

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

de la

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU JOVINIEN

Rapport de la révision allégée n°1



Annexé à la délibération du 29
septembre 2025 approuvant la
révision allégée n°1 du PLUi

1. Présentation du contexte :	3
2. Présentation du territoire :.....	5
3. Cadre juridique	8
4. Présentation des évolutions du PLUi	9
a. Modifier la délimitation de la zone urbaine de façon très ponctuelle, tout en maintenant la même surface de zone urbaine par commune ainsi que le même potentiel de construction :	9
Evolution n°A1 : Champlay – Evolution de la limitation de la zone UB afin de protéger un boisement.....	10
Evolution n°A2 : Chamvres – Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC.....	12
Evolution n°A3 : Paroy-sur-Tholon - Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC.....	16
b. Ajuster les limites de la zone Urbaine face à des erreurs d’appréciation avec des bâtiments qui furent oubliés ou des délimitations qui ne sont pas cohérentes, sans toutefois augmenter le potentiel de construction :	19
Evolution n°B1 : Joigny - Reclasse la résidence des Sœurs Lecoq en zone Urbaine.....	19
Evolution n°B2 : Béon - Reclasse des bâtiments existants en zone Urbaine.....	21
Evolution n°B3 : Béon - Classer le bâtiment Chemin des Chartreux en zone UC	23
Evolution n°B4 : Champlay – Reclasse un bâtiment incendié en zone UB.....	25
Evolution n°B5 : Précy-sur-Vrin – permettre des annexes par la création d’une zone UCj	27
Evolution n°B6 : Sépeaux-Saint-Romain - Reclasse une propriété bâtie en zone Urbaine.....	29
c. Reporter la perte de foncier économique liée à la construction de l’hôpital vers la zone d’activités de Sépeaux-Saint-Romain tout en maintenant la même enveloppe constructible sur la CCJ :	31
Evolution n°C1 : Sépeaux-Saint-Romain – Compenser la perte de foncier économique vers la zone d’activités de Sépeaux-Saint-Romain	31
d. Déclasser des espaces boisés classés qui n’existent pas ou sont des bois de faibles qualités qui ne méritent pas cette protection	36
Evolution n°D1 : Paroy-sur-Tholon – Retrait d’un Espace Boisé Classé situé sur une ancienne carrière	36
Evolution n°D2 : Saint-Aubin-sur-Yonne – Retrait d’un Espace Boisé Classé situé sur une maison d’habitation	39
Evolution n°D3 : Saint-Aubin-sur-Yonne - Suppression d’un espace boisé classé inexistant.....	41
Evolution n°D4 : Verlin – Suppression d’un espace boisé classé inexistant	43

1. Présentation du contexte :

Ambitions et prescription :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Jovinién a été approuvé le 18 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification, la modification n°1, approuvée le 28 septembre 2022 par le Conseil Communautaire.

Si le document répond globalement aux attentes, plusieurs évolutions ont été identifiées comme nécessaires justifiant la prescription de la modification n°2 par la délibération URB/2023/120 du 19 décembre 2023 du Conseil communautaire. Toutefois certaines évolutions souhaitées ne pouvaient se réaliser dans ce cadre de la procédure de modification, il fut donc prescrit deux révisions allégées, la n°1 et la n°2.

Ce dossier constitue la révision allégée n°1, prescrite par la délibération URB/2023/118 du 19 décembre 2023 du Conseil communautaire. Elle vise à :

- **Modifier la délimitation de la zone urbaine de façon très ponctuelle, tout en maintenant la même surface de zone urbaine par commune ainsi que le même potentiel de construction.**
- **Ajuster les limites de la zone Urbaine face à des erreurs d'appréciation avec des bâtiments qui furent oubliés ou des délimitations qui ne sont pas cohérentes, sans toutefois augmenter le potentiel de construction.**
- **Reporter la perte de foncier économique liée à la construction de l'hôpital vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain.**
- **Déclasser des espaces boisés classés qui n'existent pas ou sont des bois de faibles qualités qui ne méritent pas cette protection.**

L'ambition est de mener conjointement les trois procédures.

Evaluation environnementale :

La mission régionale de l'autorité environnementale a imposé la réalisation d'une évaluation environnementale de cette procédure de révision allégée n°1. Celle-ci a été réalisé par le cabinet Institut d'Ecologie Appliqué et est annexée au présent document.

Arrêt et enquête publique :

Par délibération URB/2025/13 du 18 février 2025, le Conseil communautaire a arrêté la procédure l'élaboration, validant le dossier de révision allégée et son évaluation environnementale.

Conjointement aux deux autres procédures, le dossier :

- A fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées et des communes : les dossiers ont été envoyés début mars 2025, demandant une réponse pour fin avril.
- A fait l'objet d'une consultation de la Mission régionale de l'autorité environnementale.
- A fait l'objet d'un examen conjoint organisé le 14 avril 2025.
- A fait l'objet d'un passage en CDPENAF.
- A fait l'objet d'une enquête publique réalisée du 3 juillet 2025 au 5 août 2025 conformément à l'arrêté URB/04/2024.

Suite à cette enquête publique la commissaire enquêteur a « émit un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Jovinién, sous réserve que l'extension de la zone économique de Sépeaux-Saint-Romain soit classé en zone 2AU dans l'attente du bilan du PLUi ». Cette réserve étant levée (cf évolution C1), l'avis est donc favorable.

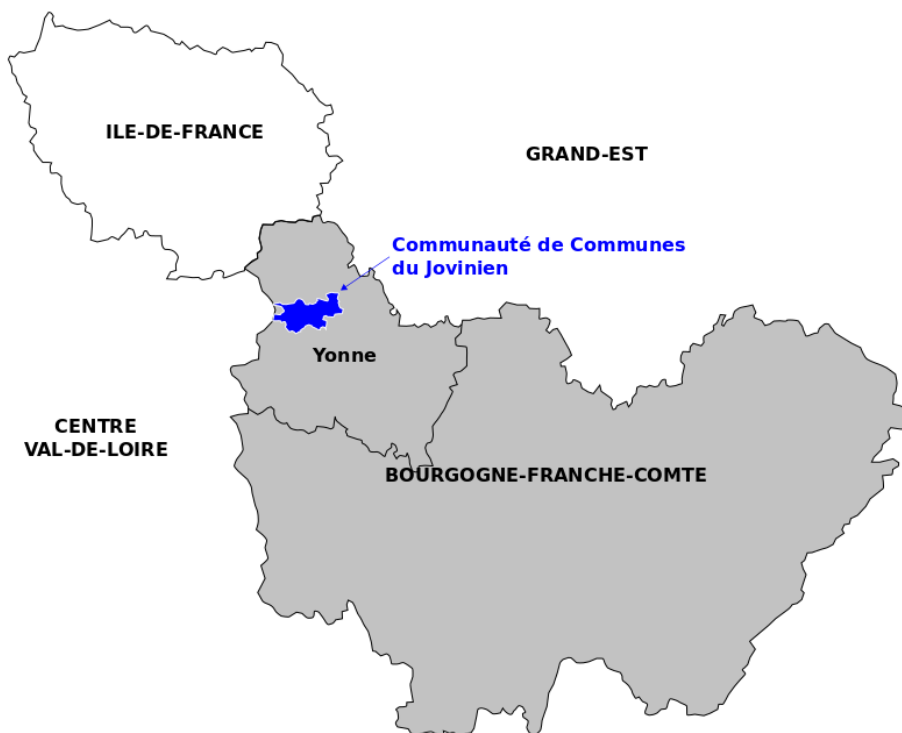
Approbation :

Le dossier arrêté peut éventuellement faire l'objet de modifications suite aux diverses consultations et à l'enquête publique. Le cas échéant ces évolutions sont précisées dans le dossier.

Le dossier est ensuite approuvé par le Conseil communautaire et entre en vigueur à l'expiration des différentes mesures de publicité.

2. Présentation du territoire :

La Communauté de Communes du Jovinien est située au nord-ouest de la région Bourgogne-Franche-Comté et aux confins de l'Île de France, dans le Département de l'Yonne.



