

Commune de Vigneux-sur-Seine

Département de l'Essonne



Modification du Plan Local d'Urbanisme

1. Notice de présentation

Sommaire

1. Préambule	p.3
2. Objectifs de la modification	p.3
3. Présentation des évolutions	p.6
4. Évaluation de la Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général	p.12
5. Impact de la modification	p.20

1. Préambule

Le P.L.U. de la commune de Vigneux-sur-Seine a été approuvé le 25 septembre 2012.

La présente modification est régie par les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Selon ces articles, la procédure de modification peut être mise en oeuvre si les changements apportés au P.L.U n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi relève d'une révision :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Lancée par la délibération du 10 juin 2014, la présente modification a pour objet principal de :

- limiter les risques d'altération de la zone pavillonnaire,
- prendre en compte l'institution des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
- prendre en compte la révision du plan de zonage d'assainissement menée par le syndicat intercommunal d'assainissement,
- s'assurer de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vigneux-sur-Seine avec les documents de planification entrés en vigueur après son adoption.

Les évolutions souhaitées ne relevant pas de la révision, la modification peut être engagée.

2. Objectifs de la modification

2-1. La limitation des risques d'altération de la zone pavillonnaire

Parmi les objectifs du P.L.U. figure la volonté de *“préserver le paysage urbain des quartiers pavillonnaires”* (extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Plus précisément, *“la zone UD concerne l'ensemble du tissu bâti de type pavillonnaire. Elle a pour vocation la préservation du paysage urbain général de ces quartiers, tout en laissant une marge de manœuvre aux opérations de renouvellement du bâti.”* (extrait du rapport de présentation du PLU).

La présente modification vise à renforcer la mise en oeuvre de cet objectif dans le P.L.U.

En effet, les effets observés depuis l'approbation du P.L.U. ne correspondent pas aux objectifs initiaux, puisque des opérations de densification de type non pavillonnaire ont vu le jour, avec :

- destruction de l'équilibre bâti et non bâti,
- suroccupation du bâti existant,
- en corollaire, amplification des problèmes de stationnement et de saturation des réseaux, et risque d'aggravation des problèmes d'îlots de chaleur urbains.

La présente modification vise à établir des règles parant les dérapages cités ci-dessus, conformément aux objectifs initiaux.

L'évolution de certaines règles de clôtures pour certaines zones du P.L.U., l'affirmation d'une pleine terre plus efficace, ou encore celles qui limitent les vues directes ou précisent l'implantation ou la taille des dépendances s'inscrivent dans la volonté de "Renouveler de manière durable le bâti existant" et de l'"insertion urbaine du bâti".

2-2. La suppression des règles juridiquement obsolètes

Plusieurs outils ou concepts ne figurent plus au Code de l'Urbanisme, mais ont été utilisés par le règlement du P.L.U. de Vigneux-sur-Seine.

Les prescriptions en question ne peuvent être instruites à ce jour.

Leur présence, malgré leur non applicabilité, peut être source de confusion pour les citoyens.

Elles sont donc supprimées du règlement écrit.

2-3. L'amélioration de la rédaction et l'harmonisation de certaines règles

Il s'agit de tirer les leçons de plus de deux années d'application du P.L.U. et de rendre certaines règles plus claires.

2-4. La prise en compte l'institution des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

La présente modification intègre les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat institués par délibération du 10 décembre 2014.

Cette prise en compte s'inscrit dans l'orientation du PADD : "Favoriser la diversité des fonctions urbaines" .

2-5. L'évaluation de la compatibilité du P.L.U. avec les documents de planification entrés en vigueur après son adoption

Il s'agit de s'assurer que les documents tels que le S.D.R.I.F., le S.R.C.E. et le S.A.G.E. de l'Yerres, approuvés après l'entrée en vigueur du P.L.U. ne remettent pas en cause le document de planification de la commune de Vigneux-sur-Seine.

2-6. Les compléments apportés à l'Orientation d'Aménagement du quartier des Mousseaux

A mesure que les réflexions opérationnelles progressent sur le secteur, certaines précisions à l'îlot peuvent être apportées.

Remarque : La révision du zonage d'assainissement n'étant pas approuvée à la date de la présente modification du P.L.U., sa prise en compte s'avère sans objet dans le cadre de la présente procédure.

