

Département de : l'Aube

Commune de : SAINT BENOÎT SUR SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 0.1

NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION N° 4

Vu pour être annexé
à la délibération du 27 Octobre 2022
approuvant
la modification n° 4 du PLU

Cachet et signature :



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2007
Modification simplifiée 1 approuvée le 18 février 2016
Modification simplifiée 2 approuvée le 9 novembre 2016
Modification simplifiée 3 approuvée le 29 mars 2018

Modification n° 4 du PLU réalisée par :



30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?.....	2
I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLU.....	2
I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	2
II/ Intégration des précédentes modifications du PLU	4
II.1. INTEGRATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1	4
II.2. INTEGRATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2	4
II.3. INTEGRATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3	6
III/ Les objets de la modification n° 4 du PLU	7
III.1. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	7
1. Adaptation des limites du secteur Aa sur le règlement graphique	7
III.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	10
1. Adaptation du règlement écrit de la zone UY	10
2. Adaptation du règlement écrit de la zone A.....	11
3. Adaptation du règlement écrit de la zone UC	13
4. Adaptation de l'annexe « Définitions » du règlement écrit.....	15
5. Adaptation de l'annexe « Normes de stationnement » du règlement écrit.....	16
III.3. MISE A JOUR DES PLANS DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	17
III/ Prise en compte de l'environnement	18
IV/ Conclusion	22

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Saint-Benoît-sur-Seine approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 Avril 2007, nécessite une adaptation afin de prendre en compte des projets de développement en cours de réflexion sur la commune.

En effet, la commune de Saint-Benoît-sur-Seine souhaite engager une modification n°4 du PLU afin :

- d'étendre le STECAL Aa afin de permettre la reprise d'une ancienne habitation liée à une exploitation agricole dans la cadre de la diversification de ses activités,
- de modifier les dispositions de l'article 11 de la zone UY relatif aux clôtures des équipements publics,
- d'adapter quelques prescriptions du règlement pour les clarifier car celles-ci posent des difficultés lors de l'instruction de permis,
- de corriger certaines erreurs matérielles observées par la commune suite aux différentes modifications du PLU et de s'assurer de la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

I.2. CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'extension d'un STECAL entre dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU. Ainsi, la mission d'urbanisme décrite dans cette note porte donc sur l'adaptation du P.L.U. dans le cadre d'un dossier de modification avec enquête publique conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune dont les orientations et objectifs visent notamment à « Préserver l'activité agricole » (Orientation n°1), en permettant la diversification des activités des exploitations existantes, et à « Conforter les équipements et espaces publics » (Orientation n°1).

Elles n'ont pas pour conséquences la réduction des zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférent ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

II/ Intégration des précédentes modifications du PLU

II.1. INTEGRATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

La modification simplifiée n° 1 approuvée le 18 Février 2016 a permis la création du secteur Aa au sein de la zone A du PLU.

Un secteur Aa a donc été présenté sur le règlement graphique du PLU (plan 1a) et un extrait de règlement de la zone A a été annexé au document du règlement du PLU (document 3).

Pour plus d'informations sur les objets et justificatifs de la modification simplifiée n° 1, il convient de se référer à la note justificative de la modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 18 Février 2016 (document 1).

Intégration de l'extrait du règlement du secteur Aa dans le règlement écrit

Suite à la modification n° 1 du PLU, les dispositions applicables à la zone A ont été modifiées en partie afin d'intégrer la création du secteur Aa. Cependant, ces nouvelles dispositions apparaissent aujourd'hui en complément du règlement écrit (document 3) et portent à confusion la lecture de ce dernier.

La modification n° 4 du PLU permet d'intégrer directement cet extrait issu de la modification simplifiée n° 1 dans les textes du règlement écrit (document 3).

II.2. INTEGRATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

La modification simplifiée n° 2 approuvée le 9 novembre 2016 a notamment permis la suppression de l'emplacement réservé n° 4 et l'adaptation des emplacements réservés n° 7 et n° 8.

Pour plus d'informations sur les objets et justificatifs de la modification simplifiée n° 2, il convient de se référer à la note justificative de la modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée le 9 novembre 2016 (document 1).

Correction d'erreurs matérielles issues de la modification simplifiée n° 2

Lors de l'application du PLU par la commune, des erreurs matérielles ont été relevées suite à la modification n° 2.

En effet, à la lecture du plan de zonage (plan 1a), il s'avère que l'emplacement réservé n° 4 apparaît toujours sur le document contrairement à l'emplacement réservé n° 6 qui a été supprimé par erreur.

La modification n° 4 permet donc de supprimer définitivement l'emplacement réservé n° 4 tel que prévu par la modification simplifiée n° 2 et d'afficher l'emplacement réservé n° 6 sur le plan de zonage puisque celui-ci n'a jamais fait l'objet d'une procédure permettant sa suppression.

De plus, la commune relève une erreur de saisie suite à cette modification simplifiée n° 2 au sein de la liste des emplacements réservés.

Il apparaît que les surfaces présentées pour les emplacements réservés n° 2 et n° 3 ne correspondent pas aux surfaces réelles :

- emplacement réservé n° 2 : 2415 m² au lieu de 241,5 m²
- emplacement réservé n° 3 : 3425 m² au lieu de 324,5 m².

