agglomération le grand sénonais

PLUi/h Grand Sénonais

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Note de présentation

Complément au rapport de présentation

VERSION PROJET- 21 03 2025

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Note de présentation

Complément au rapport de présentation

SOMMAIRE

Table des matières

A. Préambule 5
B. Choix de la procédure 6
C. Modification du règlement littéral 7
1. Précisions sur la mise en œuvre des « sites de projet » et du rapport de compatibilité des OAP 7
2. Précisions sur l'écriture du règlement des zones A et N 9
3. Correction de coquilles 10
D. Modifications des OAP 11
1. Précisions sur les conditions d'aménagement de certaines OAP 11
2.. Saligny / modification de l'OAP n°1 14
3. Soucy / modification de l'OAP n°2 15
E. Modifications relatives aux emplacements réservés 16
1. Malay-le-Petit / suppression de l'ER n°2 16
2. Paron / suppression de l'ER n°15 17
3. Rousson / suppression de l'ER n°1 17
4. Saligny / suppression de l'ER n°11 et correction d'erreurs matérielles 18
5. Soucy / suppression de l'ER n°8 19
6. Voisines / Suppression de l'ER n°1 19
F. Modifications des documents graphiques 20
1. Malay-le-Petit / Modification du zonage 20
2. Saint Clément / Modification du zonage et d'un EIPE 21
3. Réorganisation des pièces graphiques 22
4. Intégration des hauteurs spécifiques sur les documents graphiques 22
G. Modification et mise à jour des annexes 23
1. Mise à jour du Code de l'Arbre urbain à Sens 23
2. Intégration d'une nouvelle annexe relative aux périmètres au sein desquels certains travaux sont soumis à autorisation 23
3. Mise à jour des Servitudes d'Utilités Publiques 24
4. Ajout du Schéma directeur d'assainissement et zonage des eaux usées et pluviales 26

A. Préambule

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

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

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

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

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

B. Choix de la procédure

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

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

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

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

Dans tous les cas, les modifications présentées ici au sein de la Modification Simplifiée n°3 :

- n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (hors erreurs matérielles manifestes), ainsi qu'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances

Par ailleurs, ces modifications mineures n'entrainent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, ni une diminution des possibilités de construire, ni une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En conséquence et conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les modifications souhaitées par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais présentées ici ont conduit cette dernière à privilégier la procédure de modification simplifiée.

A noter : au sein de la présente note de présentation, les modifications « textuelles » au sein du règlement ou des OAP sont identifiées en « rouge ».

C. Modification du règlement littéral

1. Précisions sur la mise en œuvre des « sites de projet » et du rapport de compatibilité des OAP

Le dispositif réglementaire du PLUi-H comporte la délimitation de « sites de projet » sur les documents graphiques. Ils constituent des secteurs regroupant les sites opérationnels à venir, en renouvellement ou en extension urbaine, faisant l'objet :

• d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établissant des orientations programmatiques, urbaines, environnementales ou paysagères ;

• de dispositions alternatives au sein du règlement littérales (implantation, hauteur, espaces verts…). Le règlement littéral précise notamment que « *Les dispositions alternatives permettant une augmentation de la constructibilité par rapport à la règle générale, ne s'appliquent pas en cas de permis individuel ne s'insérant pas dans le parti d'aménagement et la programmation d'ensemble du site de projet. La règle générale du secteur est alors appliquée*. »

Ces sites ont été délimités sur les zones à urbaniser ainsi que sur les sites stratégiques de renouvellement urbain, notamment dans le cadre de la déclinaison territorialisée des programmations prévisionnelles en logements.

Les OAP correspondantes intègrent à ce titre un objectif en nombre de logements sur les sites de projet. Pa ailleurs, leur formulation fait parfois état de la volonté de réaliser « une opération d'ensemble » ou d'un « ensemble de logements ».

Si ce dispositif permet à la fois d'orienter les projets sur les sites d'urbanisation « préférentiels » et d'assurer un suivi et l'atteinte des objectifs de production de logements, il suscite de nombreuses interrogations en phase pré-opérationnelles lors des discussions entre les porteurs de projets, les élus et les services des communes et de la CAGS. Ces interrogations portent notamment :

- Sur les périmètres des sites de projet. En renouvellement urbain, ces derniers ont été délimités en concertation avec les communes à l'issu de « l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants ». En phase opérationnelle, les complexités ou opportunités foncières font que les périmètres opérationnels des projets sont parfois sensiblement différents que ceux délimités aux documents graphiques.

- Sur le principe de compatibilité en termes de nombre de logement, généralement indiqué « à l'unité près » au sein des OAP, ce qui interroge les porteurs de projets ou les communes lorsque le programme comprend un peu plus ou un peu moins de logements qu'initialement estimés.

- Sur la notion d'opération d'ensemble et la possibilité ou non de réaliser plusieurs opérations successives au sein des périmètres de sites de projet. A cet égard, il convient ici de rappeler que l'obligation de réaliser une opération d'ensemble ne peut être appliquée qu'au sein d'une zone à urbaniser (AU) et non en zone urbaine (U). L'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme précise ainsi que l'urbanisation d'une zone AU peut être réalisée par une opération d'aménagement d'ensemble ou par plusieurs opérations successives au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Les PLU peuvent être amenés à établir ces conditions d'aménagement sur les différentes zones à urbaniser.

Il convient de venir repréciser ces éléments, au sein des dispositions particulières du règlement concernant les Sites de projets et les OAP, pour faciliter la compréhension du dispositif et assurer une mise en œuvre des projets en cohérences avec les objectifs poursuivis.

Le règlement de l'article 1 des zones AU doit également être mise en cohérence avec la nouvelle rédaction des dispositions particulières.

Le lexique doit aussi évoluer pour clarifier la notion d'opération d'ensemble qui pouvait porter à confusion par rapports à l'écriture du règlement et des OAP.

Ces clarifications amènent également au besoin de repréciser ou modifier l'écriture de certaines OAP en zones à urbaniser pour préciser leur condition d'aménagement et ne pas grever leur mise en œuvre opérationnelle (Cf. Chapitre D).

