a	1 149 Ha 70 a	1 125 Ha 10 a	1 125 Ha 10 a	1 157,83 ha	depuis POS : - 42,17 ha depuis PLU : + 8,13 ha	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)								
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION	SUPERFICIE APRÈS REVISION 2012	SUPERFICIE APRÈS Modification 2018	SUPERFICIE APRÈS Déclaration de projet 2019	SUPERFICIE APRÈS Modification simplifiée 2023	SUPERFICIE APRÈS Modification 2024	EVOLUTION DES ZONES	
ZONE N du P.L.U. (ancienne zone ND NCc et NCa du POS)	ND = 887 Ha 30 a NCa = 2 Ha 35 a NCc = 3 Ha 40 a	N = 824 Ha 60 a	N = 820 Ha 90 a	N = 820 Ha 84 a	N = 820 Ha 84 a	832,19 ha		
		Nc = 37 Ha 90 a	Nc = 37 Ha 90 a	Nc = 37 Ha 90 a	Nc = 37 Ha 90 a	37,97 ha		
		Nj = 1 Ha 80 a	Nj = 5 Ha 50 a	Nj = 5 Ha 50 a	Nj = 5 Ha 50 a	5,65 ha		
		Nh = 4 Ha 50 a	Nh = 4 Ha 50 a	Nh = 4 Ha 50 a	Nh = 4 Ha 50 a	4,54 ha		
			Npv = 25 ha 20 a	Npv = 25 ha 20 a	Npv = 25 ha 20 a	25,20 ha		
TOTAL	893 Ha 05 a	868 Ha 80 a	868 Ha 80 a	893,94	893,94	905,55 ha	depuis POS : + 12,5 ha depuis PLU : + 36,75 ha	

*Il est à noter que certaines évolutions de surface sont dues à une amélioration de la précision des outils de mesure et de référentiel.*





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### **Rapport de présentation page 210 (ex pages 171 et 172) :**

#### ⇒ **II.3. : Modification du zonage de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc – zone 2AUy**

*Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (DDT) demandant de compléter le rapport de présentation, lors des procédures de Révision Allégée et de Modification approuvée le 20 février 2025 la mention de la zone 2AUy est supprimée et remplacée par les éléments concernant la zone AUy*

*Rapport de présentation avant modification- (page 171)*

La seconde spécificité à Venoy est d'accueillir l'aire d'autoroute qui développe des activités de services aux automobilistes, transporteurs, ... qui utilisent l'autoroute et apprécient cette étape de restauration, .... La zone a donc été maintenue mais au lieu d'être classée en NDa, elle a été reprise en zone urbaine (UY) puisque tous les réseaux desservent cet espace qui n'est pas un espace naturel.

Le troisième projet concerne un projet de parcs d'activités économiques d'intérêt communautaire qui mûrit depuis 2005. En effet, dans le cadre de la dynamisation de l'économie sur son territoire, la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois (compétente en matière d'aménagement de l'espace) a lancé des études d'implantation de parcs d'activités économiques d'intérêt communautaire en 2005 sur des terrains proposés par les communes.

Des études de faisabilité ont été réalisées sur trois sites à Appoigny, Montigny-la-Resle et Venoy. A la suite des études préliminaires réalisées en 2006, seuls les projets situés sur les communes d'Appoigny et de Venoy, à proximité d'échangeurs routiers, ont été retenus. Actuellement, de nouvelles réflexions sont en cours, liées à la réalisation du contournement sud de l'agglomération. Ainsi, la commune de Venoy, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme a intégré ce projet pour partie en zone 2AUy afin de préserver le site du lycée agricole et les terres exploitées attenantes.

La réalisation de la zone AUX à vocation communale n'a pas d'incidences sur l'environnement et l'agriculture. Il s'agit des terres en partie cultivées d'autre en jachère ou occupées par quelques taillis et friches. Situées

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 171

**Partie modifiée**



*Rapport de présentation avant modification- (page 171)*

Commune de VENOY

Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

entre l'autoroute et l'échangeur, ces espaces ne sont pas propices pour un développement naturel qui permette de préserver une flore de qualité et une faune et ne sont pas favorables à l'agriculture de par les inconvénients en termes de déplacements.

La zone de l'aire d'autoroute existait dans le POS elle n'a pas été changée à 0,20 Ha de moins en surface.

Le projet de parc d'activités communautaire apparaît sur le PLU, mais en 2AUy afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation du site et de prévoir son développement. Une procédure de révision simplifiée permettra s'il faut d'ouvrir la zone d'intégrer alors les études et notamment l'étude entrée de ville.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 210) (*en vert ce qui est ajouté ou modifié*)

(*en rouge ce qui est supprimé*)

Commune de VENOY	Modification n°2 du P.L.U.
<p style="text-align: center;"><b><u>B/ Zones à vocation d'activités économiques</u></b></p>	
<p>La révision du Plan Local d'Urbanisme a conduit la commune à la prise en compte des enjeux du développement économique et de la réponse aux besoins des entreprises à s'installer sur le territoire.</p>	
<p><u>A Venoy il convient d'évaluer 3 situations distinctes :</u></p>	
<p>La première concerne la <u>zone d'activités communale</u> qui existait au POS et était classée en zone NAb. Celle-ci positionnée dans la bande des 100 mètres de l'autoroute a été ouverte à l'urbanisation et fait l'objet d'une étude entrée de ville par révision simplifiée du POS. Le PLU a repris cette zone en la classant un UX puisque tous les travaux sont réalisés. L'étude entrée de ville a été revue et adaptée pour prendre en compte l'évolution de la zone qui est déjà viabilisée et en cours de commercialisation ; ainsi, la commune a souhaité envisager son développement en créant une zone AUX. L'étude entrée de ville porte sur l'ensemble (UX + AUX) afin d'avoir une cohérence et toujours d'avoir une réflexion en termes de projet d'aménagement En limite sud-ouest du territoire, quelques parcelles ont été classées en zone UXa car elles étaient classées IINaA et le permis a été accordé. Malgré la proximité avec la RN65 classée voie à grande circulation et soumise à l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme ; cet espace n'a pas fait l'objet d'une étude entrée de ville puisqu'elle est désormais bâtie.</p>	
<p>La seconde spécificité à Venoy est d'accueillir <u>l'aire d'autoroute</u> qui développe des activités de services aux automobilistes, transporteurs, ... qui utilisent l'autoroute et apprécie cette étape de restauration, .... La zone a donc été maintenue mais au lieu d'être classée en NDa, elle a été reprise en zone urbaine (UY) puisque tous les réseaux desservent cet espace qui n'est pas un espace naturel.</p>	
<p>Le troisième projet concerne un projet de <u>parcs d'activités économiques d'intérêt communautaire</u> qui mûrit depuis 2005. En effet, dans le cadre de la dynamisation de l'économie sur son territoire, la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois (compétente en matière d'aménagement de l'espace) a lancé des études d'implantation de parcs d'activités économiques d'intérêt communautaire en 2005 sur des terrains proposés par les communes.</p>	
<p>Des études de faisabilité ont été réalisées sur trois sites à Appoigny, Montigny-la-Resle et Venoy. A la suite des études préliminaires réalisées en 2006, seuls les projets situés sur les communes d'Appoigny et de Venoy, à proximité d'échangeurs routiers, ont été retenus. Actuellement, de nouvelles réflexions sont en cours, liées à la réalisation du contournement sud de l'agglomération. Ainsi, la commune de Venoy, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme a intégré ce projet pour partie en zone 2AUy afin de préserver le site du lycée agricole et les terres exploitées attenantes. <b>Cette zone 2AUy a été supprimée au profit d'une zone AUy au périmètre réduit par La modification du PLU approuvé le...2025</b></p>	
<p>La réalisation de la zone AUX à vocation communale n'a pas d'incidences sur l'environnement et l'agriculture. Il s'agit des terres en partie cultivées d'autre en jachère ou occupées par quelques taillis et friches. Situées entre l'autoroute et l'échangeur, ces espaces ne sont pas propices pour un développement naturel qui permette de préserver une flore de qualité et une faune et ne sont pas favorables à l'agriculture de par les inconvénients en termes de déplacements.</p>	
<p>La zone de l'aire d'autoroute existait dans le POS elle n'a pas été changée à 0,20 Ha de moins en surface.</p>	
<p><b>Le projet de parc d'activités communautaire apparaît sur le PLU, mais en 2AUy afin de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation du site et de prévoir son développement. Une procédure de révision simplifiée permettra s'il faut d'ouvrir la zone d'intégrer alors les études et notamment l'étude entrée de ville.</b></p>	
<p>PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Rapport de présentation - 210</p>	