La modification n° 4 permet de corriger cette erreur matérielle.

Enfin, il apparaît que le tableau des emplacements réservés présenté dans la note justificative de la modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas été mis à jour sur le règlement graphique (plan 1a).

La modification n°4 du PLU permet donc de remplacer ce tableau des surfaces en tenant compte des corrections d'erreurs matérielles présentées ci-dessus.

Extrait du règlement graphique de la modification n°4

Légende :

Elément ajouté ou modifié par la modification simplifiée n°2

Elément corrigés par la modification n°4

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²) PLU 2007	SURFACE (en m²) APRES MS2
1	Aménagement du carrefour entre la rue du Valin et la rue de Thurey	Commune	7,96	7,96
2	Aménagement d'une aire de retournement	Commune	241,50	241,50
3	Aménagement d'une sente piétonne et d'un chemin d'accès au point d'aspiration	Commune	342,50	342,50
4	Réalisation d'équipements scolaires, sportifs, techniques	Commune	8595,00	Supprimé par modification n°2
5	Elargissement à 6m de l'impasse du Thumot et aménagement d'une aire de retournement	Commune	433,00	433,00
6	Elargissement à 6m de la rue de la Croix	Commune	226,00	226,00
7	Elargissement à 8m de l'impasse les Coulideaux et aménagement du carrefour avec le chemin dit du Vion avec création d'un puisard	Commune	430,00	330,50
8	Elargissement à 8m de la rue des Tricasses et du chemin dit de Méry avec la création de 2 puisards	Commune	1414,00	1230,00

II.3. INTEGRATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La modification n°3, approuvée le 29 mars 2018, a notamment permis :

- l'adaptation des dispositions de l'article 11 – Aspect extérieur des constructions – des zones UC et A,
- l'ajout d'une mention exonérant les équipements publics du respect de certaines règles au sein de plusieurs zones,
- l'adaptation des dispositions de la zone N pour permettre la création d'un équipement sportif communal en lien avec les équipements scolaires.

En parallèle, cette modification n°2 a permis de mettre à jour le PLU (règlement écrit et plan de zonage 1b) en intégrant le nouveau zonage réglementaire du PPRi de la Seine institué par arrêté préfectoral n°DDT-SRRC-BRC-2017103-01 du 13 avril 2017 et en annexant le règlement qui s'y applique. Le PLU a fait l'objet d'un arrêté de mise à jour n°2017-05.01 le 31 mai 2017, pour annexer cette nouvelle servitude.

Pour plus d'informations sur les objets et justificatifs de la modification simplifiée n°3, il convient de se référer à la note justificative de la modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 29 mars 2018 (document 1).

Intégration des modifications du règlement écrit issues de la modification simplifiée n°3

Les modifications du règlement écrit (document 3) issues de la modification simplifiée n°3 apparaissent aujourd'hui uniquement au sein de la note justificative de la modification simplifiée n°3 ne permettant pas une lecture simple du règlement écrit en vigueur.

La modification n°4 du PLU permet d'intégrer directement ces modifications issues de la modification simplifiée n°3 dans les textes du règlement écrit (document 3).

Intégration des mention relatives au PPRi

De la même façon que pour les adaptations issues de la modification simplifiée n°3, l'ajout de mentions relatives au PPRi dans le règlement écrit du PLU apparaissent uniquement au sein de la note justificative de la modification simplifiée n°3.

La modification n°4 du PLU permet d'intégrer directement ces mentions relatives au PPRi dans les textes du règlement écrit (document 3).

III/ Les objets de la modification n° 4 du PLU

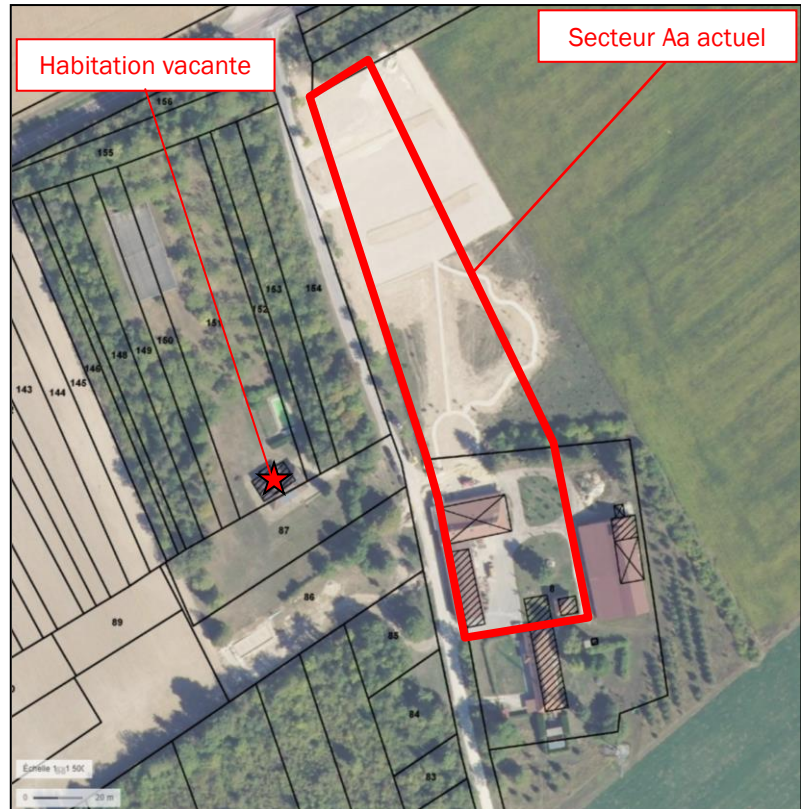
III.1. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Adaptation des limites du secteur Aa sur le règlement graphique

La commune de Saint-Benoît-sur-Seine souhaite agrandir le périmètre du STECAL Aa de son PLU afin d'y intégrer une ancienne construction d'habitation qui était liée à l'exploitation agricole isolée de la Ferme de Bel-Air.

