

agglomération



le grand
sénonais



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Note de présentation

Complément au rapport de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Note de présentation

Complément au rapport de présentation



SOMMAIRE

A. Préambule	6
B. Choix de la procédure	6
C. Objets et justifications de la modification simplifiée	7
1. L'ajout de la numérotation d'un emplacement réservé à Paron sur le règlement graphique	7
2. L'ajustement de traits de zonage au parcellaire à Dixmont	8
3. L'ajustement de l'emprise d'un STECAL à Etigny et Gron	8
4. La correction d'un périmètre de pelouse sèche à Paron	8
5. L'ajout d'annexes manquantes concernant des plans d'alignement	9
6. L'ajout d'annexes manquantes concernant le PPRi de Soucy	9
7. La modification de l'OAP de Rosoy	10

A. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) du Grand Sénonais a été approuvé le 15 décembre 2022. Une première modification simplifiée a été approuvée le 19 octobre 2023.

La communauté d'agglomération envisage de procéder à la correction d'erreurs matérielles concernant un ajustement du règlement littéral et des documents graphiques et l'ajout d'annexes ainsi qu'à la modification d'une OAP.

B. Choix de la procédure

La mise en application du PLUi-H a révélé, malgré quelques adaptations apportées dans le cadre de la première modification simplifiée, le besoin de procéder à la correction d'erreurs matérielles restantes, pouvant rentrer dans le cadre d'une procédure simplifiée de modification du document d'urbanisme.

En effet, il a été identifié que :

- Un emplacement réservé à Paron figurant au règlement littéral n'apparaît pas clairement au règlement graphique (numérotation manquante) ;
- La zone urbaine n'est pas ajustée au cadastre en deux endroits à Dixmont ;
- L'emprise d'un STECAL a Etigny ne correspond pas à l'emprise initiale d'autorisation d'exploitation définie par l'Arrêté Préfectoral n° 2008/029 ainsi qu'à l'emprise réellement occupée par l'activité existante concernée ;
- Un périmètre de pelouse sèche est intégré au Plan des protections à Paron sur des parcelles qui n'accueillent pas de pelouses sèches ;
- Des annexes sont manquantes qui concernent des plans d'alignements et le PPRI de Soucy.

Par ailleurs, afin de garantir la mise en oeuvre opérationnelle sur un site d'OAP à Rosoy, il apparaît nécessaire de moduler à la marge cette OAP.

Ces modifications 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, 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 (article L. 153-31 du CU) ;

Par ailleurs, ces modifications mineures n'entraînent 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 ;

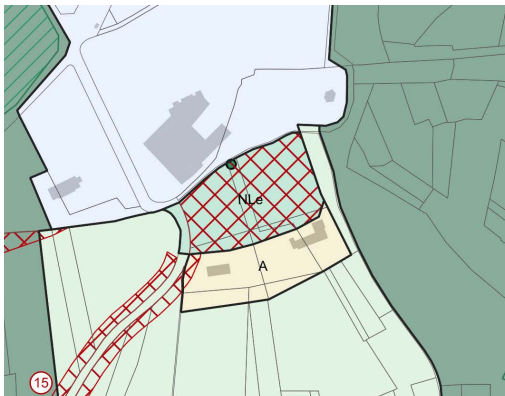
En conséquence et conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les adaptations souhaitées par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais ont conduit cette dernière à privilégier la procédure de modification simplifiée.

C. Objets et justifications de la modification simplifiée

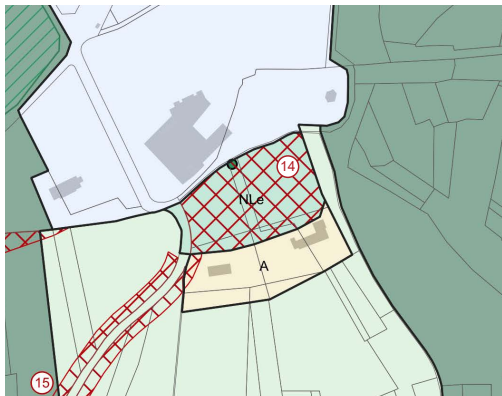
1. L'ajout de la numérotation d'un emplacement réservé à Paron sur le règlement graphique

La numérotation de l'emplacement réservé n°14 « Extension du complexe sportif et création d'une voie » de la commune de Paron listé en page 103 du règlement littéral n'apparaît pas sur le règlement graphique bien que son emprise soit bien délimitée sur le plan. Son numéro est donc ajouté au règlement graphique.