3. Présentation des évolutions

3-1. Evolutions visant à limiter les risques d'altération de la zone pavillonnaire

Les évolutions suivantes ont été apportées :

- Interdiction de déroger aux règles du P.L.U. au travers d'un contrat de cour commune. Cette précision, introduite aux dispositions s'appliquant à toutes les zones, permet d'éviter le contournement des règles de prospect fixées par le document.
- Interdiction de nouvelle construction à vocation d'artisanat en UD sauf en secteur UDa. Il s'agit de limiter la pression du bâti artisanal, des dépôts ... destructeurs des espaces naturels de cœur d'îlot. L'artisanat comme le commerce est flêché vers le secteur UDa à vocation de centralité de quartier.
- Renforcement des règles de préservation des espaces naturels et de leur fonctionnalité :
 - o Limiter le nombre (une seule), la taille (9m²) des dépendances autorisées au-delà de la bande d'implantation obligatoire,
 - o Rehausser le pourcentage minimal de pleine terre à 60 % (au lieu de 40 %), sauf dans le secteur UDa (qui reste à 40 % car il est déjà plus dense),
 - o Ne plus comptabiliser dans la pleine terre tout espace d'un seul tenant inférieur à 30 m², surface non significative par rapport à l'objectif,
 - o Exigence d'un arbre à haute tige pour 100m² de terrain non-bâti, au lieu de 200m².

Ces règles permettront de maintenir des coeurs d'îlots non bâtis de taille significative pour une certaine biodiversité, une gestion des eaux pluviales et la prévention du phénomène d'îlot de chaleur urbaine.

- Emprise au sol du bâti maximale : 40 % au lieu de 50 %. Il s'agit ici d'un souci de cohérence avec la règle de pleine terre.
- Rehausser les exigences en matière de stationnement pour les habitations : minimum de 1 place pour 30 m² de surface de plancher (au lieu de 1 place pour 50 m²) + maximum 2 places par logement. La multiplication de petits appartements dans des pavillons entraîne une demande de stationnement qui s'effectue soit au détriment des espaces non imperméabilisés, soit sur l'espace public.
- Renforcement des règles de retrait et de hauteur par rapport aux limites séparatives :
 - o En fond de parcelle : retrait au moins égal à la hauteur totale de la construction,
 - o Implantation sur plus d'une seule limite latérale interdite,
 - o Implantation sur une limite latérale : autorisée si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 7 mètres,

- Pour toute implantation en retrait d'une limite latérale : retrait au moins égal à 8 mètres si la façade comporte des ouvertures, ou sinon à la moitié de la hauteur totale de la construction.

On "colle" ainsi mieux à l'implantation du bâti pavillonnaire, on évite les vues directes sur les habitations voisines et on contribue à préserver le cœur d'îlot.

- Utilisation du L.123-1-5 du C.U. : Toute construction à usage d'habitat doit comporter au moins 25 % de logements d'une taille supérieure à 100 m², avec un minimum d'un logement de cette taille.

Ce pourcentage correspond à celui observé par l'Insee en 2010 dans le tissu à dominante pavillonnaire de Vigneux. On s'assure ainsi du maintien d'un socle de maison familiale dans ces quartiers. On évite leur destructuration issue de leur transformation en une multitude de petits logements.

- Accès véhicules limités à 4 mètres de large, à raison d'un accès au maximum par unité foncière. Cette règle permettra de diminuer l'impact des accès motorisés aux parcelles (portails larges et/ou rapprochés) sur l'espace public et sur le paysage urbain

Dans un souci de préservation de l'harmonie de ces quartiers - à toitures en pente affirmée - la tolérance d'un tiers de toiture-terrasse est supprimée.

Enfin, un secteur spécifique – UDC – est créé pour le lotissement concerté de l'Union des Castors des professions du transport de la région parisienne dit Cité Marion, afin de préserver sa spécificité de toute altération.

En effet il est référencé à l'inventaire du patrimoine d'Ile-de-France.

Ce type d'opérations est né dans les années 1940 sous forme coopérative.

Le lotissement de Vigneux-sur-Seine, réalisé à partir de 1963, dessiné par A.Morel, géomètre à Yerres,.

Pour le préserver, il y a fait application de l'alinéa e) de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme. Le maintien à l'identique des formes et de l'aspect du bâti est prescrit.

Cette orientation entraîne des compléments dans différents articles du règlement.

3-2. Evolutions visant à harmoniser certains éléments du paysage urbain

La réglementation des clôtures, trop disparate est simplifiée. Ainsi une seule et même règle s'applique. Son impact sera majeur dans les quartiers pavillonnaires. En effet, dans les autres quartiers on trouve plus souvent une implantation à l'alignement.

C'est la règle de la zone UD – les quartiers pavillonnaires anciens de Vigneux – et donc la règle majoritaire qui a été retenue pour cette harmonisation :

"Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie). Elles pourront être doublées par une haie vive."

A contrario, l'obligation de barreaudage métallique est supprimée de la zone UD car les barreaudages et barrières existantes présentent un aspect très divers qu'il n'est pas souhaitable de modifier.

Le retrait par rapport à la limite de fond de parcelle est précisé en zone UB, UD.

Dans les deux zones fixant des bandes d'implantation obligatoire, un garde-fou complémentaire est ajouté afin d'éviter que des constructions déjà implantées, mais non conformes à la règle, utilisent leur droit à l'extension pour consommer les marges de retrait qui caractérisent la planification de ces zones.

Ces extensions possibles ne pourront être développées ni vers la limite d'emprise des voies (l'alignement) ni vers la limite de fond.

