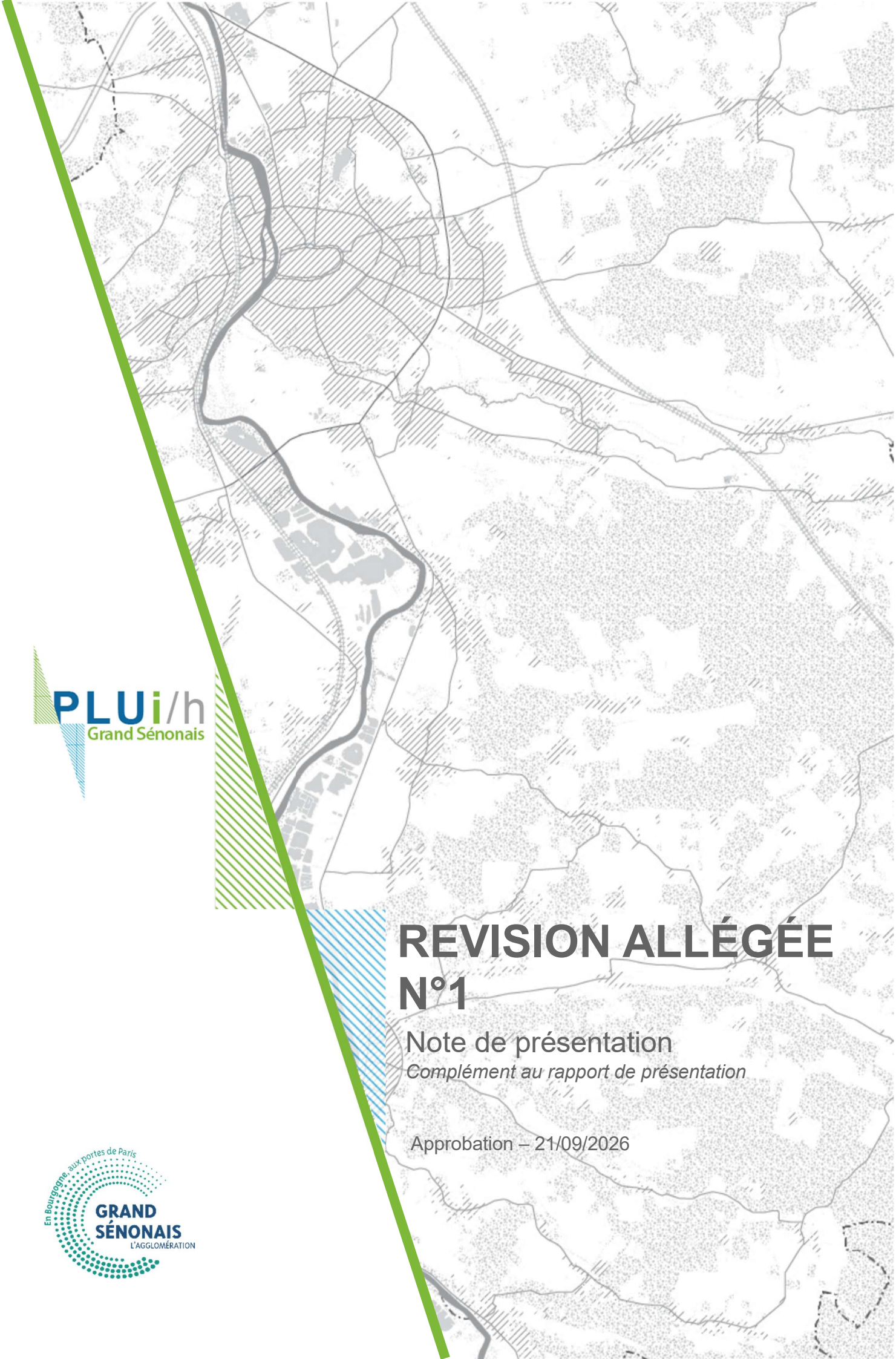


PLUi/h
Grand Sénonais

REVISION ALLÉGÉE N°1

Note de présentation

Complément au rapport de présentation

Approbation – 21/09/2026

En Bourgogne, aux portes de Paris
GRAND SÉNONAIS
L'AGGLOMÉRATION

REVISION ALLÉGÉE N°1

Note de présentation

Complément au rapport de présentation

SOMMAIRE

Table des matières

A. Préambule 5
B. Choix de la procédure 6
C. Les modifications proposées 8
1. Dixmont / Centre-bourg 8
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 8
B. MODIFICATIONS 10
2. Gron / Les Chaponnières 12
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 12
B. MODIFICATIONS 15
3. Gron / Etang de Salcy 17
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 17
B. MODIFICATIONS 19
4. Passy / rue du Parc 25
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 25
B. MODIFICATIONS 25
5. Saligny / Les Vaux Renards 27
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 27
B. MODIFICATIONS 28
6. Soucy / Route de Cuy Sud 32
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 32
B. MODIFICATIONS 33
7. Soucy / Impasse des Petits Bois 36
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 36
B. MODIFICATIONS 36
8. Villeneuve-sur-Yonne / rue de la Cornilate 38
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 38
B. MODIFICATIONS 39
9. Soucy / Suppression de 2 EIPE suite à la décision du tribunal administratif de Dijon 41
A. EXPOSÉ DES MOTIFS 41
B. MODIFICATIONS 41

D. Synthèse 41

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.

Une troisième procédure de Modification Simplifiée est en cours de réalisation ainsi qu'une procédure de modification de droit commun n°1.

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

Cette note de présentation des modifications effectuées dans le cadre de la procédure de révision allégée est associée à une évaluation environnementale. Ces deux pièces viennent compléter le Rapport de présentation du PLUi-H.

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 Modification simplifiée n°3, 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 ;
- 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 Révision allégée n°1, objet du présent rapport, ayant pour unique objet la modification d'Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) ;

En effet, conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, les modifications souhaitées par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais présentées ici relèvent de la procédure de révision allégée car elles visent à « réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels », en l'occurrence des Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) délimités au plans de zonage, conjointement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 soit des motifs tant paysagers qu'environnementaux. Ces éléments sont à préserver et tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le règlement littéral de notre PLUi-H, il est également précisé :

« • Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, à l'exception des cas suivants :

- *pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations ;*
- *pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- *pour réaliser un accès de desserte de manière ponctuelle ;*
- *pour des motifs de remblaiement de carrières, sous réserve de respecter les orientations et les recommandations définies par l'OAP « Environnement et paysage» qui s'appliquent à ces espaces.*

• Sont autorisés au sein des EIPE, à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante :

- *les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol* inférieure à 10 m²), les accès, les réseaux et les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc... ;*
- *les aménagements et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;*

- *les abris de jardin*.*

Par ailleurs, au sein de la zone urbaine (U), les extensions, annexes*, ouvrages ou installations y sont également admis, dans la limite de 10 % de l'emprise protégée sur le tènement*, en tenant compte des arbres ou plantations existantes. En outre, les aires de stationnement en surface devront être aménagées à l'aide de revêtements perméables ou semi-perméables et végétalisés.*

• *En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement* pourra être exigée à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques.*

Comme le stipule le rapport de présentation du PLUi-H du Grand Sénonais (Tome B / Explication des choix), ces protections avaient été délimitées à la fois :

- Dans un souci d'harmonisation des différents outils de protections qui pouvaient exister au sein des PLU communaux (certains EBC, espaces verts publics, franges jardinées…)
- Afin de préserver de l'urbanisation de nouveaux espaces identifiés, mais répondant à une diversité de milieux et d'enjeux (ex : ripisylves, bosquets boisés, terrains jardinés de centre-bourgs…)

Ainsi, environ 200 ha d'EIPE avaient été délimités, tant au sein des espaces urbains (U) que des espaces agricoles et naturels (A et N). Ces classifications « étendues » tant spatialement que s'agissant de leurs motifs, peuvent toutefois s'avérer bloquantes pour la concrétisation de certains projets, répondant par ailleurs aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire

Aussi, certains classements ne sont pas non plus adaptés à la réalité des enjeux écologiques ou paysagers des terrains grevés par cette servitude. Ainsi cette procédure de révision allégée concerne 8 sites en particulier :

- A Dixmont, des terrains jardinés de centre-bourg sur lesquels l'EIPE grèvent les possibilités de construction au sein de l'enveloppe urbaine permettant de conforter le centre du village ;
- A Gron, un EIPE est délimité sur un site de projet en extension et dont la configuration empêche la réalisation d'une opération d'ensemble. L'EIPE entre par ailleurs en contradiction avec le schéma de l'OAP correspondante ;
- A Gron, un EIPE est délimité sur le vaste espace de l'étang de Salcy sur lequel la collectivité entend développer les aménités de loisirs à destination de la population ;
- A Passy, un EIPE est délimité sur des terrains jardinés en dents creuses, limitant les possibilités de réinvestissement au sein de l'enveloppe urbaine ;
- A Saligny, des EIPE sont délimités sur un site de projet en extension et dont la configuration empêche la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- A Soucy, un EIPE est délimité sur un site de projet en extension et dont la configuration empêche la réalisation d'une opération d'ensemble
- A Soucy, un autre EIPE est délimité sur des terrains jardinés en zone urbaine, sans qualité paysagère ou écologiques remarquables
- A Villeneuve sur Yonne, un vaste cœur d'ilot en dent creuse en continuité du centre-ville est concerné par un EIPE, limitant les possibilités de réinvestissement urbain en centralité.

C. Les modifications proposées

1. Dixmont / Centre-bourg

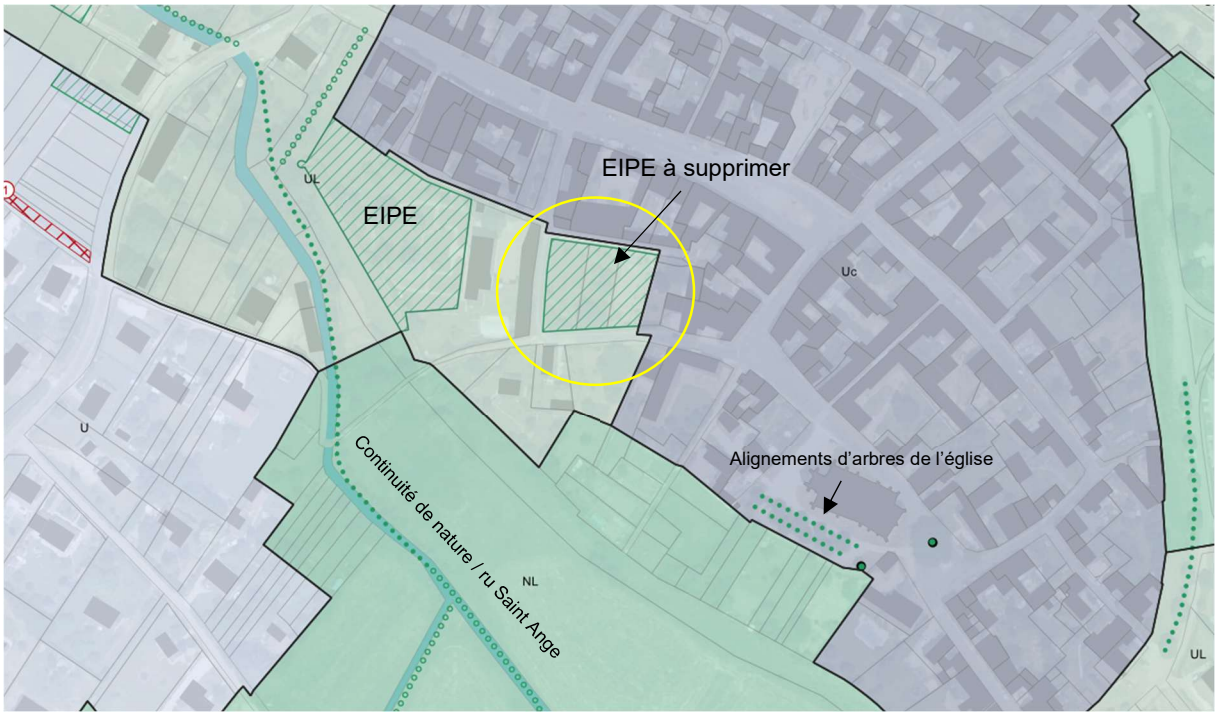
A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE représentant 0,15 hectare de surface est délimité sur l'intégralité des parcelles G162, 163 et 164 situées à l'angle des rue Saint-Louis et du Colombier. Ces terrains en continuité du centre-bourg sont classés en zone UL (urbaine de lisière) au sein de l'enveloppe urbaine.