Modification du règlement littéral

➡ **Dispositions particulières / Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation / sites de projet (pages 24 et 25)**

• Sites de projet et OAP

• Les sites de projet sont identifiés aux documents graphiques du présent règlement. Ils constituent des secteurs regroupant les sites opérationnels à venir, en renouvellement ou en extension urbaine, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établissant des orientations programmatiques, urbaines, environnementales ou paysagères.

• Par ailleurs, les sites de projet font l'objet de dispositions alternatives :

- dans le corps écrit du règlement, relatives au recul minimum à observer par rapport aux cours d'eau, aux fonctions urbaines, aux règles d'implantation, de hauteur maximum autorisée ou de qualité urbaine et architecturale. A ce titre, les sites de projet bénéficient des règles relatives à la bande de constructibilité* principale de 20 m sur l'ensemble de leur périmètre, y compris au-delà des 20 m, et les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ne s'appliquent que sur les pourtours du site délimité.

- au sein des OAP, qui fixent, le cas échéant, des dispositions alternatives relatives aux obligations en matière de hauteurs maximales autorisées et de part d'espace vert minimum à respecter. Les hauteurs maximales alternatives autorisées au sein des sites de projet sont listées dans l'article 4 « Hauteur des constructions » des zones correspondantes.

• Les OAP des sites de projet en zone à urbaniser précisent, le cas échéant, si le site doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sans mention spécifique, une urbanisation en opérations successives sera admise dès lors que ces opérations respectent les orientations définies et ne grèvent pas l'atteinte des objectifs recherchés par la réalisation d'opérations ultérieures, notamment les objectifs prévisionnels en logements à créer.

Lorsqu'une opération d'ensemble est exigée, une marge de tolérance pourra être appliquée en cas de complexité foncière ou opérationnelle avérée, empêchant la réalisation du projet sur la totalité du périmètre délimitée, sous réserve de maintenir un périmètre cohérent et de respecter les attendus de l'OAP.

• Sur les sites de projet en renouvellement urbain situés en zone urbaine, des opérations successives seront admises dès lors que ces opérations respectent les orientations définies et ne grèvent pas l'atteinte des objectifs recherchés par la réalisation d'opérations ultérieures, notamment les objectifs prévisionnels en logements à créer

• Pour mémoire, les objectifs en nombre de logements indiqués dans les OAP s'apprécient dans un rapport de compatibilité. Le rapport de compatibilité induit une marge de tolérance vis-à-vis de cette programmation prévisionnelle en lien avec les mises en œuvre opérationnelles ou les spécificités des programmes.

Un nombre de logements significativement inférieur ne pourra être admis que sous réserve de contraintes opérationnelles, techniques ou programmatiques avérées limitant la constructibilité du site.

Un nombre de logements supérieur sera admis dès lors que le projet reste compatible avec les attendus en termes d'insertion urbaine, environnementale et paysagère, de qualité de l'habitat et de desserte par les réseaux.

Lorsqu'une opération se déploie sur une emprise inférieure ou supérieure au périmètre de l'OAP, l'objectif prévisionnel en logements est à réévaluer au prorata des surfaces incluses dans le projet.

• Dans tous les cas, les dispositions alternatives du règlement, permettant une augmentation de la constructibilité par rapport à la règle générale, ne s'appliquent qu'au sein des périmètres des sites de projet délimités aux documents graphiques. Elles ne s'appliquent pas en cas de permis individuel ne s'insérant pas dans le parti d'aménagement et la programmation d'ensemble du site de projet. La règle générale du secteur est alors appliquée.

➡ **Zone à urbaniser / Article 1 / Fonctions urbaines (pages 78)**

• Toute construction nouvelle est autorisée :

- à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*, éventuellement phasée en tranches successives,
- dans le cadre de dépôts de permis successifs s'inscrivant dans les attendus des OAP, sur les terrains suffisamment équipés pour recevoir des constructions. ~~lorsque cette possibilité est mentionnée au sein des OAP~~

Les OAP précisent, le cas échéant, si le site doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sans mention spécifique, une urbanisation en opérations successives sera admise dès lors que ces opérations respectent les orientations définies et ne grèvent pas l'atteinte des objectifs recherchés par la réalisation d'opérations ultérieures, notamment les objectifs prévisionnels en logements à créer

~~En cas de réalisation partielle n'englobant pas la totalité de la zone, le pétitionnaire devra démontrer que le projet ne grève pas l'atteinte des objectifs définis pour l'ensemble du secteur d'OAP.~~

➡ **Lexique (page 8)**

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Sont considérés comme faisant partie d'une opération d'ensemble :

- les permis compris dans un périmètre opérationnel d'aménagement (ZAC, lotissement, concession d'aménagement, permis d'aménager...),
- ~~les permis portant sur l'intégralité du périmètre d'un site de projet délimité aux documents graphiques~~,
- les permis conjoints portant sur plusieurs unités foncières contiguës,
- ~~les permis successifs s'inscrivant dans un projet global à l'échelle d'un site de projet,~~
- les permis portant sur plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
- les permis localisés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain NPNRU) d'intérêt national ou régional.

2. Précisions sur l'écriture du règlement des zones A et N

En raison des interrogations et interprétations des porteurs de projet, il est proposé de reformuler une disposition des articles 1 des zones agricoles (A) et naturelles (N) afin de clarifier la règle concernant les aménagements autorisés relatifs aux réseaux. La formulation actuelle est en effet parfois comprise comme laissant la possibilité de réaliser des centrales photovoltaïques au sol sur l'ensemble de la zone, ce qui n'est pas le cas, ces dernières n'étant qu'admises dans les secteurs Npv. La formulation actuelle du règlement autorise les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux pour permettre les travaux de desserte ou d'amélioration (télécommunication, électricité, gaz, canalisation…), sans toutefois souhaiter la réalisation, qui plus est sur des emprises conséquente, d'installation de production d'énergie non délimité au sein d'un secteur particulier.

Modification du règlement littéral

➡ **Zone Agricole / Article 1 / Fonctions urbaines (pages 85)**

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées ~~aux différents~~ à la desserte par les réseaux, voiries et services de déplacements ;

➡ **Zone Naturelle / Article 1 / Fonctions urbaines (pages 94)**

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées ~~aux différents~~ à la desserte par les réseaux, voiries et services de déplacements, ainsi qu'aux aires de repos et de services autoroutières.