Dans la zone UB, zone de renouvellement urbain, développée notamment le long de l'Avenue Henri Barbusse, il apparaît que la règle de recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne permet pas de prévenir de façon stricte les vues directes. Une règle basée sur les angles de vues à partir des ouvertures est donc instaurée en complément de règles de distance existante.

De façon générale, la commune constate une absence d'homogénéité de teintes des constructions récentes et des ravalements dans l'ensemble de la commune. Cette absence d'homogénéité est accompagnée d'un appauvrissement de la palette des couleurs utilisées, tant pour les façades que pour les menuiseries et serrureries.

La commune observe également une véritable "cacophonie visuelle" dans l'aspect des devantures commerciales.

Cette situation vire à la confusion et nuit très fortement à la lisibilité et à l'efficacité commerciale.

Elle est nuisible pour la qualité de l'espace public et pour le maintien d'un tissu commercial de bon niveau.

Pour ces raisons, un nuancier présentant des palettes de couleurs diversifiées pour les enduits, les menuiseries et les serrureries et des exemples d'associations réussies a été établi.

Il se décompose en trois éléments :

- une palette spécifique pour les devantures commerciales,
- une palette destinée aux constructions situées dans les zones à dominante pavillonnaire - essentiellement UD et UG, voir les maisons isolées en N -,
- une palette destinée aux constructions situées dans les zones à dominante d'habitat collectif – UA, UB et deux secteurs de la zone UG.

Ce nuancier est inclus dans le règlement - référencé aux articles 11 des zones concernées - . Il est donc opposable au tiers.

Enfin, il est demandé, en zone UA, que les éléments marquant l'acrotère soit non visible de la voie publique, soit en étant escamotable, soit en étant situé en recul.

Il s'agit d'éviter les éléments disparates qui nuisent à l'homogénéité du bâti, particulièrement lorsque celui-ci fait l'objet de reconstruction visant à en améliorer la qualité.

3-3. Evolutions visant à améliorer la lecture et l'instruction du P.L.U.

Ces évolutions sont destinées à corriger certaines incohérences internes du règlement et à préciser certains éléments.

Dans le premier cas on trouve aux articles 10 de toutes les zones la référence à une pente de 40° (au lieu de 45°) pour mesurer la hauteur des constructions. Cette pente était définie aux articles 11 comme la pente maximum.

De même, à l'article UB 13, il est illogique de permettre moins de surface de pleine terre (25%) dans le périmètre touché par le PPRI que dans le reste de la zone. La règle est désormais de 40% pour toute la zone.

Dans le second cas, la description des règles de clôture aux articles 11 précise que portails et portillons devront respecter les hauteurs maximum demandées ainsi que le rapport entre la partie pleine et la partie ajourée.

Il est également précisé que la hauteur des annexes et dépendances est fixée au faitage, contrairement aux constructions principales pour lesquelles la référence est l'égoût ou le brisis.

Il est précisé que la norme de stationnement s'applique pour toute tranche de surface de plancher entamée.

Un critère de définition de la pleine terre en UB évolue. Il s'agit de l'épaisseur minimum à préserver sur un parking souterrain qui passe de 0,40m à 0,80m. Il s'avère en effet, que la hauteur de 0,40m ne permet pas d'assurer des plantations pérennes et n'est pas efficace pour la gestion des eaux pluviales.

Les derniers règlements d'assainissement du SyAGE auquel appartient la commune remplacent les règlements plus anciens aux annexes sanitaires.

Les périmètres des Espaces Naturels Sensibles du département sont confirmés (et non plus en projet) à l'annexe graphique.

3-4. Evolution visant à apporter de la souplesse aux secteurs d'équipements publics

Les secteurs classés UL au sein du quartier de la Croix Blanche bénéficient de travaux de réfection ou reconstruction. Or la hauteur de 9 m prévue initialement n'apporte pas assez de flexibilité à ces rénovations.

Considérant que la hauteur globale autorisée dans le quartier est importante (20m), un secteur ULb est créé autorisant une hauteur maximum de 12m, qui reste très raisonnable par rapport à l'environnement urbain.

En complément, un terrain localisé entre l'avenue H.Barbusse et la rue des Mousseaux (6500m²), classé UE à vocation économique, trouve est classé UL afin de permettre le développement des équipements publics dans le secteur proche de la mairie.

Enfin, le parvis du groupe scolaire H.Herriot avait été classé UD par erreur. Il est réintégré à la zone UL à vocation d'équipement (surface : 600m²).

Ces évolutions répondent à l'orientation du P.A.D.D. de "Développer l'offre en matière d'équipement".

3-5. Evolutions visant à prendre en compte l'institution des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Ces périmètres ont été intégrés aux documents réglementaires. Ils figurent au plan du règlement confirmant leur opposabilité.

3-6. La suppression des règles juridiquement obsolètes

La référence aux C.O.S. a été supprimée puisque cet outil a disparu du Code de l'Urbanisme le 27 mars 2014 et n'est plus applicable depuis cette date.

