

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

de la

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU JOVINIEN

Rapport de la modification n°1



Vu pour être annexé à la délibération du 28
septembre 2022 approuvant la modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



Handwritten signature in blue ink.

Table des matières

I.	Présentation du contexte :	3
II.	Présentation du territoire :	7
III.	Présentation des évolutions du PLUi :	10
a)	Evolutions sur le règlement de toutes les zones (Joigny et autres communes) :	10
b)	Evolutions à apporter sur la commune de Joigny :	33
c)	Evolutions à apporter sur le règlement des autres communes :	51
d)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Saint-Julien-du-Sault :	63
e)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Béon :	80
f)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Brion :	88
g)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Bussy-en-Othe :	89
h)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Looze :	91
i)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Paroy-sur-Tholon :	92
j)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne :	94
k)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Sépeaux-Saint-Romain :	95
l)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Verlin :	98
m)	Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Villecien :	100
n)	Autres évolutions :	102
o)	Autres demandes d'ajouts de la part des personnes publiques associées :	103
p)	Demandes refusées dans le cadre de l'enquête publique :	113

I. Présentation du contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Jovinien a été approuvé le 18 décembre 2019 par le Conseil Communautaire. Ce document a depuis répondu aux attentes.

Cependant les 18 mois d'application du document mettent en avant la nécessité de procéder à des évolutions mineures : modifications des dispositions du règlement, ajouts ou suppressions des emplacements réservés, corrections d'erreurs matérielles.

Ainsi, par arrêté n°06/2021 le Président de la Communauté de Communes du Jovinien a enclenché une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal portant sur :

Sur l'ensemble des communes afin de :

- Favoriser l'installation des panneaux photovoltaïques en les interdisant pas quand ils sont visibles du domaine public.
- Ajouter une réglementation visant à protéger les éléments décoratifs des façades.
- Modifier les règles de clôture dans la zone A et N.
- Clarifier et corriger les règles d'implantation dans les zones A et N.
- Permettre les aménagements familiaux de loisirs privés dans le secteur Nh.
- Rectifier l'erreur matérielle qui autorise les constructions à vocation d'exploitation agricole dans l'ensemble des zones agricoles (ce qui contredit les orientations du PADD), tout en y permettant la réalisation de serres.

Spécifiquement dans le plan de secteur de Joigny afin de :

- Revoir les règles relatives aux toitures pour les annexes dans les zones UA et UB.
- Harmoniser les règles des ouvertures dans les zones UA et UB.
- Modifier les règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UC et UD.
- Corriger des erreurs matérielles (nom des destinations, appellation des réseaux, etc.).
- Rectifier une erreur matérielle dans le classement d'une habitation rue de la Baignade.
- Classer en zone A les parcelles concernées par un projet d'agriculture maraîchère : terrains voisins des serres municipales, terrains rue de la Charbonnières, terrains rue Georges Vannereux.

Sur le règlement des autres communes afin de :

- Assouplir les règles relatives aux toitures dans les zones UA et UB.
- Modifier les règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB.
- Modifier le règlement de la zone UB sur les clôtures et les règles de hauteur.
- Clarifier le règlement pour ne pas interdire le blanc pur pour les menuiseries.
- Corriger des erreurs (formulation de règle dans les destinations de la zone UA, liste des communes avec permis de démolir, etc.).

Concernant spécifiquement la commune de Saint-Julien-du-Sault afin de :

- Modifier le règlement du secteur UAa sur les aspects extérieurs.
- Modifier le règlement de la zone UB concernant le changement de destination des locaux destinés au commerce.
- Supprimer la référence au secteur zone UBb qui n'existe pas.
- Ajouter la protection de la façade de l'ancienne menuiserie située Place de la Mairie.

- Ajouter la protection d'une bande d'arbres à hautes tiges.
- Modifier de la règle de retrait par rapport aux voies dans la zone d'activités.
- Rectifier une erreur matérielle suite à l'enquête publique avec le mauvais classement d'une parcelle en zone Agricole.
- Classer dans le secteur « Nh » les habitations du « Petit Port ».

Concernant spécifiquement la commune de Béon afin de :

- Rectifier une erreur matérielle suite à l'enquête publique en classant une partie de la parcelle en ZK96 en zone UC.

Concernant spécifiquement la commune de Brion afin de :

- Classer en zone A la parcelle V45 afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole.

Concernant spécifiquement la commune de Bussy-en-Othe afin de :

- Classer en zone Nh l'habitation parcelle 627 (les étangs de Saint-Ange).

Concernant spécifiquement la commune de Looze afin de :

- Ajouter une servitude manquante.
- Corriger, si possible, une erreur visuelle sur un plan de zonage.

Concernant spécifiquement la commune de Paroy-sur-Tholon afin de :

- Ajouter un emplacement réservé sur la parcelle A754 afin de créer un parking pour la salle des fêtes.

Concernant spécifiquement la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne afin de :

- Supprimer l'emplacement réservé n°50.

Concernant spécifiquement la commune de Sépeaux-Saint-Romain afin de :

- Echanger la localisation d'un secteur en zone A.

Concernant spécifiquement la commune de Verlin afin de :

- Classer dans le secteur « Nh » les habitations rue des Blins.

Concernant spécifiquement la commune de Villecien afin de :

- Ajouter un emplacement réservé pour l'aménagement extérieur de la salle communale.

Procédure :

La présente notice des modifications a été transmise :

- à Monsieur le Préfet
- aux personnes publiques associées (PPA)
- à la mission régionale de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen « au cas par cas »
- aux communes membres de la Communauté de Communes du Jovinien.

Les courriers ont été envoyés au plus tard le 9 décembre 2021, deux mois plus tard, plusieurs retours ont été enregistrés (le détail des avis est inséré dans la présente note à la suite des modifications concernées) :

D'abord la décision N° BFC-2022-3203 de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) indiquant que la modification du PLUi de la communauté de communes du Jovinien (89) n'est pas soumise à évaluation environnementale en application de la section 1 du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme.

Mais également des avis sur le projet de modification :

- De la Préfecture, reçu par courrier de Madame Dominique YANI, Sous-Préfète, daté du 2 février 2022. L'Etat émet plusieurs remarques mais indique que « globalement, les modifications sont tout à fait légitimes et pertinentes et les remarques émises constituent soit une invitation à approfondir la réflexion soit à suggérer des évolutions de forme, afin de mieux sécuriser le document ».
- De l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Yonne, par courrier daté du 5 janvier 2022, signé par Jean-François BRIAND, Architecte des Bâtiments de France. L'UDAP émet des remarques et propositions concernant plusieurs aspects de la modification.
- De l'agence de l'eau Seine-Normandie par courriel du 4 janvier 2022 de Madame Anne Sophie BALLARD, chargée de planification à la direction Seine amont, qui émet deux remarques.
- De la Chambre d'Agriculture de l'Yonne, par courrier de son Président daté du 3 février 2022, qui est défavorable sur le projet de modification du PLUi du fait d'une mauvaise compréhension de la règle sur les bâtiments autorisés en zone agricole An.
- Du PETR Seine en Plaine Champenoise, par courrier du 21 décembre 2021 de la part de Michel LAMY, son Président, favorable sans réserve au projet de modification.
- De Voies navigables de France (VNF) par courriel du 6 janvier 2022 de la part de Céline MALET, chargée de mission relations usagers, partenariats à la Direction Territoriale Centre Bourgogne, émettant une remarque sur l'un des aspects de la modification.

Enfin ont également été réceptionnés des retours d'organismes rappelant des éléments à prendre en compte dans le PLUi sans pour autant impacter les objets de la modification.

- De la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) par courrier du 4 février 2022 signé par Madame Cécile ULLMANN, coordonnatrice du Pôle Patrimoines et Architecture, Conservatrice régionale des monuments historiques.
- De GRT Gaz par courrier du 12 janvier 2022.
- De RTE, par courrier du 14 décembre 2021 signé par Bruno PENNEC, Directeur Adjoint au CDI de Nancy.
- Du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de l'Yonne par courrier du 20 décembre 2021 du Commandant Emmanuel VITELLIUS, chef du groupement préparation et opérations.