3. Correction de coquilles

Plusieurs coquilles et erreurs matérielles ont été décelées dans le règlement littéral et sont corrigées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3, sans modifications du contenu règlementaire.

D. Modifications des OAP

1. Précisions sur les conditions d'aménagement de certaines OAP

En lien avec les précisions apportées aux dispositions particulières du règlement (Cf Section précédente), l'écriture de certaines OAP nécessite d'être réadapter pour permettre un aménagement en plusieurs phases.

A. Dixmont / OAP n°1

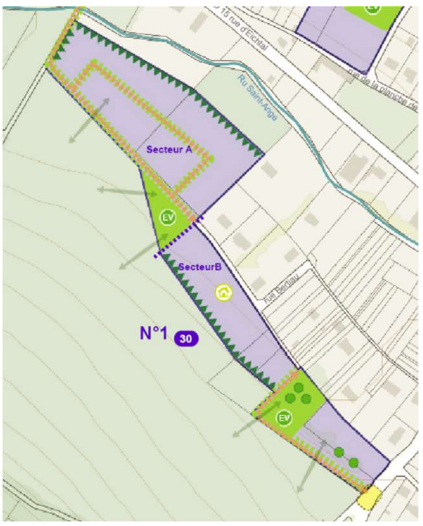
Il s'agit de maintenir une possibilité d'aménager l'OAP N°1 « Chemin du Ponceau » en deux opérations distinctes au regard de la configuration et du périmètre de l'OAP. Les deux opérations représenteraient une surface relativement équivalente (secteur A d'1,7 ha et secteur B d'1,3 ha), assurant une cohérence de l'urbanisation, la réalisation des voies de desserte et les aménagements paysagers.

Modification des OAP / Tome B - Aménagement

SITE 1 / CHEMIN DU PONCEAU / zone AU
Objectif prévisionnel : 30 logements

Prescriptions

• Développer une opération d'ensemble ou deux opérations succesives (secteur A et secteur B) dans le fond de vallée en surépaisseur du bourg. Privilégier des typologies de logements individuels compactes (maisons groupées, maisons de ville), aux volumétries sobres et soignées.



B. Etigny / OAP n°1

L'OAP N°1 « Rue de l'Eglise » en zone AUL est localisée sur un terrain communal que la collectivité souhaite engager en réalisant des travaux de viabilisation (voirie et réseaux). Tout en respectant l'objectif prévisionnel de 16 logements et les attendus de l'OAP, la commune souhaite que l'urbanisation du secteur puisse se faire au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Il convient ainsi de repréciser l'écriture de l'OAP.

Modification des OAP / Tome B - Aménagement

SITE 1 / RUE DE L'ÉGLISE / zone AUL
Objectif prévisionnel : 16 logements

Prescriptions

• Réaliser une opération d'ensemble ou en phases successives permettant la réalisation de toutes les prescriptions, préférentiellement au travers de typologies individuelles denses (maisons de ville, logements intermédiaires superposés...). Les hauteurs des constructions devront correspondre aux hauteurs règlementaires de la zone UL, soit une hauteur maximum de 9 m (équivalent d'un R+1+combles).

C. Saint-Clément / OAP n°1

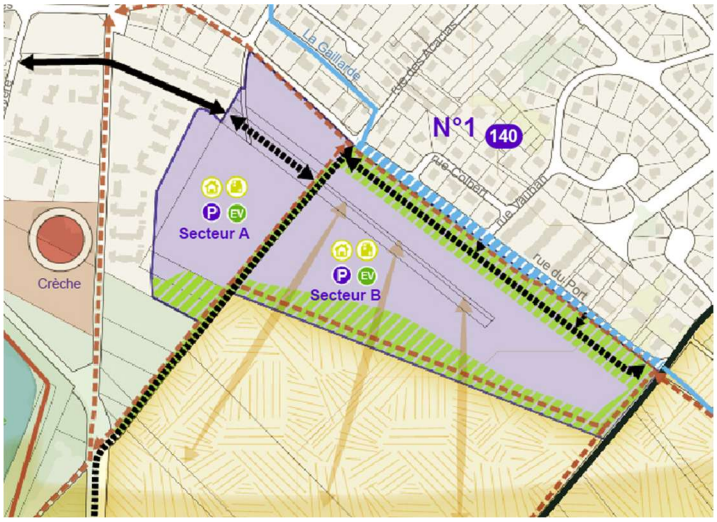
L'OAP n°1 « Pointe Molot » en zone AU, couvre 8,4 ha et dispose d'une programmation en logements conséquente de 140 logements environ. Compte tenu de la configuration du site et de sa programmation, il apparait opportun de conserver un principe d'opération d'ensemble tout en laissant la possibilité de réaliser deux opérations distinctes, successives et phasées dans le temps avec des périmètres cohérents. La voie centrale à créer, faisant l'objet d'un emplacement réservé, dans le prolongement de la rue des Acacias constituerait la limite des deux périmètres opérationnels éventuels. La partie Ouest constituerait préférentiellement la première phase d'urbanisation.

Modification des OAP / Tome B - Aménagement

SITE 1 / POINTE MOLOT / zone AU
Objectif prévisionnel : 140 logements

Prescriptions

• Dans un contexte de réaménagement global de la lisière entre Saint-Clément et Sens, poursuivre l'aménagement du secteur de la pointe Molot vers l'Est au travers d'une opération d'ensemble, ou au travers de deux opérations, de part et d'autre de la voie à créer dans le prolongement de la rue des Acacias (avec préférentiellement, le secteur A en première phase, le secteur B en seconde phase).



D. Villiers-Louis / OAP n°1

L'OAP n°1 « Les Dames Douces » en zone AU représente une faible superficie et est localisée en dent creuse le long d'une voie existante et desservie par les réseaux. Il s'agit de permettre la réalisation des 4 logements programmés par l'OAP sous forme d'opérations successives.

