



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Note de présentation

Complément au rapport de présentation

PLUiH approuvé le 15/02/2022

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

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. La clarification des règles de stationnement	7
2. La méthodologie de calcul de la hauteur des constructions	8

A. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) du Grand Sénonais a été approuvé le 15 décembre 2022.

La communauté d'agglomération envisage de procéder à un ajustement de son règlement, afin de corriger des erreurs matérielles et de clarifier certaines notions réglementaires.

B. Choix de la procédure

La mise en application récente du PLUi-H a révélé une urgente nécessité d'éclaircissements et d'adaptations réglementaires pouvant rentrer dans le cadre d'une procédure simplifiée de modification du document d'urbanisme. En effet, la rédaction actuelle de deux articles composant le règlement littéral (stationnement et hauteur des constructions) doit faire l'objet de précisions afin de faciliter leurs interprétations.

Concernant le stationnement, la règle telle que rédigée actuellement ne prend pas assez en compte l'existant et n'est pas assez simple d'adaptation. Un ratio plus précis doit être édicté afin de prendre en considération la réalité du contexte.

Pour le second sujet, à savoir la règle sur le calcul de la hauteur des constructions, la topographie des terrains comportant des dénivelés importants doit être prise en compte afin de permettre une application cohérente et adaptée à celle problématique facilitant de fait une meilleure intégration architecturale dans l'environnement des sites.

Les ajustements envisagés correspondent donc à la correction des erreurs matérielles et à la clarification des notions réglementaires suivantes :

- La clarification des règles de stationnement ;
- La méthodologie de calcul de la hauteur des constructions.

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. La clarification des règles de stationnement

Le PLUi-H actuel, dans l'article 5 « Stationnement », ne réglemente pas, en secteur Uc, le nombre minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés à réaliser dans le cadre d'un projet de construction neuve à destination d'hébergement.

Or, afin d'éviter des reports trop importants sur les espaces publics, relativement étroits, de ces secteurs et de garantir des places pour les employés de ces structures, la mise en place d'un ratio minimal apparaît nécessaire.

Rédaction actuelle :

Destinations et sous-destinations	Véhicules motorisés		
	Règle générale en U, UL, Um, Ua et Uaco	Secteur Centralité et proximité (Uc)	
		Sens et Villeneuve-sur-Yonne	Autres communes
Hébergement (hors hébergement à vocation sociale et hébergement d'urgence)	1 place pour 3 places d'hébergement	Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement	

Il est proposé la modification ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	Véhicules motorisés		
	Règle générale en U, UL, Um, Ua et Uaco	Secteur Centralité et proximité (Uc)	
		Sens et Villeneuve-sur-Yonne	Autres communes
Hébergement (hors hébergement à vocation sociale et hébergement d'urgence)	1 place pour 3 places d'hébergement	<p>Construction neuve : 1 place pour 5 places d'hébergement</p> <p>Modification de l'existant (changement de destination*, réhabilitation*, extension*) : Nombre de places à déterminer en fonction de la nature, la situation, la fréquentation, la desserte par les transports en commun et la possibilité de foisonnement</p>	

Par ailleurs, s'agissant des normes de stationnement pour les cycles, le code de la Construction et de l'Habitat (CCH) prévoit une différenciation de la règle définissant le nombre d'emplacements minimal à réaliser en fonction des typologies de logements. Cette différenciation n'a pas été intégrée au règlement du PLUi-H. Pour plus de clareté pour le pétitionnaire et une cohérence du PLUi-H avec le CCH, il convient donc de préciser la règle.

Rédaction actuelle :

Destinations et sous-destinations	Cycles	
	Règle générale	Secteur Centralité et proximité (Uc)
Logement	1 place par logement	1 place par logement hors modification de l'existant

Il est proposé la modification ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	Cycles	
	Règle générale	Secteur Centralité et proximité (Uc)
Logement	<p>1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>2 places par logement à partir de 3 pièces principales</p>	<p>1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>2 places par logement à partir de 3 pièces principales</p> <p>(règles s'appliquant hors modification de l'existant)</p>

2. La méthodologie de calcul de la hauteur des constructions

L'article 4 « Hauteur des constructions » en vigueur, propose une méthodologie de calcul de la hauteur. La méthodologie est légèrement différente dans le cas d'un terrain en pente mais la formulation employée est peu précise (marge de tolérance sans pourcentage de la hauteur ou sans mesure fixe). Ceci laisse place à l'interprétation et représente une difficulté pour instruire les permis.

Rédaction actuelle :

Calcul de la hauteur

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (sol naturel existant avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement* nécessaires à la réalisation du projet) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère*). En cas de terrain en pente, une tolérance sera admise afin de permettre la réalisation d'un étage droit.

Il est proposé la modification ci-dessous :

Calcul de la hauteur

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (sol naturel existant avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement* nécessaires à la réalisation du projet) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère*).

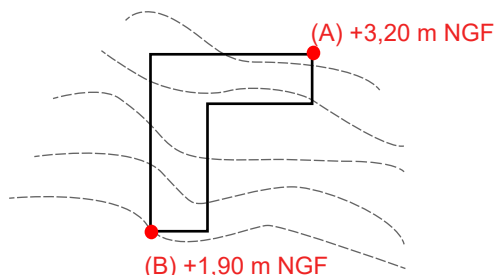
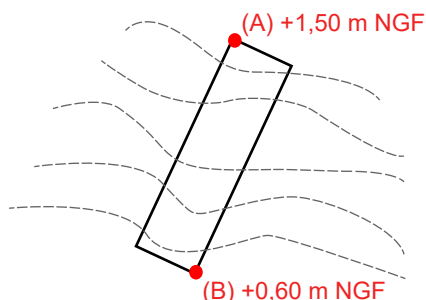
En cas de terrain en pente, la cote de référence du terrain naturel correspond au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet. Il consiste en la moyenne des cotes du point le plus haut et du point le plus bas sous l'emprise de la construction, soit :

$$\text{hauteur point médian} = \frac{\text{hauteur point le plus haut (A)} + \text{hauteur point le plus bas (B)}}{2}$$

Une marge de tolérance sera admise afin de permettre la réalisation d'un étage droit.

Exemples de calcul du point médian :

- hauteur point médian = $\frac{1,50 + 0,60}{2} = 1,05 \text{ m}$
- hauteur point médian = $\frac{3,20 + 1,90}{2} = 2,55 \text{ m}$





agglomération



le grand
sénonais



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
HABITAT
DU GRAND SÉNONAIS