Lors de la modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 18 février 2016, un STECAL Aa a été créé pour permettre la diversification de l'activité agricole. Ce secteur Aa a ainsi été défini pour permettre « le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent document dans un but de valorisation du bâti existant. Ce changement de destination, peut être lié au développement d'une activité commerciale, à l'accueil touristique et l'hébergement (salle de réception, gîtes, chambres d'hôtes) sans pour autant créer des logements permanents ».

Perspectives sur photographie aérienne
Géoportail



Le secteur a été défini en 2016 uniquement à l'Est du chemin de la ferme de Bel Air et a permis la réhabilitation de certaines constructions pour un usage touristique.

Depuis 2016, l'habitation vacante située à l'Ouest du chemin de la ferme de Bel Air a été rachetée pour permettre le développement de cette activité touristique.

Ainsi, un premier permis de construire (PC 010336 21 00014) a été déposé en août 2021 pour la rénovation de l'habitation existante et un changement de destination en gîte en vue de la création de 6 chambres.

Le PC a été refusé puisque l'habitation ne se situe pas au sein du secteur Aa.

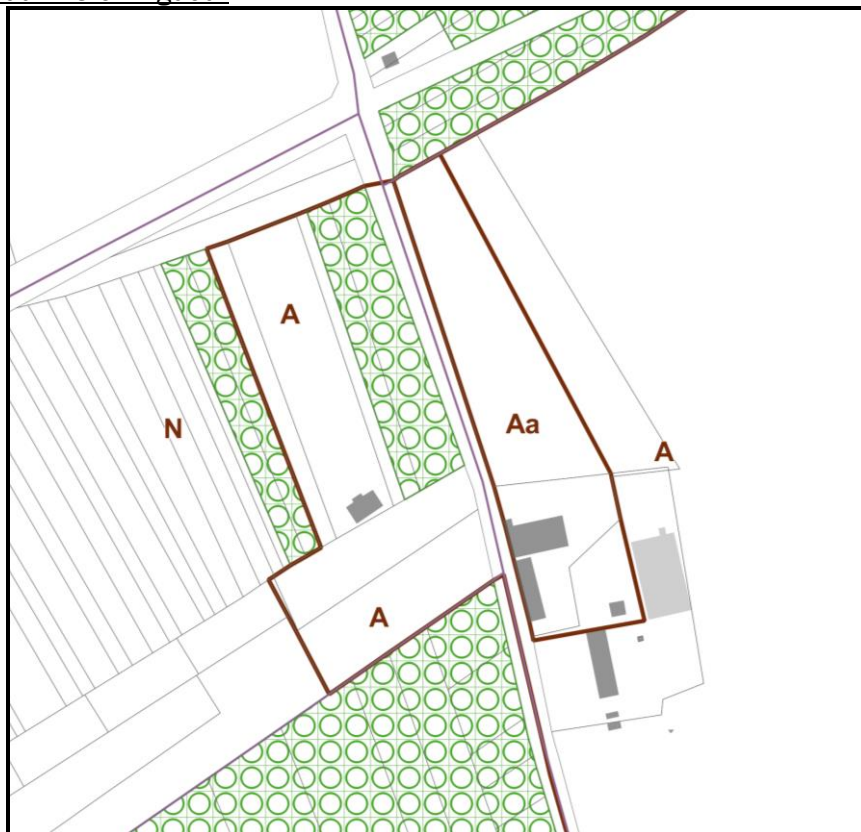
Ainsi, afin de permettre le changement de destination et la réhabilitation de cette maison agricole en gîte d'accueil, la modification n° 4 du PLU vise à agrandir le secteur Aa en partie sur les parcelles cadastrées ZN87 ZN150 ZN151 ZN152. La superficie totale ajoutée au secteur Aa est de 0,4 ha.

Ce nouveau périmètre inclure l'ancienne maison de l'exploitation agricole et sa piscine en laissant une bande de 30 mètres pour un éventuel agrandissement.