Modification des OAP / Tome B - Aménagement

SITE 1 / LES DAMES DOUCES zone AU

Objectif prévisionnel : 4 logements

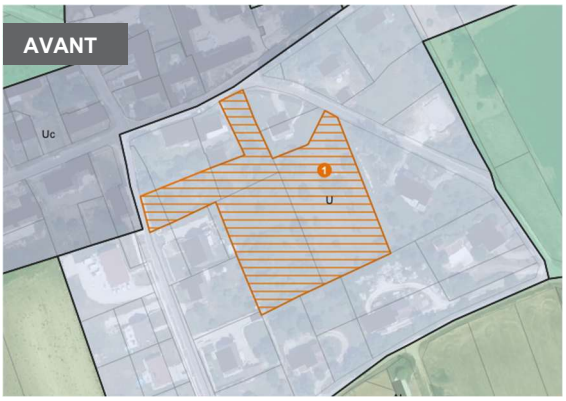
• Renforcer la continuité bâtie en entrée de bourg par l'implantation de logements individuels accessibles depuis la rue des Dames Douces. Les terrains peuvent être urbanisés dans le cadre d'une opération d'ensemble ou de plusieurs opérations successives.

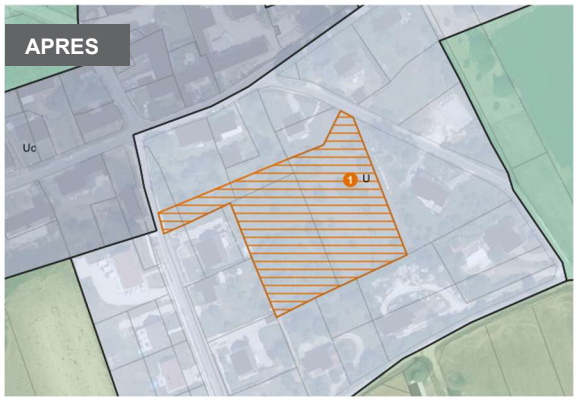
2. Saligny / modification de l'OAP n°1

L'OAP et le périmètre du site de projet N°1 à Saligny doivent être revus afin d'assurer la faisabilité opérationnelle du réinvestissement de ce cœur d'ilot. Il est ainsi proposé de réduire le périmètre actuel qui empiète trop largement sur les terrains bâtis de constructions existantes situées rue de la Quennevelle et entraînent une rétention foncière. Il est ainsi proposé de réduire le périmètre sur les fonds de jardins, de supprimer le cheminement par la rue de Quennevelle et de mieux calibrer l'emprise de l'accès au site par la rue de la vieille école (passage de 17m à 10m environ). Afin de ne pas enclaver le site, l'OAP est modifiée en ajoutant également un cheminement doux depuis la rue de l'Eglise.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saligny)

Redélimitation du Site de Projet





Modification des OAP / Tome B - Aménagement

Modification du Schéma graphique

Modification de l'orientation littérale

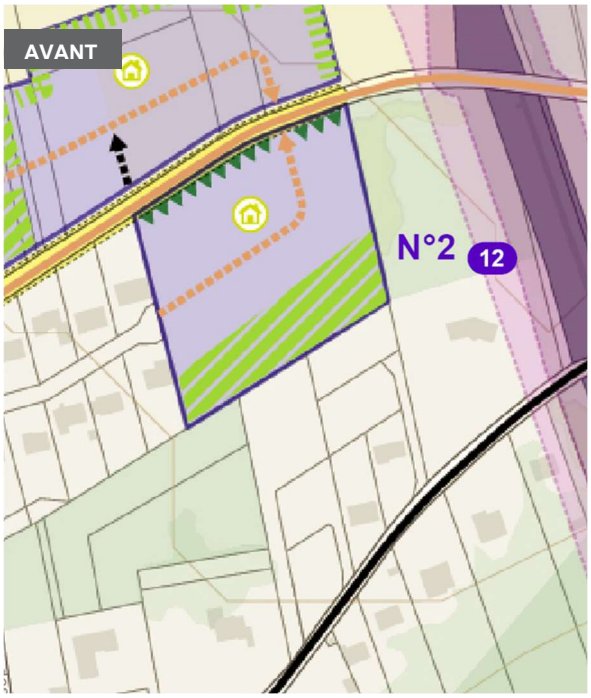
• Privilégier un accès automobile depuis la rue de la Vieille École. Un cheminement piéton pourra par ailleurs être réalisés pour rejoindre la rue ~~des Vaulx Renards~~ de l'Eglise, accompagné d'un traitement paysager qualitatif.

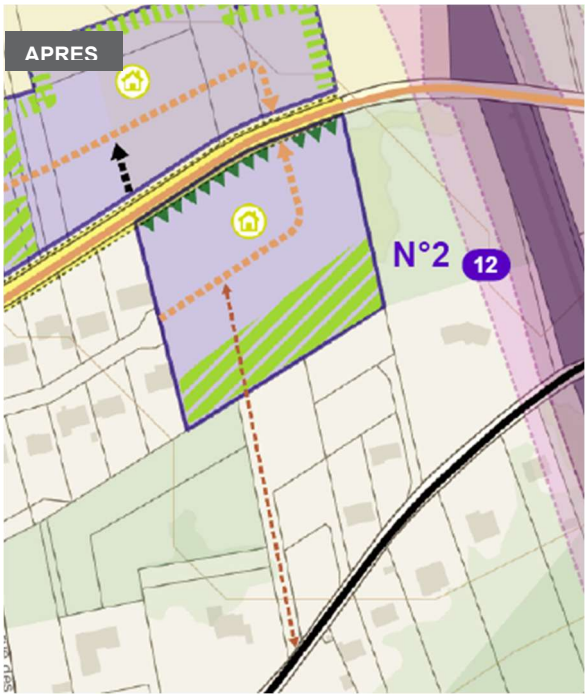
3. Soucy / modification de l'OAP n°2

Il est proposé une modification de l'OAP n°2 « Route de Cuy Sud » afin d'inscrire la création d'un accès piétons depuis la rue des Alouettes jusqu'à la nouvelle voie de desserte qui serait créée dans le cadre du projet. Un emplacement réservé (n°10) sur la parcelle ne faisant pas partie de l'OAP est déjà inscrit aux documents graphiques de sorte à permettre cet accès.

