

**Pôle Aménagement et Cohésion du Territoire**  
**Direction Planification de l'Urbanisme**

Affaire suivie par Adrien PELLETIER

☎ 03.86.65.86.67

✉ [a.pelletier@grand-senonais.fr](mailto:a.pelletier@grand-senonais.fr)

**Présents :** Luc MAUDET (Communauté de Communes Vanne Pays d'Othe), Sylvain AIRAULT (Direction Départementale des Territoires de l'Yonne), Christophe TOUTAIN (DDT89), Emily RAPHY (Mairie de Gron), Pascal CROU (Maire de Passy), Laurence SCHOENBERGER (Maire de Soucy), Nathalie COLAS (Mairie de Soucy), Jennifer SPAHN (Mairie de Villeneuve-sur-Yonne), Benjamin AZIERES (Agence DBW), Matthieu DANGEON (UrbanEco), Mélinda LEFFEBURE (CAGS), Yoan LOUIS (CAGS), Adrien PELLETIER (CAGS).

**Absents excusés :** Lionel TERRASSON (3<sup>ème</sup> Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais), Stéphane PERENNES (Maire de Gron)

**Tiers :** /

Thématiques	Discussions	Suites à donner
Ouverture de la réunion	Mme LEFFEBURE ouvre la réunion de concertation des personnes publiques associées relative à la révision allégée n°1 du PLUi-H du Grand Sénonais.	/
Contexte et historique du PLUi-H	M. PELLETIER rappelle l'approbation du PLUi-H fin 2022, les modifications simplifiées engagées depuis 2023, et les procédures en cours (modification simplifiée n°3, modification de droit commun n°1 et révision allégée n°1).	Poursuite des procédures selon le calendrier prévu.
Objet de la révision allégée n°1	La procédure vise uniquement la suppression de certains Espaces d'Intérêt Paysagers et Écologiques (EIPE). Plus de 1 300 ha d'EIPE sont inscrits au PLUi-H. La révision concerne 6 communes et 8 sites.	Intégration des évolutions dans le dossier de révision allégée.
Position de la DDT	La DDT souligne positivement les mesures de compensation prévues, bien qu'elles ne soient pas obligatoires. Elle recommande d'anticiper les échanges avec les propriétaires des parcelles concernées par les nouveaux EIPE afin de limiter les risques de contentieux.	Engager l'information des propriétaires concernés par les nouvelles protections.
Jugement relatif aux EIPE	La DDT signale un jugement rendu le 15 janvier demandant le retrait d'EIPE sur certaines parcelles. Elle recommande d'intégrer ces retraits dans la procédure de révision allégée en cours.	Intégrer la suppression des deux EIPE concernés dans le dossier avant l'enquête publique.



Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais  
21 boulevard du 14 Juillet - CS 80552  
89105 Sens Cedex  
03.58.45.10.30 - [www.grand-senonais.fr](http://www.grand-senonais.fr)



Dixmont	Suppression d'un EIPE sur trois parcelles (0,15 ha) situées sur d'anciens vergers et création d'un nouvel EIPE sur un écrin paysager dans une autre rue afin d'assurer une compensation équivalente.	Intégrer la modification et la compensation dans le dossier de révision.
Gron – Site des Chaponnières	L'EIPE existant interfère avec le site de projet et empêche la réalisation du schéma d'aménagement et l'objectif de 30 logements. Proposition de déplacer l'EIPE vers un secteur paysager plus pertinent, situé sur une ligne de crête.	Modifier le zonage EIPE et maintenir l'objectif de production de logements dans l'OAP.
Gron – Étang de Salcy	Réduction de l'EIPE pour permettre un projet de base nautique (télési nautique et loisirs). Compensation prévue par des boisements et continuités écologiques à proximité, notamment vers Sens et le long de la route Gron-Paron.	Intégrer les compensations paysagères et écologiques dans le dossier.
Saligny	Suppression de trois EIPE situés au sud/sud-ouest et récréation sur le « poumon vert » de la commune. Les EIPE actuels limitent les possibilités de construction sur des parcelles situées en zone U et dans un site de projet soumis à des contraintes de ruissellement.	Repositionner les EIPE sur des secteurs plus pertinents au centre-bourg.
Soucy – Site de projet	L'EIPE présent sur un terrain cultivé limite l'atteinte des objectifs de logements. Création de trois nouveaux EIPE à proximité (près de l'aqueduc et sur des vergers).	Intégrer les nouveaux EIPE dans les documents graphiques.
Soucy – Fond de parcelles en zone U	L'EIPE empêche la réalisation d'un projet de deux maisons malgré un certificat d'urbanisme antérieur. Proposition de déplacer l'EIPE vers une parcelle non constructible au nord afin de marquer la limite entre tissu bâti et espace agricole.	Repositionner l'EIPE dans le dossier de révision.
Villeneuve-sur-Yonne	Un EIPE sur une friche limite les possibilités de densification. Création de deux EIPE le long de la déviation afin de constituer une zone tampon et de préserver des secteurs soumis au ruissellement et aux risques d'inondation.	Intégrer les nouveaux EIPE et maintenir la fonction de protection environnementale.
Bilan global des évolutions	5,81 ha d'EIPE supprimés (hors étang de Salcy) et 7,31 ha créés, soit un solde positif d'environ +1,5 ha. Les compensations écologiques permettent de maintenir l'équilibre environnemental.	Intégrer ce bilan dans le rapport de présentation.
Calendrier de la procédure	Enquête publique envisagée de mi-mai à mi-juin afin de tenir compte des élections. Désignation d'un commissaire-enquêteur en cours. Approbation possible en septembre.	Finaliser le dossier avant lancement de l'enquête publique.
Renforcement du rapport de présentation	Proposition d'intégrer des éléments de justification supplémentaires au regard du jugement relatif aux EIPE. La DDT confirme la possibilité juridique.	Consolider les justifications dans le rapport de présentation.