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## **Rapport de présentation page 215 (ex page 174) :**

### ⇒ **II.3 : Modification de la zone 2AUy**

*Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (DDT) demandant de compléter le rapport de présentation, un renvoi aux procédures de Révision Allégée et de Modification approuvée le 20 février 2025 est ajouté.*

*Rapport de présentation avant modification (page 179)*

## **5.2. INCIDENCES DU PARC D'ACTIVITES**

*Source : étude d'impact de la ZAC du parc d'activités*

### **5.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS DU PROJET**

Suite à une étude conduite par le Conseil Général de l'Yonne, la Communauté de l'Auxerrois s'est portée maître d'ouvrage pour la réalisation d'un parc d'activités situé à la sortie Auxerre Sud de l'autoroute A6.

*Rapport de présentation après modification (page 215) (en vert ce qui est ajouté ou modifié)*

## **5.2. INCIDENCES DU PARC D'ACTIVITES**

*Source : étude d'impact de la ZAC du parc d'activités*

**Le projet de parc d'activité a été modifié par les procédures de Révision Allégée et de Modification du PLU approuvé le... 2025. Se reporter aux exposés des motifs de ces deux procédures.**

### **5.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS DU PROJET**

Suite à une étude conduite par le Conseil Général de l'Yonne, la Communauté de l'Auxerrois s'est portée maître d'ouvrage pour la réalisation d'un parc d'activités situé à la sortie Auxerre Sud de l'autoroute A6.





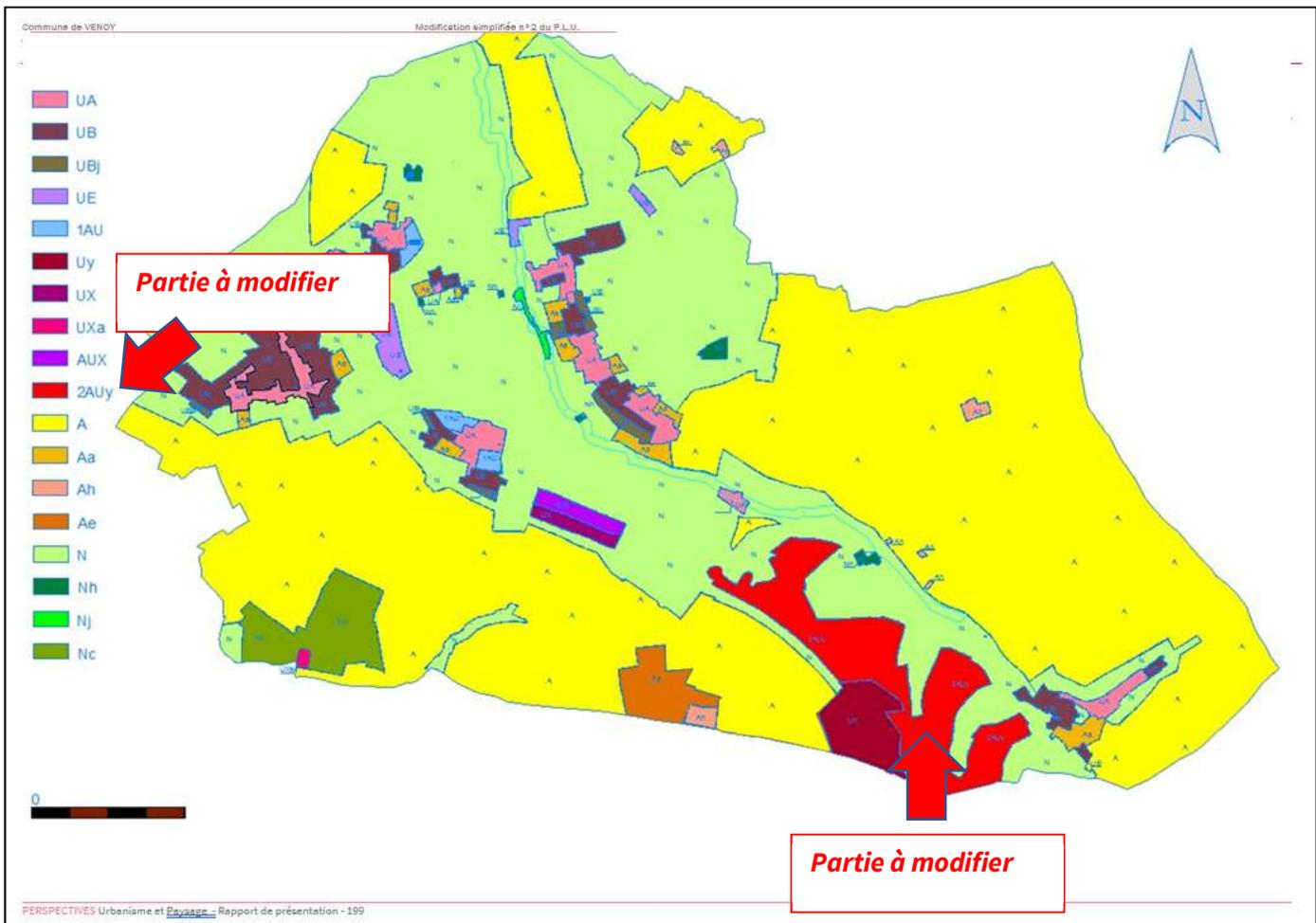
communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

**Rapport de présentation page 240 (ex page 199) :**

- ⇒ **II.1.1** : ajout du secteur Npv
- ⇒ **II.2.1** : passage de la zone 1AU à un zonage UB au village
- ⇒ **II.2.2** : passage d'un zonage 1AU à un zonage UBj
- ⇒ **II.3** : Modification de la zone 2AUy