Suite à cela il fut procédé à une enquête publique du 19 avril 2022 au 20 mai 2022, le dossier comprenant le projet de modification et l'exposé de ses motifs ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées. A noter qu'il s'agissait d'une enquête publique unique portant également sur la suppression de plans d'alignement. Suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal le 23 mai 2022 puis la collectivité a apporté les réponses attendues le 31 mai 2022. Le 14 Juin 2022 le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable au

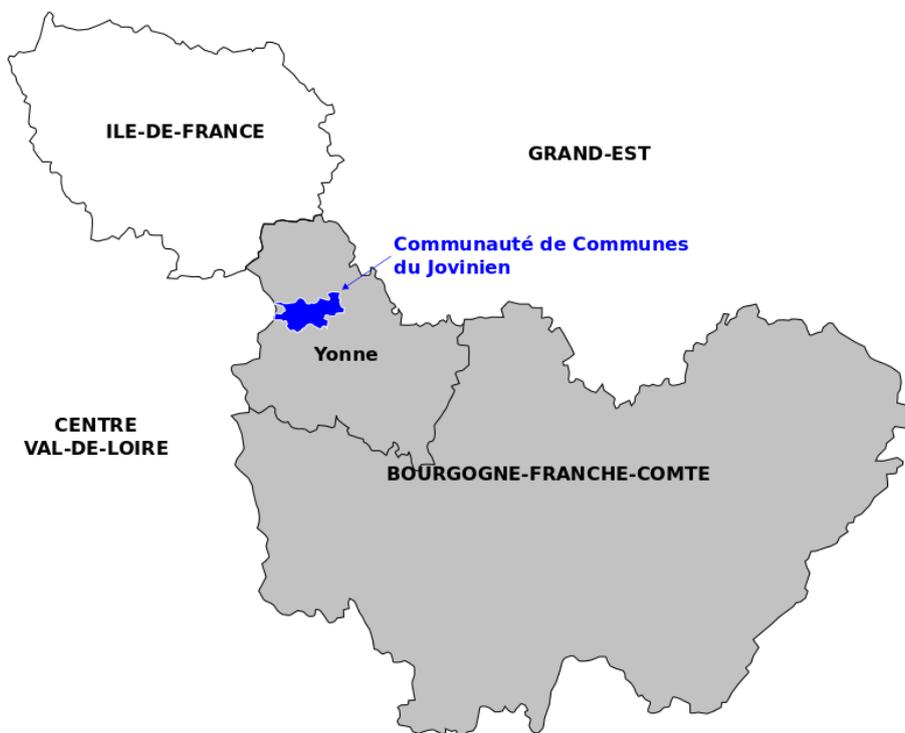
Le PLUi de la Communauté de Communes du Jovinien : Modification n°1 – Pour approbation

projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Jovinien avec une seule recommandation.

Le dossier est ensuite proposé au Conseil communautaire pour approbation.

II. 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 CCI dans son contexte administratif

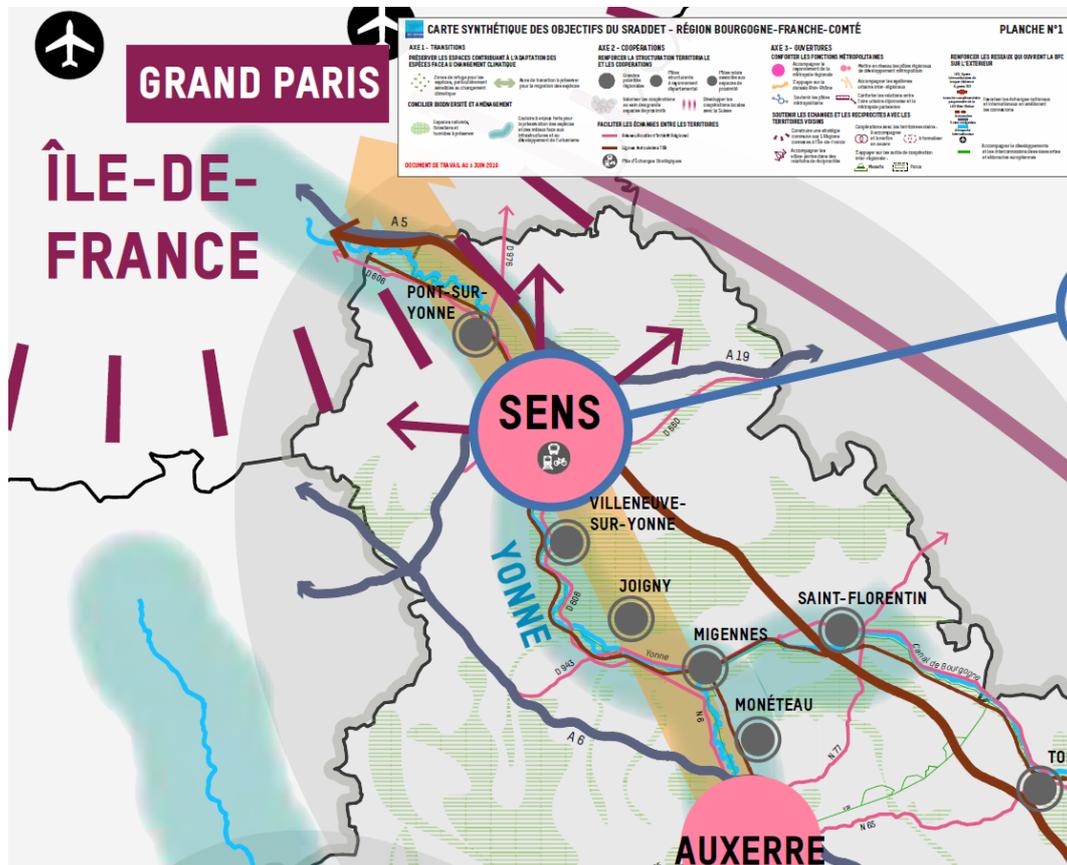
Créée en Janvier 2003, la Communauté de Communes du Jovinien regroupait au 1^{er} Janvier 2020, **19 communes** sur 350,4 km², **et 21 253 habitants** (population légale, données INSEE 2017) :

Béon	510 habitants	Paroy-sur-Tholon	284 habitants
Brion	629 habitants	Précy-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.

III. Présentation des évolutions du PLUi :

a) Evolutions sur le règlement de toutes les zones (Joigny et autres communes) :

Modifier la réglementation concernant la visibilité des panneaux photovoltaïques depuis le domaine public dans toutes les zones

➔ *Concernant les possibilités d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, elles sont interdites à Joigny et limitées dans les autres communes avec la réglementation du PLUi approuvé. Il est ainsi souhaité modifier cette règle pour faciliter ces installations allant dans le sens de la transition écologique.*

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

JOIGNY : UA, UB, UC, UD, UE, UG, :

2.3. (ou 6. Ou 3.) Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Posés sur toiture, ils doivent être intégrés dans le plan de couverture, en pied de rampant, sur une longueur complète.

[...]

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Joigny : UX :

5. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Joigny : 1AU :

6. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergies non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Pas de règles en UH, 1AUX, 1AUP.

Les autres communes : UA, UB, UC, UD, 1AU :

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, ...) :

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les autres communes : 1AUE, 1AUX :

3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés et non visible du domaine public.

Zone agricole :

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, ...) :

En secteur Ah uniquement : Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Zone naturelle :

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, ...) :

En secteur Nh uniquement : Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Modifier le règlement afin d'autoriser les panneaux photovoltaïques visibles depuis le domaine public dans toutes les zones. (En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)

JOIGNY : UA, UB, UC, UD, UE, UG, :

2.3. (ou 6. Ou 3.) Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques ~~sont~~ **peuvent être autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Posés sur toiture, ils doivent être intégrés dans le plan de couverture, en pied de rampant, sur une longueur complète. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.**

[...]

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. **Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.**

Joigny : UX :

5. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. **Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.**

Joigny : 1AU :

6. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...):

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergies non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

Pas de règles en UH, 1AUX, 1AUP.

Les autres communes : UA, UB, UC, UD, 1AU :

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (~~solaires, éoliens, ...~~):

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. **Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.**

Les autres communes : 1AUE, 1AUX :

3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (~~solaires, éoliens horizontaux, ...~~):

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ~~et non visible du domaine public.~~

Zone agricole :

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (~~solaires, éoliens, ...~~):

En secteur Ah uniquement : Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. **Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.**

Zone naturelle :

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (~~solaires, éoliens, ...~~):

En secteur Nh uniquement : Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. **Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.**

Justification : Le fait d'interdire les panneaux photovoltaïques visibles depuis la rue n'est pas cohérent avec les objectifs de développement durable inscrits dans le PLUi. Le PADD prévoit

notamment de « permettre la production d'énergies renouvelables » ainsi que de « privilégier une approche environnementale dans les constructions et les réhabilitations (performances énergétiques, toitures végétalisées, matériaux...) ».

Cette évolution du règlement permettra de corriger une incohérence. Il est précisé que le centre ancien patrimonial de Joigny n'est pas règlementé par le PLUi (mais par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) et donc cette évolution ne le concerne pas.

Cette évolution a fait l'objet de plusieurs remarques pendant la consultation et pendant l'enquête publique, permettant notamment d'apporter des modifications :

Avis de l'Etat sur ce projet de modification :

« Pour assurer une cohérence entre l'arrêté et le règlement, il serait nécessaire de préciser dans l'article 2, 1^{er} point : « favoriser les panneaux photovoltaïques en ne les interdisant pas quand ils sont visibles du domaine public, qu'il s'agisse de panneaux à usage domestique ou sur construction ».