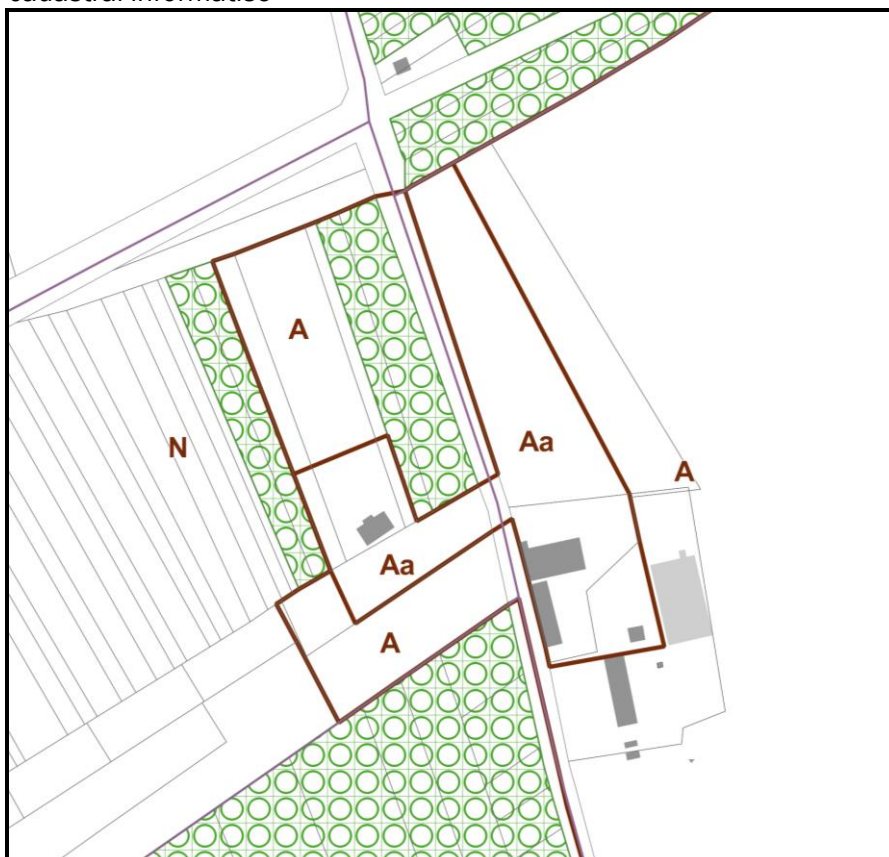
La parcelle ZN86 ne sera pas concernée par le secteur Aa de par son inconstructibilité due à la présence d'un système d'assainissement. Les parcelles ZN148 ZN149 ZN153 et ZN154 sont concernées par des Espaces Boisés Classés (EBC) et ne sont pas incluses dans le secteur Aa.

Cette modification permet de passer 4150 m² en zone A au sein du secteur Aa.
Le plan de zonage est mis à jour sur les documents graphiques du PLU afin de présenter le secteur Aa.

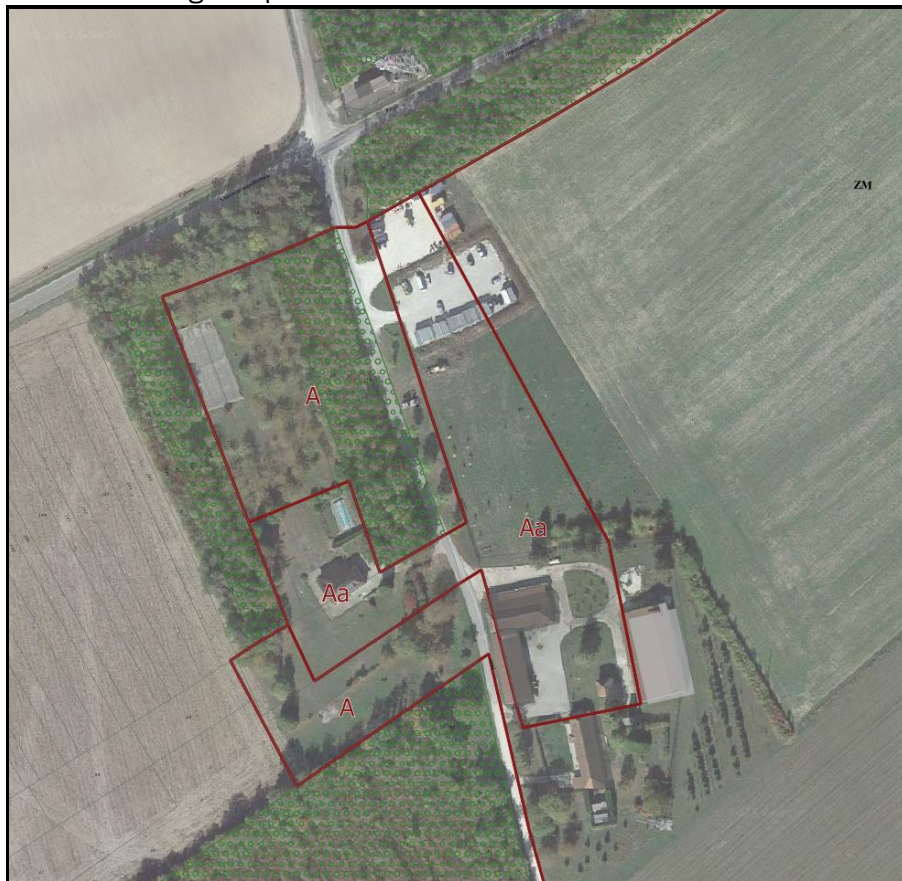
Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU après modification n°4 :
Sur fond de plan cadastral informatisé



Sur photographie aérienne GoogleMaps



Le tableau des surfaces est mis à jour sur les documents du PLU de la modification n° 4