La CCJ dans son contexte administratif

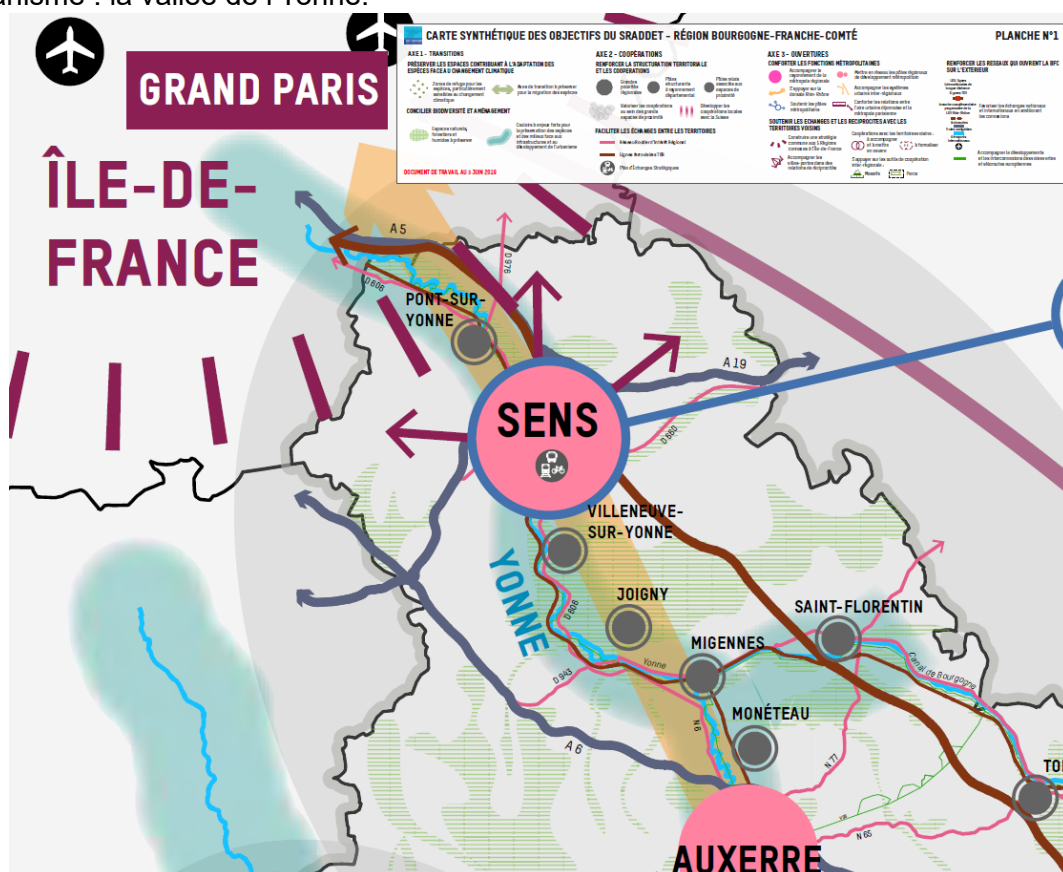
Créée en Janvier 2003, la Communauté de Communes du Jovinien regroupait au 1er Janvier 2020, **19 communes** sur 350,4 km², **et 21 253 habitants** (population légale, données INSEE 2017) :

Béon	510 habitants	Paroy-sur-Tholon	284 habitants
Brion	629 habitants	Précly-sur-Vrin	438 habitants
Bussy-en-Othe	730 habitants	Saint-Aubin-sur-Yonne	411 habitants
La Celle-Saint-Cyr	810 habitants	Saint-Julien-du-Sault	2 348 habitants
Cézy	1 118 habitants	Saint-Martin-d'Ordon	413 habitants
Champlay	721 habitants	Sépeaux-Saint-Romain	559 habitants
Chamvres	657 habitants	Verlin	425 habitants
Cudot	345 habitants	Villecien	405 habitants
Joigny	9 580 habitants	Villevalier	424 habitants
Looze	446 habitants		

La CCJ occupe une place centrale dans l'Yonne : en plus de comprendre la troisième agglomération (Joigny), elle est située à trente kilomètres des deux principales (Auxerre et Sens). Le territoire comprend surtout les principaux axes de communication : l'A6 (avec une sortie), la RD 606 (ancienne RN6 reliant Paris à Lyon, passant par Auxerre et Sens) et la ligne de chemin de fer Paris-Dijon.

Le territoire du Jovinien constitue un espace de transition entre la Bourgogne et la dynamique de l'Île-de-France. Pour autant le territoire est marqué par une dominante rurale partagée entre le massif de la forêt d'Othe, des collines et coteaux.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bourgogne-Franche-Comté traduit cette vision en identifiant Joigny comme étant un pôle relais, associé à un espace de proximité, situé dans un système urbain interrégional allant d'Auxerre à l'Île-de-France. Le territoire communautaire est également marqué par l'enjeu de concilier biodiversité et aménagement. Cela se traduit par des espaces naturels, forestiers et humides à préserver ainsi que par un couloir à enjeux forts pour la préservation des espèces et des milieux face aux infrastructures et au développement de l'urbanisme : la vallée de l'Yonne.



Carte synthétique des objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bourgogne-Franche-Comté

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi porte les objectifs suivants :

- Maintenir le territoire du Jovinien au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration du territoire.
- Faire rayonner le Jovinien grâce à son potentiel économique.

- Affirmer l'identité agricole, viticole et sylvicole.
- Valoriser le patrimoine pour en faire un moteur de l'attractivité et de développement.
- Adapter le parc de logements.
- Place la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacements.
- Organiser le développement résidentiel.
- Définir une politique paysagère et environnementale intégrant un développement harmonieux et respectueux du cadre de vie.
- Offrir une qualité environnementale.

A noter que le PLUi est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord de l'Yonne, approuvé en 2022, et que toutes les évolutions visent à maintenir cette compatibilité.

3. Cadre juridique

Article L151-31 du Code de l'Urbanisme :

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Ainsi cette procédure de révision allégée n°1 du PLUi correspond au 2° de l'article L-151-31, il s'agit donc bien d'une procédure de révision (et non pas de modification), toutefois le 1° de l'article L151-34 permet de réaliser cette procédure sous la forme simplifiée avec notamment un examen conjoint. Les évolutions apportées ne porteront pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

4. Présentation des évolutions du PLUi

a. Modifier la délimitation de la zone urbaine de façon très ponctuelle, tout en maintenant la même surface de zone urbaine par commune ainsi que le même potentiel de construction :

Pour rappel le PLUi a été élaboré dans le respect du PADD qui prévoit de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace afin de modérer la consommation des espaces, dans le respect des ambitions fixées par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord de l'Yonne.

Toutefois le choix du classement de certains terrains en zone constructible plutôt que d'autres est discutable et l'application du document permet d'envisager quelques évolutions, limitées, en classant de nouveaux terrains en zone Urbaine, et ainsi de réduire les zones A et N (ce qui explique la procédure de révision allégée). Cependant, afin de rester dans l'économie générale du PLUi, ces changements devront maintenir la même enveloppe de zone Urbaine ou A Urbaniser dans chaque commune.

Concrètement cela signifie que des terrains actuellement classés en zones Urbaine seront reclassés en zones Naturelles ou Agricoles afin de compenser les nouveaux classements en zones constructibles.

Evolution n°A1 : Champlay – Evolution de la limitation de la zone UB afin de protéger un boisement

Présentation et justification de l'évolution : Au cœur du hameau du Grand Longueron à Champlay (hameau de superficie presque similaire au bourg), une vaste propriété a été classée pour deux tiers en zone UB et le dernier tiers en zone A. Le propriétaire a pour projet de diviser cette propriété et de vendre plusieurs lots.

Vue aérienne de la propriété avec la limite entre la zone Urbaine et la zone Agricole :



Or dans la partie constructible de la propriété les parcelles AY356 et AY359 sont boisées et leur urbanisation serait une perte pour l'environnement communal.

Ainsi, afin de protéger ces boisements, les 432 m² de la parcelle AY369 et les 2500 m² boisés de la parcelle AY 356 seront reclassés en zone Naturelle et comprendront une protection paysagère. Toutefois, en compensation afin de maintenir les objectifs intercommunaux et communaux, 2932 m² situés en zone A, mais non cultivés, seront reclassés zone UB.

L'évaluation environnementale démontre l'intérêt de cette évolution qui permet de préserver des boisements.

Lors de l'examen conjoint la DDT met en garde sur le poids de l'extension dans le cadre de la trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est répondu qu'il n'y

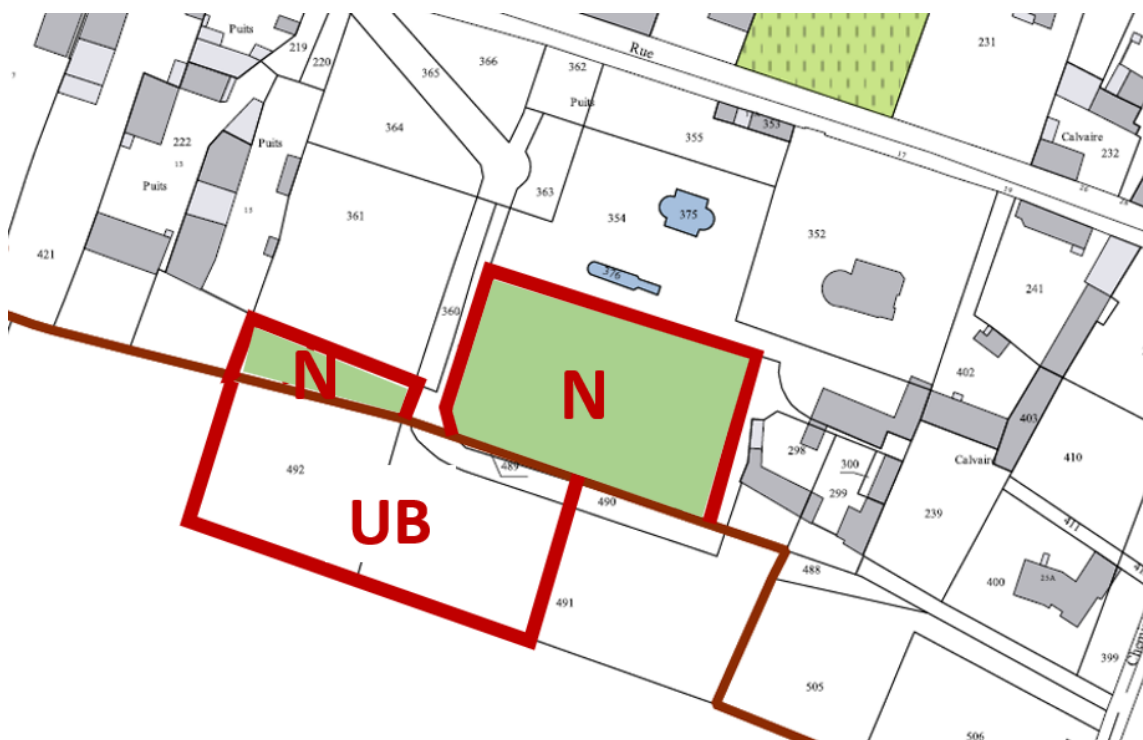
a aucune consommation supplémentaire mais seulement un transfert de zone constructible permettant de préserver un boisement.