Information des propriétaires	Les propriétaires concernés seront informés de la tenue de l'enquête publique afin qu'ils puissent formuler leurs observations dans ce cadre.	Organiser l'information des propriétaires par l'agglomération.
Clôture de la réunion	M. PELLETIER clôt la réunion d'examen conjoint des PPA.	/

Le 16 mars 2026,  
Par délégation du Président  
Le Directeur du Pôle Aménagement  
et Cohésion du Territoire  
  
Yoan LOUIS





### **Ouverture de séance**

Madame LEFFEBURE, chef de la planification, ouvre la réunion de concertation des personnes publiques associées consacrée à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

### **Rappel du contexte et des procédures en cours**

Monsieur PELLETIER, chargé de planification, présente un rappel de l'historique du PLUi-H depuis son approbation à la fin de l'année 2022. Il évoque les deux procédures de modification simplifiée intervenues en 2023, ainsi que les procédures engagées depuis 2024 :

- La modification simplifiée n°3, approuvée en septembre dernier ;
- La modification de droit commun n°1, approuvée en décembre dernier ;
- La révision allégée n°1, objet de la présente réunion.

Il précise que cette dernière procédure a pour objet unique la suppression d'espaces d'intérêts paysagers et écologiques (EIPE). Au total, plus de 1 300 hectares d'EIPE ont été délimités dans les documents graphiques du PLUi-H. La procédure actuelle concerne 6 communes pour 8 sites.

### **Intervention de la Direction Départementale des Territoires (DDT 89)**

Monsieur Sylvain AIRAULT (DDT 89), accompagné de M. Christophe Toutain, indique que le binôme présent diffère de celui ayant participé à la première réunion, tout en confirmant que le suivi des dossiers est pleinement assuré.

La DDT rappelle les principaux éléments déjà évoqués lors de la première réunion. Elle souligne positivement la mise en place de mesures de compensation, bien que celles-ci ne soient pas obligatoires, en insistant sur le caractère vertueux de cette démarche.

Toutefois, afin de prévenir d'éventuelles difficultés ultérieures, la DDT recommande d'engager dès à présent des échanges avec les propriétaires des nouvelles parcelles destinées à être classées en EIPE, afin de sécuriser la démarche et limiter les risques de contentieux.

Par ailleurs, la DDT signale un élément nouveau intervenu depuis la réunion de décembre : un jugement rendu le 15 janvier concernant des particuliers ayant demandé le retrait d'EIPE sur leurs parcelles. Dans la mesure où cette décision concerne les EIPE, les demandes formulées par le tribunal pourraient être intégrées à la révision allégée actuellement en cours. La DDT recommande ainsi d'inclure, dans cette procédure, le retrait des deux EIPE concernés par le jugement, considérant que cette intégration apparaît cohérente dès lors que la procédure est toujours en cours.



## **Présentation des sites concernés**

### *Commune de Dixmont*

Monsieur Adrien PELLETIER présente les parcelles concernées par la procédure. Sur la commune de Dixmont, trois parcelles sont actuellement concernées par un EIPE, représentant une surface d'environ 0,15 hectare.

Il est proposé de compenser le retrait de cet EIPE par la création d'un nouvel EIPE situé dans une autre rue de la commune. Ce nouveau classement porterait sur un écran paysager existant, dont la protection permettrait d'assurer une compensation globalement équivalente à celle supprimée. L'EIPE actuellement en place se situe sur d'anciens vergers. Aucune remarque particulière n'est formulée par les bureaux d'études.