Toutefois, l'existence des C.O.S. en zones UA, UB et UG répondait à un objectif du P.A.D.D. :

"Effacer les coupures urbaines" en s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles.

L'absence de règles d'emprise au sol compromet la compatibilité avec cet objectif depuis la disparition du C.O.S. .

En conséquence, ces trois zones reçoivent des règles d'emprise au sol maximum, qui, couplées avec la hauteur maximum déterminée en fonction de la réalité du tissu existant (ou projeté pour la Croix-Blanche), permet d'assurer le respect de l'objectif en question avec néanmoins une légère marge de manœuvre au bâti présent.

Les articles concernant le stationnement présentait la référence à la possibilité de paiement d'une taxe pour non réalisation des places exigées.

Cette taxe n'a plus d'existence légale depuis le 1^{er} Janvier 2015. La phrase concernée est donc supprimée.

De ce fait, il a été décidé de renforcer légèrement les obligations réglementaires. Ainsi, la proportion de places "commandées" est abaissée de 10% à 5% pour les zones concernées (UA, UB, UE, UG). Les obligations de stationnement pour les commerces sont portées d'une place pour 40m² à une pour 20m² en UB et UG.

Les règles faisant référence à la caractéristique des terrains (UD7) sont supprimées.

La règle faisant référence aux "logement collectifs" (UG8) est supprimée.

3-7. Evolutions visant à compléter l'Orientation d'Aménagement du quartier des Mousseaux

Les études pré-opérationnelles sur ce quartier permettent aujourd'hui, en conformité avec l'Orientation d'Aménagement approuvée au P.L.U., de déterminer des îlots constructibles de plus petite taille, de séparer la partie réservée à l'équipement scolaire de celle dévolue à l'habitat et d'envisager une répartition de la hauteur des bâtiments.

Ces éléments sont donc introduits dans l'Orientation d'Aménagement originale sur l'espace concerné dont la superficie est de 3,2 hectares environ.

Cette avancée pré-opérationnelle montre que, dans certains cas, il est nécessaire d'atteindre une hauteur de 14m et non 13m, à l'égoût, l'acrotère ou le brisis.

Il est donc créé un secteur UBe sur cet espace qui se différencie du secteur UBd par cette hauteur supplémentaire.

4. Évaluation de la Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013, est un document de prospective et de planification régionale.

Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit être compatible avec le SDRIF.

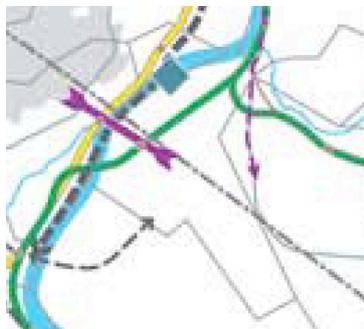
Concernant la commune de Vigneux-sur-Seine, le SDRIF contient les informations suivantes :

Extrait de la carte générale de destination des sols



Cette carte se décompose selon les trois piliers du projet spatial régional :

1° Relier et structurer :



Les infrastructures de transport

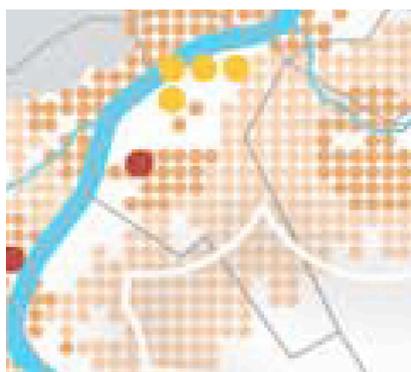
	Existant	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	—	←---→
Niveau de desserte métropolitain	—	←---→
Niveau de desserte territoriale	—	←---→
	Projet (Principe de liaison) Réseau RER RER A (rouge) RER B (bleu) RER C (jaune) RER D (vert) RER E (rose)	
Autoroute et voie rapide	←---→	←---→
Réseau routier principal	←---→	←---→
Franchissement	↔	↔

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains

=> Au sein du territoire communal, le SDRIF localise notamment : 1/ le projet de port avec plateforme multimodale en bord de Seine, et 2/ le projet de franchissement routier de la Seine.

2° Polariser et équilibrer :



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

- La densification

Le SDRIF établit un potentiel de densification dans un rayon de l'ordre de 1 km autour de la gare.

Ceci signifie que, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Un espace de fort potentiel de densification est localisé au niveau du quartier des Mousseaux.

La densité des espaces d'habitat est, au sens du SDRIF, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat :

- ✓ Vigneux-sur-Seine compte 10 952 logements en 2011 (source : INSEE).
- ✓ Les espaces d'habitat sont, au sens du SDRIF, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs). A Vigneux-sur-Seine, la surface occupée brute est de 341 hectares en 2012 (source : IAU) ; la surface occupée nette peut être estimée à 273 hectares.