Tableau des surfaces (en ha)				
DESIGNATION	SECTEUR	PLU 2007	MS1	M4
Habitation	UC	45,8	45,8	45,8
Activité	UY	5,99	5,99	5,99
Agricole	A	238,22	237,18	236,76
STECAL Aa	Aa	Inexistant	1,04	1,46
Naturelle	N	878,71	878,71	878,71
Réserve foncière habitation	2AUA	9,28	9,28	9,28
Total		1178,00	1178,00	1178,00

III.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

1. Adaptation du règlement écrit de la zone UY

En ce qui concerne les dispositions appliquées aux clôtures, la commune souhaite permettre la réalisation de clôtures plus qualitatives que celles imposées dans le règlement écrit du PLU pour les équipements publics. En effet, celles-ci doivent aujourd'hui être constituées uniquement de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Il s'agit donc dans le cadre de la modification n° 4 du PLU de permettre la réalisation de murs pleins pour clôturer les équipements publics situés en zone UY.

Modifications apportées au règlement écrit de la Zone UY

~~Elément supprimé par la modification n° 4~~

~~Elément ajouté par la modification n° 4~~

ZONE UY - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (Exemple : mas provençal, chalet savoyard.)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

[...]

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont autorisés uniquement pour :

- clôturer les équipements publics d'intérêts généraux

- recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...).

Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

[...]

2. Adaptation du règlement écrit de la zone A

Modifications apportées au règlement écrit de la Zone A

~~Elément supprimé par la modification simplifiée n° 2~~

Elément ajouté par la modification simplifiée n° 2

~~Elément supprimé par la modification simplifiée n° 3~~

Elément ajouté par la modification simplifiée n° 3

~~Elément supprimé par la modification n° 4~~

Elément ajouté par la modification n° 4

Il apparaît que les dispositions applicables au secteur Aa, doivent être prises pour autoriser uniquement les changements d'affectation des constructions existantes et leurs extensions modérées.

Ainsi, le terme « de plus » au sein de l'article 2 de la zone A est supprimé et l'article est complété afin de distinguer de façon claire les autorisations de la zone agricole et celles du secteur Aa.

ZONE A - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

Dans la zone A, secteur Aa exclu :

Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à ~~la~~ **condition** qu'elles soient liées à une construction d'exploitation agricole existante.

L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'exploitation agricole existantes, ainsi que la création d'annexes aux constructions existantes, sont autorisées à ~~la~~ **condition** qu'elles soient liées à l'activité agricole.

L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'habitations existantes, ainsi que la création d'annexes aux constructions existantes, sont autorisées à ~~la~~ **condition** qu'elles soient liées à l'activité agricole.

~~Les gîtes ruraux sont autorisés à la condition qu'ils soient attenants à une exploitation agricole existante.~~

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est autorisé, à condition qu'il soit destiné à l'accueil du camping à la ferme et que les terrains soient situés à proximité d'une exploitation agricole.

Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

De plus Au sein du secteur Aa **uniquement sont autorisés :**

~~Le changement d'affectation des constructions existantes et leur extension modérée (moins de 20 % des emprises au sol existantes à la date d'approbation du présent document) dans un but de valorisation du bâti existant.~~

~~Ces changements de destination, peuvent être liés au développement d'une activité commerciale de type vente directe ou magasin de producteurs, à l'accueil touristique et l'hébergement (salle de réception, gîtes, chambres d'hôtes, ...) sans pour autant créer des logements permanents.~~

La modification n°4 permet également d'adapter les dispositions relatives au secteur Aa au sein de l'article 9 afin d'autoriser uniquement les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante.

ZONE A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Zone A :

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Secteur Aa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'emprise du secteur Aa, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 2 ci avant.

Il est autorisé uniquement l'extension de construction existante dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

Enfin, une disposition incomplète issue des documents de travail de la modification n°1 présente au sein de l'article 11 de la zone A a été supprimée. Il s'agit d'une disposition concernant l'implantation des clôtures aux abords des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau ; or, la zone agricole ne comprend ni cours d'eau, ni plans d'eau.

ZONE A - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Clôtures :

En bordure des emprises publiques et en continuité avec la trame bâtie du village, pour les seules habitations :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (Ex : niches, ouvertures, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement en tuiles ou autres matériaux.

La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2 mètres.

Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent être grillagées et avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans tous les cas :

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Lorsqu'elles sont implantées à moins de mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau., les clôtures doivent être démontables.

A l'extérieur du village, les clôtures susceptibles d'accompagner les bâtiments agricoles, devront respecter le caractère ouvert de ces espaces, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits, sauf s'ils sont édifiés en continuité ou en remplacement d'une clôture existante, composée de ces éléments.

3. Adaptation du règlement écrit de la zone UC

Modifications apportées au règlement écrit de la Zone UC

~~Élément supprimé par la modification simplifiée n° 3~~

Élément ajouté par la modification simplifiée n° 3

~~Élément supprimé par la modification n° 4~~

Élément ajouté par la modification n° 4

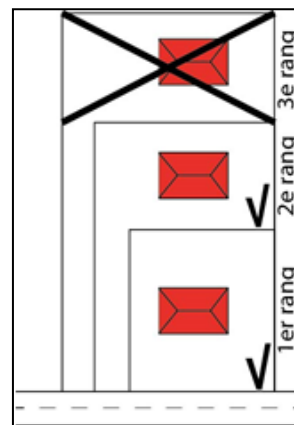
L'article 1 de la zone UC est adapté afin de préciser la volonté communale de ne pas permettre la construction d'habitation en troisième rang par rapport à la voirie lorsque celle-ci est implantée sous la forme de « drapeau ». Un schéma explicatif est ajouté à l'article 1 afin de préciser cette volonté.