Extrait plan de zonage de Paron actuel :



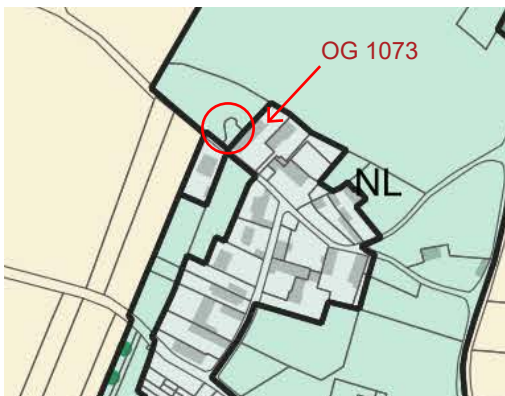
Extrait plan de zonage de Paron modifié :



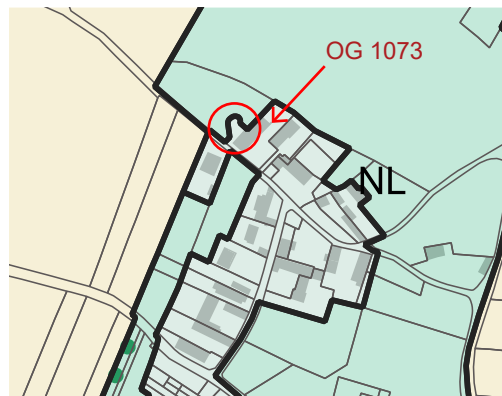
2. L'ajustement de traits de zonage au parcellaire à Dixmont

A Dixmont, la délimitation de la zone urbaine n'est pas ajustée au parcellaire pour les parcelles OG 1073 et OB 1164. Il est donc proposé de repositionner le trait de zonage au droit des limites parcellaires comme présenté ci-après.

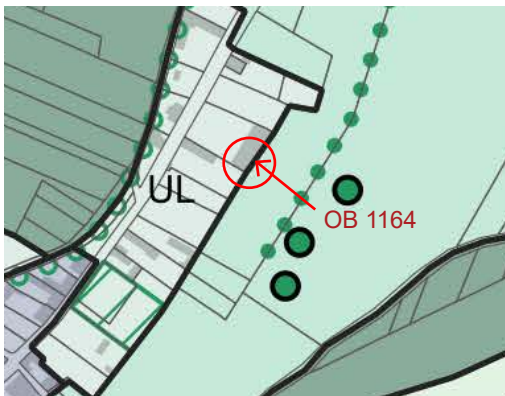
Délimitation zonage actuel parcelle OG 1073 :



Ajustement zonage proposé parcelle OG 1073 :



Délimitation zonage actuel parcelle OB 1164 :



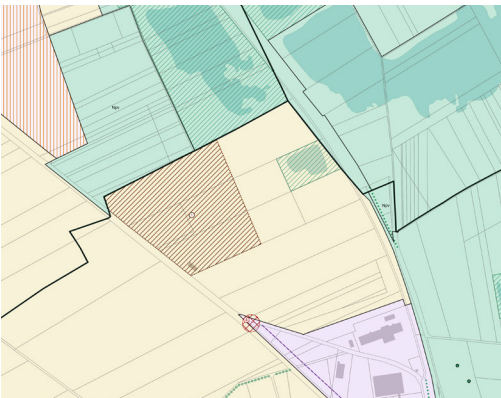
Ajustement zonage proposé parcelle OB 1164 :



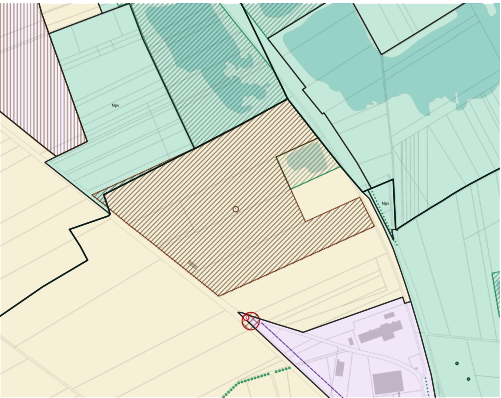
3. L'ajustement de l'emprise d'un STECAL à Etigny et Gron