*Rapport de présentation avant modification (page 199)*

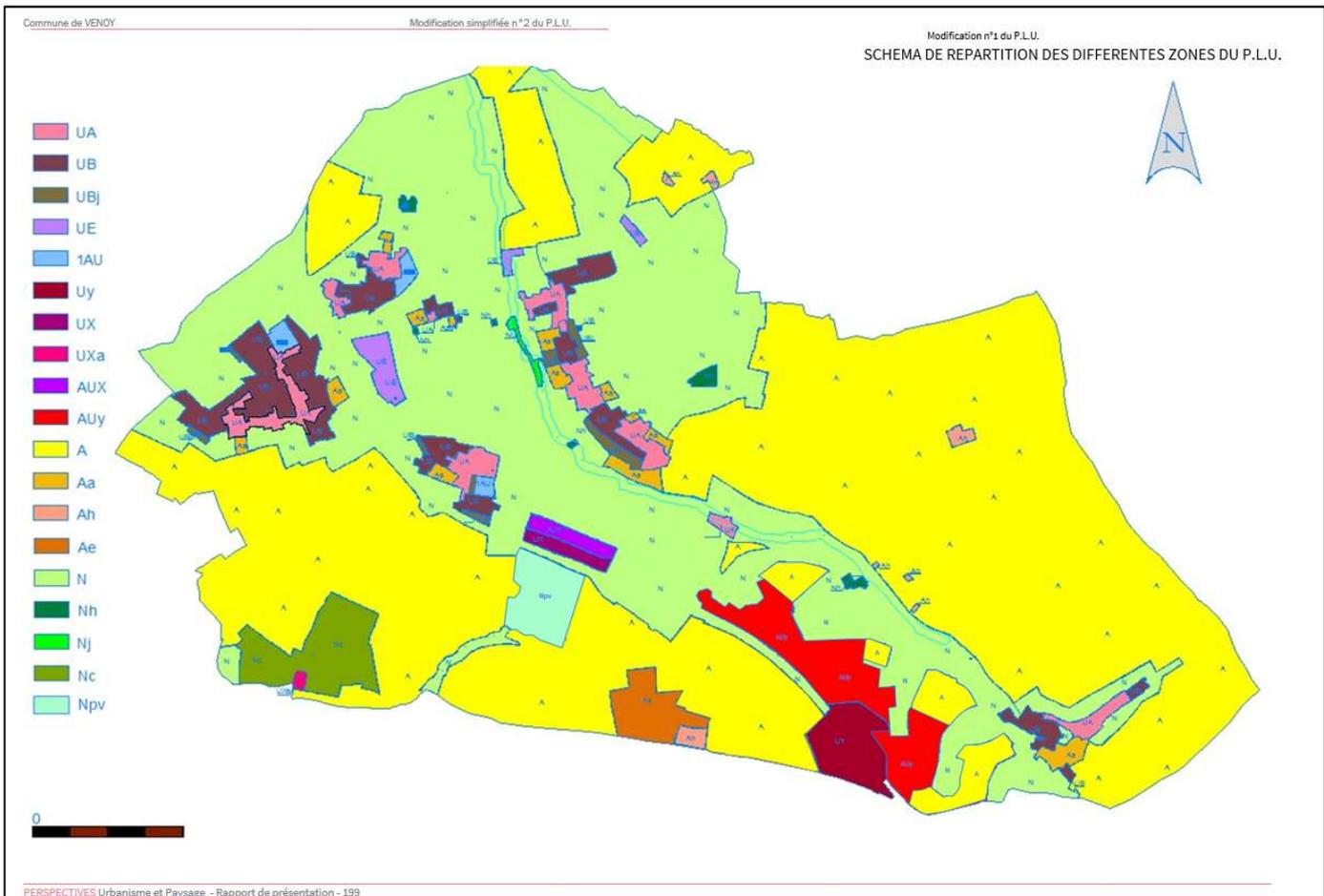




communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 240)





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Rapport de présentation page 241 (ex page 200) :

### ⇒ II.3 : Modification de la zone 2AUy en AUy

Rapport de présentation avant modification (page 200)

POS			PLU			Comparaison POS /PLU
Zones	Précision	Superficie (en ha)	Zones	Précision	Equivalent en ha	Ecarts de superficie (en ha)
<b>Zones à vocation mixte et équipements</b>			<b>Zones urbaines à vocation mixte</b>			
UA		7	UA	Chapelle	45,9	
				Montreuche		
				Montallery		
				Les Soleines		
				Château de la Coudre		
UB		79,3	UB	Chapelle	70,7	
				Egriselle		
				Montallery		
				Les Soleines		
UC		18,9	UBj	Les Soleines	7,70	
				Egriselle		
				Venoy		
NDb		8,3	UE	Montreuche	11,1	
				Les Soleines		
		<b>113,5</b>	<b>Sous-total U (mixte)</b>			<b>135,40</b>
<b>A vocation mixte</b>			<b>A vocation mixte</b>			
INA		44,4	1AU	Chapelle	9,50	
				Egriselle		
				Venoy		
NB		5	<b>Sous-total AU (habitat)</b>			<b>9,50</b>
		<b>49,4</b>	<b>A vocation d'activités</b>			<b>-39,9</b>
<b>A vocation d'activités</b>			<b>A vocation d'activités</b>			
NDa (aire autoroute)		24	Uy	Montallery	23,80	
			UX	Venoy	5,40	
			UXa		1	
Extension de la zone d'activités			AUX	Venoy	5,9	
IINAb (zone d'activités communales)		5,4	2AUy	Montallery	90,50	
		<b>29,4</b>	<b>Sous-total zones d'activités</b>			<b>126,60</b>
<b>Zones agricole et naturelle</b>			<b>Zones agricole et naturelle</b>			<b>97,2</b>
NC et ND		2097,7	A		1 103,20	
			Aa	Les Soleines	21,4	
				Montreuche		
				Chapelle		
				Egriselle		
				Montallery		
			Ah	Montallery	6	
				Les Soleines		
			Ae	Montallery	19,1	
			<b>Sous-total zone A</b>			<b>1149,70</b>
Nh			N		824,6	
			Nh	Les Soleines	4,5	
				Montreuche		
				Chapelle		
				Montallery		
			Nj	Les Soleines	1,8	
IINaA (carrière)			Nc		37,9	
		<b>2097,7</b>	<b>Sous-total zone N</b>			<b>868,80</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>2290</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>			<b>2290</b>
						<b>-1228,9</b>

Commune de VENOY

Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Rapport de présentation après modification (page 241)