De plus la notion de « surface hors œuvre nette » est remplacée par « surface de plancher » puisque cette première notion n'est plus utilisée au sein du Code de l'Urbanisme.

ZONE UC - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions **en drapeau** à usage d'habitation en troisième rang par rapport à la voirie **(voir schéma ci-contre)**.
- Les surfaces commerciales supérieures à 300 mètres carrés de **surface de plancher surface hors œuvre nette**.
- Les entrepôts supérieurs à 300 mètres carrés de **surface de plancher surface hors œuvre nette**.
- Les entrepôts commerciaux supérieurs à 300 mètres carrés de Les entrepôts supérieurs à 300 mètres carrés de **surface de plancher surface hors œuvre nette**.



[...]

L'article 7 de la zone UC permet actuellement de réglementer l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives. Cependant, les dispositions actuelles ne précisent pas si cette implantation est applicable depuis le bassin de la piscine ou depuis les margelles et la plage de la piscine.

Afin de lever toute ambiguïté, les dispositions de l'article 7 sont complétées pour préciser que l'implantation de la piscine sera applicable depuis le bassin.

ZONE UC - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Les **bassins des** piscines doivent être implantés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

[...]

L'article 13 de la zone UC impose une superficie d'espaces verts minimum correspondant à 10% de la surface des terrains.

Ce taux de 10% est faible et ne permet pas d'assurer le maintien d'un tissu urbain aéré et le maintien de surface perméable suffisante au sein du village.

Ainsi, afin de correspondre à la réalité actuelle de la densité bâtie au sein du village et d'assurer le maintien d'espaces verts perméables dans les futures opérations de construction ; ce taux est augmenté à 30%.

De plus, les dispositions applicables à la création d'espaces verts communs dans le cadre d'opérations d'aménagement de plus de 4 constructions sont adaptées. Il s'agit de remplacer l'obligation de réaliser un espace d'un seul tenant et aménagé en aire de jeu ou de repos par l'obligation de réaliser des plantations au seins des espaces verts devant être présents sur les terrains privés.

En effet, ces espaces verts communs aménagés en aire de jeu ou de repos sont souvent délaissés ou en friches. Cependant, des plantations sont plus adaptées au vu du contexte naturel de la commune.

ZONE UC - ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % 30% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts **comportant des plantations à base d'essences champêtres.**

[...]

De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, **15 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes.** ~~Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeu ou de repos.~~ Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

[...]

Cette modification n°4 permet également d'adapter la disposition de l'article 11 de la zone UC, imposant les pentes de toitures (deux pans minum avec une pente comprise entre 30 et 50°) à toutes les constructions à l'exception des annexes et abris de jardins de moins de 20 m² pour lesquelles les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

ZONE UC - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans. **A l'exception des annexes et abris de jardin de moins de 20 m² pour lesquelles les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.**

La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 50 degrés. **A l'exception des annexes de moins de 20 m² pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.**

[...]

4. Adaptation de l'annexe « Définitions » du règlement écrit

Les définitions actuelles présentées dans le règlement écrit ne permettent pas de comprendre clairement ce qui est entendu pour certaines constructions. La mauvaise compréhension des définitions peut mener à des contentieux lors de l'instruction de permis de construire.

Ainsi, afin de s'assurer de la bonne compréhension du règlement écrit, la modification n° 4 du PLU vise à :

- ajouter les définitions d'une construction principale et d'une extension,
- remplacer la définition d'une annexe afin que celle-ci soit définie selon la construction principale et non par rapport à sa taille,
- compléter la définition d'habitat collectif pour tenir compte de la notion de parties communes tel que précisé au sein de l'article R.111-18 du Code de l'Urbanisme,
- supprimer la définition du COS, qui a été supprimé par application de la loi ALUR du 24 mars 2014,
- compléter la définition de l'emprise au sol pour tenir compte de la circulaire du 03 février 2012.

Modifications apportées à l'annexe « Définitions »

Elément supprimé par la modification n° 4

Elément ajouté par la modification n° 4

ANNEXE "DEFINITIONS"

[...]

CONSTRUCTION :

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à une déclaration de travaux. Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

EXTENSION :

Construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

ANNEXE :

Construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL :

Construction comportant un logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF :

Construction comportant au moins deux logements *desservis par des parties communes.*

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération d'aménagement comprenant plusieurs constructions contigües ou non sur un même terrain.

III- COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

Coefficient exprimant le rapport entre la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus au sol et la surface du terrain.

Extrait de la circulaire du 03 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de surface de plancher des constructions :

« Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. »

[...]

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Construction qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité économique.

5. Adaptation de l'annexe « Normes de stationnement » du règlement écrit

L'actuel règlement écrit réglemente les surfaces de stationnement à créer par surface et par destination de constructions au sein d'une annexe « norme de stationnement ».