Le STECAL « Stockage et vente de matériaux de construction » délimité sur des parties des parcelles ZA51, ZA71, ZA85 à Etigny correspond à des terrains occupés par une Installation de Stockage de Déchets Inertes. Or, l'emprise allouée à cette activité dans le cadre de l'Arrêté Préfectoral n° 2008/029 portant autorisation d'exploiter une ISDI s'étend de manière plus conséquente sur les parcelles pré-citées ainsi que sur la parcelle ZC201 située sur la commune de Gron. Par ailleurs, l'activité est également implantée sur la parcelle ZA55. Il est donc proposé d'adapter le STECAL sur le document de règlement graphique en fonction de l'emprise définie dans le cadre de l'arrêté préfectoral et de l'implantation effective de l'activité. Par ailleurs, la description du STECAL est complétée dans le règlement littéral (p.27) pour en préciser la destination (ISDI) et signifier la présence de ce STECAL sur la commune de Gron.

Délimitation STECAL actuelle :



Délimitation STECAL proposée :



Compléments au règlement littéral proposés (p.27) :

Commune	N°	Zone	Destination	Emprise au sol* supplémentaire autorisée	Hauteur maximum autorisée
Etigny-Gron	1	A	Stockage (installation de stockage de déchets inertes) et vente de matériaux de construction	300 m²	9 m pour les bâtiments principaux et 12 m pour des silos

4. La correction d'un périmètre de pelouse sèche à Paron

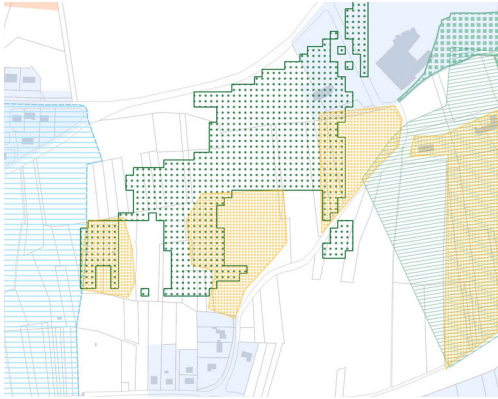
Le plan des Protections (pièce 5.4b) fait état d'un secteur de pelouse sèche sur les parcelles AN 0275, 36, 37 et 38 à Paron. Or, dans le cas des parcelles AN 36, 37 et 38 il est constaté la présence de boisements, ce qui ne peut pas constituer un habitat de pelouses calcicoles, les espèces indicatrices de ces milieux n'étant pas compatibles avec de tels boisements. Par ailleurs, la parcelle AN 0275 a été déclarée en surface agricole utile et recensée au registre parcellaire graphique jusqu'en 2011. Il s'agit donc d'un terrain agricole abandonné depuis trop peu de temps pour qu'une flore de pelouse s'y exprime, d'autant plus que les amendements réalisés par le passé sur la parcelle favorisent les cortèges de graminées sociales incompatibles avec les espèces pionnières qui caractérisent les pelouses calcicoles. Il est donc proposé de supprimer ce secteur de pelouse sèche du Plan des protections.

Par ailleurs, afin de permettre l'adaptation des emprises « pelouses sèches » du plan des protections (issues du SRCE et de l'atlas des pelouses calcaires de Bourgogne-Franche-Comté) en fonction des réalités de terrain

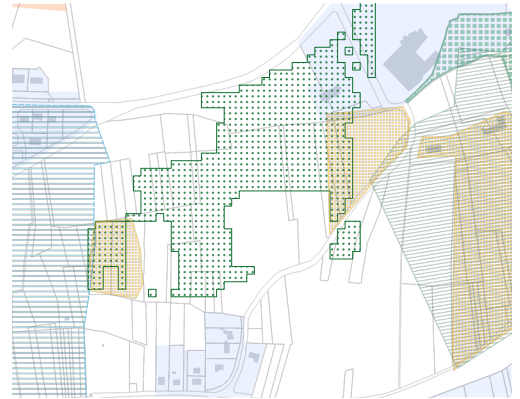
et de l'évolutivité des milieux, il est proposé, sur le modèle des dispositions du PLUi-H qui concernent les zones humides du SRCE d'ajouter au règlement littéral (p.21) la disposition suivante :

« Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires. ».