**Le tableau est repris et réorganisé pour en faciliter la lecture, les surfaces sont mise à jour.**

	POS			PLU			Comparaison POS/PLU
	Zones	Précision	Superficie (en ha)	Zones	Précision	Superficie (en ha)	Écart de surface (en ha)
Zones Urbaines	Zone à vocation mixte et équipement			Zone à vocation mixte et équipement			
	UA		7	UA	Chapelle	47,37	
					Montreuche		
					Montallery		
					Les Soleines		
					Château de la Couldre		
		Venoy					
	UB		79,3	UB	Chapelle	74,05	
					Egriselle		
					Montallery		
		Les Soleines					
		Venoy					
UC		18,9	UBj	Egriselle	8,12		
				Les Soleines			
NDb		8,3	UE	Montreuche	11,18		
				Les Soleines			
		113,5			140,72	27,2158	
Zone à vocation d'activités			Zone à vocation d'activités				
NDa (aire d'autoroute)		24	Uy	Montallery	24,19		
				UX		Venoy	5,42
				Uxa		Venoy	0,96
		24			30,57	6,569	
<b>Total Zones U</b>		<b>137,5</b>	<b>Total Zones U</b>		<b>171,28</b>	<b>33,7848</b>	
Zones à urbaniser	Zone à vocation mixte			Zone à vocation mixte			
	INA		44,4	IAU	Chapelle	6,80	
					Egriselle		
	NB		5				Venoy
			49,4				-42,60
	Zone à vocation d'activités			Zone à vocation d'activités			
Extension de la zone d'activités			AUX	Venoy	5,91		
IINAb (ZA communales)		5,4	AUy	Montallery	53,66		
		5,4			59,57	54,1727	
<b>Total zones AU</b>		<b>54,8</b>	<b>Total zones AU</b>		<b>66,37</b>	<b>11,5715</b>	
Zones agricoles	Zone à vocation agricole			Zone à vocation agricole			
	NC et ND		2097,7	A		1111,20	
				Aa	Chapelle	21,39	
					Egriselle		
			Montreuche				
			Montallery				
			Les Soleines				
			Ah	Montallery	6,06		
			Ae	Les Soleines	19,18		
				Montallery			
		2097,7	<b>Total zones A</b>		<b>1157,83</b>	<b>-939,87</b>	
Zones naturelles	Zone à vocation naturelle			Zone à vocation naturelle			
	NC et ND (voir zone A)		non précisé	N		832,19	
				Nh	Chapelle	4,54	
					Montreuche		
					Montallery		
					Les Soleines		
				Nj	5,65		
	Nc	37,97					
	Npv	25,20					
		non précisé			905,55	inconnu	
<b>Total commune</b>		<b>2290</b>	<b>Total commune</b>		<b>2301,04</b>		

Il est à noter que certaines évolutions de surfaces sont dues à une amélioration de la précision des outils de mesure et de référentiel.



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Règlement page 73 :

### ⇒ **II.3 : Modification de la zone 2AUy**

Règlement écrit avant modification => le chapitre III – Zone 2AUy (pages 61 à 63)

Commune de VENOV Zone 2AUy

**CHAPITRE III - ZONE 2AUy**

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AUy est une zone réservée à la création du parc d'activités économiques intercommunal. Cette zone peut être aménagée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont la programmation et les conditions d'aménagement sont fixées dans les orientations d'aménagement.

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une ou plusieurs modifications ou d'une révision du P.L.U. Dans tous les cas cette ouverture à l'urbanisation est suspendue à la réalisation d'une étude entrée de ville par application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme.

*Une partie de la zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles ; il convient de consulter l'annexe 5E.*

ARTICLE 2AUy 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visés à l'article 2AUy 2.

ARTICLE 2AUy 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Rappel :**

- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

**2.2. Sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement - 61

Commune de VENOV Zone 2AUy

ARTICLE 2AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 2AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement - 62



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY	Zone 2AUy
<u>ARTICLE 2AUy 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</u>	
Article non réglementé	
<u>ARTICLE 2AUy 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.	
<u>ARTICLE 2AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u>	
Article non réglementé	
<u>ARTICLE 2AUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.</u>	
Article non réglementé	
<u>ARTICLE 2AUy 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>	
Article non réglementé	
<u>ARTICLE 2AUy 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u>	
Article non réglementé	
PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement -	83

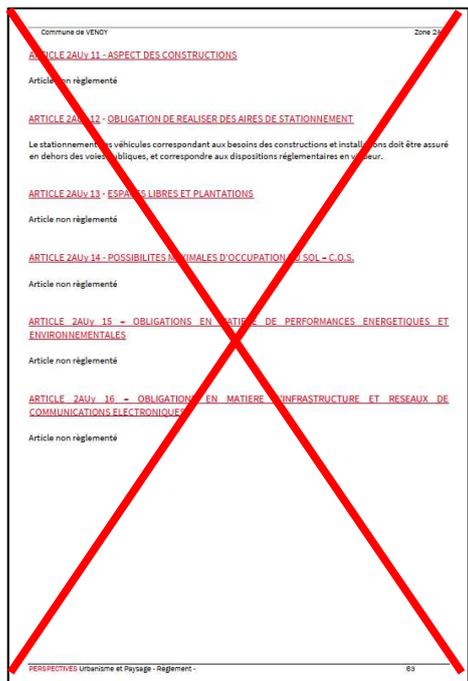
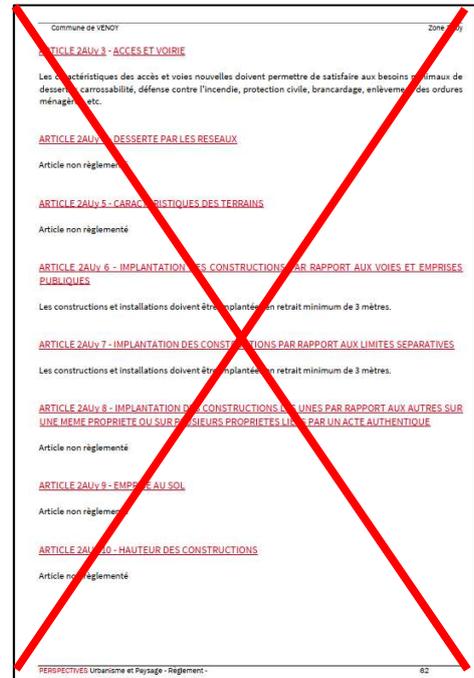
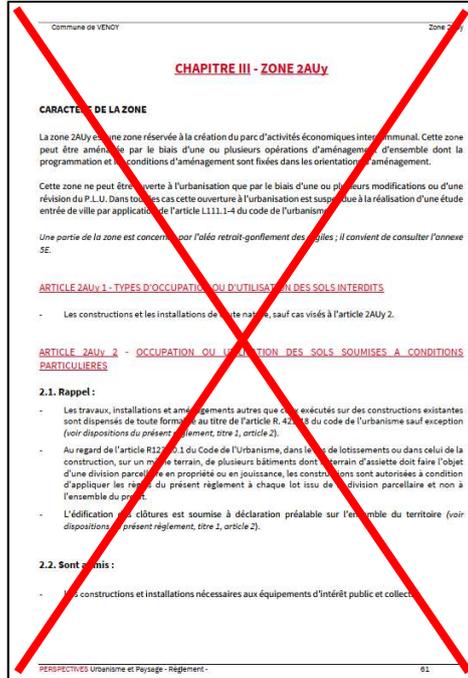




communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Règlement écrit avant modification => le chapitre III – Zone 2AUy (pages 61 à 63) est  
supprimé et remplacé par un chapitre III – Zone AUy





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## Règlement de la zone AUy créé

Commune de VENOY

Zone AUy

### **CHAPITRE III - ZONE AUy**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone AUy** est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour les activités économiques de type industriel. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux de desserte prévus et de capacité suffisante.

Il est rappelé que cette zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « E / Préconisations pour la zone du projet de parc d'activités économiques AUy (du côté Est de l'A6) », qui complète le présent règlement et s'impose aux demandes d'urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles ; il convient de consulter l'annexe 5E.

#### **ARTICLE AUy 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Destination et sous-destination	Sont interdites dans la zone	Sont admises sous condition de l'article AUy 2	Sont admises
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Commerce et activité de services</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement -

61





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY		Zone AUy	
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont interdits également :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockage de matériaux autres que ceux indiqués à l'article AUy 2.
- Les aires de stockage et de démolition de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées et les campings.