La densité des espaces d'habitat peut donc être estimée à environ 32 logements par hectare en 2011/2012.

L'augmentation de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat, imposée par le SDRIF, correspond donc à un objectif de création de l'ordre de 1300 logements sur l'ensemble de la commune à horizon 2030.

Le potentiel de construction du P.L.U. avant modification était d'environ 1750 logements. Environ 200 ont été construits ou commencés sur les années 2013 et 2014. Le potentiel restant est donc de 1550 logements.

- L'extension

Le SDRIF permet, à horizon 2030 :

- ✓ une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal,
- ✓ une extension supplémentaire du même ordre au titre des secteurs de développement à proximité des gares, mobilisable dans un rayon de 2 kilomètres autour de la gare.

Ces capacités étant cumulables, le SDRIF permet donc une extension de l'ordre de 10% de l'espace urbanisé de Vigneux-sur-Seine.

=> La surface urbanisée de Vigneux-sur-Seine étant d'environ 500 hectares (données IAU îdf), son potentiel (maximum théorique) d'extension de l'urbanisation représente environ 50 hectares.

3° Préserver et valoriser :



-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

=> Le SDRIF localise des espaces ou des liaisons à créer, maintenir ou renforcer :

- un espace de loisirs d'intérêt régional à créer en bord de Seine,
- une continuité écologique le long de la Seine, constituant également une liaison verte et un espace de respiration,
- une liaison agricole et forestière reliant les bords de Seine à la base de loisirs Le Port aux Cerises.

De plus :

- L'intégrité des bois et forêts cartographiés doit être assurée. Il s'agit d'une protection stricte (sans mesures compensatoires prévues).
- Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.
- En dehors des sites urbains constitués, le SDRIF proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs cartographiés : ici, seule la forêt de Sénart est concernée.

Conclusion :

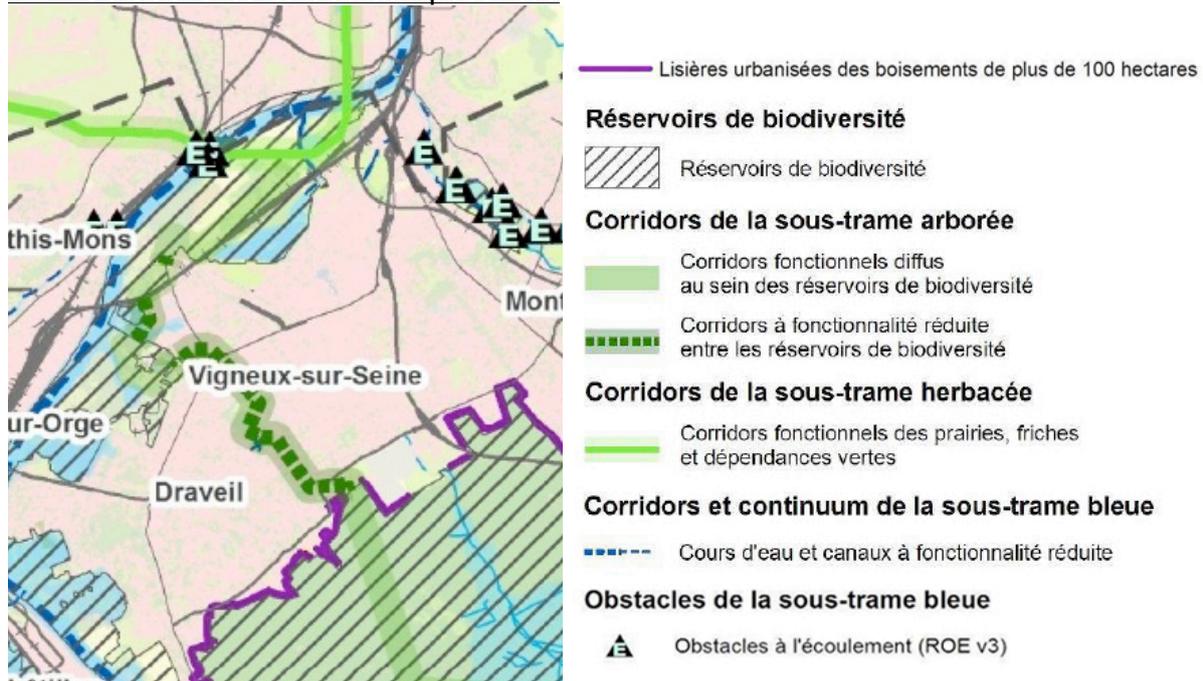
Le P.L.U. de Vigneux-sur-Seine est compatible avec le SDRIF, puisqu'il n'entrave pas la réalisation de ses objectifs, voire y contribue.

➤ **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France**

Le SRCE est un document cadre à l'échelle régionale, approuvé le 21 octobre 2013. Le PLU de Vigneux-sur-Seine doit prendre en compte le SRCE.