Les parcelles concernées sont occupées par des espaces de jardins et faiblement boisées. Il s'agit d'un ancien verger qui ceinturait historiquement l'enveloppe historique du village. Le motif du classement en EIPE relevait ainsi davantage d'une protection paysagère afin de maintenir des espaces libres jardinés autour du bourg que d'une protection relative maintien des continuités écologiques. Le PLUi-H établit par ailleurs d'autres protections à proximité :

- Une continuité de nature à préserver au droit des ripisylves du ru Saint-Ange traversant l'espace urbain puis l'espace naturel de lisière attenant ;
- Un EIPE sur le domaine attenant comportant un espace de jardin remarquable et des espaces boisés ;
- Les alignements d'arbres situées derrière l'église.

Localisation de l'EIPE à supprimer, zonage et autres dispositifs de protection alentours



La présence de l'EIPE grève la possibilité de construction de nouveaux logements en centralité en contradiction avec les objectifs de renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine et d'accueil de population à proximité des équipements et services. A noter, le règlement de la zone UL prévoit dans tous les cas un pourcentage d'espaces verts de 60% dont 50% minimum en pleine terre, assurant la présence d'espaces jardinés sur les terrains. Le règlement prévoit aussi la présence d'1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de pleine terre. En l'occurrence

sur ces terrains de 1500m², la part minimale de pleine terre sera ainsi de 750m² comportant a minima 8 arbres de hautes tiges, soit un nombre d'arbres équivalent à leur décompte actuel (entre 6 et 9 arbres supposés)

Photographie aérienne du terrain

Vue du terrain depuis la rue du Colombier

Vue du terrain depuis la rue Saint-Louis

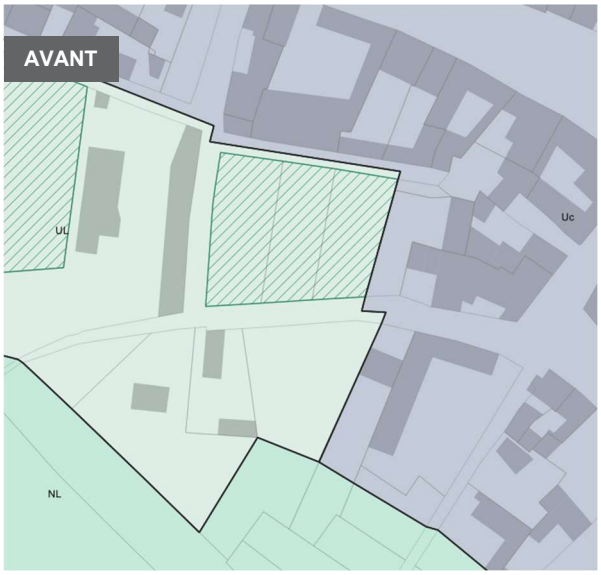
B. MODIFICATIONS

Il est ainsi proposé :

- de supprimer l'EIPE délimité sur ces terrains au regard des caractéristiques du terrains et du règlement de la zone UL qui prévoit des surfaces jardinées conséquentes et un nombre d'arbres équivalent.
- De classer en compensation un nouvel espace en EIPE aux caractéristiques paysagères d'intérêt et participant à l'écrin historique du bourg. Il s'agit de l'espace d'une Chapelle et du terrain arboré situé sur l'arrière (parcelle YA 280 et 305, classé en zone UL), visible depuis la rue d'Eichtal menant au centre de la commune. Ce nouvelle EIPE représente une surface de 0,07 ha.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Dixmont)

Suppression de l'EIPE



Ajout d'un nouvel EIPE

2. Gron / Les Chaponnières

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE représentant 0,32 hectare de surface est délimité sur les parcelles ZH 0269, D 2123, 2015, 1987 et 1986, au sein de la zone AU « Les Chaponnières » correspondant au site de projet n°5 de la commune. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) y prévoit une opération d'environ 30 logements (maisons individuelles et individuelles groupées) ainsi que la réalisation d'un espace vert collectif central et l'intégration d'une frange paysagère au contact avec l'espace agricole. Le positionnement de l'EIPE et son articulation avec les principes de l'OAP rendent la réalisation du projet impossible :

- L'espace situé entre l'EIPE et la limite Nord du site empêche la construction de toute la partie Nord du site (épaisseur de 21m, non suffisante pour l'intégration d'une voie de desserte et l'implantation de maisons) ;
- Entre l'EIPE et l'espace vert central, la largeur n'est également pas suffisante pour accueillir de nouvelles constructions ;
- La partie Sud restante, moins contrainte, ne dispose pas d'une superficie suffisante pour permettre l'atteinte de objectifs en logements et l'intégration d'une frange paysagère.

Schéma de l'OAP

Délimitation de l'EIPE

Superposition de l'EIPE et des orientations qui grèvent la constructibilité du site et son aménagement cohérent

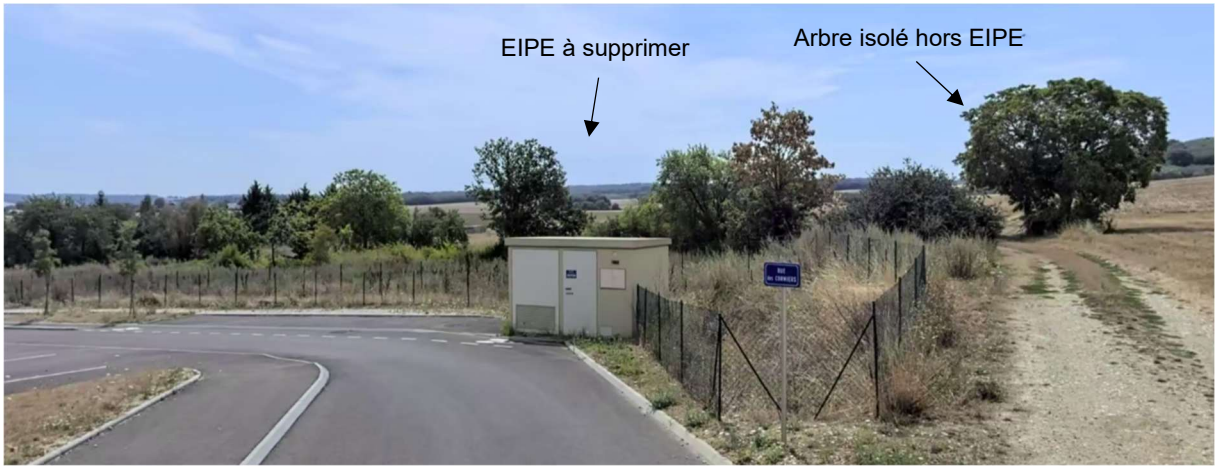
L'EIPE présent sur le site est constitué d'un ancien verger aujourd'hui enfriché et dégradé. Sa préservation au sein du site de l'OAP pose question à la lueur des contraintes d'aménagement qu'il engendre sur le site qui par ailleurs sera amené à développer une nouvelle épaisseur végétale en lisière urbaine.

Vue aérienne du site

Vue depuis l'EIPE depuis la voie nouvelle (rue des Cormiers)

A noter : la voie réalisée dans le cadre de l'aménagement de l'opération attenante au site de projet ne permet pas la desserte de constructions (l'espace grillagé sur la photo est un ouvrage nécessaire à la gestion des eaux pluviales)

Vue depuis l'EIPE depuis la voie nouvelle (rue des Cormiers)



Le PLUi-H établit par ailleurs d'autres protections à proximité :

- Un arbre isolé en bordure du chemin agricole qui longe la façade Ouest du site de projet ;
- Des linéaires de haies agricoles relictuels présents sur les coteaux au Sud/Ouest du site et ponctuellement des arbres isolés présents aux bords des chemins.

En revanche, un bosquet boisé à mi-pente ainsi qu'une continuité de nature bordant le chemin agricole dans la continuité ne font pas l'objet de protection au sein du PLUi-H

B. MODIFICATIONS

Il est ainsi proposé de supprimer l'EIPE compte-tenu :

- des contraintes qu'il entraine sur les conditions d'aménagement de l'OAP des Chaponnières ;
- de son intérêt paysager et écologique limité et des orientations sur le site de projet prévoyant la réalisation d'espaces verts et de franges paysagères.

Il est également proposé d'inscrire en compensation un boisement et une continuité linéaire présents à proximité en EIPE. Ce dernier revêt un caractère paysager davantage remarquable, accompagnant l'ondulation du relief à mi-pente jusqu'au point haut. Cet ilot boisé et le linéaire associé contribue également aux continuités écologiques en pas japonais au sein de l'espace agricole ouvert.

Ce nouvel EIPE serait délimité sur les parties les plus boisés en cœur de site et en lisière. Le cumul des différents périmètres proposés totalise une surface de 0,73 ha (contre 0,32 ha d'EIPE supprimé sur le site de projet).

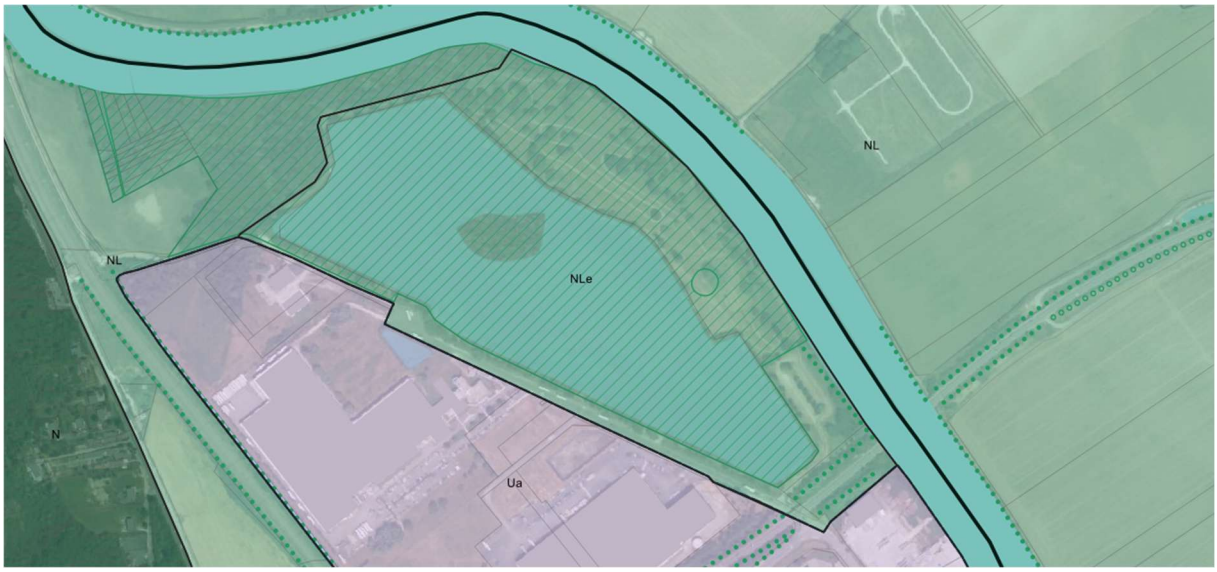
L'EIPE concerne pour tout ou partie les parcelles suivantes : ZP 17, D 278, 279, 280, 281, 2019, 287, 289 et 290

Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron)

3. Gron / Etang de Salcy

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE de 26,2 ha est délimité sur l'étang de Salcy. Cet étang de pêche communal est situé entre la zone d'activités et l'Yonne. Ces abords sont aujourd'hui aménagés pour la détente et la promenade (jogging, aire de pique-nique…). Il fait l'objet d'un projet porté par la collectivité afin de proposer des activités de loisirs (baignade, téléski nautique, jeux gonflables en période estivale…) comprenant également des d'éventuelles constructions (sanitaire, petite restauration…). Le site a ainsi fait l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la procédure de modification N°1, passant d'une zone NL (naturelle de lisière) à une zone NLe (naturelle de lisière équipée). Cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et sa logique de « Parc Naturel Urbain» sur la vallée de l'Yonne pour concilier biodiversité, paysage et divers usages (loisirs, mobilité…).