#### **ARTICLE AUy 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- **Les entrepôts**, sous réserve d'être directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- **Les bureaux**, sous réserve d'être directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- **Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sous réserve d'être directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- **Les parcs de stationnement** dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées ou soumises à condition à l'article AUy 2, sous réserve qu'une étude en matière de stationnement ait été réalisée ou validée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois pour évaluer les besoins à l'échelle de la zone prenant en compte les dispositifs favorisant la mutualisation des places, le co-voiturage et les autres modes permettant de diminuer le recours à l'automobile.
- **Les constructions devront privilégier l'adaptation au relief du terrain naturel. En cas de nécessité technique peuvent être admis les affouillements et exhaussement du sol** sous réserve de ne pas dépasser 8,5 mètres.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY

Zone AUy

En cas de déblais ou remblais, le rattrapage avec le niveau du sol environnant devra se faire de manière harmonieuse et paysagère, incluant la gestion des eaux pluviales. Ils devront être plantés de manière à assurer l'insertion paysagère et de limiter les risques de ruissellement et de glissement de terrain.

- **Les aires de dépôts et stockage de matériaux** sous réserve d'être conçu de manière à assurer l'insertion environnementale et paysagère de ces espaces. Ils doivent être accompagnés de pare-vues garantissant l'insertion visuelle dans le paysage lointain et être conçu de manière à protéger les espaces de toute pollution.

### ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : voirie carrossable en tout temps, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Elles doivent être adaptées aux activités et installations desservie et à même d'assurer la circulation de tous les usagers, y compris les piétons et les vélos.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution et doivent alors intégrer un aménagement permettant le retournement des véhicules en toute sécurité, conforme à la réglementation en vigueur.

Les accès aux parcelles seront limités en nombre au stricte nécessaire et dimensionnées de manière à assurer la desserte sécurisée du site selon ses besoins. La mutualisation des accès pourra être imposée afin de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Les accès et les circulations internes aux projets desservis doivent permettre d'assurer tous les besoins nécessaires : stationnement, livraisons, manœuvre de retournement, sécurité incendie...

### ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1.- Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui le nécessite.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eau devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2.- Assainissement**

Le réseau public est entièrement collectif et séparatif, aucun rejet d'eau pluviale ne pourra se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

##### *Eaux usées domestiques :*

Toutes les eaux usées devront être directement raccordée au réseau collectif.

##### *Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY

Zone AUy

collectif d'assainissement est subordonnée à une autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

À défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenus des caractéristiques du milieu récepteur.

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales des parcelles privatives doivent être infiltrées directement sur l'unité foncière. Aucun rejet sur les espaces publics ne sera accepté.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés et adaptés à l'opération, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol afin de garantir une gestion :

- quantitative afin de limiter les risques de ruissellement vers les parcelles voisines
- qualitative afin de préserver la qualité environnementale des milieux environnant.

Les dispositifs artificiels de stockage (réservoirs, citerne, citerne souple...) doivent être intégrés aux bâtiments ou faire l'objet d'un traitement paysager limitant leur impact visuel dans l'environnement.

Les dispositifs naturels de stockage (noue, bassin...) doivent être réalisés et plantés de manière à favoriser leur intégration dans le paysage et de permettre le maintien et le développement de la biodiversité du site.

La récupération, le stockage et la réutilisation des eaux de pluies sont encouragés que ce soit à des fins d'arrosage, de nettoyage, pour les besoins internes du bâtiment et pour la défense incendie. Cette réutilisation devra répondre aux exigences en matière de qualité de rejet, que ce soit dans les réseaux ou dans le milieu naturel.

Les porteurs de projets sont invités, lorsque cela est possible, à se coordonner afin d'apporter une réponse globale et cohérente en matière de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

**4.3. Électricité, éclairage extérieur et téléphone :**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé par un réseau enterré, depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à assurer les besoins de sécurité tout en préservant la qualité du paysage et en limitant les nuisances sur la faune nocturne.

De la même manière, les besoins en éclairage des porteurs de projet doivent être installés de façon à limiter l'impact sur la qualité du paysage et sur la faune nocturne. Le matériel installé devra permettre de varier l'intensité lumineuse afin de l'abaisser ou de l'éteindre la nuit.

**ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY

Zone AUy

#### ARTICLE AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées à 50 mètres au minimum de l'axe de l'autoroute A6.

**6.2** Par rapport aux voies et emprises publiques autres que l'autoroute A6, les constructions autres que celles inscrites à l'article 6.3, seront édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 6 mètres

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs devront s'implanter préférentiellement en harmonie avec les implantations des constructions voisines. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 1 mètres de l'alignement.

#### ARTICLE AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1** En limites séparatives, hormis pour les limites de la zone AUy, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

**7.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 1 mètres de la limite séparative.

**7.3.** En limite de la zone AUy, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment.

#### ARTICLE AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

#### ARTICLE AUy 9 - EMPRISE AU SOL

Dans une bande de 300 mètres (matérialisé sur le règlement graphique) comptée à partir de l'axe de l'autoroute, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière comprise dans cette bande.

Au-delà de cette bande de 300 mètres (matérialisé sur le règlement graphique), l'emprise au sol maximale des constructions est de 50 % de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement -

65





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY

Zone AUy

### **ARTICLE AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du sol naturel n'excédera pas 18 mètres (cheminées et autres éléments techniques exclus), sauf exception décrite à l'article 10.2 ci-dessous.

**10.2.** Sous réserve d'une justification technique, il peut être autorisé une hauteur des bâtiments allant jusqu'à 35 mètres, sous réserve que ces surfaces ne représentent pas plus de 25 % de l'emprise au sol totale des bâtiments,

**10.3.** Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

### **ARTICLE AUy 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1. Dispositions générales**

Le choix des matériaux, y compris des dispositifs de végétalisation des façades ou des toitures doit garantir l'insertion de la construction dans son environnement naturel et paysagé, assurer leur pérennité dans le temps et être respectueux de la préservation de l'environnement.

Le choix des matériaux doit garantir la protection contre les éblouissements, en particulier des véhicules circulant sur l'autoroute A6.

Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs (bleu vif, rouge vif, ...), le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

Des teintes et des tonalités mates différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades. Les dégradés de couleurs pour les bâtiments de grandes hauteurs sont conseillés afin de diminuer l'impact visuel dans le paysage et avoir un rendu « fondu » avec le ciel.

Toutes les façades des bâtiments devront présenter une qualité de traitement architectural garantissant leur bonne insertion dans le site.

#### **11.2. Toitures**

*Rappel : La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables impose, notamment, que les toitures bâtiments à usage industriel et d'entrepôt, de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à usage de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soient équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable et de végétalisation.*

Les édifices techniques (extracteurs, climatiseur, garde-corps, capteurs solaire, antennes...) doivent être intégrés de manière à minimiser leur impact visuel depuis le paysage proche comme lointain.

Les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement -

66





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY

Zone AUy

En dehors des édicules techniques, les toitures doivent être couvertes sur au moins 60 % des surfaces restantes :

- soit, par des dispositifs de production d'énergie solaire (photovoltaïque ou thermique).
- soit, par une végétalisation en toiture composée d'une épaisseur de substrat d'au moins 15 centimètres. Elle devra s'intégrer au paysagement global et intégrer des essences participant au maintien et au développement de la biodiversité du site, à la gestion des eaux pluviales et à la régulation thermique des bâtiments,
- soit par une combinaison de ces dispositifs.