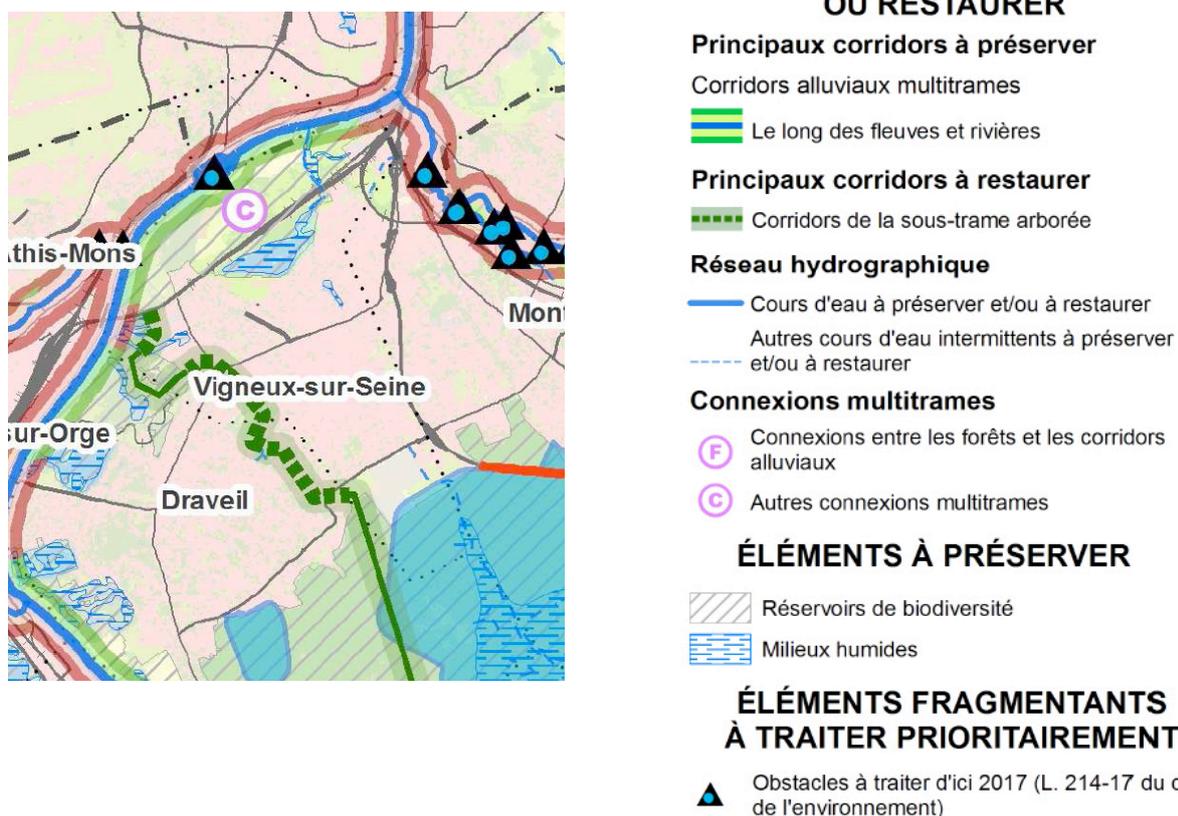
Concernant la commune de Vigneux-sur-Seine, le SRCE contient les informations suivantes :

1° Extrait de la carte des composantes



=> Concernant la lisière de la forêt de Sénart, le SRCE reprend le contenu du SDRIF (voir ci-dessus). En outre, la forêt de Sénart étant presque totalement enclavée par les espaces urbanisés, le SRCE prescrit la préservation des ouvertures restantes ; deux d'entre elles sont localisée à Vigneux-sur-Seine : l'espace tampon entre la forêt et le lotissement du Clos de la Régale, et le corridor écologique qui longe la limite communale Ouest.

2° Extrait de la carte des objectifs



=> Le SRCE prescrit la préservation des réservoirs de biodiversité : forêt de Sénart et plaine située entre la voie ferrée et la Seine. De plus, au niveau de la connexion notée C sur la carte, le maintien d'espaces ouverts agricoles (« coupure verte ») est prescrit.

Les milieux humides sont également à préserver, le SRCE renvoyant pour cela aux préconisations du SDAGE (voir ci-dessous).