Avec la pratique de l'application de ces normes, la commune a pu se rendre compte que la demande de création d'une place et demi par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, n'est pas suffisante. En effet, les ménages possèdent en moyenne 2 véhicules et le manque de places de stationnement au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de constructions, peuvent entraîner des conflits d'usage avec du stationnement sauvage sur l'emprise publique notamment.

Afin de limiter ces problèmes, la modification n°4 vise à augmenter le nombre minimum de places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation collective d'une place et demi à deux places.

De plus, il est décidé de réglementer le stationnement des commerces courants par rapport à la surface de vente et non la surface de plancher. En effet, un calcul par rapport à la surface de plancher augmente considérablement le nombre de places de stationnement ne correspondant pas aux besoins de ce type de commerces.

Enfin, la notion de « surface hors œuvre nette » est remplacée par « surface de plancher », puisque cette première notion n'est plus utilisée au sein du Code de l'Urbanisme.

Modifications apportées à l'annexe « Normes de stationnement »**Élément supprimé par la modification n°4****Élément ajouté par la modification n°4****ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"**

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de **surface de plancher surface hors œuvre nette** de construction avec au minimum **deux places une place et demi** par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la **surface de plancher surface hors œuvre nette** de l'immeuble.

4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la **surface de plancher surface hors œuvre nette** de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 2 lits.

Une place de stationnement par membre du personnel médical et social.

6 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la **surface de vente surface hors œuvre nette** de l'établissement.

III.3. MISE A JOUR DES PLANS DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

La modification n°4 permet de remplacer les plans des servitudes (Plans 2a, 2b et 2c) édités en mai 2007 par un plan unique édité par les services de la DDT Aube en février 2022.

Ce nouveau plan prend en compte le nouveau zonage réglementaire du PPRI, la mise à jour de la servitude PT2 et la construction des éoliennes.

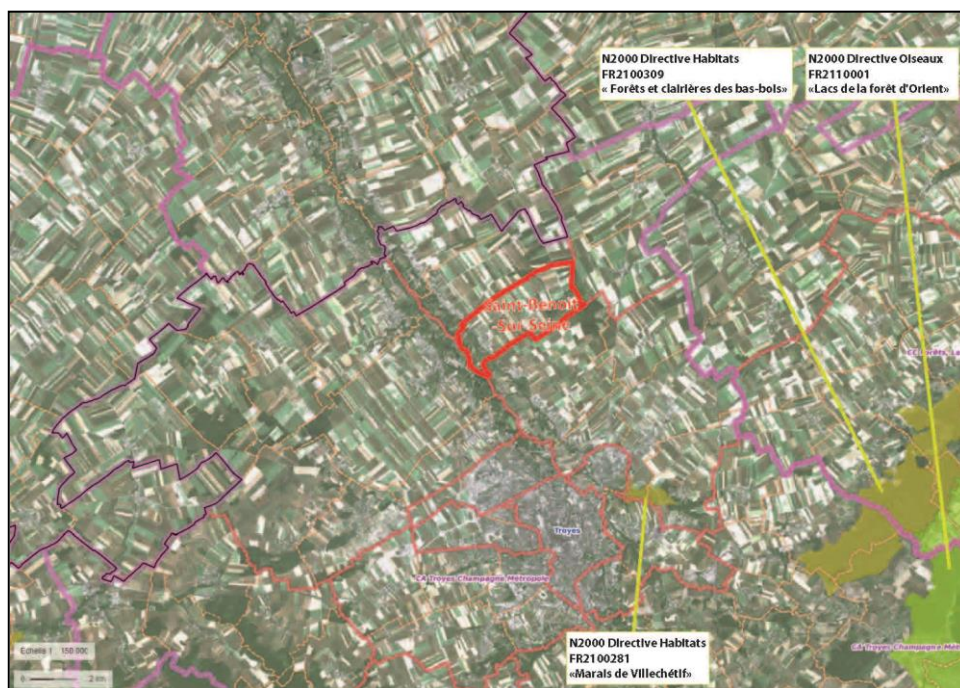
III/ Prise en compte de l'environnement

Milieux naturels

Espaces naturels référencés

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000.

Localisation des sites Natura 2000 à proximité de Saint-Benoît-Sur-Seine



Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à environ 7, 14 et 17 kms du village de Saint-Benoît-sur-Seine et du STECAL Aa.

Il s'agit respectivement des sites :

- FR2100281 « Marais de Villechétif »
- FR2100309 « Forêts et clairières des bas-bois »
- FR2110001 « Lacs de la forêt d'Orient »

Perspectives sur photographie aérienne Géoportail

L'intégration des dispositions approuvées dans le cadre des trois modifications précédentes, l'extension du STECAL Aa et les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas d'incidences sur les zones Natura 2000 car elles ne concernent pas les secteurs naturels et ne concerne pas de secteurs en lien avec le site naturel.

La commune est concernée par la présence de la ZNIEFF de type I 210008966 dite « Pinèdes de la cote des Terres Cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoît-sur-Seine » et la ZNIEFF de type II 210009943 dite « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine ».

En ce qui concerne l'extension du STECAL Aa, ce dernier se situe à moins de 500 mètres au Nord de la ZNIEFF de type I 210008966 dite « Pinèdes de la cote des Terres Cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoît-sur-Seine ». Cependant, il est à noter que l'extension du secteur se limite à l'habitation existante et que l'accès déjà existant se situe au Sud du secteur soit à l'opposé de la ZNIEFF

L'intégration des dispositions approuvées dans le cadre des trois modifications précédentes et les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas d'incidences sur les ZNIEFF car elles ne concernent pas les secteurs du site naturel et ne concernent pas de secteurs en lien avec ces sites naturels.