Cela évitera les confusions avec les projets photovoltaïques de plein champs ou en forêt ».

- Réponse de la CCJ : Ce sont les articles I des différentes zones qui définissent les affectations du sol autorisées ou non, et donc l'autorisation ou non de projets photovoltaïques de plein champs ou en forêt. Ces règles ne sont pas modifiées dans ce projet de modification dont l'objet est de ne pas bloquer l'installation des panneaux photovoltaïques pour des raisons d'aspects extérieurs, en conformité avec les objectifs du PADD. De plus en zones A et N, où les projets photovoltaïques de plein champs ou en forêt sont les plus envisageables, l'évolution ne concerne que les secteurs Ah et Nh.

Ainsi le projet de modification est conservé.

Avis de l'UDAP :

« Il est proposé à Joigny, comme dans les autres communes de supprimer la condition d'absence de visibilité depuis le domaine public pour autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques. Dans ce cas, il conviendrait également de remplacer « sont autorisés » par « peuvent être autorisés » de manière à ne pas laisser entendre aux porteurs de projet que cette autorisation est systématique.

En effet, au titre de l'article L.631-32 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France pourra toujours s'opposer à l'installation d'un tel dispositif au motif qu'il porte atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou de ses abords ».

- Réponse de la CCJ : Il n'y a pas d'inconvénient à suivre cette proposition de rédaction de l'UDAP. Il est précisé que cela ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG de Joigny.
Le texte du règlement évolué est modifié en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur sur ce projet de modification :

Le bâti existant dans les agglomérations est traditionnellement implanté parallèlement ou perpendiculairement aux rues.

De ce fait, la disposition de ces voies détermine l'orientation des toitures des constructions qui sont ou non favorables à l'installation de panneaux solaires.

Par souci d'équité, il paraît indispensable que les riverains de la rue, qu'ils se situent à droite ou à gauche, puissent installer de tels dispositifs, même en étant visibles du domaine public, d'autant plus que dans le contexte actuel, toutes les sources d'énergie renouvelable doivent être exploitées.

La modification de cette règle est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

Remarque émise dans le cadre de l'enquête publique par Denis BECQ :

1- Il **propose** de généraliser la modification de la réglementation concernant la visibilité des panneaux photovoltaïques depuis le domaine public dans toutes les zones, et dans les autres communes. »

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

« 1- Cette modification concerne toutes les zones, Joigny et les autres communes.

Monsieur Becq semble souhaiter au PLUi de permettre à l'architecte des bâtiments de France de ne pas autoriser les panneaux photovoltaïques visibles depuis la rue dans les secteurs à enjeux patrimoniaux : il le peut déjà et il n'est pas nécessaire de le préciser dans le règlement puisqu'il s'agit des servitudes AC1 et AC2, annexées au PLUi, qui permettent, dans les périmètres de protection des monuments historiques, à l'architecte des bâtiments de France d'imposer son avis aux collectivités dépositaires du droit des sols. Il n'y a donc pas lieu d'apporter de modification au projet de modification du PLUi.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas maintenir le projet de modification n°1 tel qu'il fut soumis à l'enquête publique ».

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

« Je prends note de cette décision ».

Remarque émise dans le cadre de l'enquête publique (anonyme) :

« A propos des Installations de panneaux photovoltaïques, Règle UD-II-2.6 Dispositions diverses et clauses particulières, il rencontre des impossibilités avec des « chiens assis » en pied de rampant, l'empêchant d'installer ses panneaux sur la totalité de la longueur de la toiture.

Il souhaiterait que cette règle soit modifiée »

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

« En effet cette modification va dans le sens de l'ambition de la modification de « Modifier la réglementation concernant la visibilité des panneaux photovoltaïques depuis le domaine public dans toutes les zones ». Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ d'intégrer cette modification du règlement du secteur de Joigny à la modification n°1 du PLUi ».

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

« La règle imposant l'implantation des panneaux et tuiles photovoltaïques, en pied de rampant, sur une longueur complète me semblait inadaptée.

Elle empêchait leur pose dans le cas évoqué par l'auteur de cette observation, lorsque des lucarnes ou chiens-assis sont présents sur le toit.

Par ailleurs, elle obligeait une installation relativement coûteuse à des particuliers qui n'auraient souhaité mettre en place seulement quelques éléments pour leurs propres besoins.

La décision de la CCJ me satisfait ».

Remarque émise par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal :

1 – Concernant « l'installation des panneaux photovoltaïques en ne les interdisant pas quand ils sont visibles du domaine public », le second paragraphe de l'article 2.3 visant les appareillages techniques des constructions ne vise pas les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Il conviendrait donc que ces appareils entrent dans la même catégorie que les panneaux photovoltaïques, sous réserve de leur aspect.

Qu'en pensez-vous ?

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Les panneaux solaires ou les autres appareils entrant dans la même catégorie que les panneaux photovoltaïques sont autorisés puisqu'ils ne sont pas interdits.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse me satisfait.

Ajouter une réglementation visant à protéger les éléments décoratifs des façades

➔ *Il manque dans le règlement de toutes les zones (hors UA et UB de Joigny) une règle permettant de protéger les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques, alors qu'ils constituent le patrimoine vernaculaire du territoire. Il est souhaité ajouter une règle dans ce sens.*

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

La règle suivante sera ajoutée dans le règlement des zones :

- UC et UD du plan de secteur de Joigny
- UA, UB, UC dans les autres communes
- Dans les zones N et A.

« Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouverts ni enduits ni peints ».

Justification : Cette évolution correspond à l'objectif du PADD de « permettre l'extension, la rénovation et/ou la réhabilitation des constructions tout en veillant à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ».

Cet ajout fait l'objet d'un avis favorable de l'UDAP :

« L'introduction de cette règle visant à préserver les éléments de modénatures des constructions, pour l'ensemble du territoire du Jovinien, doit être saluée. En effet, ce sont ces décors qui confèrent un caractère architectural vernaculaire ou singulier aux constructions, participant ainsi à la qualité patrimoniale du tissu urbain au-delà des limites du site patrimonial remarquable de Joigny ».

Elle appelle toutefois des remarques dans le cadre de l'enquête publique :

Commentaire du commissaire enquêteur :

« Cette modification du règlement est de nature à préserver le patrimoine bâti.

La règle vise une liste de détails architecturaux limitative.

Ne pourrait-elle pas être étendue à d'autres détails importants, comme par exemple des faîtages anciens en terre cuite, des épis de faîtage, lucarnes, tourelles, escaliers... ?

La modification de cette règle est compatible avec le PADD ».

Remarque émise dans le cadre de l'enquête publique par Yannick VILLAIN :

« M. VILLAIN fait remarquer que si les éléments décoratifs ne peuvent être recouverts, il sera difficile d'envisager une isolation performante pour certaines habitations.

Il propose d'ajouter à la règle la phrase suivante : "sauf si cela est techniquement indispensable".. »

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

« L'ajout de cette phrase ouvrirait en réalité la possibilité de déroger à la règle à chaque fois et serait en contradiction avec l'ambition de cette modification visant à la protection du patrimoine jovinien inscrit au PADD. Il est préférable, dans les cas de ces constructions, de recourir à l'isolation par l'intérieur, la maison de l'habitat du jovinien et les dispositifs d'aides permettent d'accompagner les propriétaires dans ce sens.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas ajouter cette phrase dans le cadre de la modification n°1 du PLUi ».

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

« Je suis totalement en accord avec cette réponse pour ce qui concerne la protection du patrimoine. Je pense, néanmoins, que ces restrictions risquent de poser des problèmes pour l'amélioration de l'isolation thermique des habitations.

Une isolation intérieure est plus délicate à réaliser qu'une isolation extérieure, et engendre souvent l'apparition de ponts thermiques, sources de désagréments tels que des condensations localisées provoquant des moisissures ».

Remarque émise par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal :

2 - Réglementation visant à protéger les éléments décoratifs des façades. Cette modification du règlement est de nature à préserver le patrimoine bâti. La règle vise une liste de détails architecturaux limitative. Ne pourrait-elle pas être étendue à d'autres détails importants, comme par exemple des faîtages anciens en terre cuite, des épis de faîtage, lucarnes, tourelles, escaliers... ?

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

« Ce sont des éléments intéressants à protéger, toutefois le PLUi ne peut pas se résumer à un document patrimonial, ce qui est le ressort d'autres documents (PSMV...). Cette liste est compliquée à élaborer, nécessiterait une réflexion et une étude plus approfondie. De plus le PLUi comprend déjà des éléments protégés par le règlement, ils ont été recensés par les communes et sont listés dans le document n°3D du PLUi.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas ajouter cette évolution à la modification n°1 du PLUi ».