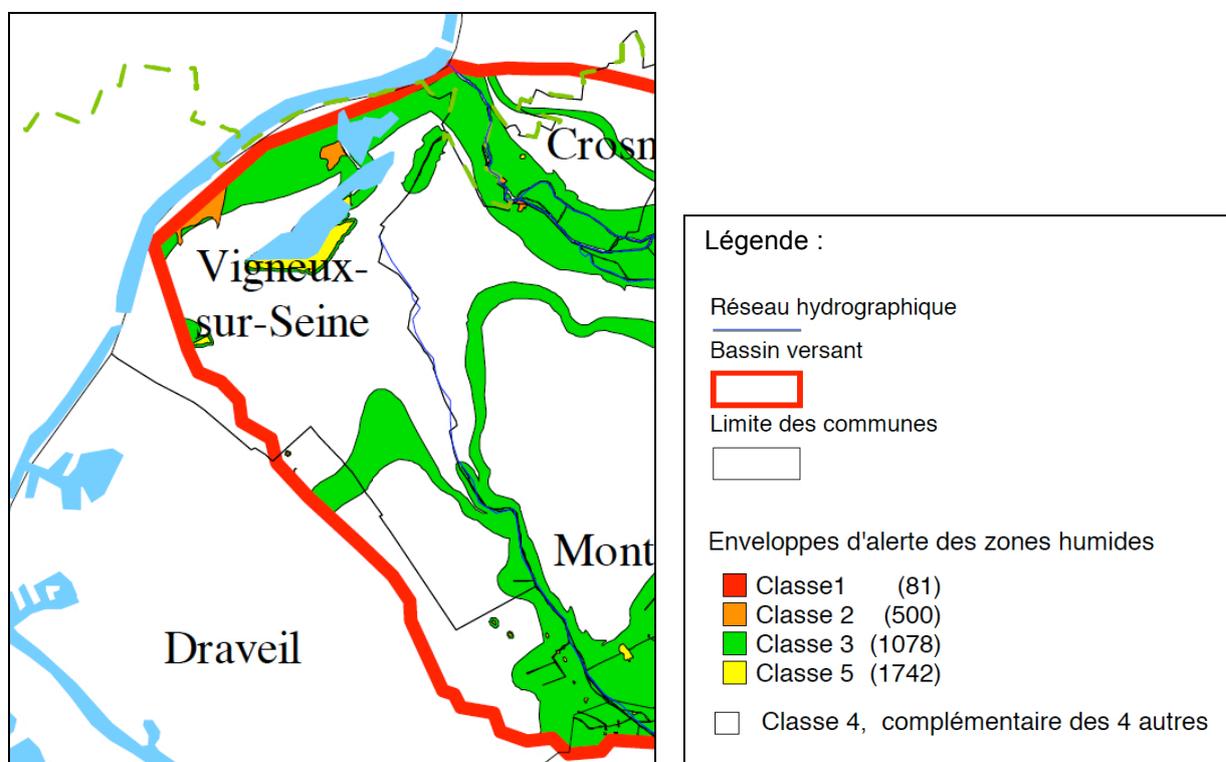
Conclusion :

Le P.L.U. de Vigneux-sur-Seine est compatible avec le SRCE, puisqu'il n'entrave pas la réalisation de ses objectifs, voire y contribue.

➤ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de l'Yerres

Le S.A.G.E. de l'Yerres est un document de gestion approuvé le 27 décembre 2013. Le P.L.U. de Vigneux-sur-Seine doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le S.A.G.E..

La quasi-totalité du territoire Vigneusien est couverte par le S.A.G.E. de l'Yerres. Le règlement du S.A.G.E. limite fortement la constructibilité dans les secteurs compris dans les « enveloppes de zones humides », identifiées sur la carte n°36 bis, établie selon l'étude DRIEE de juillet 2010 (ci-dessous).



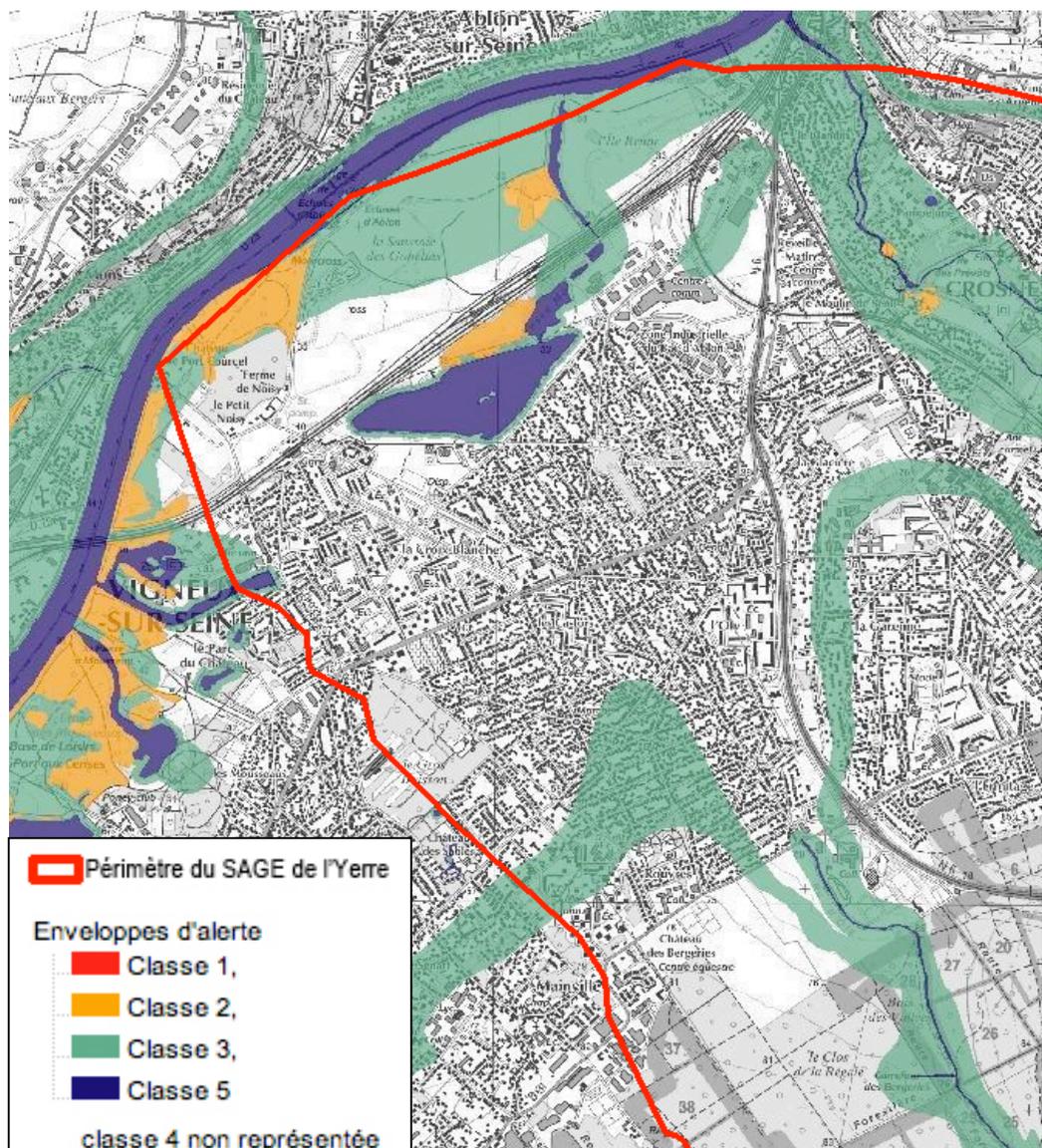
S.A.G.E. de l'Yerres, carte n°36 bis

Sur le territoire de Vigneux-sur-Seine :

- aucun espace n'est concerné par la classe 1 (zones humides de façon certaine délimitées selon la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié),
- deux secteurs proches de la Seine sont identifiés en classe 2 (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais délimitées selon une méthodologie différente),
- plusieurs espaces sont concernés par la classe 3 (forte probabilité de présence d'une zone humide) : le long de la Seine, dans le secteur du Reveil-Matin, aux abords de la Fosse Montalbot, dans le secteur des Mousseaux, ainsi qu'au Sud du territoire communal (plateau de Rouvres, Est du Clos de la Régale, et abords du ru d'Oly),
- deux espaces sont concernés par la classe 5 (zones en eaux qui ne sont pas considérées comme humides) : au niveau de la Fosse Montalbot et de la darse des Mousseaux,
- le restant du territoire est en classe 4 (faible probabilité de zone humide).

La cartographie disponible sur l'interface Carmen (carmen.application.developpement-durable.gouv.fr), plus lisible, fait apparaître également en classe 2 l'espace situé au Nord de la Fosse Montalbot.

Source : Carmen



Concernant les zones humides, le S.A.G.E. prescrit ce qui suit :

Le choix du zonage doit contribuer à protéger les zones humides en les classant, par exemple, en zone N.

Le SyAGE (compétence mise en œuvre du S.A.G.E.) mène actuellement une étude afin de délimiter précisément les zones humides du bassin versant de l'Yerres. Dans l'attente des résultats de cette étude, les communes inscriront dans leur P.L.U. les zones humides de leur territoire. Il s'agira :

- des Zones Humides de classe 1 et 2 identifiées dans le S.A.G.E.
- des Zones Humides de classe 3, après détermination de leur caractère humide (étude de la flore ou du sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009)
- d'autres zones humides connues sur la commune

Conclusion :

Le P.L.U. de Vigneux-sur-Seine ne prévoit aucune nouvelles zones d'urbanisation sur des espaces potentiellement humides. Il est compatible avec le S.A.G.E. et n'entrave pas la réalisation de ses objectifs.

5. Impact de la modification

La modification n'augmente pas les droits à construire. Elle fait très légèrement (7000m² au total) évoluer la répartition des zones U, et n'ouvre pas d'espace nouveau à l'urbanisation.

TABLEAUX DES SUPERFICIES

Les zones urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification n°1 (en ha)	Superficie totale après modification n°1 (en ha)	Evolution (en ha)
UA	47,9	47,9	-
UB	43,2	43,2	-
UC	-	-	-
UD	271,1	271,1	-
UE	48,4	47,8	- 0,6
UF / UL	31,3	31,9	+ 0,6
UG	20,6	20,6	-
UH	-	-	-
TOTAL	462,5	462,5	-