Lors de l'enquête publique Yonne Nature Environnement demande s'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation. Comme déjà évoqué dans le rapport, la création en zone N n'est envisageable que si la zone U est reportée dans les mêmes dimensionnement, il est donc préférable de tout faire afin de conserver ce boisement.

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



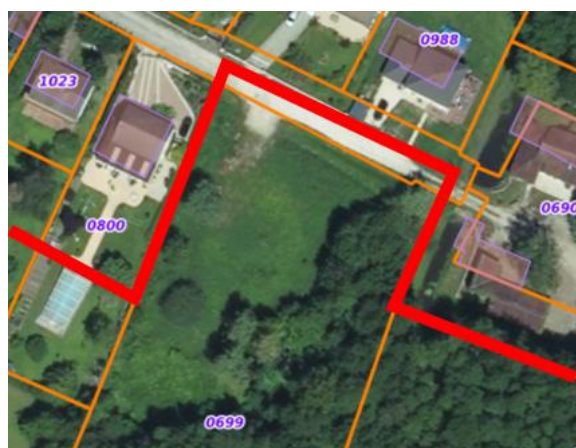
Zonage du PLUi après la révision allégée : 2932 m² actuellement en UB sont classés en N avec protection paysagère. La même superficie actuellement en A est classée en UB.



Evolution n°A2 : Chamvres – Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC

Présentation et justification de l'évolution : Rue du Château, à Chamvres, la parcelle B699 a été classée en zone N alors que la partie de la parcelle en bord de rue aurait pu être classée en zone constructible car elle ne comprend aucun élément naturel spécifique, est raccordée aux réseaux nécessaires et surtout est considérée comme étant dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit donc de reclasser cette parcelle en zone UC sur une profondeur de 25 à 30 mètres, ce qui représente environ 1200 m². En revanche la partie Est, qui semble comprendre des enjeux de zones humides, est exclue.

Situation actuelle de la parcelle B699 (le trait rouge correspond à la limite de la zone UC) :



Inversement la parcelle ZE 90, à l'intersection de la route de Cézy et du Chemin de la Grande Pièce est certes une dent creuse, mais elle fait également partie d'un espace agricole cultivé. Sur cette parcelle la zone U comprend 2400 m², il s'agit d'en soustraire 1200 m², et de les reclasser en zone A, afin de compenser l'agrandissement de la zone UC rue du Château.

Situation actuelle de la parcelle ZE90 (le trait rouge correspond à la limite de la zone UC) :



Il est à noter que dans le cadre de l'évaluation environnementale le bureau d'études a identifié une potentielle zone humide sur l'est de la parcelle B699. Une inspection de terrain menée avec le Syndicat mixte Yonne Médian et le conservatoire des espaces naturels a conclu que cela ne concernait qu'une bande à l'Est de la parcelle, de fait exclue du projet de classement en zone UC et conservée en zone N. En revanche la partie concernée par un nouveau classement en zone UC, et par un projet de construction dans un second temps, est totalement

remblayée, le spécialiste ayant conclu qu'il n'y avait aucun intérêt de zone humide sur cette emprise.

Dans son avis l'Etat rappelle que la parcelle B699 figure dans l'AZI du Tholon, les futures constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

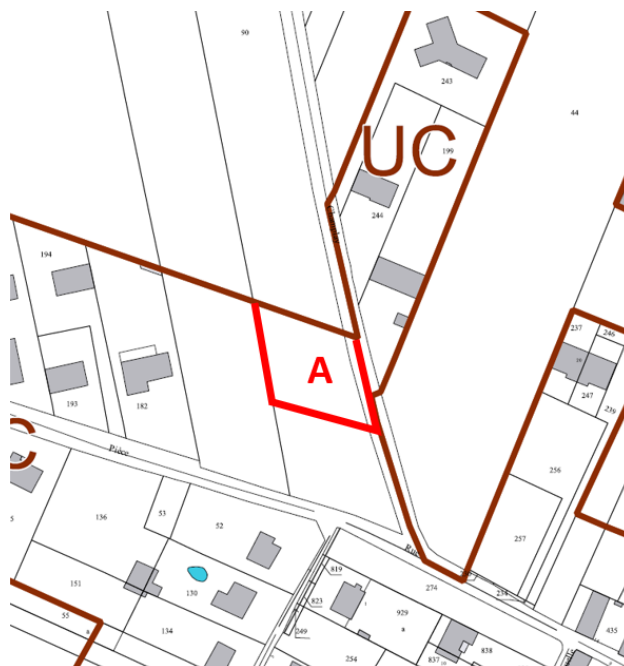
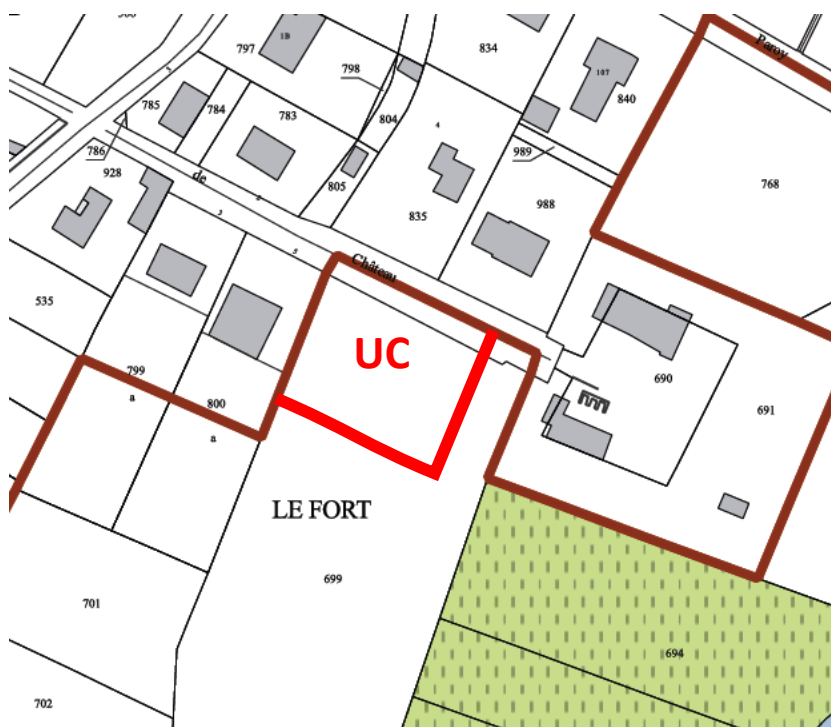
- Pas de remblais ;
- Pour les constructions nouvelles, se rehausser de 50 cm par rapport au terrain naturel, sur pilotis ou vide sanitaire ;
- Pour les habitations, respecter un coefficient d'emprise au sol de 30 % de la surface de l'unité foncière.

Lors de l'enquête publique Yonne Nature Environnement propose un autre découpage : qui n'est pas suivi car celui-ci classe en zone constructible une zone humide.

Zonages du PLUi avant la révision allégée :



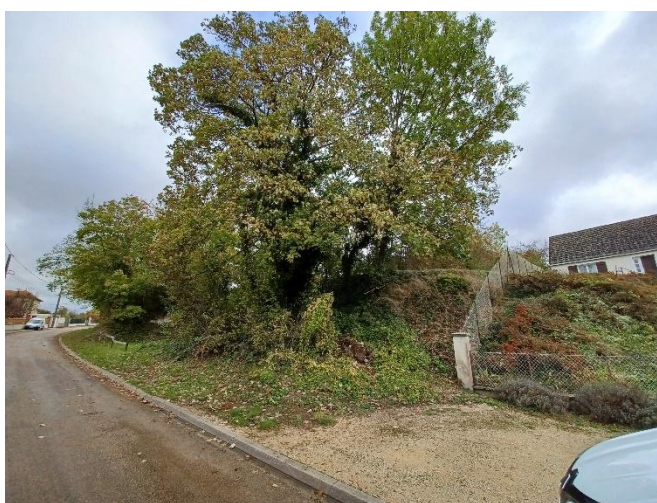
Zonage du PLUi après la révision allégée :



Evolution n°A3 : Paroy-sur-Tholon - Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC

Présentation et justification de l'évolution : Sur la rue Piolee, la parcelle communale A883 est située en continuité de l'urbanisation de Paroy-sur-Tholon, toutefois il fut décidé de ne pas la classer en zone Urbaine (elle est en zone An) lors de l'élaboration alors que des parcelles également en extension, route de Longueron, furent classées dans la zone UC. Ainsi il est souhaité procéder à un rééquilibrage en reclassant la parcelle A883 (750 m²) en zone UC et en déclassant la même surface sur la parcelle ZA71.

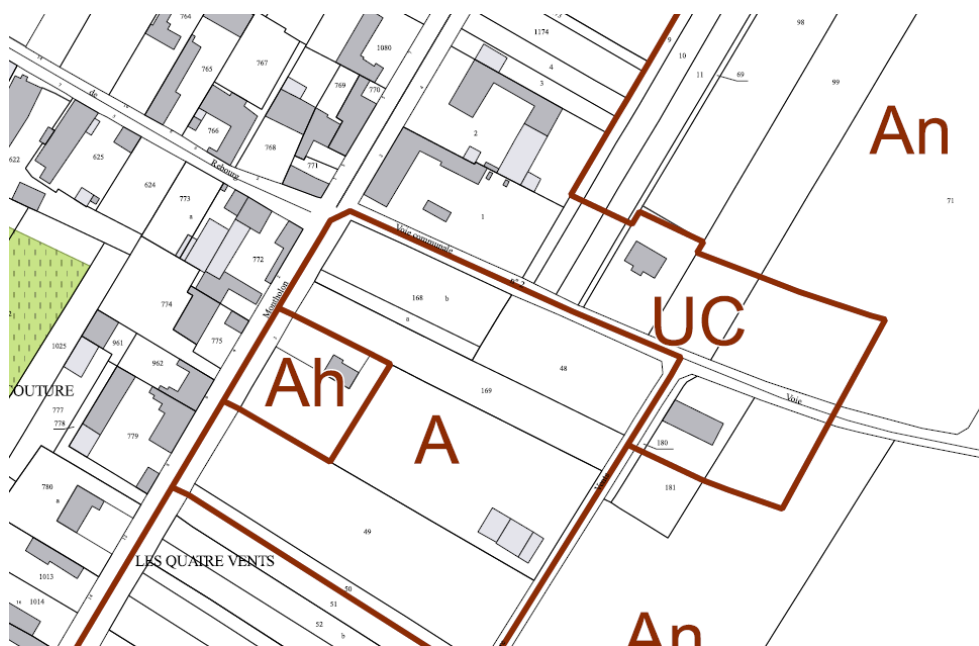
La parcelle A883 à reclasser en zone Urbaine UC (le trait rouge correspond à la limite actuelle de la zone UC) :



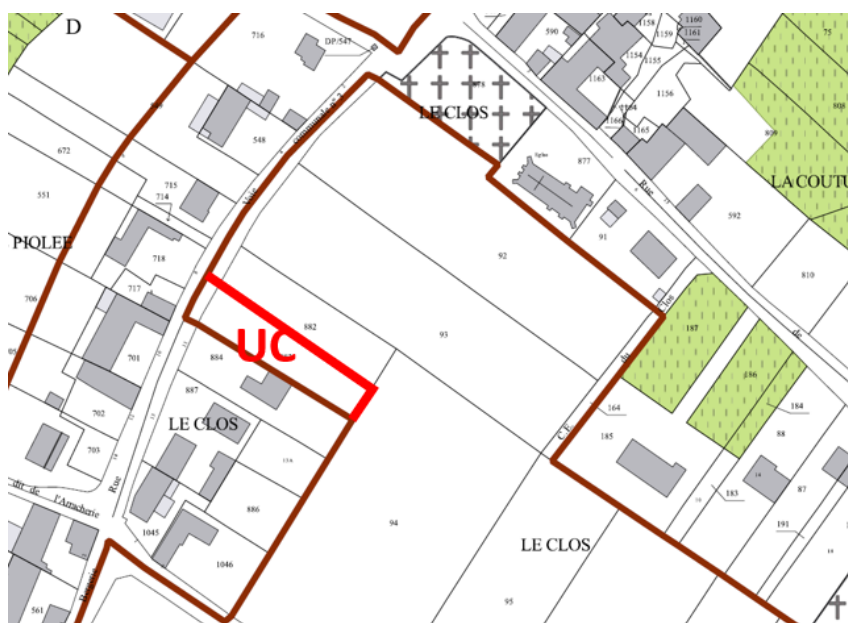
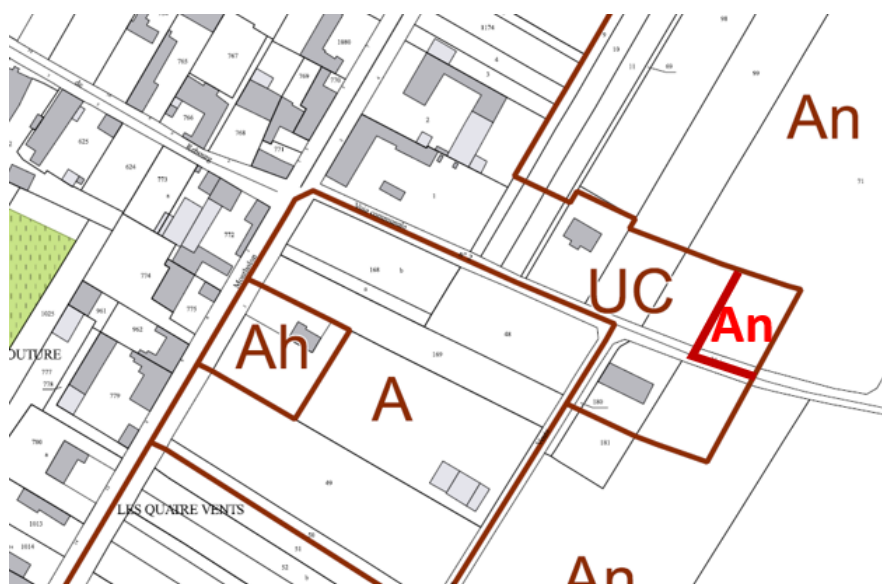
Parcelle ZA71 à déclasser de la zone UC sur 750 m² (le trait rouge correspond approximativement à la limite actuelle de la zone UC) :



Zonage avant la révision allégée :



Zonage après la révision allégée :



b. Ajuster les limites de la zone Urbaine face à des erreurs d'appréciation avec des bâtiments qui furent oubliés ou des délimitations qui ne sont pas cohérentes, sans toutefois augmenter le potentiel de construction :

La procédure permettra aussi de rattraper quelques erreurs matérielles puisque des bâtiments existants, situés dans des enveloppes urbaines, ont été classés en zones Agricoles ou Naturelles alors qu'ils devraient être classés en zone Urbaine. Si ces corrections augmenteront la superficie des zones Urbaines, elles n'augmenteront aucunement le potentiel constructible puisqu'il s'agit d'espaces déjà bâtis.

Evolution n°B1 : Joigny - Reclasser la résidence des Sœurs Lecoq en zone Urbaine

Présentation et justification de l'évolution : La résidence des Sœurs Lecoq est un grand bâtiment en copropriété, la parcelle est ainsi déjà urbanisée or elle fut classée en zone Naturelle lors de l'élaboration du PLUi, reprenant une erreur de classement du PLU de Joigny.

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle car évidemment cette unité foncière urbanisée, située dans l'enveloppe urbaine de Joigny, doit être classée en zone Urbaine (UB), même si elle est en zone rouge du PPRI (ce qui fait qu'aucun nouveau logement ne pourra y être réalisé). Cela concerne les parcelles AD 439, AD 504 et AD 319 pour environ 5200 m².

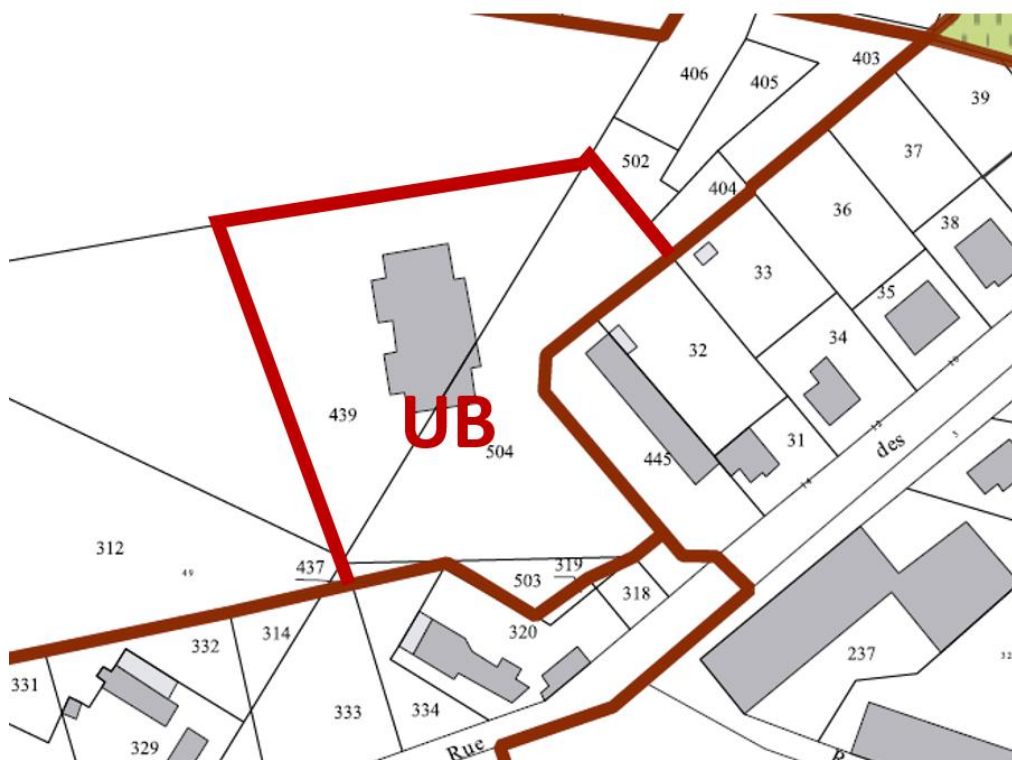
Vue aérienne de la résidence avec délimitation de la zone Urbaine :



Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



Evolution n°B2 : Béon - Reclasser des bâtiments existants en zone Urbaine

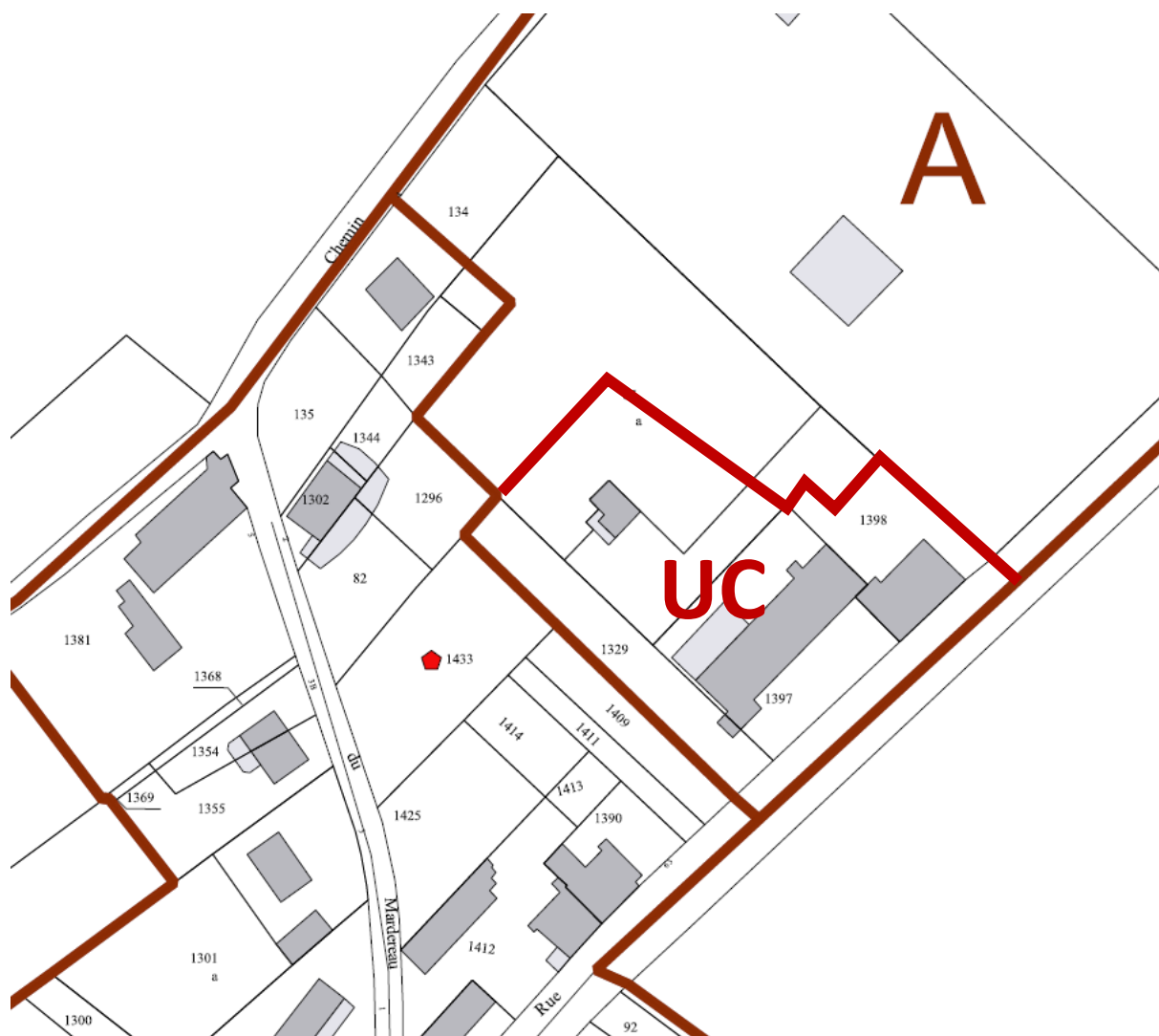
Présentation et justification de l'évolution : A Béon, en entrée de bourg en venant de Joigny, se situe une ancienne exploitation agricole classée en zone A. Si les bâtiments agricoles resteront en zone A, le bâtiment situé sur la parcelle C1398 se dégrade alors qu'il est en entrée de bourg. La volonté de valoriser les entrées du village motive un classement en zone Urbaine UC lui permettant une évolution puisqu'il n'a plus de vocation agricole. Cela représente 615 m².

Cette évolution permet de mettre en avant une erreur de zonage puisque la propriété riveraine a également été classée en zone A alors qu'elle n'est pas liée à l'activité agricole, il s'agit donc de corriger cette erreur en classant également les parcelles C1329, C1397 et une partie de la parcelle C85 (la partie habitée) en zone Urbaine UC, ce qui représente environ 3200 m².

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



Evolution n°B3 : Béon - Classer le bâtiment Chemin des Chartreux en zone UC

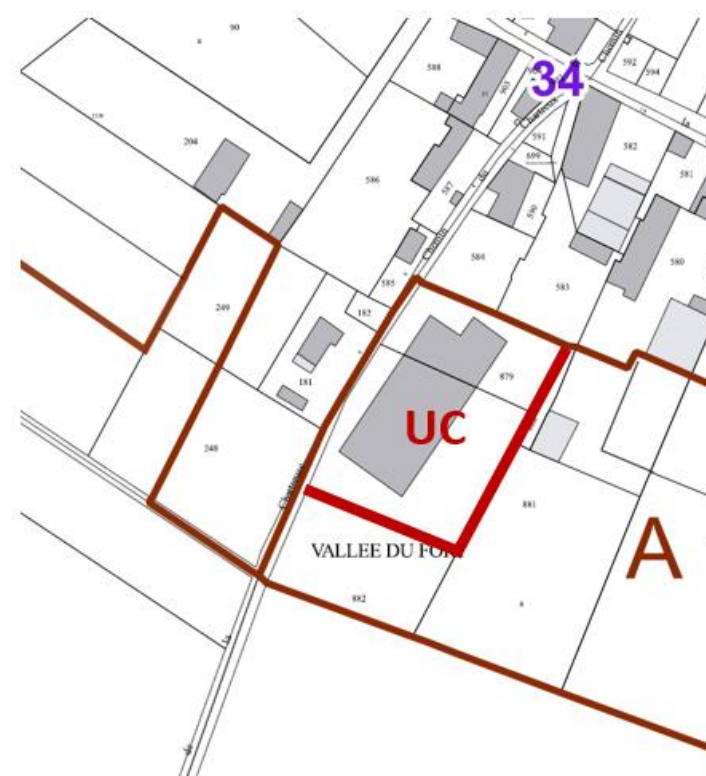
Présentation et justification de l'évolution : A Béon, Chemin du Chartreux, un vaste bâtiment a été classé en zone Agricole alors qu'il n'a plus cette activité et est utilisé par une activité artisanale. Ce classement en zone A empêche toute évolution, il s'agit donc de corriger cette erreur par un classement de l'emprise du bâtiment en zone UC. Ce découpage de la zone UC sera limité pour ne pas étendre l'artificialisation des sols. Cela représente 3470 m².



Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



Evolution n°B4 : Champlay – Reclasser un bâtiment incendié en zone UB

Présentation et justification de l'évolution : A Champlay, sur la parcelle AY 289, le cadastre ne comprend pas l'ensemble des bâtiments : il ne comprend qu'un seul des trois bâtiments, ainsi la limite de la zone Urbaine exclue une partie des deux autres bâtiments, ce qui est une erreur à corriger.

De plus l'un des bâtiments a été détruit par un incendie et sa reconstruction interdite car il n'est pas situé dans l'emprise de la zone UB, ce qui est une aberration.

Vue aérienne montrant un bâtiment cadastré, un non-cadastré (sur le plan du PLUi mais qui semble l'être sur d'autres plans) et le bâtiment détruit par un incendie :



Le cadastre à jour devrait ressembler à cela (avant destruction) :



Evolution n°B5 : Précy-sur-Vrin – permettre des annexes par la création d'une zone UCj

Présentation et justification de l'évolution : A Précy-sur-Vrin le classement de la propriété située sur les parcelles AB38, 39 et 40 interroge puisque contrairement aux propriétés voisines le zonage de la zone UC est proche de l'arrière de l'habitation, empêchant de réaliser une annexe sur la parcelle AB38 qui est classée en zone An alors même que la propriété est en cœur de village.

S'il semble en effet essentiel de ne pas classer en zone Urbaine l'ensemble de la parcelle AB38, la partie en zone UC aurait dû être plus importante, toutefois, dans le cadre de cette procédure d'évolution, il semble complexe d'étendre la zone UC sans être en contradiction avec le PADD.



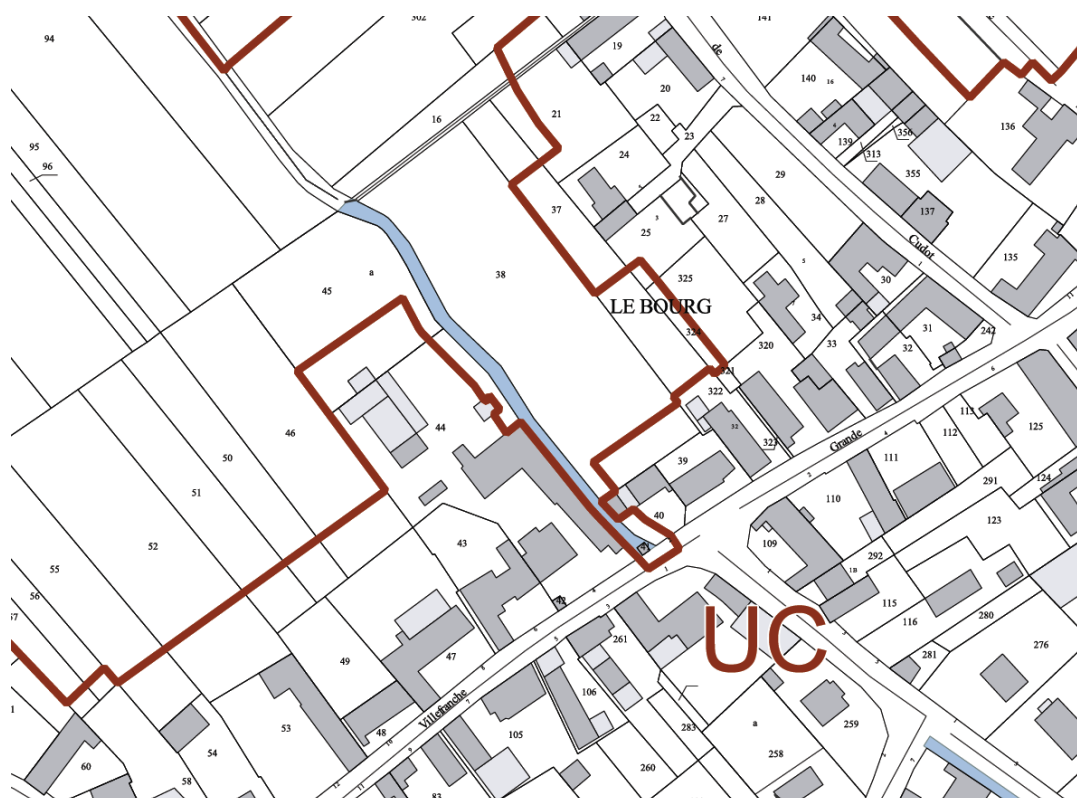
Ainsi il est décidé de créer une zone UCj sur le modèle de la zone UBj qui admet de façon très limitée les annexes. Ne sont autorisées dans cette zone que « les annexes, abris de jardins, piscines compatibles avec la vocation du secteur, au nombre de 1 chacun par unité foncière ». La hauteur des annexes est de 6 mètres, 2,5 mètres pour les abris de jardin. L'emprise au sol est très réglementée : 20 m² d'annexe par unité foncière, 10 m² d'abris de jardin par unité foncière et 35 m² de piscine par unité foncière.

Cette zone sera placée sur moitié de la parcelle AB38, avec un retrait du petit cours d'eau de 5 mètres. Elle fera environ 1000 m².

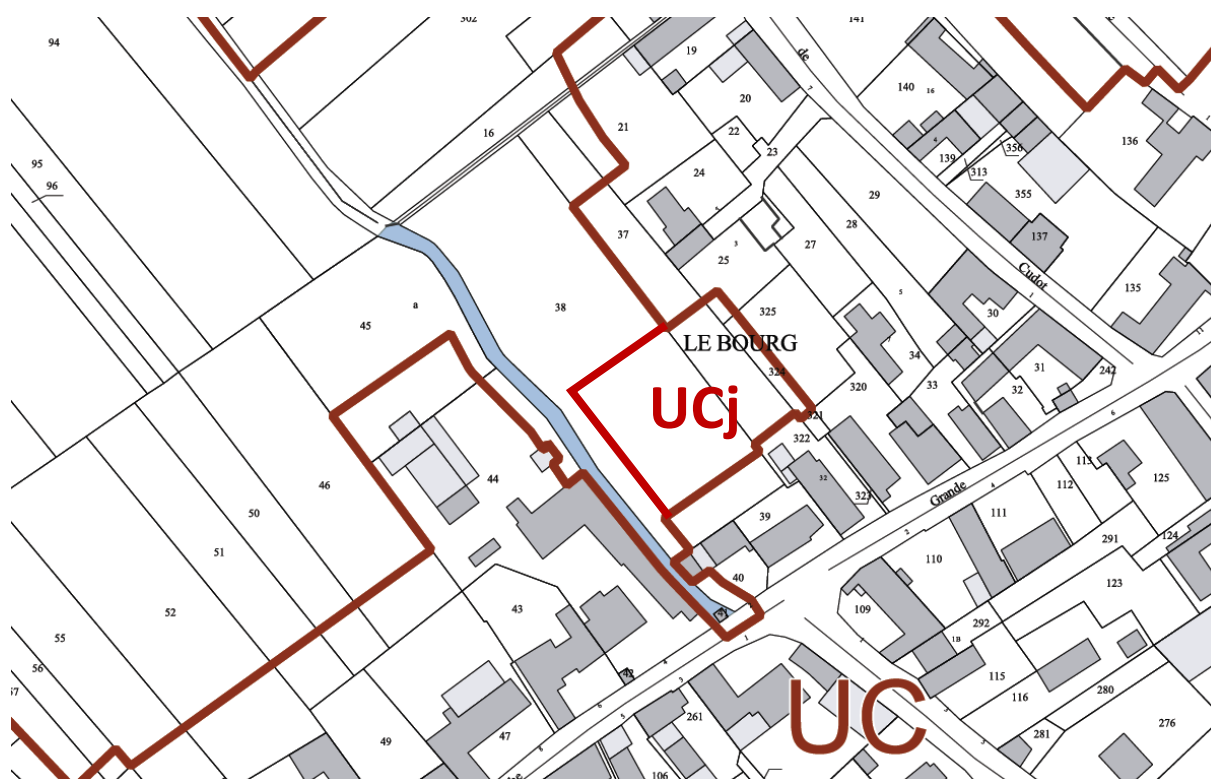
Dans son avis l'Etat rappelle que ces parcelles figurent dans l'AZI du Tholon, les futures constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- Pas de remblais ;
- Pour les constructions nouvelles, se rehausser de 50 cm par rapport au terrain naturel, sur pilotis ou vide sanitaire ;
- Pour les habitations, respecter un coefficient d'emprise au sol de 30 % de la surface de l'unité foncière.

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



Modification du règlement : création d'un secteur UCj reprenant exactement les règles du secteur UBj.

Evolution n°B6 : Sépeaux-Saint-Romain - Reclasser une propriété bâtie en zone Urbaine

Présentation et justification de l'évolution : A Sépeaux-Saint-Romain, dans le hameau du Grand Bailly, une habitation est située en zone An. Il s'agit d'une erreur matérielle qui s'explique par le fait que cette maison n'était pas encore sur la version du cadastre utilisée lors de l'élaboration du PLUi, bien qu'elle soit déjà bâtie.

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en reclassant en zone UC les parcelles ZE 168 et ZH 130, ainsi qu'une partie de la ZE 169, pour un total d'environ 1900 m².

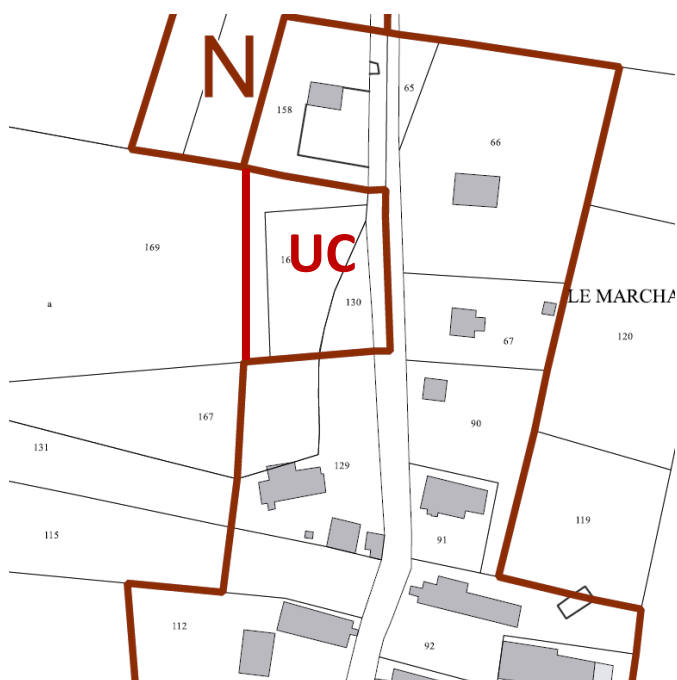
Vue aérienne avec limitation de la zone Urbaine :



Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



c. Reporter la perte de foncier économique liée à la construction de l'hôpital vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain tout en maintenant la même enveloppe constructible sur la CCJ :

Evolution n°C1 : Sépeaux-Saint-Romain – Compenser la perte de foncier économique vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain

Présentation et justification de la modification :

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, procédure menée conjointement, le projet de réaliser un nouvel hôpital à Joigny entraîne l'évolution de la zone 1AUX, destinée au développement économique, vers une zone 1AUE destinée aux équipements publics, notamment le futur hôpital et la chaufferie biomasse du réseau de chaleur.

Ce changement entraîne de fait le retrait de 6,7 hectares de zone 1AUX et ainsi une perte de foncier économique importante pour la Communauté de Communes du Jovinien puisque cela représente 30 % des zones A Urbaniser dédiées au développement économique. Il convient ainsi de compenser afin de rester en cohérence avec les ambitions du PADD de « faire rayonner le Jovinien grâce à son potentiel économique » et notamment de « conforter le développement économique local, industriel, artisanal et commercial » où il est question d'« accompagner le parcours résidentiel des entreprises », de « consolider l'offre foncière à vocation économique et industrielle du territoire et renforcer sa lisibilité », etc.

Afin de maintenir l'organisation territoriale du développement économique issue de l'élaboration du PLUi il est souhaité flécher cette superficie perdue vers la future zone d'activités à créer à Sépeaux-Saint-Romain qui passera ainsi de 7,8 hectares à 14,5 hectares.

Il est à noter qu'il s'agit de maintenir la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord de l'Yonne. En effet ce dernier mentionne dans son DOO l'ambition de : « Permettre le renforcement de l'offre de soins [...]. En outre, afin de permettre la réalisation du projet de modernisation de l'hôpital de Joigny, une enveloppe de 6 ha à vocation d'équipement structurant est comptabilisée au titre de la consommation d'espaces pour permettre l'extension du site existant, soit la construction d'un nouvel hôpital (options non tranchées au moment de l'approbation du SCoT) ». Ainsi la zone située à l'entrée Est de la ville de Joigny, actuellement affectée dans l'enveloppe développement économique, sortira de cette enveloppe développe économique vers cette enveloppe spécifique pour l'hôpital.

Le DOO du SCoT affectant 29 hectares à la CCJ afin de réaliser les ambitions économiques inscrites dans le PADD et le DOO du SCoT, le fait de compenser ces 6,7 hectares « perdue » sur Joigny dans la zone de Sépeaux-Saint-Romain permettra de s'approcher de cette affectation.

Pour autant cette évolution a fait l'objet de nombreuses remarques :

- Un avis défavorable de la CDPENAF qui s'est autosaisie sur le sujet.
- Dans son avis l'Etat fait référence à cette évolution demandant une justification plus importante de cette ouverture à l'urbanisation et rappelant qu'il doit être fait mention des états de consommations des ENAF depuis 10 ans, établir les capacités de densification et de mutation du bâti et enfin de fournir les données justifiant des nouveaux besoins d'extension urbaine. L'avis propose de classer cette emprise en 2AU afin de se donner un temps de réflexion jusqu'à la prochaine évolution du PLUi.
- L'avis fait également mention du fait le PLUi prévoit 55 ha de zones AU et la révision allégée n°1 ajoute 6,7 ha. Ainsi les projections de consommations d'espaces atteignent 61,7 ha tandis que la CCJ doit se limiter à 48,4 ha pour réduire de 50% ses consommations passées, puisque d'après le portail de l'artificialisation 77,4 ha ont été consommés sur la décennie de référence 2011-2020.
- Ce sujet fait également l'objet d'une remarque de la MRAE qui évoque, avec des chiffres, l'incompatibilité de l'évolution avec le ZAN et recommande vivement de réduire la consommation d'espace envisagée afin de garantir le respect des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et le STADDET.
- Lors de l'examen conjoint, Monsieur BOURRAS, Maire de Saint-Julien-du-Sault et Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy indiquent que la pente du terrain le rend difficilement aménageable et que la partie intéressante se trouve sur la partie basse de la parcelle.
- Lors de l'enquête publique Yonne Nature Environnement propose de garder la zone à Joigny et de construire l'hôpital ailleurs, maintenant son avis défavorable sur cette extension.
- Enfin la commissaire enquêtrice émet un avis favorable au projet de révision allégée n°1 sous réserve que cette extension soit classée en zone 2AU dans l'attente du bilan du PLUi, reprenant la proposition de l'Etat à laquelle la CCJ s'est montrée favorable.

Pour répondre à l'ensemble de ces avis la CCJ rappelle que cette extension de la zone 1AUX de Sépeaux-Saint-Romain ne constitue pas une extension du foncier économique de la CCJ mais la compensation d'une perte en raison du reclassement, dans le cadre de la modification n°2, de la zone 1AUX à l'entrée Est de Joigny en zone 1AUE réservée aux équipements et notamment à la construction du futur hôpital indispensable au Jovinien.

Ainsi l'enveloppe destinée au développement économique n'augmente pas comparativement à ce qui a été calculé et justifié lors de l'approbation du PLUi. De même cette enveloppe est compatible avec celle confiée par le SCoT du Nord de l'Yonne approuvé depuis.

L'enveloppe globale de zone AU a certes augmentée en raison du projet du nouvel hôpital mais elle est, elle aussi, compatible avec le SCoT, comme cela est explicité précédemment dans le rapport de présentation de la révision.

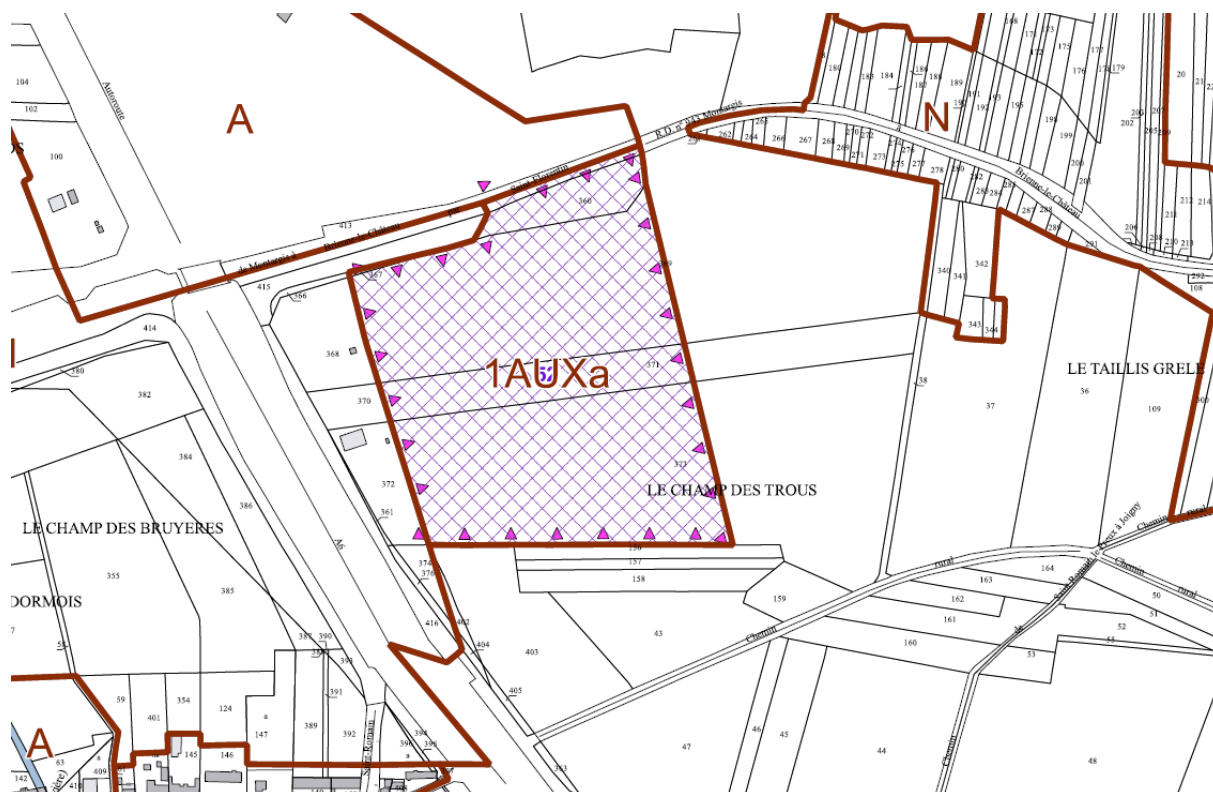
Pour autant la CCJ, qui n'a pas la capacité de faire le bilan demandé d'ici l'approbation du document, a prévu de le faire dans le cadre du bilan du PLUi qui doit être réalisé 6 ans après son approbation, c'est-à-dire en décembre 2025/janvier 2026.

Ainsi, en attendant ce bilan, **la solution intermédiaire proposée par l'avis de l'Etat d'un classement de cette extension en zone 2AU est retenue. Ce classement temporaire**

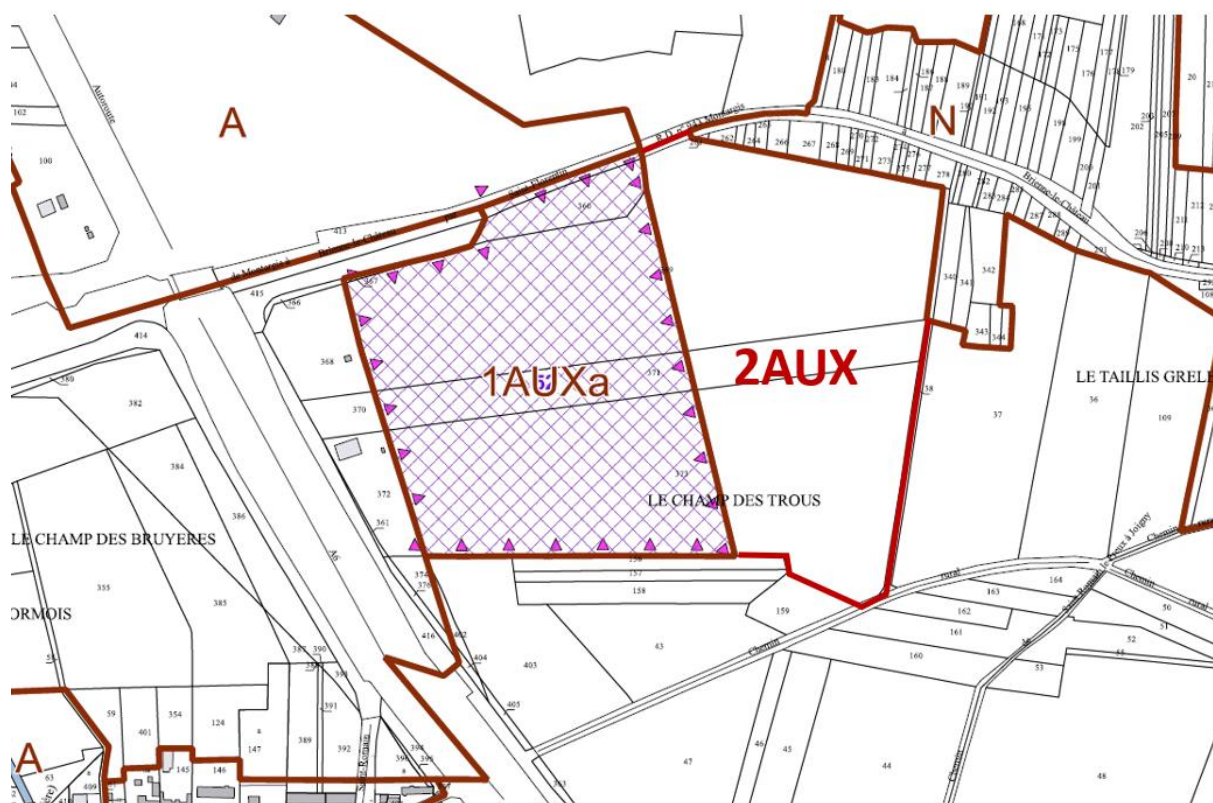
permettra, lors du bilan et lors d'une prochaine procédure d'évolution, notamment en lien avec l'application à venir du ZAN, de décider du classement définitif de ce terrain. Ce délai laisse également le temps afin d'affiner l'aménagement de la future zone et donc de l'OAP correspondante (l'OAP actuelle est pour le moment maintenu, le projet de modification de l'OAP prévu lors de l'arrêt du projet annulée).

Concernant l'application du ZAN, la CCJ rappelle l'incertitude législative actuelle du ZAN et surtout de son application dans un contexte où le Sénat a voté un projet loi TRACE en mars 2025 visant à modifier les périodes de références et les modes de calcul du principe de ZAN. De plus, le projet de loi de simplification de la vie économique, adopté au Sénat et à l'assemblée (avec quelques différences, il doit donc faire l'objet d'une commission mixte paritaire), comprend également des adaptations des enveloppes du ZAN. De part cette incertitude et du fait que la première mise en compatibilité doit concerner le SCoT (voire le SRADDET en cas d'évolution législative), il est très difficile de définir une compatibilité du PLUi de la CCJ par rapport au ZAN.

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



Un règlement 2AUX sera créé mais restera vide en attendant la modification permettant d'éventuellement ouvrir cette zone à l'urbanisation. L'OAP n'est finalement pas modifiée pour la même raison.

En revanche il semble cohérent de maintenir l'extension de l'emplacement réservé :

En conséquence l'emplacement réservé n°52 est étendu sur l'ensemble de la future zone 1AUXa.

Avant l'évolution du PLUi :

52	Sépeaux-Saint-Romain	78 324 m ²	Développement de la zone d'activités	CCJ
----	----------------------	-----------------------	--------------------------------------	-----

Après l'évolution du PLUi :

52	Sépeaux-Saint-Romain	14 500 m ²	Développement de la zone d'activités	CCJ
----	----------------------	-----------------------	--------------------------------------	-----

d. Déclasser des espaces boisés classés qui n'existent pas ou sont des bois de faibles qualités qui ne méritent pas cette protection

En cohérence avec l'ambition du PADD de « préserver les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques qui participent à la mise en valeur des paysages » de nombreux espaces boisés classés (EBC) ont été identifiés sur les règlements graphiques. Toutefois l'application du PLUi et l'émergence de projets ont permis de mettre en avant des incohérences dans ces classements qui, en réalité, sont parfois appliqués sur des terrains n'ayant pas d'intérêt écologique et paysager. Il s'agit ici de corriger des erreurs de classement lors de l'élaboration du PLUi.

Evolution n°D1 : Paroy-sur-Tholon – Retrait d'un Espace Boisé Classé situé sur une ancienne carrière

Présentation et justification de l'évolution : A Paroy-sur-Tholon, au cœur d'un espace agricole classé en zone An, deux parcelles ont été classées en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLUi (tout en étant en zone An) : ZC 56 et ZC 60.

Or l'intérêt du boisement, et plus généralement de la végétation, sur ces deux parcelles est très relatif puisqu'il s'agit d'une ancienne carrière et d'une parcelle de pruneliers. Ces parcelles pourraient ainsi permettre d'accueillir une antenne 4G qu'il est recommandé de localiser sur des espaces comme les anciennes carrières plutôt que sur des espaces agricoles. L'emprise au sol sera limitée et le reste de l'emprise protégée par le classement en secteur An qui limite les possibilités.



Ainsi le projet initial de la révision comportait un déclassement de l'espace boisé classé sur les deux parcelles, toutefois dans le cadre de l'évaluation environnementale l'IEA a indiqué que cela entrainerait quelques incidences sur l'environnement (cf évaluation environnementale annexée), en particulier sur la partie nord. Le projet a donc été revu et le déclassement ne concerne que la parcelle ZC56 ainsi qu'une petite partie du sud de la parcelle ZC60 afin de réduire cet impact environnemental sans toutefois entraver le projet d'intérêt général lié à l'implantation de l'antenne.

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



Evolution n°D2 : Saint-Aubin-sur-Yonne – Retrait d'un Espace Boisé Classé situé sur une maison d'habitation

Présentation et justification de l'évolution : Il s'agit d'une erreur matérielle puisque sur la parcelle AB 236, rue des Ormes, un espace boisé classé (EBC) est implanté sur l'emprise d'une habitation et sur une grande partie de la propriété. Il s'agit donc de retirer cette protection sur l'habitation et sur sa proximité qui n'est par ailleurs pas particulièrement boisée. L'essentiel de l'EBC est tout de même conservé sur la propriété.

Vue aérienne de la parcelle avec l'EBC actuel (contour vert) et la partie à retirer (en rouge) :



Zonage du PLUi avant révision allégée :



Zonage du PLUi après révision allégée :



Evolution n°D3 : Saint-Aubin-sur-Yonne - Suppression d'un espace boisé classé inexistant

Présentation de l'évolution : Les parcelles ZB67 ET ZB 68 sont actuellement classées en EBC alors qu'elles n'ont aucun boisement, ni aucun projet d'en accueillir puisqu'elles ont une autre vocation.

En effet ces parcelles sont nécessaires afin d'agrandir « l'abreuvoir à vaches » servant de stockage des eaux. Cet ajout entre dans le cadre de la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ainsi la commune souhaite mettre un emplacement réservé sur ces parcelles, ce qui est prévu dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi.

De plus ces parcelles comprennent un élément linéaire à protéger ... qui n'existe pas, sa suppression fait l'objet de la révision allégée n°2.



PLUi avant la révision allégée :



PLUi après la révision allégée : suppression de EBC

(Ajout d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n°1 et suppression de la protection linéaire dans le cadre de la révision allégée n°2)

Evolution n°D4 : Verlin – Suppression d'un espace boisé classé inexistant

Présentation et justification de l'évolution : A Verlin, dans le hameau de la Viraudière, une prairie située sur les parcelles AI 142, 143, 144, 145 et 146 a été classée en zone Naturelle et en EBC, ce qui est une erreur puisque la parcelle est déclarée en Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) au RPG 2020. Il s'agit donc de corriger cette erreur en retirant cette protection EBC sur ces parcelles (tout en maintenant en EBC les parcelles réellement boisées : AI 138 et 141).

A noter que cette évolution est jumelée avec une évolution de la procédure de modification n°2 visant à classer ces parcelles en secteur A afin de permettre à l'exploitation voisine de développer son activité.