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

« Je comprends la difficulté pour énumérer les divers éléments à protéger. »

Modifier les règles de clôture dans la zone A et N :

➔ Le PLUi approuvé impose en zones Naturelles et Agricoles, et donc pour les habitations isolées et les hameaux qui s’y trouvent, que les grillages soient obligatoirement doublés d’une haie. Ainsi un grillage seul est interdit, or ces propriétés sont souvent grandes, et les entourer totalement de haies n’est pas forcément judicieux. Ainsi il est souhaité d’autoriser, dans les zones A et N, les grillages seuls, permettant évidemment de les doubler ou non d’une haie d’essences locales mélangées.

➔ Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Zone A et N :

« 6. Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
- Soit par une haie d’essences locales mélangées, doublée ou non d’un grillage »

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Permettre le grillage seul pour les clôtures. (En vert les propositions d’ajouts, en rouge les suppressions)

Zone A et N :

« 6. Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
- Soit par une haie d’essences locales mélangées, ~~doublée ou non d’un grillage.~~
- Soit par un grillage, doublé ou non d’une haie d’essences locales mélangées.

Justification : L’interdiction du grillage seul en zone Agricole et Naturelle habitées est trop restrictive. Cette évolution ne va pas à l’encontre des règles du PADD.

Cette évolution a appelé des remarques dans le cadre de l’enquête publique :

Commentaire du commissaire enquêteur :

La modification consiste à supprimer le terme « doublée ou non d’un grillage » pour les clôtures constituées « par une haie d’essences locales mélangées », et à ajouter « soit par un grillage, doublé ou non d’une haie d’essences locales mélangées ».

Cette dernière formulation me paraît plus adaptée que la seule haie.

En effet, une clôture est par définition construite à la limite de la propriété, tandis qu'une haie doit respecter un retrait par rapport à cette limite, défini par le code civil, selon la hauteur des plantations.

Remarque dans le cadre de l'enquête publique de Denis BECQ :

2- Modifier les règles de clôture dans la zone A et N
Il conteste "L'interdiction du grillage seul en zone Agricole et Naturelle habitées est trop restrictive » et **propose** d'autres dispositions paysagères.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Joviniens :

« 2- Il s'agit du choix de la commission urbanisme, représentant toutes les communes, de changer cette règle afin de ne pas imposer une haie avec les grillages dans les zones A et N, où se sont principalement de grandes propriétés et où cela est très couteux et pas toujours adapté à la situation. Monsieur Becq propose que l'avis soit donné au cas par cas, cependant cela n'est pas possible dans l'usage du droit des sols qui doit fixer les règles à respecter.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas maintenir le projet de modification n°1 tel qu'il fut soumis à l'enquête publique ».

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette décision.

Remarque émise par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal :

3 - La modification consistant à supprimer le terme « doublée ou non d'un grillage » pour les clôtures constituées « par une haie d'essences locales mélangées », et à ajouter « soit par un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées » ne me paraît pas très bien adaptée.

La dernière formulation me semble plus adaptée que la seule haie. En effet, une clôture est par définition construite à la limite de la propriété, tandis qu'une haie doit respecter un retrait par rapport à cette limite, défini par le code civil, selon la hauteur des plantations.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Joviniens :

La CCJ prend note du fait qu'une haie n'est pas une clôture, toutefois pour maintenir une bonne compréhension du règlement elle maintient cette rédaction présente dans toutes les zones. Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas modifier le PLUi sur cette demande.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Pour éclairer cette question il est bon de reproduire textuellement la règle ci-dessous :

Evolution proposée : Permettre le grillage seul pour les clôtures en zone Ah. *(En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)*

Zone A et N :

« 6. Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
- Soit par une haie d'essences locales mélangées, ~~doublée ou non d'un grillage,~~
- *Soit par un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.*

J'admets qu'il ne s'agit que d'une nuance de définition de la clôture.

Clarification d'une règle d'implantation en zone Naturelle :

- ➔ **Correction du PLUi suite à une remarque du contrôle de légalité : l'absence d'un mot modifiait le sens de la réglementation. Cette modification permet aussi de clarifier la règle vis-à-vis des notions d' « extension » et d' « annexes accolées ».**

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Zone Naturelle :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nj, Nh, Nl, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus, secteur Nf exclu :

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme, doivent être implantées soit à l'alignement, a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.
- Une implantation **différente** est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité, liées à l'activité autoroutière.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante sans aggraver la non-conformité.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite du domaine public communal ou départemental soit en retrait d'un mètre, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Dans le secteur Nf uniquement : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance de 3 mètres minimum.

II-1-c-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toutes les constructions non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme, doivent être implantées :
a. soit en limites séparatives,
b. soit en retrait au minimum de 4 mètres.
- L'extension d'une construction existante **ou la construction d'un bâtiment accolé au bâtiment principal** pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé dans la règle ci-avant.
- Une implantation **différente** est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité, liées à l'activité autoroutière.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite soit en retrait d'un mètre d'une ou des limites, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Justification : Clarification de la règle suite au contrôle de légalité et par rapport aux définitions des extensions et annexes accolées.

Clarification d'une règle d'implantation en zones A et N :

- ➔ **Correction du PLUi suite à une remarque du contrôle de légalité puisque les articles cités ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives. De plus cette modification permet d'essayer de clarifier cette réglementation.**

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Zone agricole :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Dans toute la zone A, secteurs Ah, Aer, An, Ax inclus :

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme, doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
- soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.

Zone naturelle :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nj, Nh, Nl, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus, secteur Nf exclu :

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme, doivent être implantées soit à l'alignement,
- a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
- b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.

II-1-c-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Toutes les constructions non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme, doivent être implantées :
- a. soit en limites séparatives,
- b. soit en retrait au minimum de 4 mètres.

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts, en ~~rouge~~ les suppressions)

Zone agricole :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Dans toute la zone A, secteurs Ah, Aer, An, Ax inclus :

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme(*), doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
- soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.

() « Ces articles fixent des règles d'implantations, en dehors des espaces urbanisés, par rapport aux autoroutes, routes express, déviation et autres routes classées à grande circulation. Ils ne concernent pas les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public, certaines infrastructures de production d'énergie et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières »*

Zone naturelle :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nj, Nh, Ni, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus, secteur Nf exclu :

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme(*), doivent être implantées soit à l'alignement,
 - a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
 - b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.

() « Ces articles fixent des règles d'implantations, en dehors des espaces urbanisés, par rapport aux autoroutes, routes express, déviation et autres routes classées à grande circulation. Ils ne concernent pas les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public, certaines infrastructures de production d'énergie et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières »*

II-1-c-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Toutes les constructions **non concernées par les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme,** doivent être implantées :
 - a. soit en limites séparatives,
 - b. soit en retrait au minimum de 4 mètres.

Justification : Concernant les articles II-1-b il s'agit de clarifier la règle pour les porteurs de projets. Pour l'article II-1-c de la zone N cette précision n'est pas justifiée car cet article traite des implantations par rapport aux limites séparatives et non par rapport aux voies.

Clarification d'une règle d'implantation en zones A et N : Permettre l'implantation d'une station d'épuration en zone A ou N

- La limitation de l'emprise des STEP à 80 m² dans les zones A et N est incohérente et bloquante pour des projets d'intérêt général. Il est donc légitime de retirer cette limite de surface (qui concerne également les unités de potabilisation) pour ces équipements qui sont déjà très réglementés.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Zone agricole :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A, secteurs Aer, Ah, An et Ax inclus :

- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.
- Les constructions à vocation d'exploitation agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m².
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

Zone naturelle :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nf, Nh, Nj, Ni, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m².
- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.
- Les constructions à vocation d'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)

Zone agricole :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A, secteurs Aer, Ah, An et Ax inclus :

- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.
- Les constructions à vocation d'exploitation agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP **qui sont limitées à 80 m² qui ne sont pas limitées.**
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

Zone naturelle :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nf, Nh, Nj, Ni, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP **qui sont limitées à 80 m² qui ne sont pas limitées.**
- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.
- Les constructions à vocation d'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.

Justification : La limitation de l'emprise des STEP à 80 m² dans les zones A et N est incohérente et bloquante pour des projets d'intérêt général. Il est donc légitime de retirer cette limite de surface (qui concerne également les unités de potabilisation) pour ces équipements qui sont déjà très réglementés.

Cette modification a été ajoutée suite à une remarque lors de l'enquête publique :

Remarque dans le cadre de l'enquête publique de Marie-Hélène GOUÉDARD :

Mme GOUEDARD, Présidente du SACESAVI demande la modification des règles d'implantation de STEP en zone A et N du PLUi. Elle a remis une note de 2 pages figurant dans les documents associés.

➔ **Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :**

En effet la limitation de l'emprise des STEP à 80 m² dans les zones A et N est incohérente et bloquante pour des projets d'intérêt général. Il est donc légitime de retirer cette limite de surface (qui concerne également les unités de potabilisation) pour ces équipements qui sont déjà très réglementés.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de modifier le règlement des zones A et N dans le cadre de la modification n°1 du PLUi afin de supprimer la limite de 80 m² pour les unités de potabilisation et les STEP.