Il peut être dérogé aux obligations d'équipements solaires et de végétalisation des toitures pour les bâtiments et parties de bâtiments dont la surface est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les éléments accessoires tels que les auvents, allées couvertes...

### 11.3. Murs / revêtements extérieurs :

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement.

Les façades visibles depuis l'autoroute doivent être mates et ne présenter aucune surface réfléchissante.

Les façades en bois et murs végétaux sont acceptés.

### 11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.50 mètres.

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise) seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain. Celui-ci devra s'intégrer dans l'esthétique générale de la propriété (bâtiment et clôture), et des propriétés riveraines.

Les clôtures devront être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et la libre circulation de la petite faune.

En limite de zone AUy, les clôtures devront être constituées ou doublées d'une haie champêtre composée d'un mélange d'essences locales favorisant le nourrissage de la petite faune (tel que prunellier, aubépine, églantier...)

### 11.5. Collecte des déchets :

La collecte des déchets ménagers et assimilés sur le site se fait par point d'apport volontaire.

Le stockage des déchets ménagers et assimilés, en attente de dépôt au point d'apport, doit être assuré dans un local clos et couvert prévu à cet effet, intégré aux volumes des bâtiments ou intégré au projet global.

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement -

67





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

Commune de VENOY

Zone AUy

#### ARTICLE AUy 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

*Rappel : La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables impose, notamment, que les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> soient équipés sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant des dispositifs de production d'énergie solaire et, sur au moins la moitié de leur superficie, d'aménagement hydrauliques ou de dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.*

Les aires de stationnement, quel que soit le type de véhicules concernés (voitures, poids lourds, deux-roues...) doivent être réalisés sur l'emprise foncière du projet et correspondre aux besoins des constructions. La notice descriptive devra faire apparaître les éléments nécessaires permettant d'apprécier les réponses apporter en matière de stationnement au regard des besoins du site.

Elles feront l'objet d'un aménagement paysager s'intégrant dans la globalité du projet.

Les aires de stationnement, hors circulations, ne nécessitant pas de protection particulière contre les risques de pollution ou présentant des caractéristiques techniques spécifiques seront traitées en matériaux perméables permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Les stationnements des deux-roues motorisés ou non doivent satisfaire de bonnes conditions d'accès (depuis l'espace public, comme depuis les bâtiments), de sécurités et de confort. À ce titre ils doivent être couverts et protégés des intempéries. En cas d'intégration aux volumes des bâtiments, les locaux devront présenter des espaces suffisants pour permettre l'accessibilité et les manœuvres.

Le projet devra prévoir des espaces de stationnement différencié pour les deux roues motorisés et les deux roues non motorisés.

Les porteurs de projets sont invités à intégrer dans leur dispositif les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).

Indépendamment des obligations des dispositif de la loi du 10 mars 2023 rappelé ci-dessus, et sauf contrainte technique particulière et s'ils ne sont pas intégrés dans un volume bâti, les espaces de stationnement, autres que ceux à destination des deux-roues, devront être aménagés de manière à apporter de l'ombrage aux véhicules. Pour cela, ils devront

- soit être couverts d'un dispositif d'ombrières solaires,
- soit être aménagés avec un minimum d'un arbre de haute tige toutes les 4 places,
- soit être couvert d'un dispositif comportant une toiture végétalisée ou une pergola incluant des essences végétales formant ombrage,
- soit une combinaison de ces différents dispositifs.

Il est rappelé que les aires d'attente et de chargement/déchargement ne sont pas considéré comme des stationnements et ne sont donc pas soumis à cette obligation

Il peut prévoir une réduction quantitative de l'offre nécessaire s'il met en place des dispositifs permettant de limiter le recours à l'utilisation de l'automobile tels que le covoiturage, ou le foisonnement avec une entreprise voisine. Cette diminution ne pourra être supérieur à 25 % de ses besoins. Sa note devra alors expliciter les mesures mises en place et, en cas de mutualisation, fournir une attestation commune aux entreprises concernées.





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE



Commune de VENOY

Zone AUy

### ARTICLE AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres au titre de cet article représentent l'ensemble des espaces non construits et qui ne sont pas occupés par des circulations, aires de stationnement, parvis, terrasses au sol...

Dans une bande de 300 mètres comptée à partir de l'axe de l'autoroute (inscrite au règlement graphique), les espaces libres doivent représenter au moins 20 % de la surface totale de l'emprise foncière comprise dans cette bande.

Au-delà de cette bande de 300 mètres (inscrite au règlement graphique), les espaces libres doivent représenter au moins 40 % de la surface de l'emprise foncière situé au-delà de cette bande.

Les espaces à enjeux repérés dans l'OAP « E/Préconisations pour la zone du projet de parc d'activités économique AUy (côté Est de l'A6) », devront prioritairement être conservés. Les projets situés à proximité immédiate devront permettre une protection et un renforcement de la qualité écologique de ces espaces.

En cas d'impossibilité de conservation, devront être mise en œuvre les moyens nécessaires pour limiter la disparition de ces espaces et une compensation devra être réalisée en continuité immédiate de l'espace.

Cette compensation devra :

- couvrir une surface minimale égale à au moins trois fois la surface des espaces détruits,
- être conçue de manière à assurer le maintien et le développement des espèces et des fonctions des espaces compensés,

Les espaces libres devront faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager à part entière et dans toutes ces composantes, c'est à dire espaces libres, végétalisation sur toiture et éventuellement en façade, clôture.... À ce titre il devra être cohérent avec les constructions, les stationnements, les circulations prévus et s'intégrer en liaison avec les espaces existants en périphérie du projet.

Le projet paysager devra tenir compte des projets voisins déjà installés ou en projet afin de constituer un espace global cohérent à l'échelle de la zone.

Le projet paysager devra tenir compte du relief naturel, de la composition des sols et des espaces existants à proximité afin d'assurer la prise en compte des problématiques de ruissellement, du maintien et du développement de la biodiversité et permettre une gestion des espaces effective et cohérente.

Une attention particulière sera portée au traitement des espaces situés en limite de la zone AUy afin d'assurer une réelle transition entre les espaces des lots et les espaces naturels et agricoles en périphérie. Dans sa note descriptive, le porteur de projet devra présenter les éléments permettant d'apprécier le traitement de cette transition.

Le projet paysager devra intégrer les trois strates de végétation : herbacée, arbustive et arborée permettant d'assurer une réelle cohérence et efficacité de l'ensemble de ces milieux. Les essences devront être sélectionnées parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site, des écosystèmes de la région et être adaptées au changement climatique

Le projet devra comporter au moins un arbre de grand développement et trois arbustes pour 500 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Lors de leur plantation, les végétaux devront respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- arbres de haute tige : 18-20 cm de circonférence mesuré à 1 m du sol et 2,5 m minimum sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

---

Commune de VENOY

Zone AUy

Toutes les plantations devront être adaptées au caractère et à la configuration des espaces afin de garantir leur pérennité et leur développement.