### *Commune de Gron – Les Chaponnières*

Sur la commune de Gron, deux EIPE sont concernés. Le premier concerne le site de projet des Chaponnières. Il est rappelé que le positionnement actuel de l'EIPE interfère directement avec le périmètre du site de projet « Les Chaponnières » et compromet à la fois l'objectif de production de logements et le schéma d'aménagement envisagé. En l'état, la coexistence de l'EIPE et du projet apparaît incompatible.

Il est également indiqué que la qualité paysagère de l'EIPE concerné est jugée discutable. En conséquence, il est proposé de compenser cet EIPE par un nouvel EIPE situé à proximité, présentant un intérêt paysager plus marqué, notamment en raison de sa position sur une ligne de crête.

Cette solution permettrait par ailleurs de maintenir l'objectif de création de 30 logements sur le site des Chaponnières. En effet, le maintien de l'EIPE à son emplacement actuel compromettrait le projet en empêchant le passage et l'accès aux parcelles concernées.

## **Complément de l'Agence DBW**

Monsieur Benjamin AZIERES (Agence DBW) précise que l'opération d'aménagement programmée (OAP) prévoit également l'aménagement d'une frange paysagère en périphérie du site. Ainsi, au-delà de la compensation opérée par le biais des EIPE, un traitement paysager spécifique des pourtours du projet sera mis en œuvre, afin de qualifier et structurer la lisière du site.

## **Présentation des autres sites concernés**

### *Commune de Gron – Étang de Salcy*



Monsieur Adrien PELLETIER poursuit la présentation avec l'EIPE de l'étang de Salcy à Gron. Il est proposé de réduire le périmètre de cet EIPE, actuellement positionné sur l'étang, dans le cadre d'un projet de base nautique comprenant notamment un téléski nautique et des activités de loisirs en bord d'étang.

Dans sa configuration actuelle, l'EIPE rend la réalisation du projet difficile. Il est ainsi envisagé de supprimer la partie sud de l'EIPE, avec compensation répartie sur plusieurs secteurs :

- Un boisement adjacent ;
- Un bosquet situé sur l'autre rive de l'Yonne, sur la commune de Sens ;
- Ainsi que deux continuités écologiques à préserver, l'une à proximité de ce bosquet et l'autre le long de la route reliant Gron à Paron.

#### *Commune de Saligny*

Monsieur Adrien PELLETIER poursuit avec les EIPE situés sur la commune de Saligny. Il est proposé de supprimer un EIPE localisé sur l'emplacement réservé n°3, lequel serait compensé sur un autre site.

Au total, trois EIPE situés au sud/sud-ouest de la commune seraient supprimés et recréés sur le « poumon vert » de la commune. Il est précisé que l'un des EIPE concernés se situe sur une parcelle cultivée classée en zone U. Son maintien limite fortement les possibilités de construction, alors même que l'objectif est d'assurer une continuité du bâti, les parcelles voisines étant déjà construites.

Madame Mélinda LEFFEBURE complète ces éléments en précisant que, sur le site de projet concerné, la présence des EIPE impose des retraits de construction incompatibles avec l'objectif de logements fixé dans l'OAP. Par ailleurs, le terrain présente des problématiques de ruissellement, avec l'hypothèse de création d'une noue ou d'un ouvrage hydraulique central. L'ensemble de ces contraintes ne permet pas d'atteindre les objectifs de production de logements. Il est donc proposé de repositionner les EIPE au cœur du centre-bourg, sur des secteurs jugés plus pertinents.

#### *Commune de Soucy – Site de projet*

Monsieur Adrien PELLETIER présente ensuite l'EIPE situé sur un site de projet à Soucy, celui-ci rend particulièrement difficile l'atteinte des objectifs de production de logements prévus par le PLUi-H. Le terrain concerné est actuellement cultivé et identifié pour une urbanisation à court ou moyen terme. Comme dans les cas précédents, la contrainte générée par l'EIPE est jugée trop importante.

En compensation, trois nouveaux EIPE seraient créés à proximité :

- deux de part et d'autre de l'aqueduc ;



- un troisième sur des vergers, à proximité d'un autre site de projet.

#### *Commune de Soucy – Fond de parcelles en zone U*

Toujours à Soucy, un autre EIPE situé en fond de parcelles en zone U pose difficulté dans le cadre d'un certificat d'urbanisme prévoyant la construction de deux maisons. L'EIPE ayant été instauré postérieurement à la délivrance du certificat, il empêche désormais la réalisation du projet.