➔ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Cette modification est indispensable pour une règle spécifique aux stations d'épuration, qui ne permettait pas leur installation en limitant la surface totale (bassins et local technique) à 80 m².

Permettre les aménagements familiaux de loisirs privés dans le secteur Nh :

- ➔ Le secteur Nh, identifiant les habitations isolées, ne permet pas actuellement des aménagements spécifiques sur les terrains alors qu'il s'agit de grandes propriétés. Il est donc souhaité y autoriser les *aménagements familiaux de loisirs privés non couverts (potager, court de tennis, carrière équestre...)*.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Zone Naturelle :

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

En plus, en secteur Nh uniquement :

- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes, sauf en cas d'adaptation nécessaire pour la prise en compte des risques (ruissellement, inondation, ...).
- Les extensions, annexes ou abris de jardins des constructions existantes, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme.

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Zone Naturelle :

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

En plus, en secteur Nh uniquement :

- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes, sauf en cas d'adaptation nécessaire pour la prise en compte des risques (ruissellement, inondation, ...).
- Les extensions, annexes ou abris de jardins des constructions existantes, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme *ainsi que les aménagements familiaux de loisirs privés non couverts (potager, court de tennis, terrain de pétanque...) en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.*

Justification : Le secteur Nh, identifiant les habitations isolées, comprend généralement de grandes propriétés, or la réglementation actuelle limite les possibilités. Il s'agit d'autoriser les aménagements familiaux de loisirs privés non couverts (potager, court de tennis, carrière équestre...) puisque ces activités ne sont pas en contradiction avec le caractère naturel de la zone.

Cette modification apporte plusieurs remarques :

Avis de l'Etat :

« Le secteur Nh, identifiant les habitations isolées, ne permet pas actuellement des aménagements spécifiques sur les terrains alors qu'il s'agit de grandes propriétés. Il est donc souhaité y autoriser les aménagements familiaux de loisirs privés non couverts (potager, court de tennis, carrière équestre...) :

Dans un souci de cohérence avec la vocation naturelle de la zone et la volonté de lutte contre l'imperméabilisation et de renaturation introduite par la loi Climat et résilience, il serait souhaitable de spécifier que ces aménagements familiaux de loisirs doivent rester perméables.

Par ailleurs, ajouter à l'évolution proposée la mention « sous réserve, en cas d'aménagement supérieur à 1000 m², ou d'aménagement dont le cumul en plusieurs tranches excède 1000 m², qu'une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié soit effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau ».

➔ Réponse de la CCJ :

- Le rappel de la réglementation nationale concernant les zones humides sera ajouté aux dispositions générales du règlement.
- Concernant les enjeux d'imperméabilisation, il sera ajouté la phrase suivante au règlement de la zone Nh « en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol ».

Rappelons aussi qu'en Nh, au moins 30 % de l'unité foncière devra être réalisé en espaces verts.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La modification consiste à autoriser des aménagements tels que potagers, court de tennis, carrière équestre...sur de grandes parcelles situées en zone Nh.

Le maître d'ouvrage envisage également de limiter l'imperméabilité du sol, ce qui me semble une bonne condition pour être en adéquation avec le PADD.

Préciser, dans les dispositions générales, la réglementation sur les zones humides :

- L'ajout de cette réglementation suite à plusieurs remarques de l'Etat dans le cadre de la consultation sur la procédure de modification. Plutôt que d'introduire la règle dans le règlement, ce qui risque d'en alourdir la compréhension, celle-ci est précisée dans les dispositions générales.

Ajout dans les dispositions générales du règlement APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

2.3. – Autres textes législatifs et réglementaires

[...]

Préservation des zones humides :

En cas d'aménagement supérieur à 1000 m², ou d'aménagement dont le cumul en plusieurs tranches excède 1000 m², une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié doit être effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau.

Corriger la règle sur les bâtiments autorisés dans la zone Agricole

AN :

- ➔ Le PLUi a été pensé avec deux zones agricoles principales : les secteurs An où toutes les constructions interdites sauf rares exceptions, notamment avec des objectifs de préservation du paysage, et la zone A où sont admises les constructions agricoles (ce qui a fait l'objet d'un recensement des projets par la Chambre d'agriculture durant la procédure d'élaboration).
- ➔ C'est dans ce sens que le PLUi a été arrêté début 2019. Or dans la version approuvée le 18 décembre 2019, sans aucune explication ni justification de ce changement, il a été ajouté que « Les constructions à vocation d'exploitation agricole » sont autorisées dans l'ensemble de la zone A. Or cela n'est pas légal, d'abord car cette évolution n'a pas fait l'objet d'un avis des personnes publiques associées ni d'une remarque lors de l'enquête publique, donc il n'était pas admis de la changer. Ensuite car elle n'a pas été explicitée aux décideurs, à savoir le Conseil communautaire. De plus cette évolution du règlement est en contradiction avec les objectifs du PADD.
- ➔ Ainsi il s'agit d'une erreur matérielle à corriger.
- ➔ Toutefois il apparaît depuis l'approbation du document que la limitation des constructions dans les zones A limite les projets d'installation de serres agricoles alors même que les besoins de développer du maraichage sur l'intercommunalité sont importants.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Zone Agricole :

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A, secteurs Aer, Ah, An et Ax inclus :

- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.
- Les constructions à vocation d'exploitation agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m².
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

Règlementation APRES LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

retirer l'autorisation des constructions à vocation d'exploitation agricole dans l'ensemble de la zone A, en revanche autoriser les serres à vocation d'exploitation agricole *(En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)*

Zone Agricole :

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A, secteurs Aer, Ah, An et Ax inclus :

- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.
- ~~- Les constructions à vocation d'exploitation agricole.~~
- Les serres à vocation d'exploitation agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m².
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

Justification :

Corriger une erreur matérielle sur le dossier d'approbation :

Le PLUi a été pensé avec deux zones agricoles principales : les secteurs An où toutes les constructions interdites sauf rares exceptions, notamment avec des objectifs de préservation du paysage, et la zone A où sont admises les constructions agricoles (ce qui a fait l'objet d'un recensement des projets par la Chambre d'agriculture).

C'est dans ce sens que le PLUi a été arrêté début 2019. Or dans la version approuvée le 18 décembre 2019, sans aucune explication ni justification de ce changement, il a été ajouté que « Les constructions à vocation d'exploitation agricole » sont autorisées dans l'ensemble de la zone A. Or cela n'est pas légal, d'abord car cette évolution ne faisant pas l'objet d'un avis des personnes publiques associées ni d'une remarque lors de l'enquête publique, donc il n'était pas admis de la changer. Car elle n'a pas été explicitée aux décideurs, à savoir le Conseil communautaire. De plus cette évolution du règlement est en contradiction avec les objectifs du PADD. Ainsi il s'agit d'une erreur matérielle à corriger.

Permettre l'installation de serres dans toutes les zones agricoles :

Toutefois il apparaît depuis l'approbation du document que la limitation des constructions dans les zones A limite les projets d'installation de serres alors même que les besoins de développer du maraichage sur l'intercommunalité sont importants. Cette évolution va dans le sens des objectifs du PADD à savoir : « Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles », « Développer les circuits-courts » et « Favoriser les exploitations BIO et le maraichage ».

Cette évolution fait l'objet de plusieurs remarques durant la procédure :

Avis de l'Etat :

« Ajouter à l'évolution proposée après l'expression « Les serres à vocation d'exploitation agricole » la mention « sous réserve en cas d'aménagement supérieur à 1000 m², ou d'aménagement dont le cumul en plusieurs tranches excède 1000 m², qu'une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié soit effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau ».

- ➔ Réponse de la CCJ : Comme indiqué précédemment, le rappel de la réglementation nationale concernant les zones humides est ajouté aux dispositions générales du règlement.

Avis de VNF :

« Aussi de façon formelle, j'attire votre attention sur l'interdiction de construction de bâtiment agricoles sur des zones où des serres sont autorisées. Il peut y avoir besoin de bâtiments pour du stockage de matériel, des ateliers de transformation... D'autant que de nos jours il y a la possibilité de créer des bâtiments autonomes en électricité et eaux ou à minima des bâtiments en bois pour une meilleur inclusion paysagère. La surface de ces bâtis peut également être limitée.

Cette suggestion s'appuie sur une expérience vécue par ailleurs »

- ➔ Proposition de réponse de la CCJ : Cette proposition est contraire à l'esprit du PLUi, et ainsi à son économie générale, la modification n'évoluera pas dans ce sens. En effet il est opportun d'autoriser les serres dans toute la zone A car elles doivent être implantées sur les espaces de production, en revanche les bâtiments techniques (stockages, etc.) doivent être dans les secteurs spécifiques déterminés par le PLUi (de plus de nouveaux secteurs peuvent d'ailleurs se créer au cas par cas par des modifications du PLUi).