ARTICLE AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE AUy 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE AUy 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

---

PERSPECTIVES Urbanisme et Paysage - Règlement -

70







### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### ZONAGE

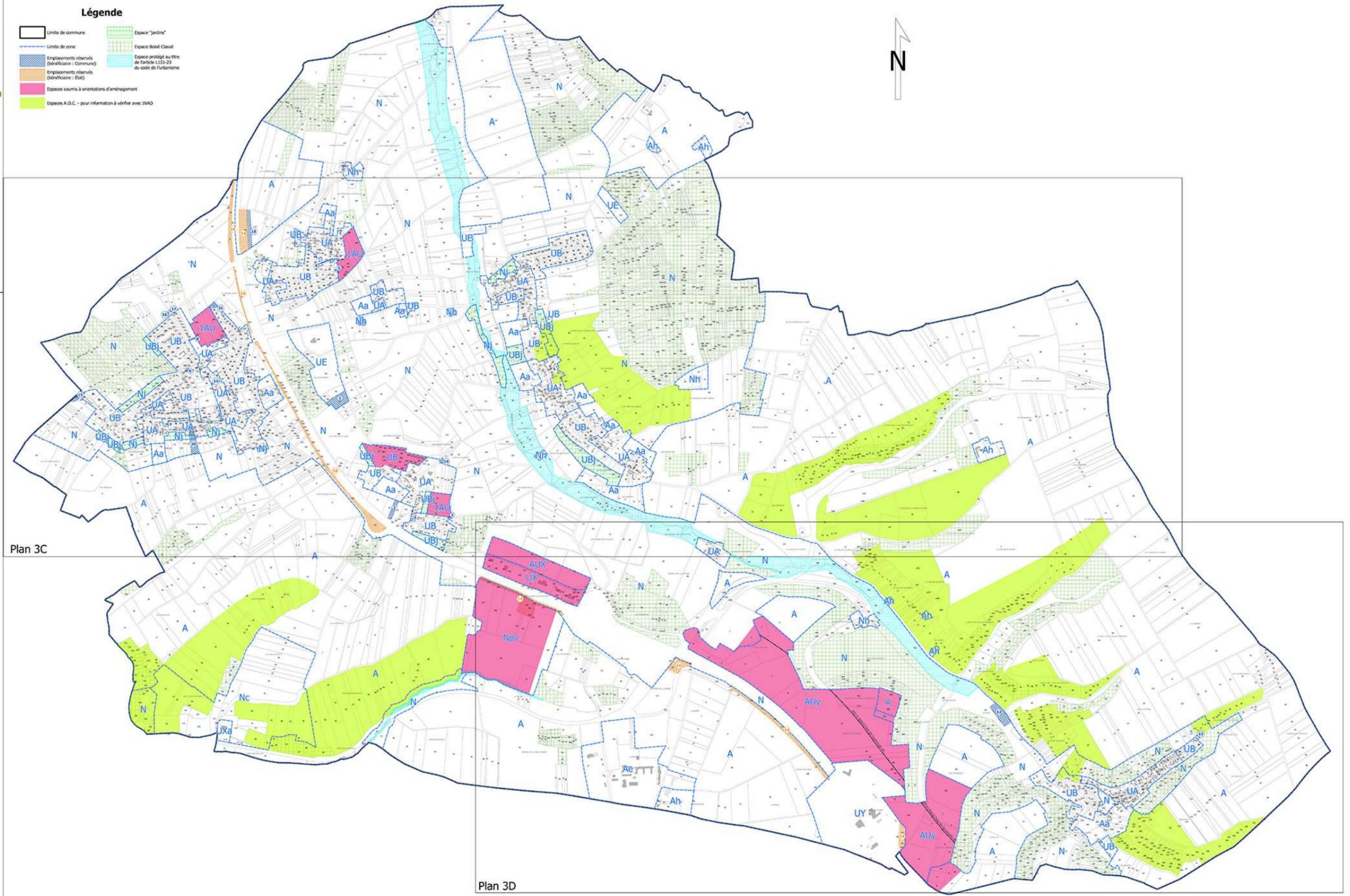
Plan d'ensemble de la commune  
Echelle : 1 / 6 000

Tu pour être annexé à la délibération du 27 juin 2024  
arrêtant la modification du P.L.U.

F.D.S. approuvé le 5 juin 1980  
PLU approuvé le 20 mai 2013  
Mise en compatibilité du PLU suite à l'arrêté préfectoral n°1967-004-01-2014-0466 du 19 septembre 2014 autorisant d'être publié le projet d'aménagement d'une troisième voie sur l'autoroute A6.  
Mise à jour le 25 août 2017  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2017  
Modification approuvée le 5 avril 2018  
Déclaration de projet visant mise en compatibilité approuvée le 17 décembre 2020  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 15 février 2024

#### Légende

- Limite de commune
- Limite de zone
- Emplacements réservés (bénéficiaire : Commune)
- Emplacements réservés (bénéficiaire : Etat)
- Espaces soumis à orientations d'aménagement
- Espaces A.D.C. - pour information à vérifier avec l'IAU
- Espace "jardin"
- Espace Bâté Classé
- Espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Plan 3C

Plan 3D

#### Définition des zones

- UA Zone urbaine ancienne à vocation mixte (habitat, artisanat, activités compatibles avec la zone)
- UB Zone urbaine récente à vocation mixte
- UBJ Secteur urbain à vocation de jardin
- UE Zone d'équipements publics (sports, loisirs, techniques : déchetterie, station d'épuration...)
- UX Zone d'activités économiques communales
- UXA Zone d'activités économiques isolées
- UY Zone d'activités liées à l'autoroute
- IAU Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
- Zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités
- AUX Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques
- AUY Parc d'activités intercommunal
- A Zone agricole
- Aa Secteur de la zone agricole où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée
- Ae Secteur de la zone agricole réservé au lycée agricole
- Ah Secteur de la zone agricole identifiant les espaces où les constructions d'habitation existent mais qu'il convient de ne pas compléter ; seuls sont admis la réhabilitation et l'extension mesurée de l'existant, la réalisation d'annexes
- N Zone naturelle et forestière
- Nc Secteur de la zone naturelle identifiant le site de carrières
- Nh Secteur de la zone naturelle identifiant les espaces où les constructions d'habitation existent mais qu'il convient de ne pas compléter ; seuls sont admis la réhabilitation et l'extension mesurée de l'existant, la réalisation d'annexes
- Nj Zone naturelle à vocation de jardin
- Npv Secteur de la zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

#### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° DE LA RÉSERVE	LOCALISATION	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	La Jardières	Aménagement ou création d'un équipement de sports, de loisirs	Commune	6730 m <sup>2</sup>
2	Venoy centre	Création d'un chemin d'accès	Commune	2250 m <sup>2</sup>
3	Venoy centre	Aménagement du carrefour	Commune	180 m <sup>2</sup>
4	La Chapelle	Aménagement d'un espace pour l'entretien du matériel	Commune	390 m <sup>2</sup>
5	La Chapelle	Aménagement d'un accès	Commune	185 m <sup>2</sup>
6	Epielles	Aménagement du virage	Commune	205 m <sup>2</sup>
7	Epielles	Aménagement d'un accès	Commune	925 m <sup>2</sup>
8	Epielles	Aménagement d'un accès	Commune	270 m <sup>2</sup>
9	Epielles	Aménagement d'un sentier pédestre	Commune	50 m <sup>2</sup>
10	Epielles	Aménagement d'un accès	Commune	335 m <sup>2</sup>
11	Epielles	Aménagement d'un accès	Commune	275 m <sup>2</sup>
12	Le Petit	Création d'une station d'épuration	Commune	6685 m <sup>2</sup>
13	Montalery	Extension du cimetière	Commune	110 m <sup>2</sup>
14	Epielles	Réalimentation de l'autoroute A6	Etat	77900 m <sup>2</sup>
15	Epielles	Aménagement du carrefour	Commune	1230 m <sup>2</sup>
16	Epielles	Aménagement du carrefour	Commune	205 m <sup>2</sup>
17	Epielles	Aménagement du carrefour	Commune	210 m <sup>2</sup>
18	Venoy centre	Création d'un terrain paysager	Commune	4370 m <sup>2</sup>
19	Venoy centre	Aménagement du carrefour	Commune	350 m <sup>2</sup>
20	Epielles	Aménagement des abords (circulation et stationnement) d'un équipement public	Commune	5100 m <sup>2</sup>
21	Epielles	Aménagement de continuité viaire	Commune	945 m <sup>2</sup>



communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

### III.4 modifications des Orientation d'Aménagement et de Programmation :

#### ⇒ **II.3. : Modification du zonage de la zone d'activité AuxR\_Éco Parc – zone 2AUy**

OAP « E / Préconisations pour la zone du projet de parc d'activités économiques 2AUy (du côté Est de l'A6) - **Existant** :

**OAP Supprimée et  
remplacée**

Commune de VENOY

Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

### **E / Préconisations pour la zone du projet de parc d'activités économiques 2AUy (du côté Est de l'A6) :**

Le parc d'activités doit se développer à l'est de l'A6 sur une superficie estimée à 90,5 hectares.

L'opération de développement du parc est prospective sur une vingtaine d'années. C'est pourquoi le projet est décomposé en 4 aires qui doivent être aménagées en différentes phases.

Cette méthode a pour but d'assurer la bonne réalisation du projet dans le respect des impératifs émis par le Plan Local d'Urbanisme.

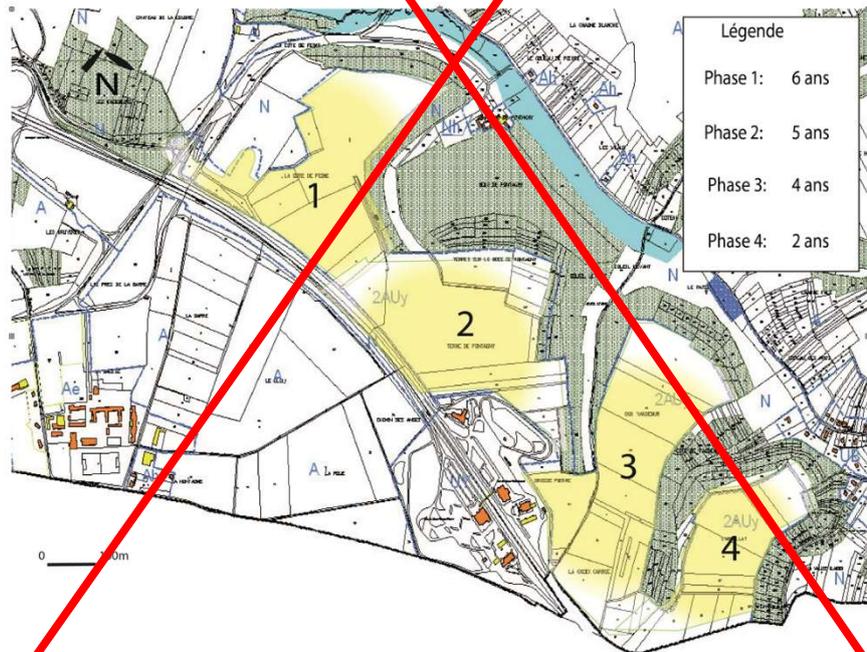
Ainsi, la réalisation du projet de parc d'activités économiques ne peut se faire que par **modification** ou **révision** du PLU.

De plus, il est obligatoire d'avoir terminé totalement l'aménagement d'une phase pour déclencher celui de la phase postérieure. C'est-à-dire que, la phase 2 ne pourra être entamée que si la phase 1 a été entièrement réalisée et ainsi de suite.

Le point de départ des délais de réalisation correspond au jour de l'approbation du PLU.

Le développement de la partie ouest de l'A6, comme prévu dans le projet initial, ne sera pas envisageable avant 2029 voire 2030.

Carte schématique du phasage de l'aménagement du site :





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

OAP « E / Préconisations pour la zone du projet de parc d'activités économiques AUy (du côté Est de l'A6) – **Après modification** :

OAP remplaçant  
l'OAP existante

Commune de VENOY

Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

## E / Préconisations pour la zone du projet de parc d'activités économiques AUy (du côté Est de l'A6) :

Le parc d'activités doit se développer à l'est de l'A6 sur une superficie estimée à 54 hectares. Cette OAP dédiée à la zone AUy doit poser les grandes lignes directrices du développement de cette zone, elle est complétée par les dispositions réglementaires propres à la zone AUy.

Principe de développement de la zone d'activité AuxR\_ÉcoParc :

Cette zone d'activité économique a vocation à accueillir des entreprises des secteurs de l'économie circulaire et de la valorisation des déchets.

**Accessibilité et réseaux** : le secteur est déjà desservi par une voie de service à destination des activités de l'aire d'autoroute du Soleil Levant. Cette voie sera renforcée et recalibrée afin de répondre aux besoins des futures entreprises et sera accompagnée d'espaces permettant l'usage des modes actifs.

De même les fossés existants seront aménagés en noues afin d'assurer une gestion naturelle des eaux de ruissellement de ces espaces publics. Le réseau de fossés et noues seront complétés par un ou plusieurs bassins à même de gérer les épisodes plus intenses avant rejet au milieu naturel.

**Paysagement et environnement** : afin d'assurer l'insertion dans le paysage et l'environnement de la future zone, les espaces boisés ceinturant la zone d'activité seront conservés. Cette ceinture devra être renforcée par les paysagements des projets qui seront situés en bordure de zone AUy au Nord Ouest.

Deux espaces ont été repérés lors de l'étude Faune/Flore comme à enjeux pour la biodiversité. Ils devront au maximum être préservés et renforcés. Dans le cas où il ne serait pas possible de les préserver, le projet devra limiter au maximum la destruction de ces espaces et réaliser une compensation représentant trois fois la surface détruite. Cette compensation devra se faire en continuité immédiate des espaces repérés.

D'une manière générale, les projets situés à proximité de ces espaces seront soumis à l'obligation de paysagement dans la recherche du renforcement de ces espaces, notamment par le choix d'essences végétales locales, similaires et complémentaires.

Schéma de principe de l'OAP :





communauté  
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET  
AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE

## CONCLUSION

La réduction à 50 mètres depuis l'axe central de l'autoroute A6, de l'éloignement rendu obligatoire par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, permettra d'assurer des aménagements cohérents le long des infrastructures autoroutières. La réduction de cet éloignement permettra un développement plus urbain, limitant l'apparition d'espaces sans usage entre l'autoroute et les futures constructions.

Cette révision allégée du Plan Local d'Urbanisme entraîne la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme, sans nécessiter un changement des orientations du PADD.

**Cette révision allégée est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.**