Réservoir et continuités écologiques

La vallée de la Seine, faisant l'objet de l'identification en ZNIEFF de type II, est identifiée comme réservoir de biodiversité et corridor écologique des trames verte et bleue par le SRCE Champagne Ardenne et le SCoT des Territoires de l'Aube.

La ZNIEFF de type I 210008966 dite « Pinèdes de la cote des Terres Cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine » est quant à elle identifiée comme un réservoir de biodiversité se trouvant sur un corridor écologique de la trame verte au sein du SRCE Champagne Ardenne.

L'intégration des dispositions approuvées dans le cadre des trois modifications précédentes et les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques du territoire.

En ce qui concerne l'extension du STECAL Aa, l'extension du secteur se limite à l'habitation existante et l'accès déjà existant se situe au Sud du secteur soit à l'opposé de la ZNIEFF et du corridor écologique. L'extension du STECAL Aa n'aura donc pas d'impact sur cette continuité écologique.

Zones humides

Le territoire est concerné par la présence de zones humides dites « Loi sur l'eau » identifiées par la DREAL. Ces zones se situent dans la vallée de la Seine classée en zone naturelle par le PLU.

L'intégration des dispositions approuvées dans le cadre des trois modifications précédentes, l'extension du STECAL Aa et les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas pour effet d'apporter des adaptations aux protections réglementaires de ces espaces.

La commune est concernée par des zones à dominante humide par diagnostic et par modélisation définie par la DREAL Grand Est.

Les zones définies par diagnostic se situent principalement dans la vallée de la Seine à l'exception de la frange Sud du village et les zones définies par modélisation concerne la majeure partie du village.

Le secteur Aa n'est pas concerné par l'identification de zones à dominante humide.

L'intégration des dispositions approuvées dans le cadre des trois modifications précédentes, l'extension du STECAL Aa et les modifications apportées au règlement écrit n'a pas d'impact négatif sur les zones à dominante humide du territoire.

Ressource en eau et assainissement

La commune de Saint-Benoît-sur-Seine est desservie en eau potable par le COPE de la région de Merges qui dessert les communes de Merges, Saint-Benoît-sur-Seine et Villacerf, soit 1699 habitants via deux puits.

Aucune anomalie n'a été recensée sur le réseau d'eau potable par le SDDEA.

L'intégration des dispositions approuvées dans le cadre des trois modifications précédentes et les modifications apportées au règlement écrit n'impactent pas la ressource en eau.

En ce qui concerne l'extension du STECAL Aa, celui-ci permettra uniquement le changement de destination d'une habitation existante et son extension fortement limitée sans autoriser de nouvelles constructions. La ressource en eau potable n'est donc pas remise en cause.

La modification n°4 du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles.

De plus, l'extension du STECAL Aa (situé en zone d'assainissement non collectif) permettra uniquement le changement de destination d'une habitation existante et son extension fortement limitée sans autoriser de nouvelles constructions.

Il n'y a donc pas d'impact sur l'assainissement non-collectif.

Paysage et patrimoine

La commune est concernée en partie par l'application du périmètre de protection de monument historique du château de Vermoise situé sur la commune voisine de Sainte-Maure. Le STECAL Aa n'est pas concerné par ce périmètre.

La modification n°4 du PLU n'aura pas d'impact sur les éléments majeurs du patrimoine bâti puisqu'elle ne prévoit pas leur modification ou destruction.

Les changements apportés au règlement écrit n'impactent pas la bonne intégration des constructions dans la trame bâtie.

Ainsi, la modification n°4 du PLU porte sur des adaptations du règlement et du plan de zonage n'impactant pas le paysage ou le patrimoine communal, en cohérence avec sa physionomie paysagère.

Risques et nuisances

Le territoire communal est concerné par le PPRi de la Seine de l'Agglomération Troyenne et une partie du village est concernée par le risque remontée de nappes.

Une partie du village est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa faible à moyen. Le STECAL Aa est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.

La Modification n°4 du PLU ne prévoit pas d'extensions dans les zones à risques du PPRi et permet de reprendre de façon claire les anciennes modifications et mises à jour du PLU qui ont permis d'intégrer ce nouveau PPRi

Les modifications du règlement permettent d'augmenter le taux d'espace imperméabilisé au sein de la zone urbaine UC.

En ce qui concerne le STECAL Aa, celui-ci permettra uniquement le changement de destination d'une habitation existante et son extension fortement limitée sans autoriser de nouvelles constructions.

L'adaptation du PLU dans le cadre de la modification n°4 n'a pas d'impact négatif sur l'exposition des populations face aux risques inondations et à l'aléa retrait gonflement des argiles.

IV/ Conclusion

La modification n°4 du PLU ne contrarie aucune des orientations définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement, et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du PLU implique donc le changement de deux pièces :

- ⇒ Le règlement (*Document 3*)
- ⇒ Le zonage (*Plans 1a et 1b*)
- ⇒ Les plans des servitudes (*Plans 2a, 2b, 2c*)

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.