Avis de la Chambre d'Agriculture :

« La justification apportée précise que lors de la rédaction du PLU, il avait été prévu et validé de n'interdire que les constructions agricoles que sur la zone An. Cependant la modification telle qu'elle est rédigée exclu toute possibilité de constructions agricoles dans l'intégralité de la zone A, à l'exception de serres agricoles. Il convient de reprendre la rédaction afin d'autoriser les constructions agricoles dans toute la zone A, à l'exception de la zone An. Nous validons la décision d'autoriser les serres agricoles dans toute la zone A, y compris la zone An ».

- ➔ Proposition de réponse de la CCJ : En effet l'extrait de l'article I-2 de la zone A utilisé dans cette modification peut laisser un doute, toutefois il est bien précisé plus loin dans cet article que, dans la zone A sont autorisées « les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine ».

Rappel de l'intégralité de cet article APRÈS MODIFICATION :

Zone Agricole :

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A, secteurs Aer, Ah, An et Ax inclus :

- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.
- ~~Les constructions à vocation d'exploitation agricole.~~
- Les serres à vocation d'exploitation agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m².

- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

Pour toute la zone A uniquement, secteurs Aer, Ah, An, et Ax exclus :

- Le logement, s'il est nécessaire et lié à l'exploitation agricole.

- **Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.**

- Le changement de destination des anciens corps de ferme en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration lié à la diversification de l'activité des exploitations.

- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, restauration...).

En plus, dans la zone A, secteur An compris, secteurs Aer et Ax exclus :

- Les constructions, installations, équipements, ouvrages, aménagement, et occupations du sol à condition d'être liés à l'activité autoroutière.

En plus, dans la zone A, secteur Ah compris, secteurs Aer, An et Ax exclus :

- Les extensions, annexes ou abris de jardins des constructions existantes, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme.

- Le changement de destination à usage d'artisanat et commerce de détail.

- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes.

- Les constructions, les installations des équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes nécessaire à la vie locale :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés de type STEP, ...,
- les équipements sportifs,

- La réhabilitation et les extensions des autres équipements, recevant du public, existants.

Dans le secteur Aer uniquement :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés en lien avec les énergies renouvelables (ferme photovoltaïque, éoliennes, ...).

Dans le secteur Ax uniquement :

- Les constructions à vocation d'artisanat, de commerces de détail ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

- Les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage, ...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en termes de sécurité propre à leur implantation.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La correction est de nature à rendre la règle cohérente avec la définition de son zonage.

b) Evolutions à apporter sur la commune de Joigny :

Revoir les règles relatives aux toitures pour les annexes dans les zones UA et UB de Joigny

➔ **Actuellement le règlement du PLUi impose, dans les zones UA et UB de Joigny (et uniquement dans ces zones), que les toitures des annexes soient d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Cette réglementation est jugée trop stricte et bloque des projets.**

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Joigny – Zone UA et UB :

« 2.2. Les constructions nouvelles :

[...]

COUVERTURE ET CHARPENTE :

- Le corps principal des constructions doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

[...]

- Les toitures des extensions peuvent être plates. »

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

autoriser les toitures plates et à un pan pour les extensions et les annexes (En vert les propositions d'ajouts)

Joigny – Zone UA et UB :

« 2.2. Les constructions nouvelles :

[...]

COUVERTURE ET CHARPENTE :

- Le corps principal des constructions doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

[...]

- Les toitures des extensions **et des annexes peuvent également être plates ou à un pan.** »

Justification : Cette évolution correspond à l'objectif du PADD de « permettre l'extension, la rénovation et/ou la réhabilitation des constructions tout en veillant à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ».

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La modification consiste à permettre la réalisation de toitures à un pan ou plates pour les extensions et les annexes.

J'estime que ces dispositions permettent plus de souplesse pour adapter un projet à une architecture particulière.

La modification de cette règle est compatible avec le PADD.

Harmonisation des règles des ouvertures dans les zones UA et UB de Joigny

- Cette évolution est proposée puisqu'il y a des différences entre les bâtiments déjà construits et ceux à construire au niveau des ouvertures en zones UA et UB, à Joigny. Il s'agit également de clarifier la règle suite à une demande du contrôle de légalité.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Joigny – Zone UA et UB :

2. Règles applicables aux types de construction :

2.1. Les constructions existantes :

Menuiseries

- Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur.

2.2. Les constructions nouvelles :

Baies et percements :

- En UA : Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur, sauf pour les commerces.
- En UB : Les volets roulants doivent être invisibles, sauf pour les commerces.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Interdire les coffres de volets roulants visibles du domaine public lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. Pour les constructions existantes, c'est également interdit sauf pour des contrainte techniques, uniquement dans le cas des commerces. (En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)

Joigny – Zone UA et UB :

2. Règles applicables aux types de construction :

2.1. Les constructions existantes :

Menuiseries

- Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur **sauf, dans le cas des commerces, et pour des raisons de contraintes techniques.**

2.2. Les constructions nouvelles :

Baies et percements :

- En UA : Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur, ~~sauf pour les commerces.~~
- En UB : Les coffres des volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur, ~~sauf pour les commerces.~~

Justification :

Cette évolution est liée à l'ambition du PADD de « permettre l'extension, la rénovation et/ou la réhabilitation des constructions tout en veillant à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ». C'est pourquoi il est proposé de cacher les coffres des volets roulants. Dans le cas de nouvelles constructions, cette obligation doit évidemment être prise en compte dans le projet. Dans le cas de bâtiments existants, cela n'est pas toujours possible, or il s'agit de ne pas contraindre l'implantation de commerces en ajoutant une dérogation pour ceux-ci en cas de contraintes techniques qui rendent impossible le fait de masquer les coffres des volets roulants, et ainsi de respecter l'objectif du PADD de « favoriser et dynamiser les commerces des centres bourgs ».

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

« La modification concerne l'intégration des coffres de volets roulants visibles de l'extérieur. Elle laisse la possibilité d'adaptation dans le cas de constructions existantes, ce qui me paraît utile ».

Remarque émise par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal

4 – L'harmonisation des règles des ouvertures dans les zones UA et UB concerne l'intégration des coffres de volets roulants visibles de l'extérieur.

Elle laisse la possibilité d'adaptation dans le cas de constructions existantes, ce qui me paraît utile.

Par contre, que veut dire « visible de l'extérieur » ?

Est-ce une visibilité depuis l'espace public, ou bien depuis une cour intérieure non visible ?

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Cette règle signifie que l'ouvrage ne doit pas être visible depuis l'extérieur de la construction, pas nécessaire du domaine public (ainsi ils doivent être à l'intérieur).

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse me convient.

Modification des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UC et UD de Joigny :

- **Objectif de permettre l'implantation des constructions à l'alignement lorsque des constructions anciennes sont implantées en limite sur rue à proximité en zone UC et UD à Joigny.**

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Joigny – Zone UC

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement.

Joigny – Zone UD :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 8 mètres au moins de l'axe des voies, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance. Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement sont prévues, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges telles qu'elles sont portées sur le plan, ou en arrière de celles-ci.

[...]

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Joigny – Zone UC

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement.

- *L'implantation de nouvelles constructions ou des extensions à l'alignement est accepté lorsque, dans l'environnement immédiat, des constructions existantes sont implantées en limite sur rue.*

Joigny – Zone UD :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 8 mètres au moins de l'axe des voies, ~~à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance. Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement sont prévues, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges telles qu'elles sont portées sur le plan, ou en arrière de celles-ci.~~

- *L'implantation de nouvelles constructions ou des extensions à l'alignement est accepté lorsque, dans l'environnement immédiat, des constructions existantes sont implantées en limite sur rue.*

Justification : Ne pas restreindre les projets, et ainsi la densification, sur des secteurs ayant déjà un front bâti à l'alignement. Cela correspond aux objectifs du PADD qui prévoient de « réfléchir à une densité bâtie cohérente avec la typologie des communes », de « maîtriser le développement en extension et en continuité des bourgs, hameaux, écarts en favorisant la densification » et de

« permettre l'extension, la rénovation et/ou la réhabilitation des constructions tout en veillant à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ».

Cela a fait l'objet de plusieurs remarques :

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La modification permet l'implantation des nouvelles constructions en limite de rue lorsque d'autres constructions sont déjà implantées de cette façon.

Afin de permettre une densification du bâti, comme le privilégie le PADD, cette règle pourrait autoriser ces implantations sans condition.

Par ailleurs, la phrase « à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance » peut être supprimée puisque l'enquête vise aussi la suppression des plans d'alignement.

Remarque émise par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal

5 – Dans « La modification des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UC et UD. » la phrase « à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance » peut être supprimée puisque l'enquête vise aussi la suppression des plans d'alignement.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

L'enquête vise la suppression des plans d'alignement dans 4 communes sur les 19, ainsi certaines communes ont encore un plan d'alignement. Toutefois dans le cas présent la règle concerne uniquement Joigny, qui n'a plus de plan d'alignement, ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de supprimer la référence au plan d'alignement dans le règlement du secteur de Joigny dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse me satisfait.

Joigny - Correction d'une erreur dans les règles liées aux réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Joigny – UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UX, :

b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts, en ~~rouge~~ les suppressions)

Joigny – UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UX :

b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau **d'eau pluviale collectif d'assainissement**, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

Justification : Correction d'une erreur d'écriture. Cela fait l'objet d'une remarque :

Avis de l'agence de l'eau Seine-Normandie : « raccordement des eaux pluviales de nouvelles habitations au réseau pluvial, les règles pourraient être plus prescriptives, avec un débit de fuite max ou l'infiltration des pluies courantes sur la parcelle, la récupération systématique des eaux pluviales ... et un coefficient d'imperméabilisation max ».

→ Réponse de la CCJ :

En dehors de la zone UA, le PLUi fixe déjà la part de l'unité foncière qui devra être réalisé en espaces verts, et ainsi par défaut un coefficient d'imperméabilisation maximal. Cette part est de 20 % en zone UB, UC et UC ainsi que 30% en UD, UE et UG.

De plus le règlement précise dans l'ensemble des zones concernées que « les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ».

En revanche le fait d'inscrire un débit de fuite maximal n'est pas privilégié par le service des eaux de la Ville de Joigny, notamment en raison des difficultés à contrôler une telle règle.

Ainsi la modification visant uniquement à corriger une erreur de formulation restera en l'état.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme le préconise l'Agence de l'eau, il me semble qu'il serait nécessaire de privilégier d'abord l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle afin de permettre une réincorporation des eaux dans les nappes phréatiques.

Joigny – correction du nom des destinations

→ Cette correction fait suite à une remarque du contrôle de légalité lors de l'approbation du PLUi.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Les noms utilisés (« commerces », « artisanat », « service ») dans les articles I-2 des zones UA, UB, UC, UD, UG et UH ne correspondent pas aux intitulés exacts du code de l'urbanisme.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Joigny - Zone UA :

Dans toute la zone, secteur UAa inclus:

- Les constructions à usage ~~de commerce, d'artisanat, de service~~ **d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

- Les constructions à usage industriel de moins de 300m² de surface plancher sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et le caractère du voisinage, non nuisantes et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

[...]

En secteur UAa uniquement :

- Les constructions et installations d'exploitation agricole sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

Joigny - Zone UB :

Les constructions à usage de ~~commerce, d'artisanat, de service~~ **d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

- Les constructions à usage industriel de moins de 300m² de surface plancher sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et le caractère du voisinage, non nuisantes et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

[...]

Joigny - Zone UC :

Les constructions à usage de ~~commerce, d'artisanat, de service~~ **d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

- Les constructions à usage d'industrie inférieure à 200 m² sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

[...]

Joigny - Zone UD :

Les constructions à usage ~~de commerce, d'artisanat, de service~~ **d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

- Les constructions à usage industriel de moins de 300m² de surface plancher sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et le caractère du voisinage, non nuisantes et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

[...]

Joigny - Zone UG :

Dans toutes la zone UG, UGh exclus:

- Les constructions à usage ~~de commerce, d'artisanat, de service~~ **d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

[...]

Joigny - Zone UH :

Les constructions à usage de ~~commerce, d'artisanat, de service~~ **d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

[...]

Justification : Rectification d'une mauvaise utilisation des destinations du code de l'urbanisme, pouvant créer une incompréhension.

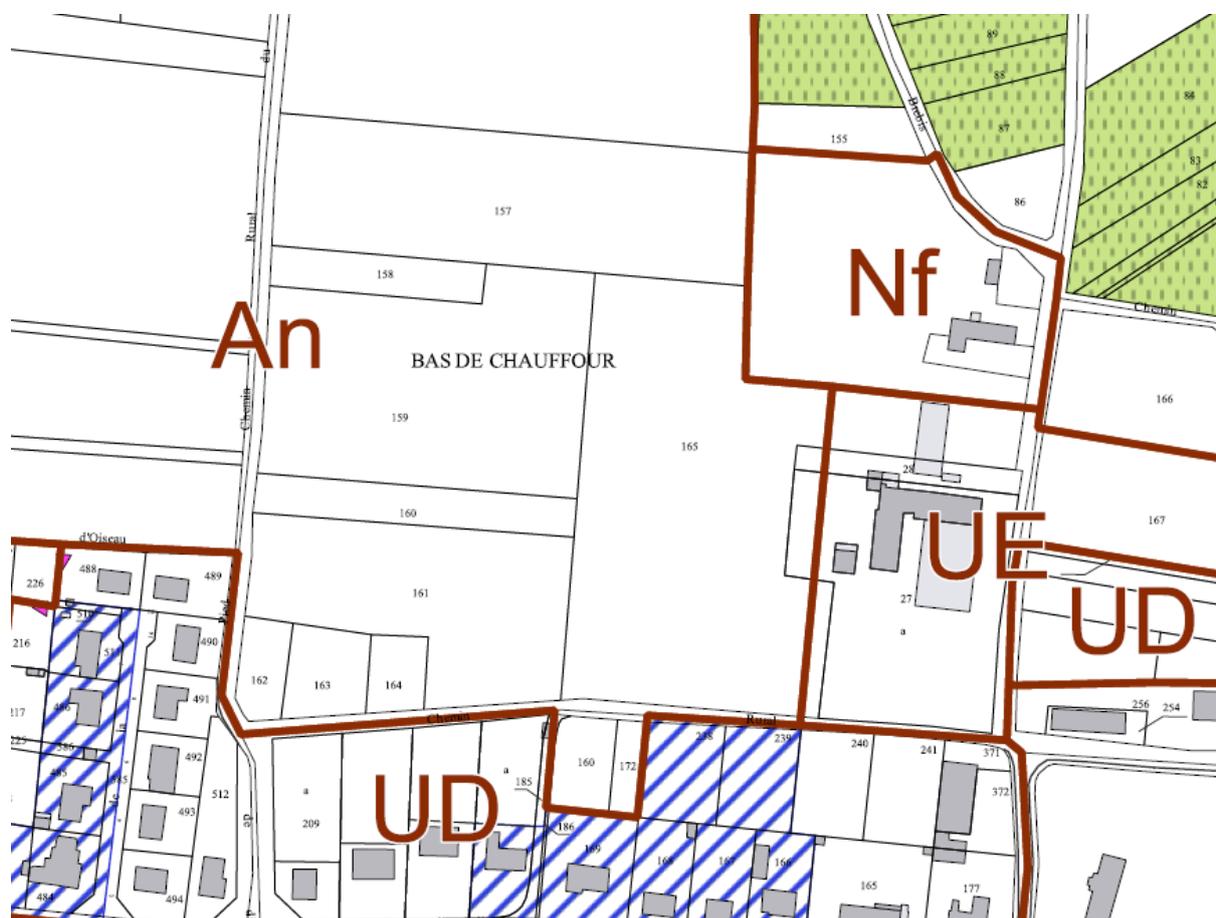
Joigny - Modification du classement des terrains voisins des serres municipales

➔ Classer les terrains concernés par un projet de jardin maraîcher, porté par la Ville de Joigny, en zone Agricole, permettant notamment d'y réaliser des serres.