Extrait du plan des Protections actuel :



Modification du plan des Protections proposée :



5. L'ajout d'annexes manquantes concernant des plans d'alignement

• Dans le document « PLUi-H - 7.1 Liste et notice des servitudes d'utilité publique (SUP) » en annexe du PLUi-H, page 134, se trouve la liste des communes concernées par un plan d'alignement. Or, ces plans ne figurent pas en annexe dudit document. Il est donc proposé d'annexer les plans d'alignements disponibles.

Les communes pour lesquelles les plans d'alignement sont annexés sont :

- Courtois-sur-Yonne
- Fontaine-le-Gaillarde
- Saint-Martin-du-Tertre
- Saligny
- Soucy

Par ailleurs, le plan d'alignement de Dixmont n'est pas cité dans la liste alors que bien existant et applicable. Il est donc proposé d'ajouter Dixmont à la liste des communes concernées et d'annexer son plan d'alignement au PLUi-H.

6. L'ajout d'annexes manquantes concernant le PPRI de Soucy

Dans un courrier du Préfet de l'Yonne reçu le 11 juillet 2023 par la communauté d'agglomération, il est demandé d'intégrer la note de présentation ainsi que la carte des aléas du Plan de Prévention des Risques inondation pour la commune de Soucy. Les documents cités ci-dessous et jusqu'alors manquants sont donc ajoutés en annexe du PLUi-H :

- Zonage du PPRI : annexe « PLUiH_7.8d_ZON PPRN (PM1)_SOUCY » ;
- Carte des aléas : annexe « PLUiH_7.8f_ANNEXE H_ZON PPR ALEAS_SOUCY » ;
- Arrêté préfectoral n°2003/0291 approuvant le PPRN de Soucy : inclus dans l'annexe « PLUiH_MS2_7.8a_Annexe H_FICHES ANNEXES ARRETE PPRN PPRT » ;
- Notice de présentation : incluse dans l'annexe « PLUiH_MS2_7.8b_Annexe H_NOTICES PRESENTATIONS PPRI (PM1) ».

7. La modification de l'OAP de Rosoy

A Rosoy, après étude de la faisabilité de l'aménagement du site d'OAP n°1 « Les Grands Champs » il apparaît que des modifications de l'OAP sont nécessaires afin de garantir la mise en oeuvre opérationnelle du projet. Notamment, au regard de l'ampleur du site de projet, un phasage des opérations doit pouvoir être autorisé. Par ailleurs, le nombre d'accès à créer sur la RD71 est trop important. Enfin, afin d'optimiser l'occupation du sol et de ne pas créer de délaissé entre la voie et le futur projet, il est proposé de supprimer le principe d'espace vert tampon prévu au droit de la RD71. Ces propositions de modification sont présentées ci-après.

Rédaction actuelle :

SITE 1 / LES GRANDS CHAMPS / zone U

Objectif prévisionnel : 36 logements

Prescriptions

- Aménager un quartier d'entrée de ville disposant de plusieurs voies d'accès depuis la route de Véron. Ce nouveau quartier accueillera essentiellement des logements individuels aux typologies compactes (maisons de ville, maisons groupées), d'une hauteur maximale de 7 m (R+c). Une mixité sociale sera recherchée à l'échelle du site par la création de plusieurs logements sociaux qui devront être intégrés avec cohérence aux autres habitations.
- Un espace devra être réservé pour l'implantation d'un arrêt de bus donnant sur la route de Véron, dont l'accès devra être sécurisé. Par ailleurs, les différents accès donnant sur la route de Véron devront également être sécurisés et la traversée de cette voie pourra être organisée à l'occasion de ces aménagements.
- Porter une attention particulière à la composition paysagère du site afin de requalifier l'entrée de ville. La limite Sud du site sera plantée d'arbres et arbustes afin d'offrir une interface végétale entre le nouveau quartier et le stade. Les voies et cheminements créés seront accompagnés d'un traitement paysager soigné. Les fonds de jardins privés limitrophes du lotissement existant au Nord-Ouest disposeront également d'une bande arbustive ou arborée.
- Dans le périmètre de protection éloignée de l'aqueduc, les aménagements devront avoir un caractère exclusivement paysager et devront respecter les prescriptions sanitaires imposées dans de tels périmètres.