Modification des OAP / Tome B - Aménagement

Modification du Schéma graphique





Modification de l'orientation littérale

• Développer une opération résidentielle au travers de formats de logements individuels compacts (maisons groupées, maisons de ville...) bénéficiant d'une desserte automobile dans la continuité de la rue des Vigneaux. La voie apaisée pourra éventuellement offrir un accès sur la route de Cuy, qui a pour vocation d'évoluer en voie douce dédiée principalement aux vélos, piétons et transports en commun jusqu'au centre-ville de Soucy. La requalification des abords de cette voie pourra ainsi être initiée à l'occasion de l'aménagement du site. Une continuité douce est également à prévoir entre la nouvelle voie apaisée de desserte et la rue des Alouettes au Sud du site.

E. Modifications relatives aux emplacements réservés

Les modifications suivantes peuvent concerner :

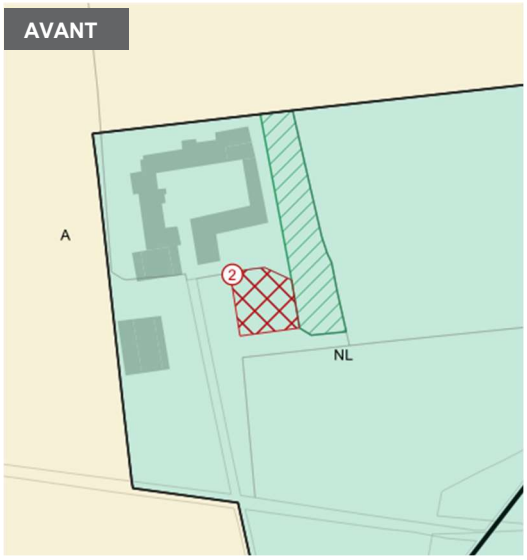
- Des corrections d'erreurs matérielles sur des Emplacements réservés (ER) dont le numéro n'apparait pas sur les plans ;
- Des précisions à apporter aux caractéristiques des ER ;
- La suppression d'ER en raison de la réalisation ou l'acquisition effective des terrains par la collectivité ;
- La suppression d'ER qui ne sont plus souhaités par la collectivité.

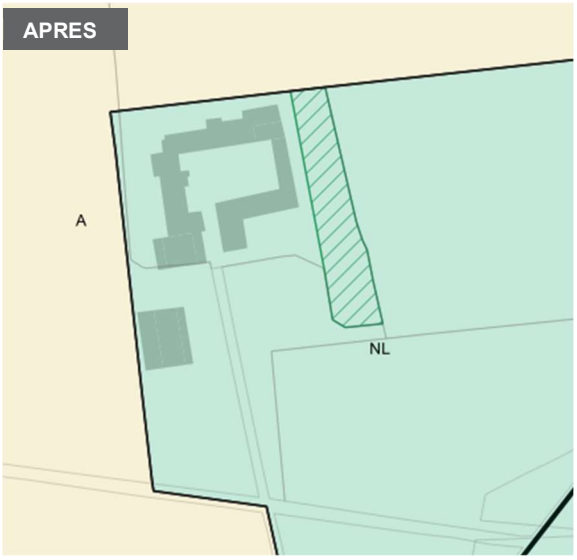
Ces modifications entrainent à la fois l'actualisation des documents graphiques et de la liste des ER au sein du règlement littéral (annexe 1). Il est à préciser que ces modifications n'entraînent pas la renumérotation des autres ER non concernés.

1. Malay-le-Petit / suppression de l'ER n°2

L'emplacement réservé n°2 « Implantation d'une borne incendie » a été réalisé. Il convient donc de le supprimer.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Malay-le-Petit)





Modification du règlement littéral

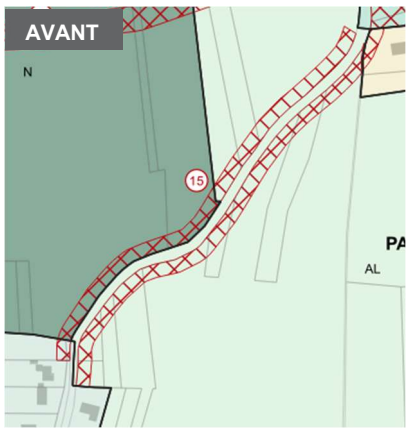
➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 103).

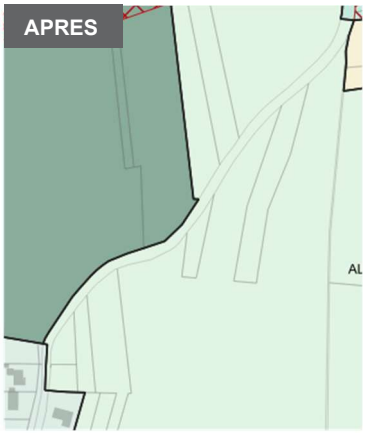
	9	Création d'un parking	Commune	
Malay-le-Petit	1	Création d'une continuité douce	Commune	
	~~2~~	~~Implantation d'une borne incendie~~	~~Commune~~	
	3	Implantation d'une borne incendie	Commune	
		Travaux d'assainissement : création d'une noue et	Agglomérat-	

2. Paron / suppression de l'ER n°15

L'emplacement réservé n°15 « élargissement de la rue des Paillons et création d'un fossé » a été réalisé. Il peut donc être supprimé.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Paron)





Modification du règlement littéral

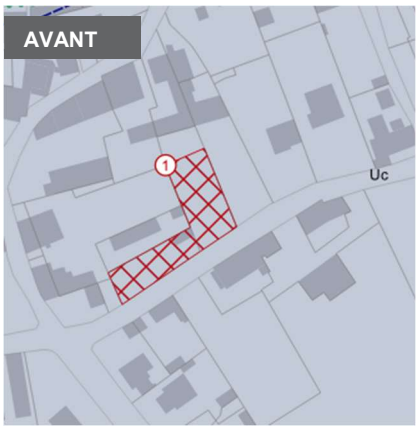
➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 103).

	~~15~~	~~Élargissement de la rue des Paillons (10 m de large de chaque côté) et création d'un fossé~~	~~Commune~~	

3. Rousson / suppression de l'ER n°1

L'emplacement réservé n°1 « création d'un parking » a été réalisé. Il peut donc être supprimé.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Rousson)



Modification du règlement littéral

➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 104).

Rousson	~~1~~	~~Création d'un parking~~	~~Commune~~	
	2	Optimisation accès et installation bungalow communal	Commune	

4. Saligny / suppression de l'ER n°11 et correction d'erreurs matérielles

L'emplacement réservé n°11 « « création d'une voie douce et gestion des eaux pluviales » est en cours de réalisation. Il peut donc être supprimé.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saligny)

Modification du règlement littéral

➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 104).