Il est proposé de déplacer cet EIPE vers une parcelle située plus au nord, classée pour partie en zone agricole et pour partie en zone naturelle, et ne présentant aucun potentiel constructible. Ce repositionnement permettrait de marquer la lisière entre le tissu bâti et l'espace agricole.

#### *Commune de Villeneuve-sur-Yonne*

Sur la commune de Villeneuve-sur-Yonne, un EIPE actuellement implanté sur un secteur en friche limite les possibilités de densification dans la partie urbanisée de la commune.

En compensation, il est proposé de créer deux EIPE, de surfaces plus réduites mais représentant, cumulés, une superficie équivalente à celle supprimée :

- Un premier le long de la déviation, afin de constituer une zone tampon vis-à-vis des nuisances (bruit, pollution) et de protéger les secteurs susceptibles d'être densifiés ;
- Un second, plus au sud, également le long de la déviation, sur des parcelles constructibles concernées par des problématiques de ruissellement et d'inondation.

La présence d'un collège situé en aval, déjà touché par des épisodes d'inondation, justifie la volonté de sanctuariser ces terrains afin d'éviter toute aggravation du phénomène. Il est précisé qu'une des parcelles concernées appartient déjà à la commune et a fait l'objet d'une manifestation d'intérêt en vue d'une acquisition pour construire.

#### **Bilan global de la procédure**

Au total, 5,81 hectares d'EIPE seraient supprimés (hors partie relative à l'étang de Salcy), tandis que 7,31 hectares seraient créés, soit un solde positif d'environ +1,5 hectare d'EIPE.

Des mesures complémentaires, notamment en matière de continuités écologiques, viendraient également compenser certaines suppressions, en particulier sur la commune de Gron. Il est conclu qu'aucune variation significative n'est observée entre la situation actuelle et celle projetée dans le cadre de la révision allégée, et qu'aucune incidence notable n'est attendue à l'échelle du territoire.

#### **Calendrier de la procédure**





Monsieur Benjamin AZIERES demande des précisions sur les prochaines étapes de la procédure de révision allégée.

Monsieur Adrien PELLETIER répond que, compte tenu des échéances électorales, il a été décidé d'organiser l'enquête publique de mi-mai à mi-juin, afin de tenir compte des élections prévues en mars (municipales) et en avril (communautaires).

Des démarches ont déjà été engagées auprès du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire-enquêteur, dont la nomination est attendue dans les prochaines semaines. Le rétroplanning apparaît compatible avec ces échéances. À l'issue de l'enquête publique, l'approbation de la procédure pourrait intervenir en septembre, aucun conseil communautaire n'étant programmé durant la période estivale (juillet-août).

#### **Échanges relatifs au jugement du Tribunal Administratif**

Monsieur Benjamin AZIERES en déduit que la décision du Tribunal Administratif de Dijon pourra être intégrée en amont de l'enquête publique, et que la suppression de deux EIPE sur la commune de Soucy, décidée par le jugement, n'appelle pas de compensation.

Monsieur Adrien PELLETIER confirme ces deux points.

La DDT confirme également qu'il serait souhaitable d'intégrer cette décision dans le dossier soumis à l'enquête publique.

M. Benjamin Azières s'interroge par ailleurs sur l'opportunité de renforcer le rapport de présentation à la lumière des motivations développées dans le jugement relatif aux EIPE. Il évoque la possibilité d'intégrer des éléments de justification complémentaires, afin de sécuriser juridiquement les mesures de protection et de prévenir d'éventuels contentieux.

La DDT indique que cette démarche est juridiquement possible tout en rappelant que la priorité demeure l'information des propriétaires concernés par les nouvelles mesures de compensation, afin de limiter les risques de recours. Elle souligne néanmoins qu'il serait pertinent de prendre en compte les arguments du jugement afin de consolider la justification des EIPE dans le rapport de présentation.

#### **Information des propriétaires concernés**

Un représentant de la commune de Soucy s'interroge sur l'identification de la structure chargée d'informer les propriétaires concernés par les EIPE.

Madame Mélinda LEFFEBURE indique que cette démarche sera assurée par l'agglomération.





Monsieur Benjamin AZIERES précise que l'information adressée aux propriétaires aura principalement pour objectif de les informer de la tenue de l'enquête publique, cadre dans lequel ils pourront formuler leurs observations. Il est rappelé que les remarques devront être exprimées dans le cadre formel de l'enquête publique, et non en amont de la procédure, afin de garantir une gestion cohérente et maîtrisée des observations.

Cette approche est validée par l'ensemble des participants.

#### **Clôture de la réunion**

Monsieur PELLETIER clôture la réunion d'examen conjoint des PPA.