Recommandations

- Privilégier la création d'un accès principal sous la forme d'une voie apaisée (voie partagée entre piétons et véhicules), traversante de la route de Véron au chemin de la Plaine et longeant le sud du lotissement existant. Une seconde voie de desserte traversante pourra être réalisée au Sud du site par l'aménagement et l'élargissement du chemin existant le long du stade. Une troisième voie pourra être créée au Nord du tènement sur le tracé du chemin existant, qui reliera la route de Véron à la voie de desserte principale.
- Des cheminements piétons pourront être aménagés afin de permettre la liaison entre le lotissement existant, le nouveau quartier et le stade, ou encore afin de proposer une circulation piétonne sécurisée en bordure de la route de Véron.

Il est proposé la rédaction ci-dessous :

SITE 1 / LES GRANDS CHAMPS / zone U

Objectif prévisionnel : 36 logements

Prescriptions

- Aménager un quartier d'entrée de ville disposant **de deux voies d'accès depuis la route de Véron**. Ce nouveau quartier accueillera essentiellement des logements individuels aux typologies compactes (maisons de ville, maisons groupées), d'une hauteur maximale de 7 m (R+c). Une mixité sociale sera recherchée à l'échelle du site par la

création de plusieurs logements sociaux qui devront être intégrés avec cohérence aux autres habitations. **Les opérations indépendantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'objectif prévisionnel de 36 logements envisagé sur le site.**

- Un espace devra être réservé pour l'implantation d'un arrêt de bus donnant sur la route de Véron, dont l'accès devra être sécurisé. Par ailleurs, les accès donnant sur la route de Véron devront également être sécurisés et la traversée de cette voie pourra être organisée à l'occasion de ces aménagements.

- Porter une attention particulière à la composition paysagère du site afin de requalifier l'entrée de ville. La limite Sud du site sera plantée d'arbres et arbustes afin d'offrir une interface végétale entre le nouveau quartier et le stade. Les voies et cheminements créés seront accompagnés d'un traitement paysager soigné. Les fonds de jardins privés limitrophes du lotissement existant au Nord-Ouest disposeront également d'une bande arbustive ou arborée.

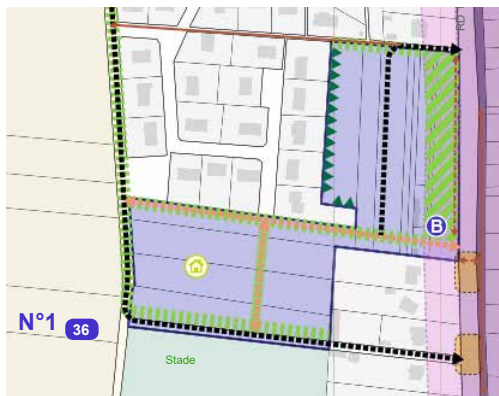
- Dans le périmètre de protection éloignée de l'aqueduc, les aménagements devront avoir un caractère exclusivement paysager et devront respecter les prescriptions sanitaires imposées dans de tels périmètres.

Recommandations

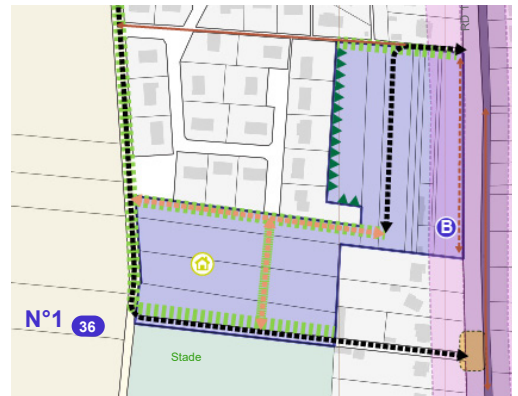
Une voie de desserte traversante pourra être réalisée au Sud du site par l'aménagement et l'élargissement du chemin existant le long du stade. Une **seconde** voie pourra être créée au Nord du tènement sur le tracé du chemin existant, qui reliera la route de Véron à une troisième voie **de desserte interne débouchant sur le chemin de la Plaine.**

- Des cheminements piétons pourront être aménagés afin de permettre la liaison entre le lotissement existant, le nouveau quartier et le stade, ou encore afin de proposer une circulation piétonne sécurisée en bordure de la route de Véron.

Schéma de principe de l'OAP actuelle :



Nouveau schéma de principe proposé :



agglomération



le grand
sénonais



PLUi/h
Grand Sénonais

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS