

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

de la

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
JOVINIEN**



Concertation préalable

Note de présentation

Modification n°2 et Révisions allégées n°1 et 2

1. Présentation du contexte

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) définit les grandes orientations d'aménagement du territoire de la Communauté de Communes du Jovinien (CCJ), tout en respectant le contexte législatif imposant la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le PLUi définit ainsi les possibilités de construction sur les 19 communes en déterminant les règles juridiques d'utilisation des sols applicables à partir desquelles les Maires continuent de délivrer les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...).

Le Plan Local d'Urbaine intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Jovinien a été approuvé le 18 décembre 2019.

Les documents d'urbanisme peuvent évoluer par le biais de plusieurs procédures très encadrées par le Code de l'urbanisme. Une première modification (la modification n°1) approuvée le 28 septembre 2022.

D'autres évolutions devant être apportées au document, le 19 décembre 2023 **le Conseil communautaire a prescrit le lancement de trois procédures d'évolutions du PLUi : la modification n°2 et les révisions allégées n°1 et 2.**

2. La modification n°2 du PLUi

Celle-ci vise à apporter des modifications au PLUi autour de sept axes :

- **Adapter les secteurs Aer et Ner en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables par les communes suite à la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.**

En effet le PLUi admet les projets d'énergie renouvelable (ENR) dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) uniquement dans des secteurs spécifiques : Aer et Ner. Or dans le cadre de la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 les communes sont appelées à définir des zones d'accélération de ces ENR. Ainsi il s'agit de mettre le PLUi en cohérence afin d'autoriser ces projets dans les zones d'accélération identifiées par les communes.

- **Apporter des corrections aux règles qui définissent les modalités des extensions et des annexes de l'habitat isolée dans les zones Naturelles et Agricoles, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que procéder à des ajustements dans les délimitations des secteurs Ah et Nh.**

Cet article du Code de l'Urbanisme permet d'autoriser les annexes et extensions des habitations existantes dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N), dans des cadres très définies et après validation de la Commission départementale de protection des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF). La CCJ souhaite apporter des évolutions mineures à ces règles.

- **Créer des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) permettant la réalisation de projets très spécifiques en zones Naturelle ou Agricole en vertu de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.**

Le Code de l'urbanisme limite drastiquement les possibilités de réaliser de nouvelles constructions dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N), l'article cité permet toutefois quelques dérogations pour des

projets d'intérêt général. Elles sont très encadrées et conditionnées à l'accord de la Commission départementale de protection des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF). La création de ces secteurs sera ainsi limitée à quelques projets identifiés.

- **Créer ou supprimer des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux.**

Les emplacements réservés permettent d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet d'intérêt général précis. Quelques ajustements sont prévus dans la liste des emplacements réservés en fonction des projets communaux.

- **Reclasser des exploitations agricoles, ou des parties d'exploitation, en secteur A de la zone Agricole afin de permettre une évolution des exploitations.**

Afin de garantir une protection des paysages inscrite dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la zone Agricole est principalement classée en secteur An ne permettant aucune construction (sauf rares exceptions). Ainsi ne sont classés en zone « A », admettant de nouveaux bâtiments agricoles, que les corps de ferme en activité et que les projets identifiés par les exploitations agricoles lors de l'élaboration du PLUi. Pour autant certains projets ont été oubliés ou ont évolué, il s'agit ainsi de classer de nouveaux secteurs en « A » permettant la réalisation de nouveaux bâtiments pour faire évoluer les exploitations agricoles existantes.

- **Améliorer, adapter et corriger le règlement.**

Des petites corrections seront apportées au règlement, notamment afin de corriger des erreurs matérielles ou des incohérences.

- **Changer la destination de la zone d'activités à l'entrée Est de Joigny pour permettre la réalisation d'équipements, notamment un nouvel hôpital, en modifiant le règlement et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

La réhabilitation de l'actuel hôpital de Joigny n'est pas envisageable et le projet d'en construire un nouveau à l'entrée Est de la ville, à côté de la caserne des pompiers, est porté par l'Agence Régionale de Santé. Or ce terrain est actuellement une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

Il s'agit donc de modifier la destination de cette zone ainsi que les règles et les orientations d'aménagement afin de permettre sur cet espace la réalisation du futur hôpital ainsi que d'une chaufferie bois dans le cadre de la création d'un réseau de chaleur à Joigny.

3. La révision allégée n°1 du PLUi

Cette révision allégée porte sur quatre axes d'évolution du PLUi :

- **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.**

Le PLUi a été élaboré dans le respect de la législation, transcrite dans le PADD, qui prévoit de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace afin de modérer la consommation des espaces, cadre qu'il convient de conserver. Toutefois cette procédure de révision allégée peut permettre d'envisager quelques évolutions, limitées, en classant de nouveaux terrains en zone Urbaine (U) à condition

incompressible de maintenir la même enveloppe constructible par commune, c'est-à-dire de compenser en déclassant d'autres terrains actuellement en zone Urbaine vers les zones Naturelles ou Agricoles.

- **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 bâties, 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.

- **Reporter la perte de foncier économique liée à la construction de l'hôpital vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain.**

La modification de la destination de la zone 1AUX à Joigny vers une destination d'équipements (cf la modification n°2) entraîne une perte de foncier économique de l'ordre de 30 % des zones AU dédiées au développement économique pour la Communauté de Communes du Jovinien. Il convient de compenser. Ainsi, 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 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.**

En cohérence avec les ambitions du PADD 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 voire pas de boisement.

4. La révision allégée n°2 du PLUi

Cette deuxième révision allégée ne comprend qu'un seul axe d'évolution du PLUi :

- **Retirer des protections paysagères d'éléments qui n'existent pas ou sont de faibles qualités et ainsi ne méritent pas cette protection.**

Dans la même logique que pour les espaces boisés classés, des protections paysagères au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme peuvent être parfois incohérentes car parfois appliquées sur des terrains n'ayant pas d'intérêt écologique et paysager.

5. Les procédures :

L'ambition est de mutualiser autant que possible ces trois procédures, comme c'est le cas de cette concertation. Celle-ci intervient suite à la prescription des trois procédures par le Conseil communautaire le 19 décembre 2023.

La prescription n'est que l'intention affichée par le Conseil communautaire de procéder à ces évolutions.

Il s'agit maintenant de réaliser les dossiers avec les évolutions déjà identifiées par la CCJ et les communes et **en étudiant les évolutions demandées dans le cadre de cette concertation, qui ne pourront toutefois être prises en compte que si elles entrent dans le cadre des axes de la modification n°2 ou des révisions allégées n°1 et 2, détaillées précédemment.**

Une fois les dossiers réalisés ils seront arrêtés par le Conseil qui tirera également le bilan de cette concertation.

Les dossiers présentant en détail les évolutions sur le PLUi seront soumis aux personnes publiques associées et aux communes puis feront l'objet **d'une enquête publique**. Ils seront ensuite approuvés définitivement par le Conseil communautaire.

La durée de cette procédure est d'environ 10 mois et peut être encore plus long en cas d'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

6. Les modalités de la concertation préalable

Suite à la prescription des procédures une concertation préalable est mise en place, chacun peut s'exprimer via :

- Un registre présent au siège de la Communauté de Communes du Jovinien (11 Quai du 1^{er} Dragons) ainsi qu'un registre disponible dans chacune des 19 mairies membres de la CCJ.
- Par courriel à service.urbanisme@ccjovinien.fr
- Par courrier à la Communauté de Communes du Jovinien – 11 Quai du 1^{er} Dragons – 89300 JOIGNY

Cette concertation prendra fin lors de l'arrêt des projets de révision allégée par le Conseil communautaire.