Le règlement du PLUi-H autorise certaines constructions et aménagements au sein des EIPE dont les équipements d'intérêt collectif et services publics :

« • Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, à l'exception des cas suivants : […]

- pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ; ».

Il précise néanmoins *:*

« Sont autorisés au sein des EIPE, à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante :

- les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m²), les accès, les réseaux et les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc... ;*

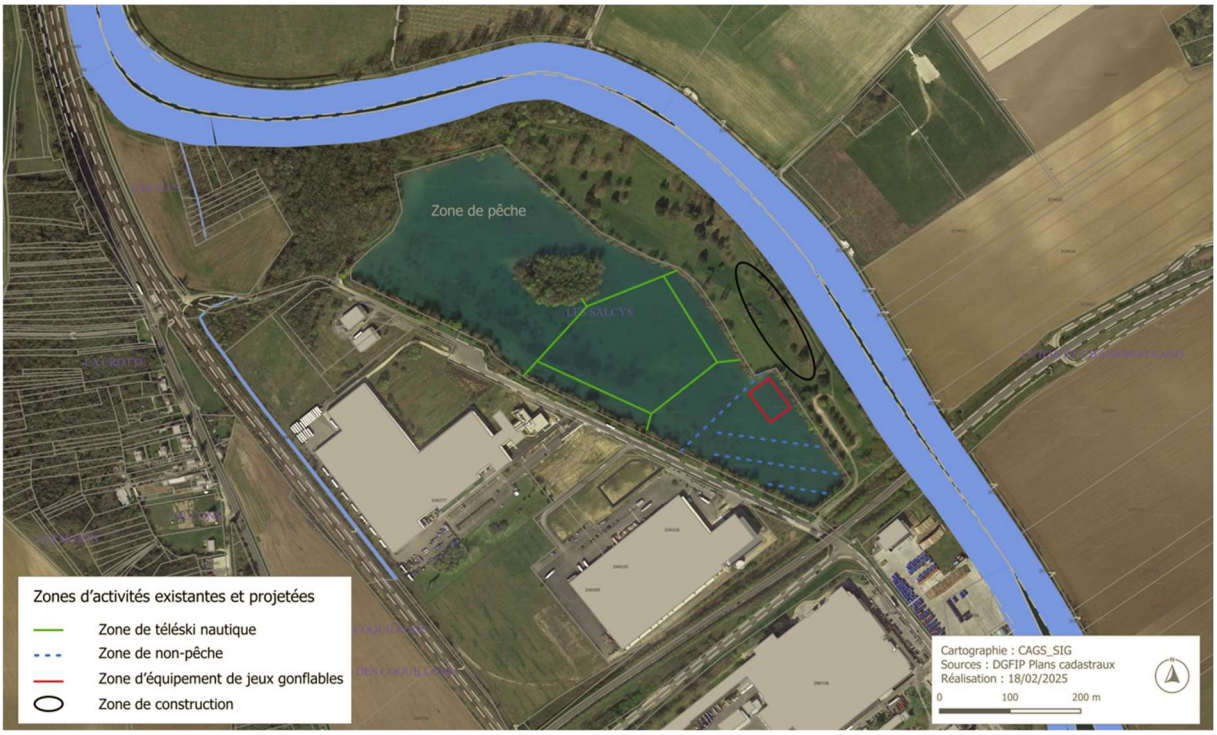
- les aménagements et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ; »

Compte tenu des aménagements projetés, la collectivité souhaite redélimiter l'EIPE pour assurer la réalisation de ce projet d'intérêt général :

- sur l'ensemble des berges dans la partie centrale et Sud-Est du site, en lien avec l'installation projetée d'une activité de téléski nautique (parfois appelé wakepark). Elle implique l'implantation de pylônes entre lesquels est tendu un câble de circulation formant un circuit. Ces installations nécessitent des fondations et ne peuvent à ce titre être considérées comme des installations légères.

- sur la partie Nord-Est du site qui pourrait accueillir de petites constructions (restauration, sanitaires, stockage…). A ce stade de réflexion autour du projet, il n'est pas encore défini de mode constructif pour ces nouveaux équipements. Toutefois, la réalisation de constructions légères est privilégiée sous réserve de faisabilité technique. La collectivité souhaite respecter l'esprit de parc naturel aménagé du site au travers de constructions s'intégrant dans le paysage (ex : structure et aspect bois, platelage bois…).

Vue aérienne, localisation et programme prévisionnel des activités projetées



Vue du linéaire boisé entre la rue des Salcys et l'étang au sein duquel seraient installés des mats pour l'activité de téléski nautique

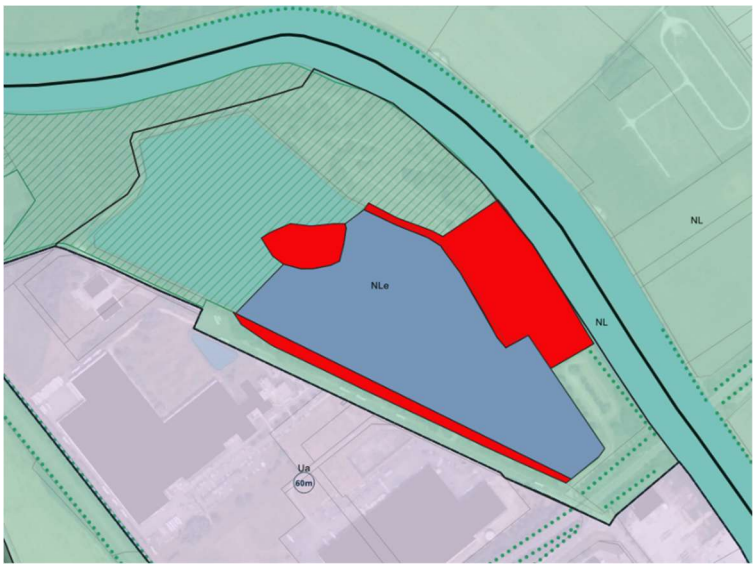
Berges de l'étang

Parc aménagé dans lequel s'implanteraient des constructions

B. MODIFICATIONS

Il est ainsi proposé de redélimiter l'EIPE au regard des installations et constructions projetées et assurer la réalisation du projet de base de loisirs qui contribuera à la qualité de vie des habitants. Les surfaces supprimées de l'EIPE totalisent 11,37 ha dont 3,72 ha de suppression effective sur surface terrestre, les 7,65 ha restants concernant les surfaces en eau de l'étang. L'EIPE passe ainsi de 23,5 ha à 15,16 ha (hors compensation).

Surfaces enlevées de l'EIPE

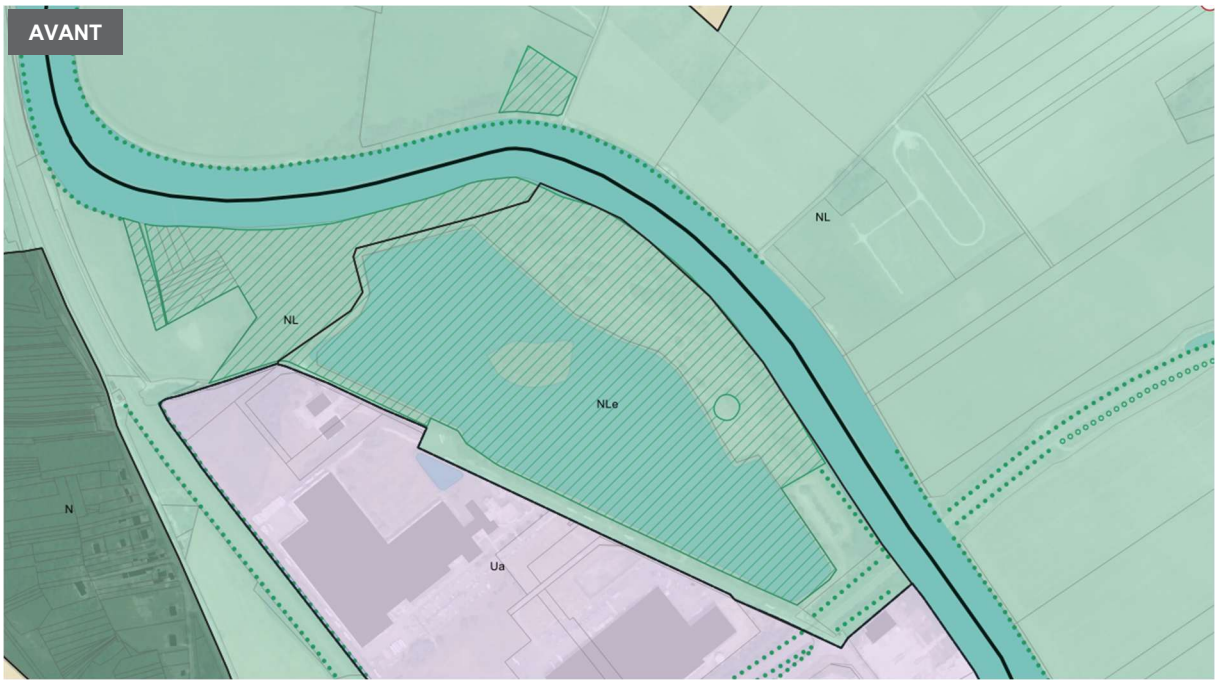


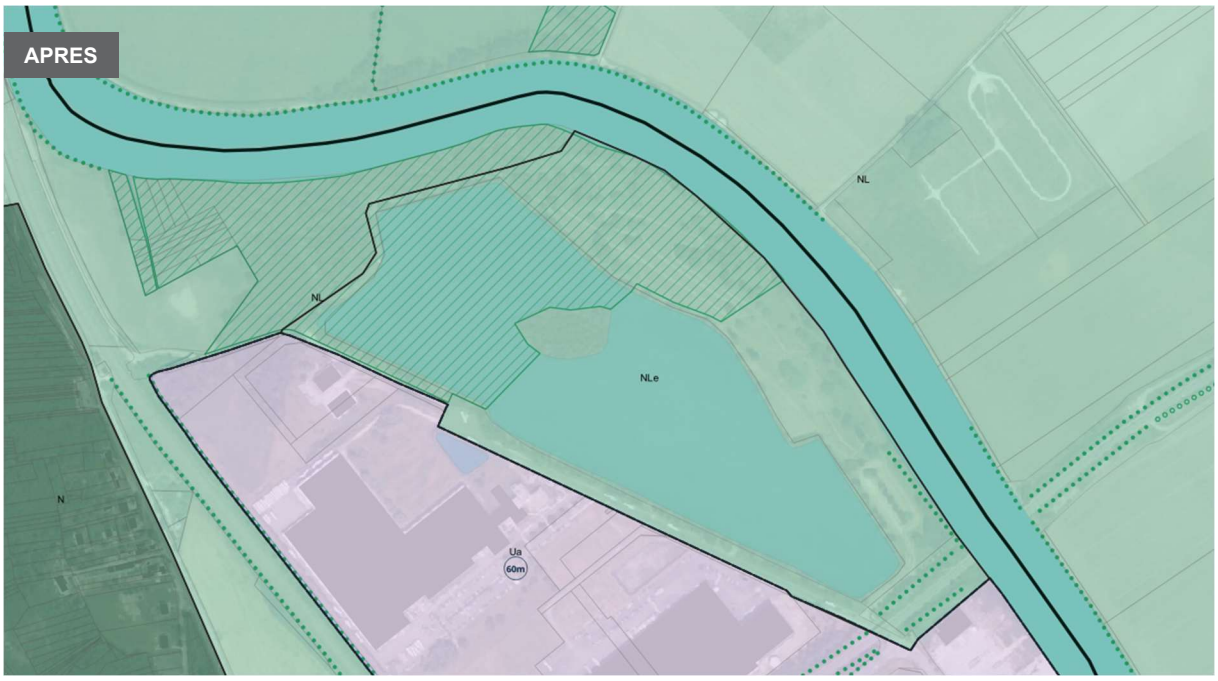
Suppression EIPE « terrestre » : 3,72 ha