	~~10~~	~~Sécurisation d'accès donnant sur la Grande Rue~~	~~Commune~~
	~~11~~	~~Création d'une voie douce et gestion des eaux pluviales~~	~~Commune~~

Par ailleurs, l'ER n°12 « « Sécurisation den l'entrée de bourg » est bien délimité sur les documents graphiques, mais sa numérotation n'apparait pas (erreur matérielle d'impression)

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saligny)

De même, l'ER n°3 dispose d'un objet erroné, il ne s'agit pas de la création d'un cheminement piéton mais d'un aménagement pour la gestion des eaux pluviales. De plus, le tableau indique une largeur de 12m tandis que le plan de zonage délimite un tracé sur une épaisseur de l'ordre de 6m, suffisante pour la réalisation de l'aménagement. La liste annexée au règlement est ainsi mise en cohérence.

Modification du règlement littéral

➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 104).

3	~~Création d'un chemin piéton~~ Aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales	Commune	~~12~~ 6

5. Soucy / suppression de l'ER n°8

L'emplacement réservé n°8 « Terrain réservé pour la création d'un parking et des équipements de jeux de plein air » a été réalisé. Il peut donc être supprimé.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Soucy)

Modification du règlement littéral

➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 107).

Soucy	~~8~~	~~Terrain réservé pour la création d'un parking et des équipements de jeux de plein air~~	~~Commune~~	

6. Voisines / Suppression de l'ER n°1

L'emplacement réservé n°1 « Travaux d'installation d'une défense incendie » a été réalisé. Il peut donc être supprimé.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Voisines)

Modification du règlement littéral

➡ Annexe 1 / Liste des emplacements réservés (page 107).

~~Voisines~~	~~1~~	~~Travaux d'installation d'une défense incendie~~	~~Commune~~	

F. Modifications des documents graphiques

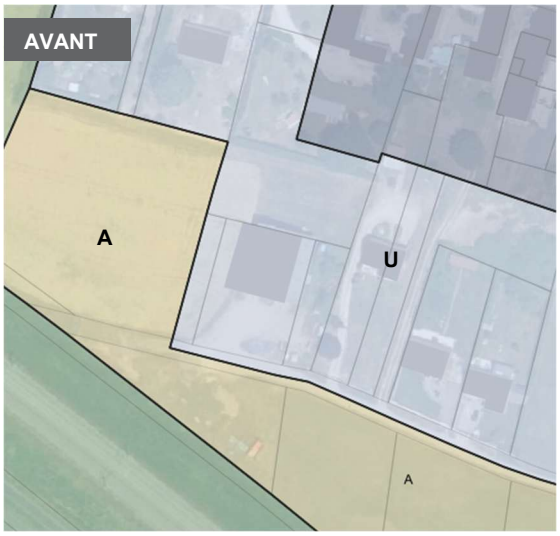
Plusieurs erreurs matérielles ont été constatées s'agissant des délimitations d'EIPE ou du zonage entre zone U, N et A en lien avec l'état des occupations du sol et des destinations existantes.

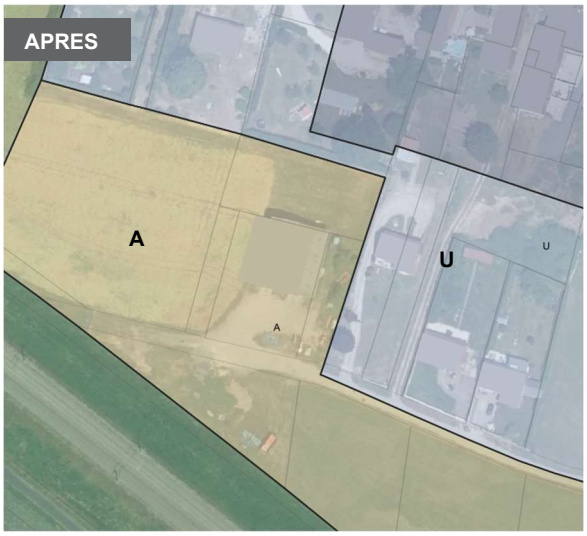
1. Malay-le-Petit / Modification du zonage

Une erreur est constatée dans les délimitations du zonage à Malay-le-Petit sur un terrain agricole, occupé par le hangar d'un exploitant qui a été intégré à la zone urbaine (U). Il convient de modifier le zonage pour réintégrer ce terrain de 2770 m² à la zone agricole « A » adjacente.

Terrain agricole situé au bout de la rue des Petits prés à replacer en zone A

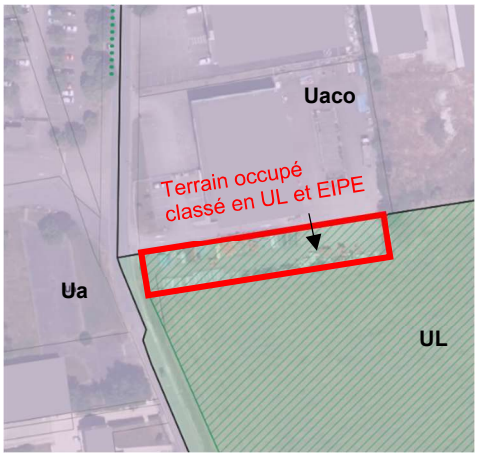
Modification des documents graphiques (5.2.b / Malay-le-Petit)





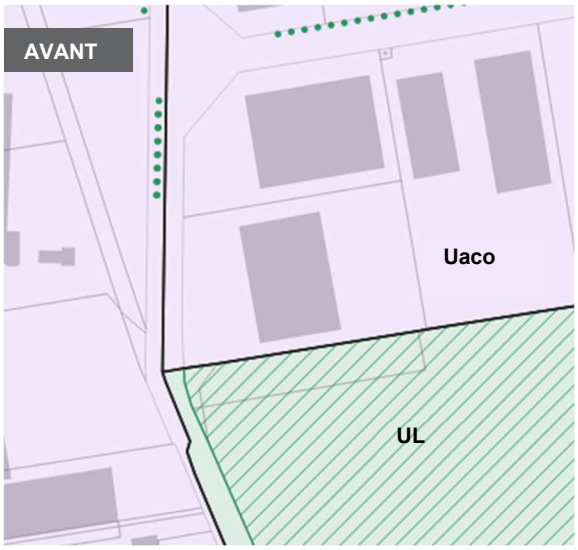
2. Saint Clément / Modification du zonage et d'un EIPE

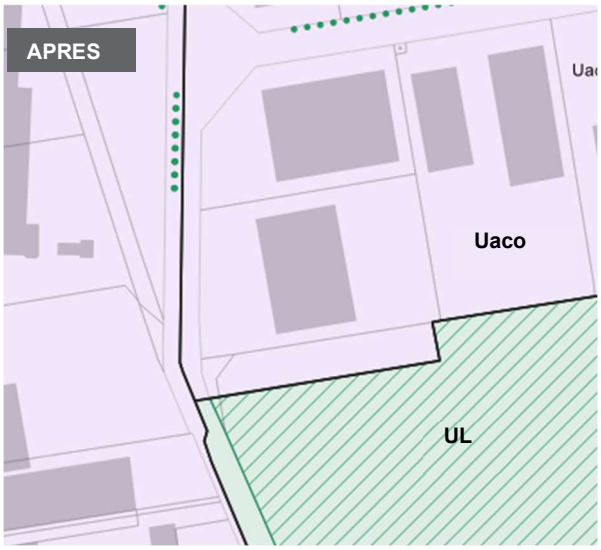
Une erreur est constatée à Saint-Clément sur un terrain occupé par une activité. L'essentiel de l'activité existante est zoné correctement en zone Uaco, mais une partie du terrain, déjà occupé, a été intégré à la zone UL adjacente (à vocation essentiellement résidentiel), doublé à cet endroit par un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) qui ne correspond pas à l'occupation actuelle et passée du sol. Il est ainsi proposé de replacer ce terrain de 1180m² au sein de la zone Uaco et de l'exclure de l'EIPE.



Photographie 2010 *Photographie 2022*

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





3. Réorganisation des pièces graphiques

Il est souhaité une réorganisation du dossier 5 « Règlement » pour mettre en cohérence le dossier et éviter les doublons en supprimant l'actuelle pièce 5.3 « Plan de Zonage et PPRI ». Celle-ci reprend à la fois des éléments des pièces 5.2 « Plans de Zonage » et 5.4 « Plan des Protections » (contour des zones concernées par une servitude PM1 inondation et PM1 Ruissèlement, ainsi que celles concernées par un aléas inondation). D'une part ces informations font doublon, ce qui entraîne une multiplication des pièces du PLUi-H. D'autres part, l'usage accrue des outils numériques atténue les besoins en impression de format A0 papier, par simple superposition de couches graphiques numériques. En conséquence, les pièces 5.4 « Plan des Protections », sont renommées 5.3 « Plan des Protections ».

4. Intégration des hauteurs spécifiques sur les documents graphiques

Le règlement littéral comporte des règles de hauteurs pour chacune des zones, avec :

- Un tableau relatif à la hauteur maximale autorisée au sein des Sites de projet, lorsque celle-ci est différente de la zone dans lequel le Site de projet se trouve ;
- Une section relative aux hauteurs maximales spécifiques à certains secteurs, décrits littéralement dans le règlement et délimités aux plans de zonage. En complément, un plan des hauteurs a été annexé au PLUi-H (Annexe W, pièce 7.23).

Afin d'améliorer la lisibilité du dispositif, il est proposé :

- d'inclure directement dans les plans de zonage (Pièces 5.2), une prescription graphique relative aux hauteurs particulières autorisées dans certains secteurs ;
- de supprimer l'annexe W « Plan des Hauteurs » (pièce 7.23).

Exemple d'indication au plan de zonage des hauteurs maximales spécifiques à certains secteurs (Villeneuve-sur-Yonne) :

Le règlement littéral est également mis en cohérence avec cette nouvelle armature.

<u>Modification du règlement littéral</u>

➡ Article U5 / Hauteurs des constuctions – règles particulières / (page 56).

« • Dans certains secteurs identifiés au plan de zonage, la hauteur maximum autorisée est modulée de la manière suivante : »

« - Au sein des secteurs U à Villeneuve-sur-Yonne et Sens ~~figurés sur le plan des hauteurs~~ identifiés «Hp» au plan de zonage »

G. Modification et mise à jour des annexes

1. Mise à jour du Code de l'Arbre urbain à Sens

Le Code de l'Arbre urbain à Sens est annexé au règlement littéral du PLUi-H (Annexe 3). Ce document définit les principes de bonne conduite pour la protection des arbres du domaine public ou privé de la ville de Sens. Ce document ayant été mis à jour en mars 2022, il convient d'annexer le dernier document en vigueur en lieu et place du document actuellement annexé.

➡ Cf. Règlement littéral / Annexe 3 (page 111).

2. Intégration d'une nouvelle annexe relative aux périmètres au sein desquels certains travaux sont soumis à autorisation.

L'article R151-52 du Code de l'Urbanisme prévoit dorénavant que doivent figurer en annexe du PLU :

- les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.

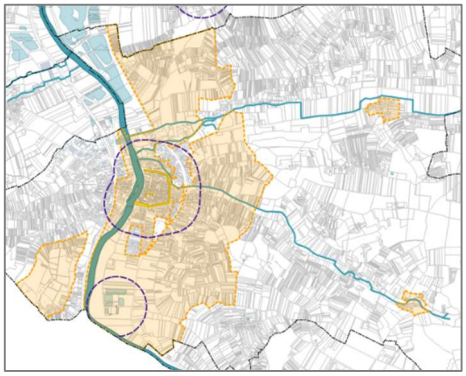
Ainsi, en substitution de l'annexe W « Plan des hauteurs » (pièce 7.23), supprimée dans le cadre du point de modification F.4 (cf. ci-avant), il est proposé d'intégrer cette nouvelle annexe obligatoire qui devient l'annexe W « Plan des Périmètres » (pièce 7.23).

La délibération n°DEL231019200035 du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais soumet les ravalements et l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir est institué sur les communes de (en attente des délibérations communales).

3. Mise à jour des Servitudes d'Utilités Publiques

Il est nécessaire de mettre à jour les annexes relatives aux servitudes d'utilités publiques (SUP) :

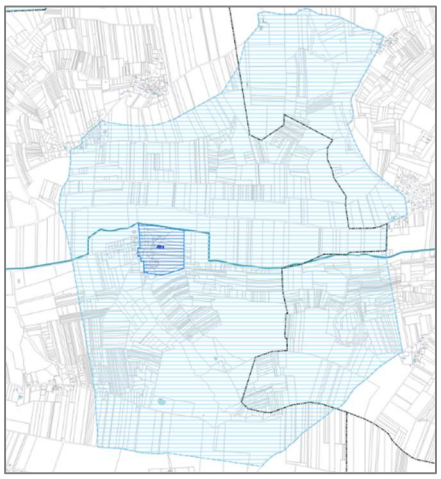
A/ En réintégrant les périmètres des SUP AC1 (Monuments historiques) **et AC4** (Site Patrimonial Remarquable, correspondant à la ZPPAUP) à **Villeneuve-sur Yonne,** sur le plan de l'annexe 7.2 Annexe B « Plan des servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel », qui n'étaient pas numérisées lors de l'approbation du PLUi-H.



Cette mise à jour entraine également une modification des figurés sur le plan pour l'ensemble du territoire, les nouvelles données disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme substituant le figuré « ponctuel » par une identification précise de l'élément générateur de la servitude AC1.
En conséquence, les pièces du dossier 5.4 « Plan des Protections » sont également mises à jour, les plans comportant les protections patrimoniales issues des SUP.

B/ En supprimant la SUP AS1 du captage de Talouan à Villeneuve-sur-Yonne

Dans un mail du 7 août 2023, l'ARS Bourgogne-Franche-Comté signale que le captage de Talouan (Villeneuve-sur-Yonne) n'existe plus car il a été rebouché. Il convient de supprimer la servitude liée à ce captage et de corriger les plans (délibération de la CAGS concomitante à la délibération d'approbation de la Modification simplifiée N°3 du PLUi-H).

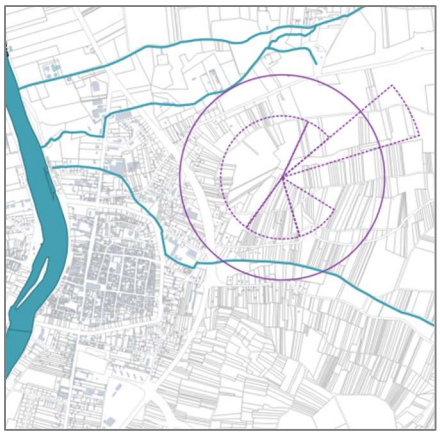


En conséquence, sont mises à jour les pièces :

- 7.1 et 7.2 (liste et plan des SUP)
- 7.9 (Annexe I Protection des captages)
- 5.4 « Plan des Protections », plans comportant les protections des captages issues des SUP.

C/ En supprimant les SUP PT1 et PT2 à Villeneuve-sur-Yonne

Les servitudes PT1 « servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques » et PT2 « Servitudes de protection contre les obstacles » ayant été abrogés. Il convient de les supprimer et de mettre à jour les pièces 7.1 et 7.2.



D/ En modifiant les servitudes EL7 correspondant aux Plans d'alignements présents dans certaines communes. Figurent actuellement dans le PLUi :

- Au sein de la pièce 7.3 « Plan des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements », les servitude EL7 des communes de 5 communes (Armeau, Courtois-sur-Yonne, Saint-Martin-du-Tertre, Saligny, Soucy) pour lesquels les servitudes ont été numérisées sous format géomatique.
- Au sein de la pièce 7.1 « Liste et notice des servitudes d'utilité publique », les servitudes EL7 de 7 communes (Armeau, Courtois-sur-Yonne, Dixmont, Fontaine-la-Gaillarde, Saint-Martin-du-Tertre, Saligny, Soucy), sous forme de plans originaux, scannés, datant parfois de la fin du XIXème siècle.

D'une part, certains plans d'alignement opposables sont manquants au sein du dossier, notamment en raison de formats papier existants non numérisables. Par ailleurs, certaines communes souhaitent abroger leur plan d'alignement existant et le plan d'alignement de la commune d'Armeau est en cours d'abrogation.

Il est ainsi proposé d'ajouter à la pièce 7.1 :

- les plans d'alignement des communes dont le format permet une numérisation ;
- de faire mention, dans le tableau introductif (page 134), des communes pour lesquels les plans d'alignement sont à consulter sur place en mairie.

Soit le tableau récapitulatif suivant **(A STABILISER)** :

Commune	Etat	Annexé au PLUiH	Pièce à annexer
Armeau	En cours d'abrogation	Non	Attendre abrogation
Bordes (Les)	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Collemiers	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Courtois	Opposable	Oui	/
Dixmont	Opposable	Oui	/
Etigny	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Fontaine-la-Gaillarde	Opposable	Oui	/
Gron	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Maillot	Abrogé	/	/
Mâlay-le-Grand	Abrogé	/	/
Mâlay-le-Petit	Opposable	Non	Intégration (doc. numérisé)
Marsangy	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Noé	Opposable	Non	Intégration (doc. numérisé)
Paron	Opposable	Non	Souhaite abroger
Passy	Opposable	Non	Intégration (doc. numérisé)
Rosoy	?	Non	?
Rousson	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Saint-Clément	Opposable	Non	Souhaite abroger
Saint-Denis-lès-Sens	Opposable	Non	« A consulter en mairie »
Saint-Martin-du-Tertre	Opposable	Oui	/
Saligny	Opposable	Oui	/
Sens	Abrogé	/	/
Soucy	Opposable	Oui	/
Veron	Abrogé	/	/
Villeneuve-sur-Yonne	?	Non	?
Voisines	Non signé par le préfet	/	/

4. Ajout du Schéma directeur d'assainissement et zonage des eaux usées et pluviales

L'annexe V « Annexe sanitaire » (pièce 7.22) est complétée par l'ajout du document « Schéma directeur d'assainissement et zonage des eaux usées et pluviales » qui ne figuraient pas au dossier, n'étant pas finalisé lors de l'approbation du PLUi-H.