Suppression EIPE « étang » : 7,65 ha

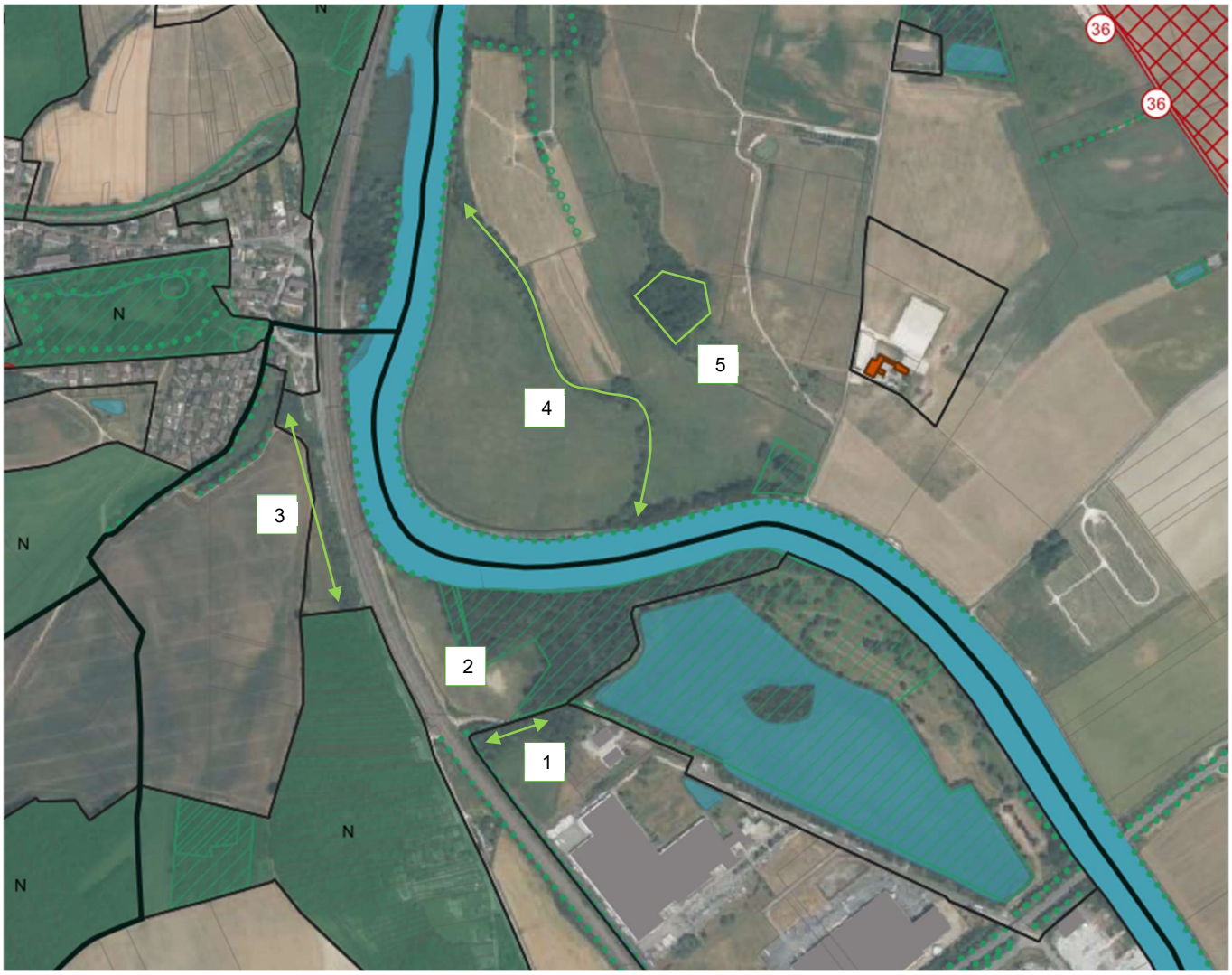
Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron)

Reduction de l'EIPE (avant compensation)

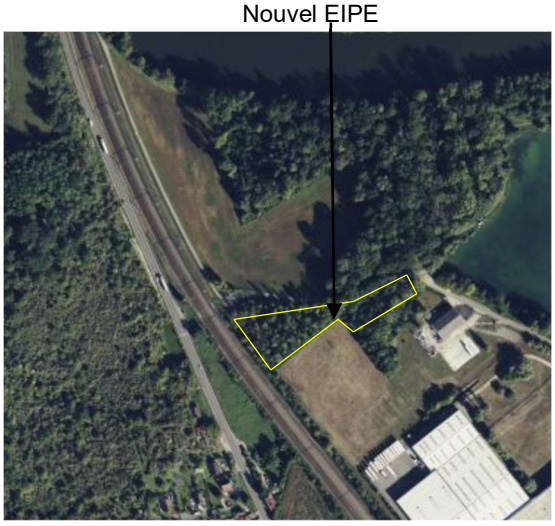




En compensation, la collectivité propose de renforcer les protections contribuant aux continuités écologiques dans le secteur, sur des espaces boisées et continuités de nature qui ne sont pas identifiés aux documents graphiques du PLUi-H.



1. La proposition vise à inscrire un EIPE sur un boisement au sein de la zone Ua entre le secteur de l'etang de Salcy et les abords de la voie ferrée en direction du coteau inscrit en zone N. La protection de cet espace boisé participe aux continuités écologiques autant qu'à la préservation d'une interface paysagère le long du chemin reliant l'étang au chemin de halage bordant l'Yonne.

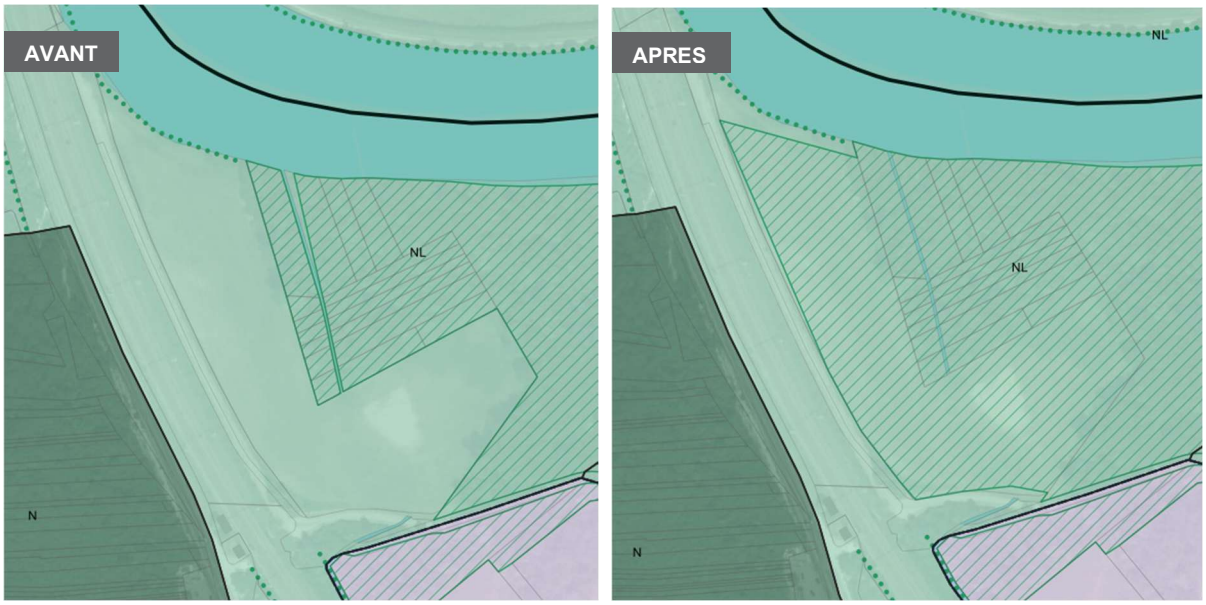


D'une surface de 0,58 ha, il est délimité sur l'intégralité de la parcelle ZA 278 et une partie de la parcelle ZA 272

Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron)

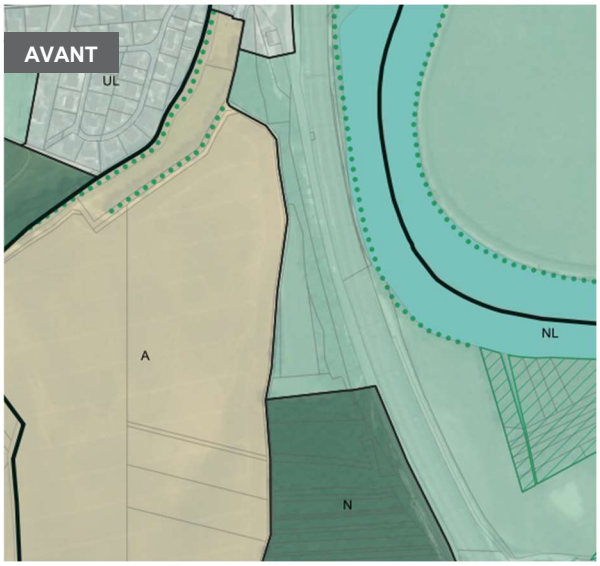
2. La proposition vise à étendre l'EIPE présents au droit des boisements situés au Nord de l'étang de Salcy pour englober également les terrains de prairie jouxtant la voie ferrée et participant aux espaces ouverts des berges de l'Yonne. Cette extension de l'EIPE sur la parcelle n° B 241 représente une surface de 2,3 ha.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron)



3. La proposition vise à inscrire une continuité de nature à préserver sur les trames végétales positionnées en haut des falaises qui surplombent la RD 72 (route de Sens) et qui relient la zone N aux continuités inscrites au Nord de Gron, en lisière de l'espace urbain de Paron. Cette continuité de nature d'une longueur de 285 m est inscrite sur les parcelles A 10, 11 et 1706 en zone NL.

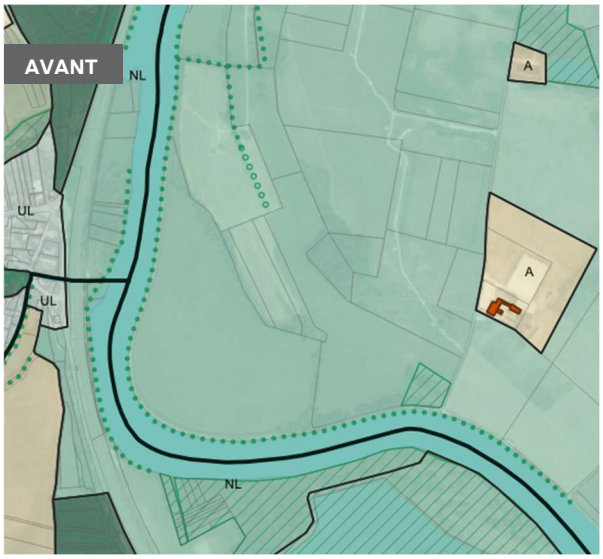
Modification des documents graphiques (5.2.b / Gron)

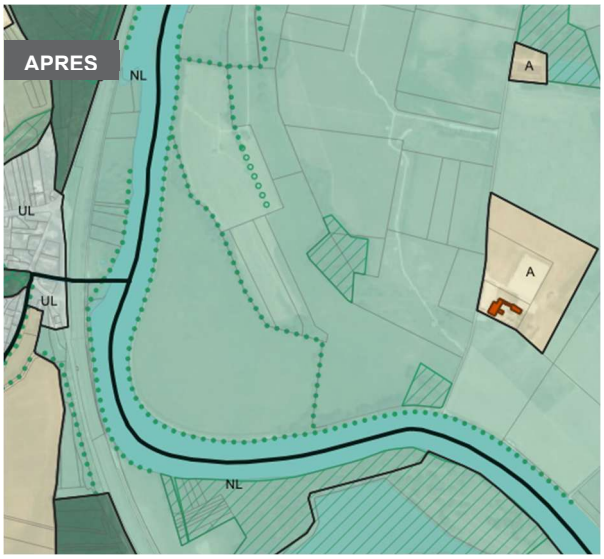


4. Cette proposition est située à Sens, de l'autre coté de l'Yonne, sur une trame boisée linéaire existante parcourant l'espace NL des Champs Captants qu'il est proposé d'inscrire en continuité de nature à préserver. Cette continuité vient en complément des protections déjà inscrites au droit des ripisylves bordant la rivière. D'une longueur de 765 m, elle est inscrite en limite parcellaire entre d'une part la parcelle BK50 et d'autre part les parcelles BK 46, 47, 48, 49 et 51.

5. Également, dans ce même secteur, un bosquet boisé comportant des sujets d'envergure ne fait pas l'objet d'une protection au sien du PLUi-H. Il est proposé de classer ce bosquet en EIPE sur une surface de 1,2 ha et concernant l'intégralité de la parcelle BK 45 et pour partie les parcelles BK 43 et 44.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Sens)





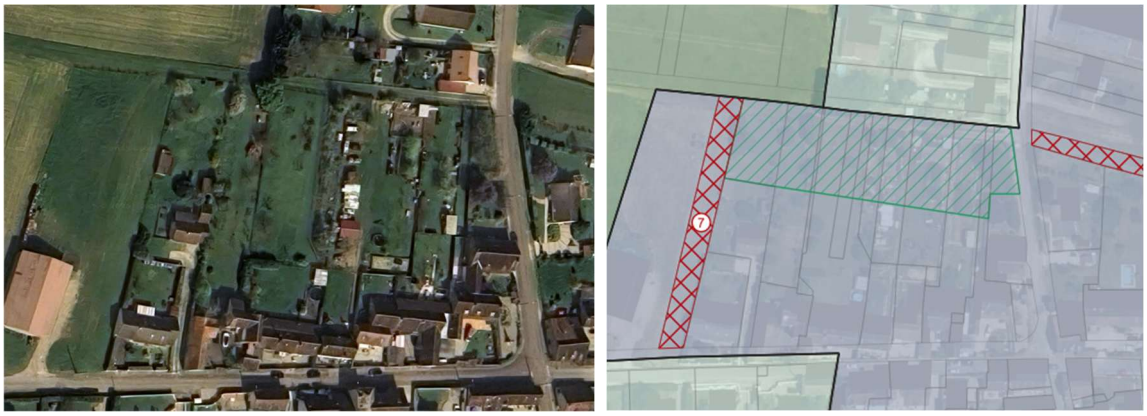
4. Passy / rue du Parc

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE est délimité sur la commune de Passy sur des fonds de terrains jardinés perpendiculaire à la rue du Parc et bordé par un chemin agricole. Cet EIPE de 0,37 ha concerne les parcelles AA 333, 332, 315, 314, 298, 81, 79, 78, 72, 69, et 68, classés en zone Uc. L'EIPE a été délimité au titre des anciennes franges jardinées ceinturant le centre-bourg à l'instar de nombreux EIPE de la commune qui viennent préserver une interface avec l'espace agricole. Or, cet EIPE est davantage enserrée dans le tissu urbain existant et ne témoigne pas réellement d'une interface paysagère. Hormis les cerisiers présents en front de rue, les terrains comportent peu de strates boisées ou arbustives. Ils sont majoritairement utilisés en jardins d'agrément, clôturés, avec quelques installations de types serres ou abris de jardins. La présence de l'EIPE grève aujourd'hui les possibilités de constructions au sein de l'enveloppe urbaine à proximité du centre-bourg.

Vue des terrains depuis la rue du Parc

Photographie aérienne et délimitation de l'EIPE



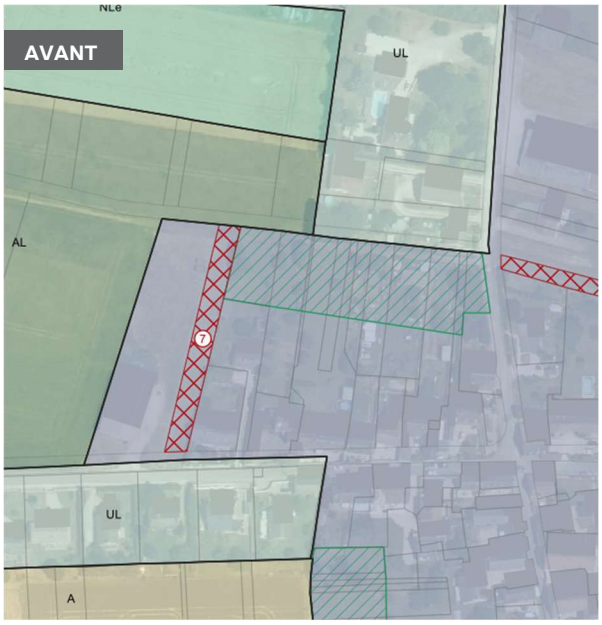
B. MODIFICATIONS

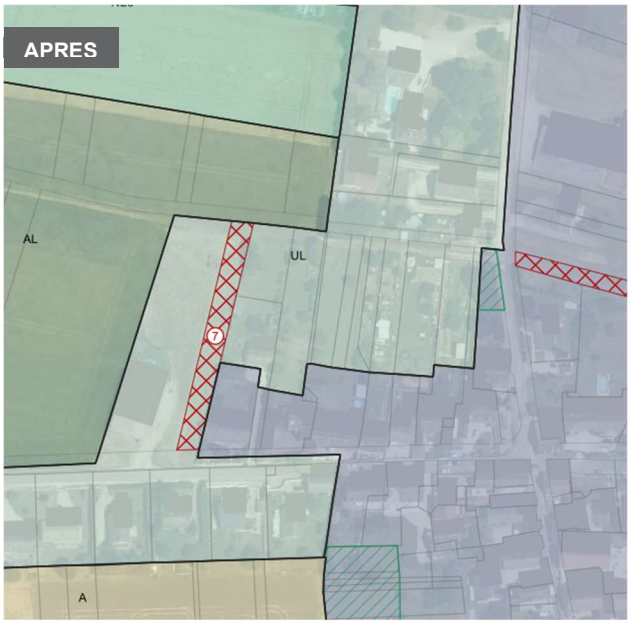
Il est ainsi proposé de supprimer l'EIPE délimité sur ces terrains :

- En conservant toutefois l'EIPE sur le petit espace arboré en front de rue du Parc et qui marque l'entrée paysagère du centre-bourg ;
- En ne créant pas de nouvel EIPE en compensation, mais en modifiant le zonage sur le pourtour de la zone Uc afin d'intégrer la lisière urbaine en zone UL. Le passage en zone UL garanti le maintien d'espaces verts au travers des dispositions de l'article 2 du règlement du PLUi-H. (60% d'espaces verts dont 50% de pleine

terre, tandis que la zone Uc n'impose qu'une part minimale de 10% de pleine terre). La zone UL est délimitée sur un périmètre plus grand que le seul EIPE pour assurer une cohérence parcellaire. Ainsi 1,04 ha passent de zone Uc à zone UL. A noter, selon un calcul théorique au droit des 3 700m² de l'EIPE, le règlement de la zone UL garanti a minima 1 850m² de pleine terre et la présence de 10 arbres (1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de pleine terre), soit un nombre bien supérieur à l'occupation actuelle des terrains.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Passy)





5. Saligny / Les Vaux Renards

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

A Saligny, des EIPE sont délimités sur la zone AU des Vaux Renards (site de projet n°2) qui sont également identifiés sur le schéma de l'OAP en tant qu'espace de lisières. La délimitation de ces EIPE ne se révèlent pas pertinents :

- Pour assurer un aménagement cohérent et qualitatif de la zone à urbaniser ;
- Au regard des trames végétales présentes qui ne relèvent ni d'un intérêt écologique ni paysager particulier.

En effet, le premier EIPE de 0,23 ha délimité au Nord/Est du site est un terrain jardiné comportant sur son pourtour quelques plantations de résineux. L'autre EIPE de 0,1 ha présent au Sud/Ouest du site est composé de quelques plantations arbustives, ne constituant pas un paysage remarquable ni un élément nécessaire au maintien des continuités écologiques.

L'OAP développe par ailleurs un principe de frange paysagère à aménager au contact de l'espace agricole, permettant la reconstitution d'une interface qualitative et assurant une continuité écologique depuis les haies bocagères présentes à l'Est du site et bénéficiant d'une protection au sein du PLUi en direction l'axe de la Gaillarde au Nord.

Un autre EIPE de 0,065 ha est délimité au Nord de la rue des Vaux Renards sur la parcelle n°C499 situé en zone UL sur un terrain cultivé en dent creuse. Cet EIPE se superpose avec l'ER n°3 pour la création d'un cheminement piéton (0,02 ha). La justification de cet EIPE n'apparait pas cohérente au vu de cette superposition, de la localisation du terrain et de son occupation du sol qui ne relève pas d'un intérêt paysager ou écologique. Il est ainsi proposé de supprimer cet EIPE.

Le site et les différents types de protections et orientations

Vue des EIPE présents sur le site de projet n°2

Vue de l'EIPE sur la parcelle C499

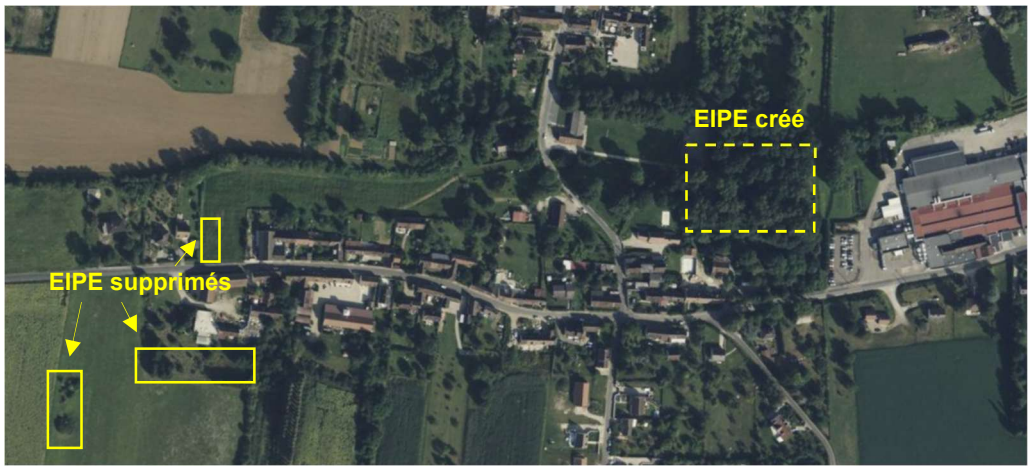
B. MODIFICATIONS

Il est ainsi proposé :

- De supprimer les EIPE présents sur le site de projet (0,33 ha au total) et d'adapter en conséquence le schéma et le texte de l'OAP ;
- De supprimer l'EIPE présent sur la parcelle n°C499 (0,065 ha)
- D'inscrire un nouvel EIPE en compensation.

Les éléments d'intérêt présents à proximité immédiate des EIPE supprimés étant d'ores et déjà identifiés au PLUi-H (continuités de nature), il est proposé d'inscrire un EIPE sur un d'ilot boisé d'envergure présent à 380 m du site. Il est situé principalement en zone NL et ponctuellement en zone NLe, aux abords de la Gaillarde et en interface avec les deux noyaux anciens de la commune, le secteur dédié aux équipements de plein air, et le tissu d'activités. Les caractéristiques du boisement et leur localisation en font un élément remarquable tant du point de vue paysager que relatif aux continuités écologiques. Cet espace en partie accessible constitue également un ilot de fraîcheur au centre de la commune en période estivale ou de forte chaleur. Le nouvel EIPE proposé est délimité sur les parcelles n° B 74, 516, 75, 517, 94, 95, 96, 97, 103, 104,105, 106,107,108,109,110,111,112 pour une surface de 0,9 ha.

A noter : une continuité de nature est déjà identifiée le long de la Gaillarde, le nouvel EIPE vient protéger l'épaisseur des boisements situé au Sud du cours d'eau.

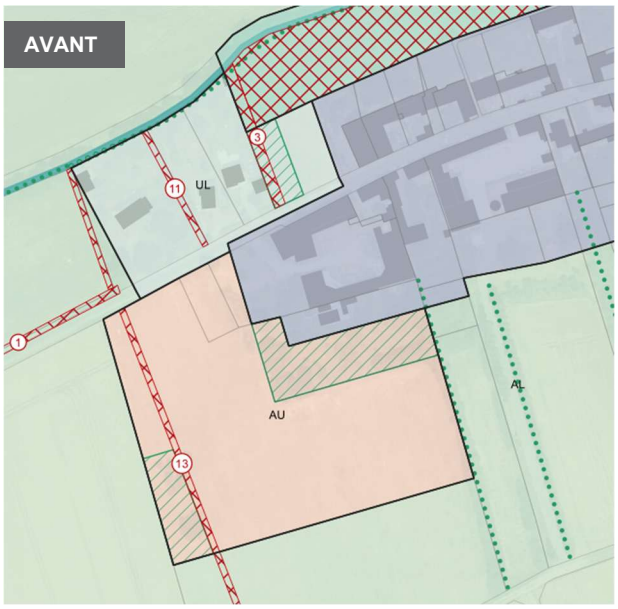


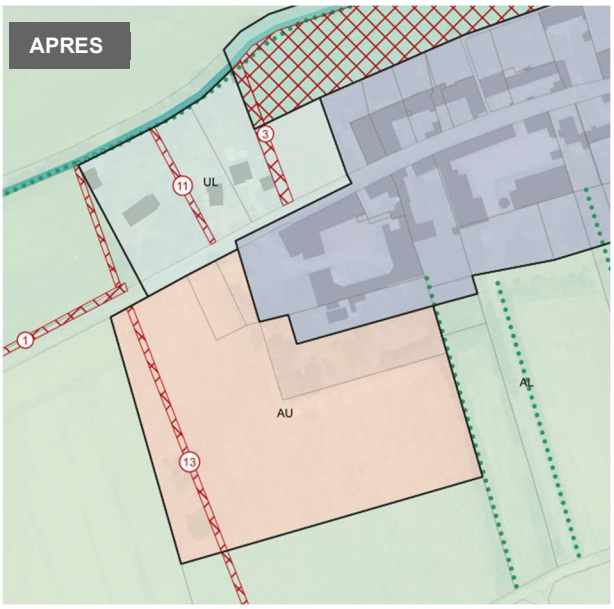
Vue de l'EIPE créé depuis la rue du Gué (boisement en arrière-plan)

Vue de l'EIPE créé depuis la rue de Quennevelle

Modification des documents graphiques (5.2.b / Saligny)

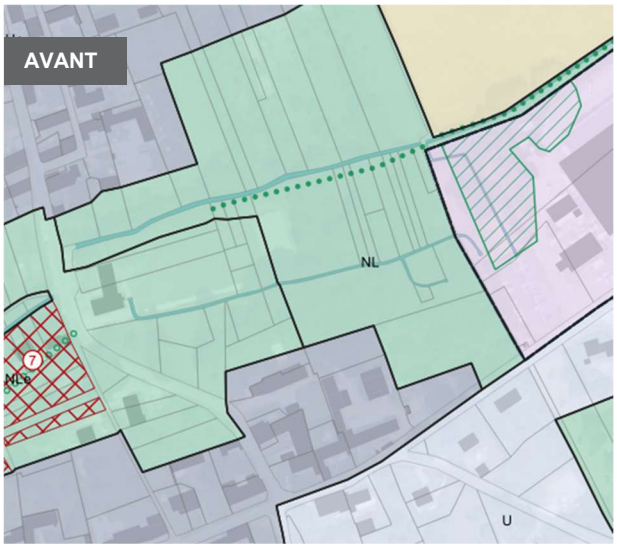
Supression des EIPE sur le site de projet n°2 Vaux Renards et la parcelle n°499

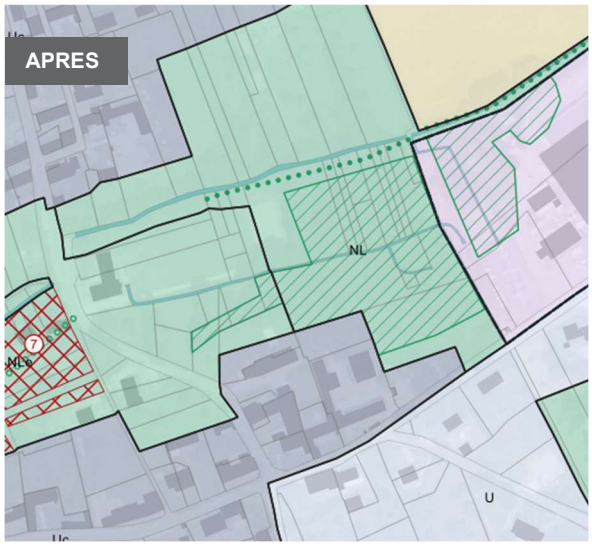




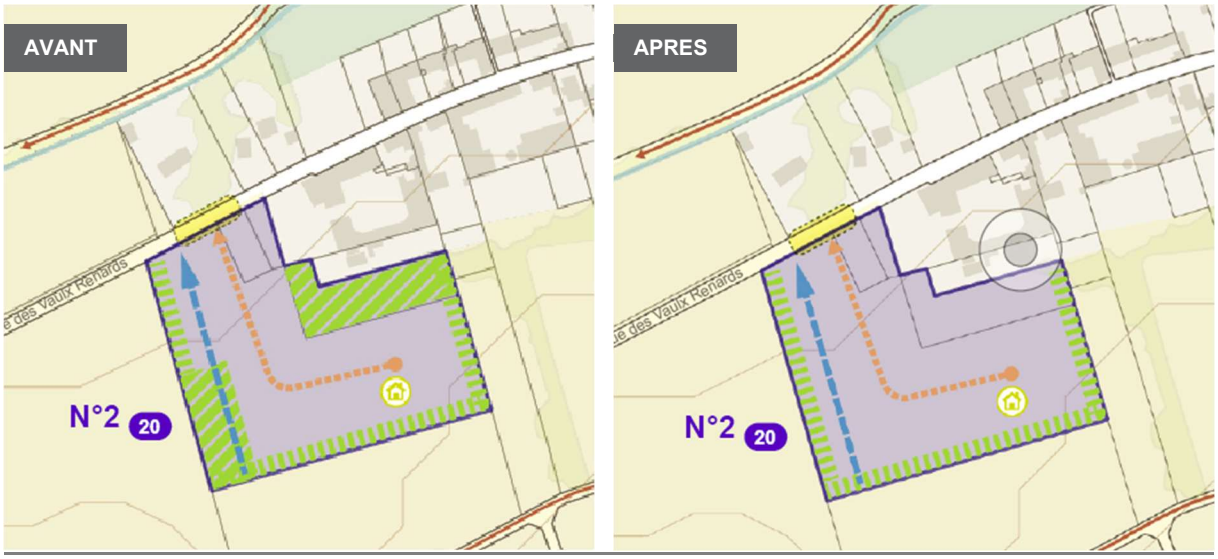
Modification des documents graphiques (5.2.b / Saligny)

Ajout d'un EIPE





Modification des OAP Tome B / Aménagement (pages 56 et 57)



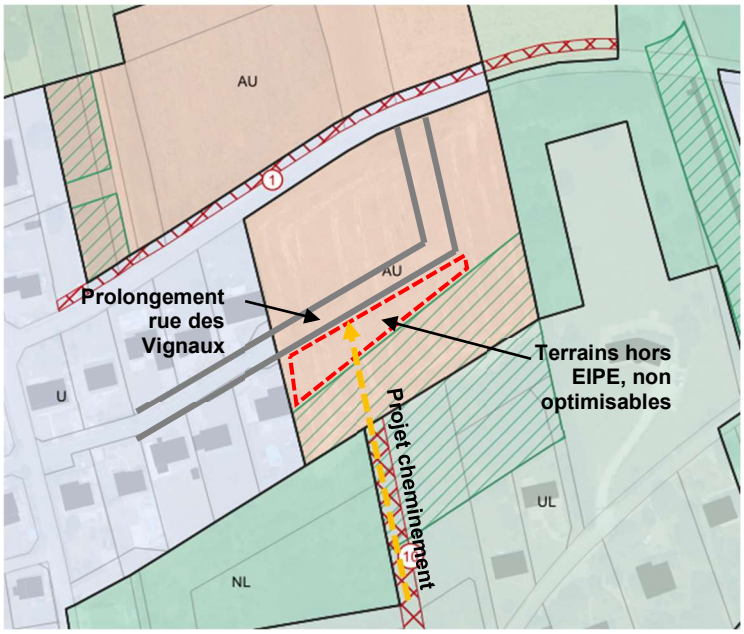
• La qualité de la trame verte recomposée sur le site constituera l'élément fort de l'organisation de ce quartier d'entrée de bourg : une lisière abondante, composée d'arbres et arbustes divers viendra ceindre le tènement au Sud et à l'Ouest~~, et l'espace paysager au Nord-Est devra être préservé.~~

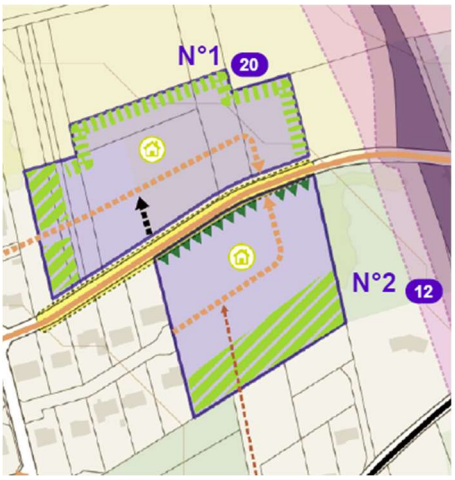
6. Soucy / Route de Cuy Sud

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE de 0,68 ha est délimité à Soucy sur le site de projet n°2 (Route de Cuy Sud) en zone AU et s'étendant sur les fonds de terrains voisins en zone UL. Si les terrains de l'EIPE en zone UL accueillent des trames végétales, les parties situées sur la zone AU sont constituées d'espaces ouverts (anciens champs non cultivés en attente de l'urbanisation du site). Cette partie de l'EIPE ne présente pas un intérêt particulier au regard des paysages et des continuités écologiques.

L'EIPE avait été délimité sur la zone AU dans l'esprit de recréer une interface paysagère non bâtie, principe figurant également au sein de l'OAP correspondante : « une lisière paysagère conséquente devra par ailleurs être maintenue en limite Sud du site. Elle devra rester libre de toute construction ». L'ajout d'un EIPE sur le site de projet n'apparait pas ainsi nécessaire en venant se superposer à l'orientation. Sa délimitation grève par ailleurs la réalisation du schéma d'aménagement en ne laissant pas une épaisseur suffisante pour prolonger la rue des Vignaux et de réaliser des constructions de part et d'autre. De fait, l'objectif prévisionnel de 12 logements inscrit dans l'OAP est difficilement atteignable.





OAP et incompatibilité opérationnelle liée à l'EIPE

B. MODIFICATIONS

Il est ainsi proposé :

- De supprimer l'EIPE présent sur le site de projet ainsi qu'au droit de l'emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement (0,34 ha au total) et d'adapter en conséquence le schéma et le texte de l'OAP ;
- D'inscrire de nouveaux EIPE en compensation.

Ces nouveaux EIPE seraient localisés :

1/ en lisière Est du site de projet, sur un grand terrain jardiné, classé en partie en zone NL (parcelle n° ZO 27) qui dispose de franges arborées qui seraient intéressantes de préserver, marquant visuellement le paysage au droit de la route de Cuy et faisant le lien avec l'axe de l'aqueduc, lui-même inscrit en EIPE ;

2/ de l'autre côté de l'aqueduc un boisement conséquent est présent permettant de poursuivre une continuité et marquant la lisière urbaine (parcelles n° ZO 36, 37 et 38 en zone NL) ;

3/ sur l'espace agricole au Nord de la route de Cuy, un ilot boisé linéaire est protégé par un EIPE dans ses parties inscrites en zone AU, mais pas pour celles en zone A et qu'il s'agit ainsi de prolonger (parcelles n° ZO 112, 113 et 172).

Localisation des EIPE existants, à supprimer et à créer

Vu de l'EIPE proposé n°1 route de Cuy

Vu de l'EIPE proposé n°2 à l'arrière de l'aqueduc

Vu de l'EIPE proposé n°3 en zone A

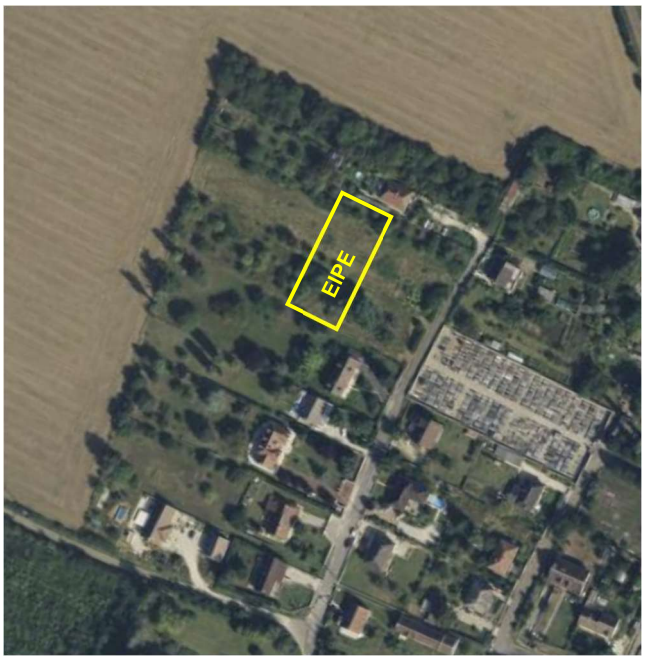
Au total, il serait ainsi créé 0,89 ha d'EIPE pour 0,34 d'EIPE supprimé.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Soucy)

7. Soucy / Impasse des Petits Bois

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE de 0,11 ha est délimité à Soucy impasse des Petits Bois, en lisière urbaine sur des terrains en lanière dont les fronts de rue sont classés en zone U et les fonds de parcelle en zone NL (parcelle n°YD 80, 81, 82, 83, 84. L'EIPE est positionné sans cohérence particulière coté zone U au milieu des jardins. La présence de l'EIPE empêche la réalisation de projets de construction de logements sur ces terrains au sein de la zone U et dont le zonage NL protège déjà de l'urbanisation la lisière urbaine au contact avec l'espace agricole. Les terrains sont occupés par des espaces de jardins ainsi que des terrains d'agrément de type verger dont une partie est enfriché.



Vu des terrains grevés d'un EIPE en partie centrale

B. MODIFICATIONS

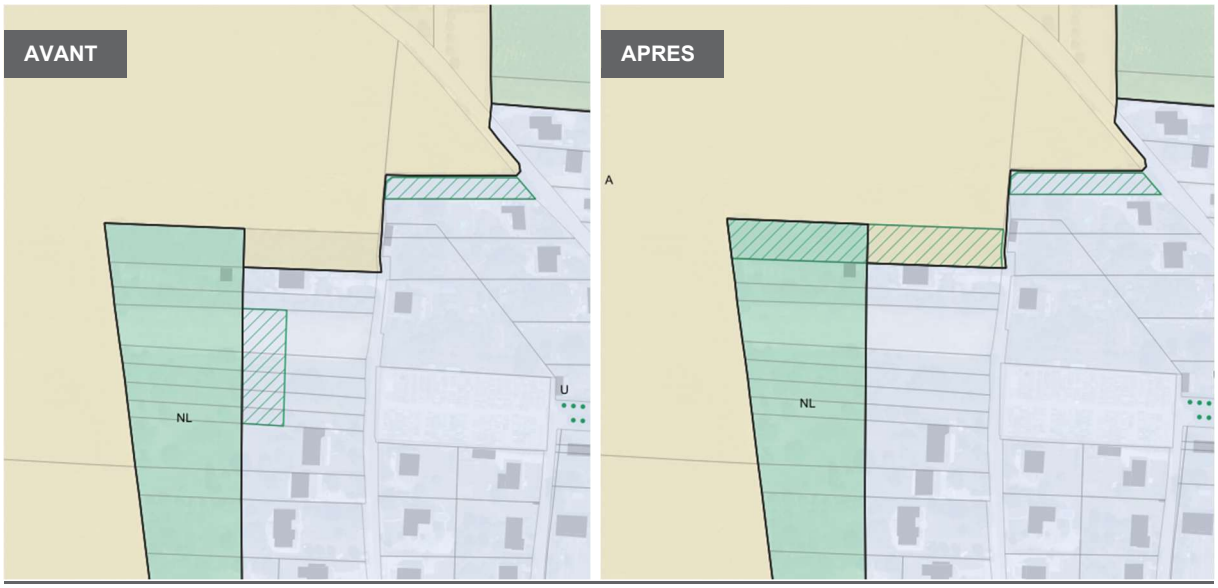
Il est ainsi proposé de :

- Supprimer l'EIPE ;
- De recréer en compensation un EIPE sur la parcelle YD 77 (zone A et NL), marqu » par la présence de trames végétale marquant la lisière urbaine et formant un ecrin paysager visible depuis l'entrée Nord de la commune (rue des Résistants).

Ainsi 0,11 ha d'EIPE serait supprimé et 0,24 ha recréé.

Vu de la lisière urbaine présente sur la parcelle YD77 depuis l'entrée Nord de la commune

Modification des documents graphiques (5.2.b / Soucy)



8. Villeneuve-sur-Yonne / rue de la Cornilate

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

Un EIPE de 0,4 ha est délimité au sein d'un cœur d'ilot jardiné sur des terrains intercalés entre la rue de la Cornilate, la rue Pierre et Marie Curie et la RD606 contournant le centre de Villeneuve-sur-Yonne. Cet EIPE est délimité sans cohérence particulière au milieu de ce tissu urbain mêlant résidentiel et activités. Il affecte les parcelles n° AD 91, 93, 94, 97, 98, 101, 104, 105 & 466 qui pourraient être le support de projets au sein de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre-ville, participant aux objectifs de régénération et de renforcement de cette polarité du territoire. Les terrains sont occupés par des espaces de jardins et terrains d'agréments, de quelques ilots boisés et des espaces enfrichés.

Vu d'une partie de l'EIPE à l'arrière-plan (terrains non accessibles)

B. MODIFICATIONS

Il est ainsi proposé de supprimer l'EIPE et de le repositionner en compensation :

- sur la frange des terrains bordant la route départementale, permettant de maintenir une interface en lisière urbaine de l'ordre de 22m mettant à distance l'urbanisation de la route (fond des parcelles AD 94, 95, 96, 99, 100 et 106) ;
- sur les terrains non-bâtis présents à proximité entre la route départementale et la rue de Beaulieu, occupés par deux terrains jardinés et une prairie parcourue par deux bras du ru Galant (parcelles AE 973, 974, 975). La protection de cette interface paysagère permet en outre de limiter l'imperméabilisation des abords du ru.

Vu des terrains proposés en compensation rue de Beaulieu

Au total, 0,4 ha d'EIPE sont supprimés et 0,4 ha sont recréés.

Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne)

9. Soucy / Suppression de 2 EIPE suite à la décision du tribunal administratif de Dijon

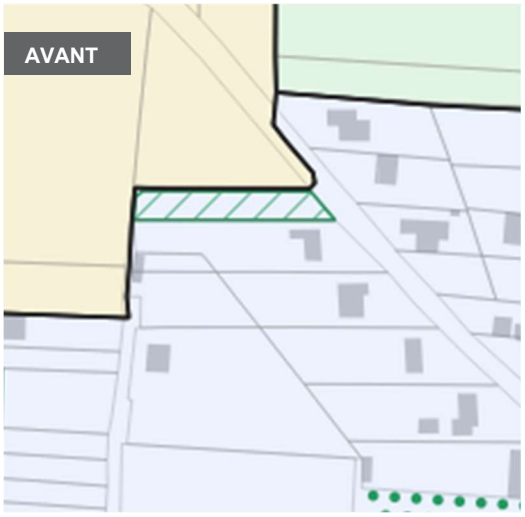
A. EXPOSÉ DES MOTIFS

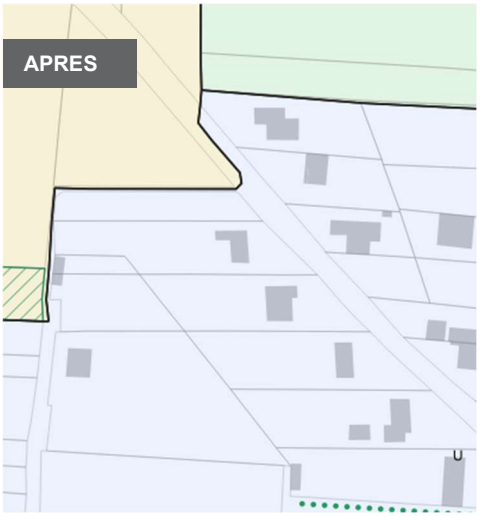
Lors de la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée avec les personnes publiques associées, en date du 19 février 2026, il a été convenu par les participants :

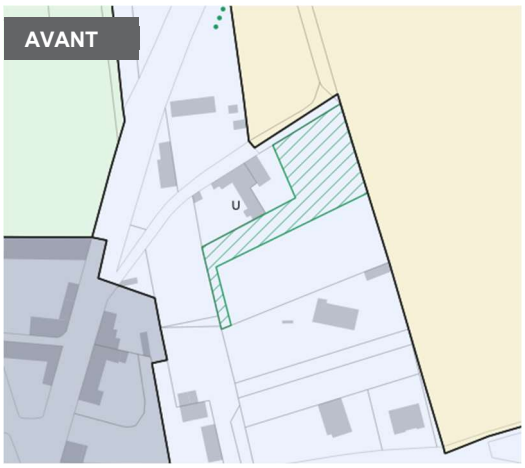
- De prendre en compte la décision du tribunal administratif de Dijon n°2300459 du 15 janvier 2026, annulant les EIPE délimités sur les parcelles YD76 et ZS45 sur la commune de Soucy, en les supprimant des documents graphiques. Ces suppressions n'appellent pas à la délimitation de nouvelles protections en compensation ;
- De renforcer la justification des EIPE au sein du rapport de présentation tome B « Explication des choix » afin de mieux expliquer et sécuriser les délimitations d'EIPE effectuées lors de l'élaboration du PLUi-H

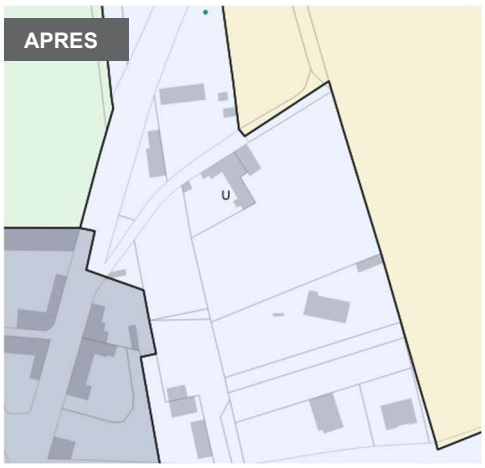
B. MODIFICATIONS

Modification des documents graphiques (5.2.b / Soucy)









Modification du Rapport de Présentation TOME B « Explication des choix »

Page 67 et 68 : (suppression ou éléments reformulés en ~~rouge barré~~, ajout en bleu)

Les Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE)

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

Dans les documents d'urbanisme communaux, de nombreux outils permettaient de protéger les espaces pour leur intérêt paysager et/ou écologique : espace boisé ou espace vert public, jardins familiaux, espace végétalisé à valoriser ou à ménager, élément du paysage à préserver, élément de valeur écologique à préserver...

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

- aux ripisylves, espaces ouverts herbacées et boisements attenants aux cours d'eau avec une certaine épaisseur dans l'ensemble des zones (intégrant notamment les EBC supprimés) ;

~~- aux composantes paysagères structurantes formées par les aqueducs et les anciennes voies de chemin de fer ;~~

- aux composantes paysagères structurantes formées par les anciennes voies de chemin de fer et les aqueducs, incluant leurs interfaces paysagères, y compris constituées d'espaces ouverts libres, jardinés ou cultivés permettant généralement de procurer des vues sur les ouvrages ;

- aux espaces permettant de révéler la spécificité des morphologies des villes et villages : les bassins et espaces de nature au cœur des communes, notamment implantées sur la source d'une rivière, les zones humides ~~au centre des communes implantées sur les deux rives d'une rivière~~, les jardins et prairies entre les berges et les espaces bâtis dans les communes implantées sur une rive de l'Yonne ou d'un ru, les structures végétales témoignant d'anciens jardins ou vergers entourant les tissus anciens, les espaces végétalisés ou libres formant une respiration dans la trame bâtie restituant les pourtours des centres anciens, etc. ;

- aux espaces paysagers remarquables qui fondent la qualité paysagère des villes et villages notamment les bosquets boisés (intégrant en outre les EBC supprimés), les promenades plantées, ~~terrains libres~~, les jardins familiaux ou vivriers, les espaces végétalisés ou arborés visibles depuis les voies et espaces publics et formant une interface paysagère qualitative, les espaces libres constituant des respirations dans la trame bâtie, permettant notamment des percées visuelles ou vu sur le paysage proche ou lointain ;

- aux petits boisements avec un fort intérêt paysager qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC, en ville et dans les zones naturelles N et agricoles A (intégrant notamment les EBC supprimés) ;

- aux haies agricoles, bosquets et structures végétales remarquables au sein ~~de la zone agricole A~~ des espaces agricoles et naturels ouverts, pour leur qualité paysagère ou leur fonctionnalité au regard des continuités écologiques ;

- aux espaces végétalisés en lisières urbaines, existants ou à créer, constituant une interface entre urbanisation et paysages agricoles et naturels ;

- aux mares recensées sur le territoire.

La délimitation des EIPE exclut les bâtiments et leurs abords proches ~~(dans un périmètre de 15 mètres),~~ en dehors des constructions légères. Au sein de la zone urbaine U, le règlement permet une constructibilité limitée à 10% de l'emprise protégée sur le tènement. Il s'agit de ne pas pénaliser les projets d'adaptation des particuliers qui ont entretenu et permis le développement d'un espace paysager et écologique remarquable sur leur terrain.

Par ailleurs, la protection en tant qu'EIPE implique qu'en cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement pourra être exigée.

Ainsi ce sont environ 200 ha qui sont préservés au sein des enveloppes urbaines par le biais des EIPE, permettant de préfigurer les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols. Pour mémoire les objectifs nationaux pour 2021-2031 concernent la consommation d'ENAF et à partir de 2031 devra s'ajouter le calcul de l'artificialisation suivant les nomenclatures des sols et usages définis par décret (qui concernent aussi des espaces verts urbains).

10. Modification suite à l'enquête publique / Suppression d'un EIPE à Villeneuve-sur-Yonne

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

L'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi-H du Grand Sénonais s'est tenue du lundi 4 mai 2026 au samedi 6 juin 2026. Le rapport du commissaire enquêteur a été remis à la collectivité le 30 juin 2026 et émet un avis favorable au projet. Le rapport laisse à la collectivité le choix des suites à donner sur les contributions collectées, dont le commissaire enquêteur soulève qu'elles relèvent « en majorité de demandes individuelles de constructibilité, totales ou partielles, pour des parcelles qui ne le sont plus ou bien ne l'ont jamais été ».

Contributions émises lors de l'enquête publique.

	Commune concernée	Objet de la demande
1	Soucy	Supprimer EIPE pour la parcelle ZO-114
2	Soucy	Supprimer EIPE sur les parcelles YD-76 et ZS-45
3	Soucy	Supprimer EIPE sur les parcellesZO-113 et 114
4	Soucy	Même objet que ci-dessus (doublon)
5	Soucy	Réduction partielle sur la parcelle ZS-97
6	Soucy	Supprimer EIPE sur la parcelle ZO-162
7	Soucy	Supprimer EIPEsur la parcelle ZO-114
8	Villiers-Louis	Supprimer EIPE sur la parcelle AC-0247
9	Villiers-Louis	Maintien classement U et UC sur parcelle ?? 296
10	Villiers-Louis	Maintien du terrain ?? en zone U et UC
11	Villeneuve sur Y	Construire un bâtiment entreprise sur ZY-36 et 37
12	Villeneuve sur Y.	Supprimer EIPE sur parcelles ZY-42, 43, 46, 70, 77
13	Dixmont	Supprimer EIPE sur les parcelles G-162 et G-163
14	Les Bordes	Supprimer EIPE sur parcelles ZC-155, ZC-211, ZC-212 et ZC-232

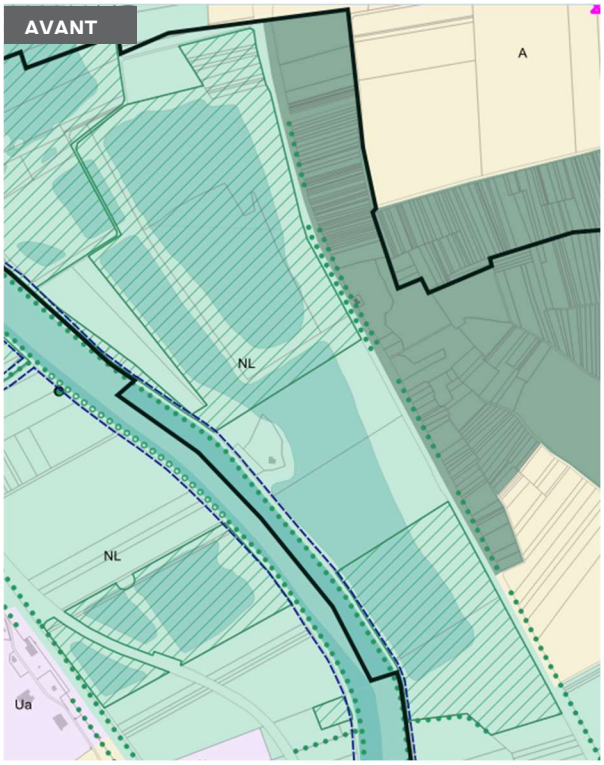
La contribution n°2 avait été d'ores et déjà été intégrée au projet de révision allégée soumis à enquête publique suite à la décision du tribunal administratif de Dijon (Cf. section 9).

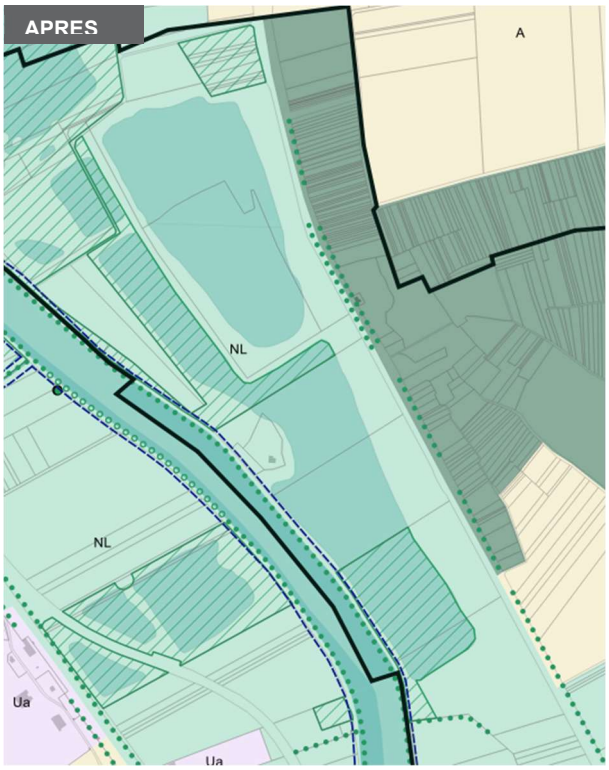
Concernant les autres contributions, la CAGS ne souhaite pas donner suite aux demandes relevant de l'intérêt privé dans le cadre de cette procédure. En revanche, la contribution 12, émise par la commune de Villeneuve-sur-Yonne et portant sur la suppression d'un EIPE est retenue. Elle s'inscrit dans le cadre d'un projet d'intérêt général visant à la réalisation d'un parc photovoltaïque flottant et au sol sur des terrains grevés par un EIPE. Le projet, sera soumis à une autorisation d'urbanisme délivrée par la préfecture et a donné lieu à la réalisation d'une étude d'impact. La révision allégée devant porter sur un objet unique (ici la suppression d'EIPE), la modification du zonage permettant la création d'un secteur Npv fera l'objet d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi-H.

Le PLUi-H est ainsi modifié en réduisant les 2 EIPE présents au droit des zones d'implantation potentiel du projet (partie flottante et au sol), soit une réduction de l'ordre de 17,8 ha pour l'EIPE situé au Nord au droit du plan d'eau et des accès (sur les parcelles ZY 46, 70 et 77), et de l'ordre de 6 ha pour l'EIPE situé au Sud du secteur (parcelle ZY 42 et 43). Ces suppressions n'appellent pas à la délimitation de nouvelles protections en compensation.

B. MODIFICATIONS

Modification des documents graphiques (5.2.b / Villeneuve-sur-Yonne)





D. Synthèse

Tableau récapitulatif des modifications

Commune	Surface d'EIPE supprimé (ha)	Surface d'EIPE créé (ha)	Différentiel (ha)	Autre modifications
Dixmont	0,15	0,07	**-0,08**	
Gron / Les Chaponnières	0,32	0,73	**+0,41**	
Gron / Salcy	3,72 ha*	4,08	**+0,36**	+ 1050m de continuité de nature
Passy	0,37	0	**-0,37**	Passage UC à UL
Saligny	0,4	0,9	**+0,5**	
Soucy / Rte de Cuy	0,34	0,89	**+0,55**	
Soucy / petite bois	0,11	0,24	**+0,13**	
Soucy / parcelles YD76 et ZS45	0,23	-	**- 0,23**	
Villeneuve sur Yonne	0,4	0,4	**0**	
TOTAL	**6,04**	**7,31**	**+ 1,27**	

**uniquement partie « terrestre », partie sur plan d'eau non comptabilisée*

Modification supplémentaire suite à enquête publique :

Commune	Surface d'EIPE supprimé (ha)	Surface d'EIPE créé (ha)	Différentiel (ha)
Villeneuve sur Yonne (projet photovoltaïque)	23,8	0	**-23,8**