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

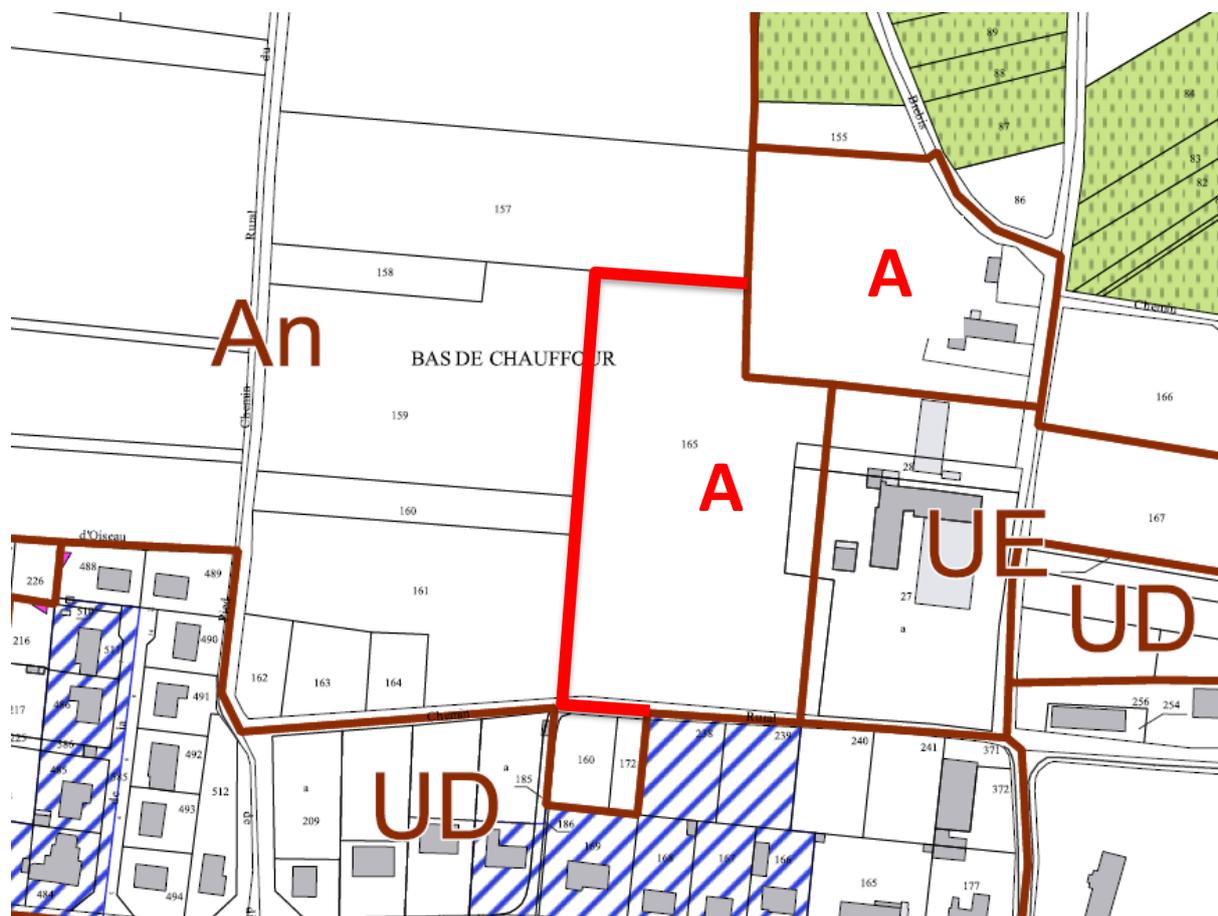
La parcelle 165 est classée en :

- Zone Naturelle, secteur « identifiant les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage » (Nf)
- Zone Agricole, secteur « inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions » (An)



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

L'ensemble de ce secteur est à classer en zone Agricole.



Justification : Ce secteur est concerné par un projet de jardin maraîcher porté par la Ville de Joigny allant dans le sens des objectifs du PADD :

- « Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles. Développer les circuits-courts. Favoriser les exploitations BIO et le maraichage ».
- « Soutenir les initiatives locales engagées par les producteurs locaux, permettre leur mise en réseau ».

Cela appelle plusieurs remarques :

Avis de l'Etat :

« Modification du classement des terrains voisins des serres municipales pour l'implantation de serres / jardin maraîcher (pages 29 et 30) – Demande de modification de la parcelle 165 située près de la parcelle 27 où se trouvent les serres municipales de Joigny : parcelle 165 actuellement zonée en partie en An (Zone Agricole, secteur « inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions ») et en partie en Nf (Zone Naturelle, secteur « identifiant les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage »). La CC demande à ce que l'intégralité de cette parcelle passe en zone A :

Pour la zone Nf, est-ce que l'identification d'un autre secteur Nf est en projet au regard de la prise en compte des besoins des gens du voyage (RP 1 chapitre 6 – DES BESOINS IDENTIFIES ET PRIS EN COMPTE POUR LES GENS DU VOYAGE et RP3/ Justifications des besoins – secteurs Nf et Nv qui respectivement localisent les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et l'espace d'accueil des gens du voyage, conformément à l'orientation n°3 du PADD) ».

→ Réponse de la CCJ : Cette modification ne remet pas en cause le PADD, elle sera conservée. En effet, sur ce sujet le PADD comprend uniquement l'orientation n°3 : « s'inscrire dans les objectifs du Schéma Départemental des gens du voyage ». Or ce dernier, comme cela est en effet évoqué dans le rapport de présentation, impose la réalisation d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage et celle-ci a été réalisée en 2013, elle est par ailleurs délimitée dans le cadre du secteur Nv du PLUi.

En revanche le secteur Nf ne correspond pas à une obligation pour la collectivité et, après analyse, celui secteur situé Chemin de Chauffour ne correspond pas aux attentes. Il restera toute de même en secteur Nf une emprise de plus de 5 hectares située route d'Aillant.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

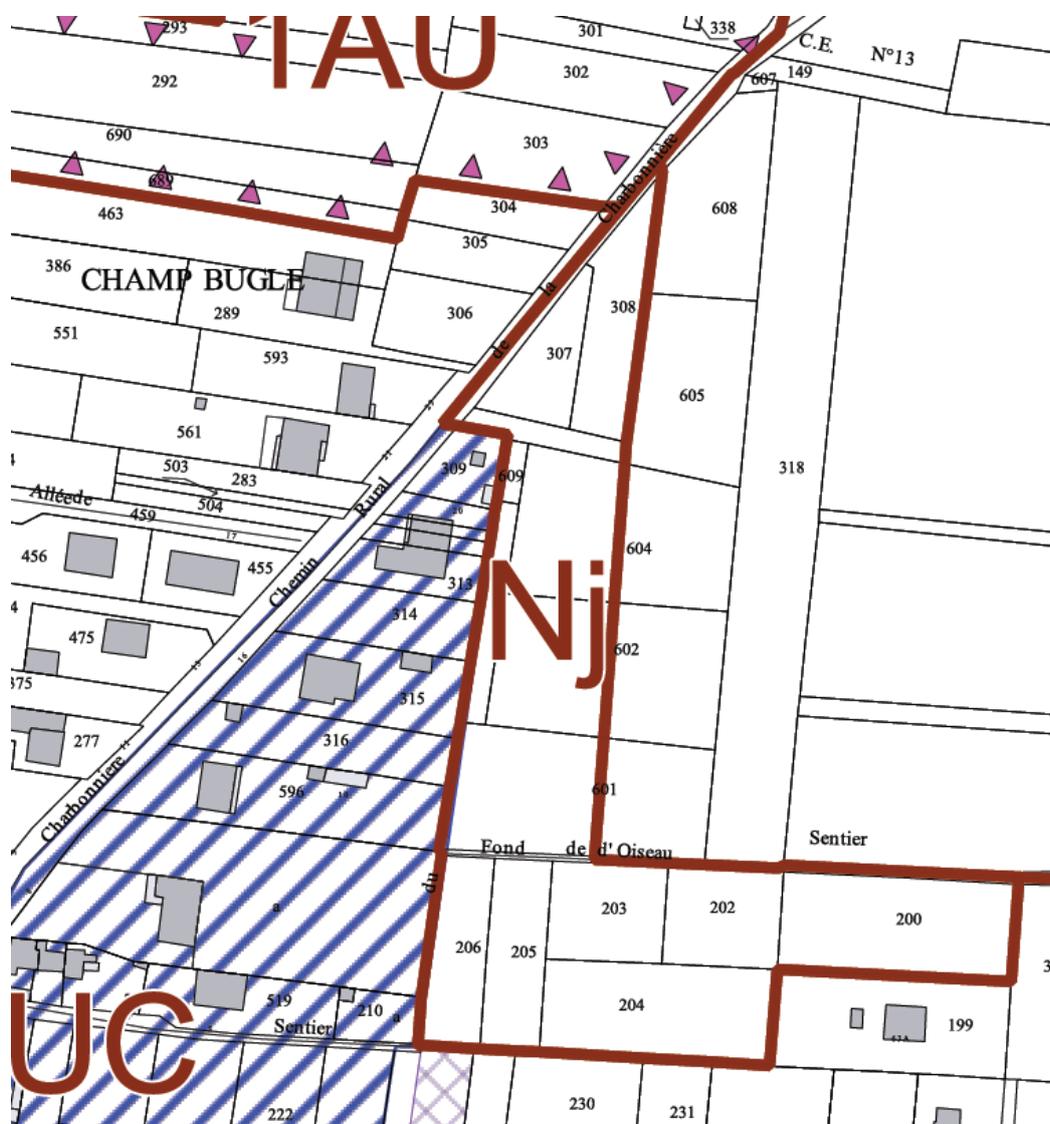
Ce nouveau classement de parcelles en zone agricole conforte les objectifs du PADD.

Joigny - Modification du classement de terrain rue de la Charbonnière

➔ Classer les terrains concernés par un projet de jardin maraîcher, porté par la Ville de Joigny, en zone Agricole, permettant notamment d'y réaliser des serres.

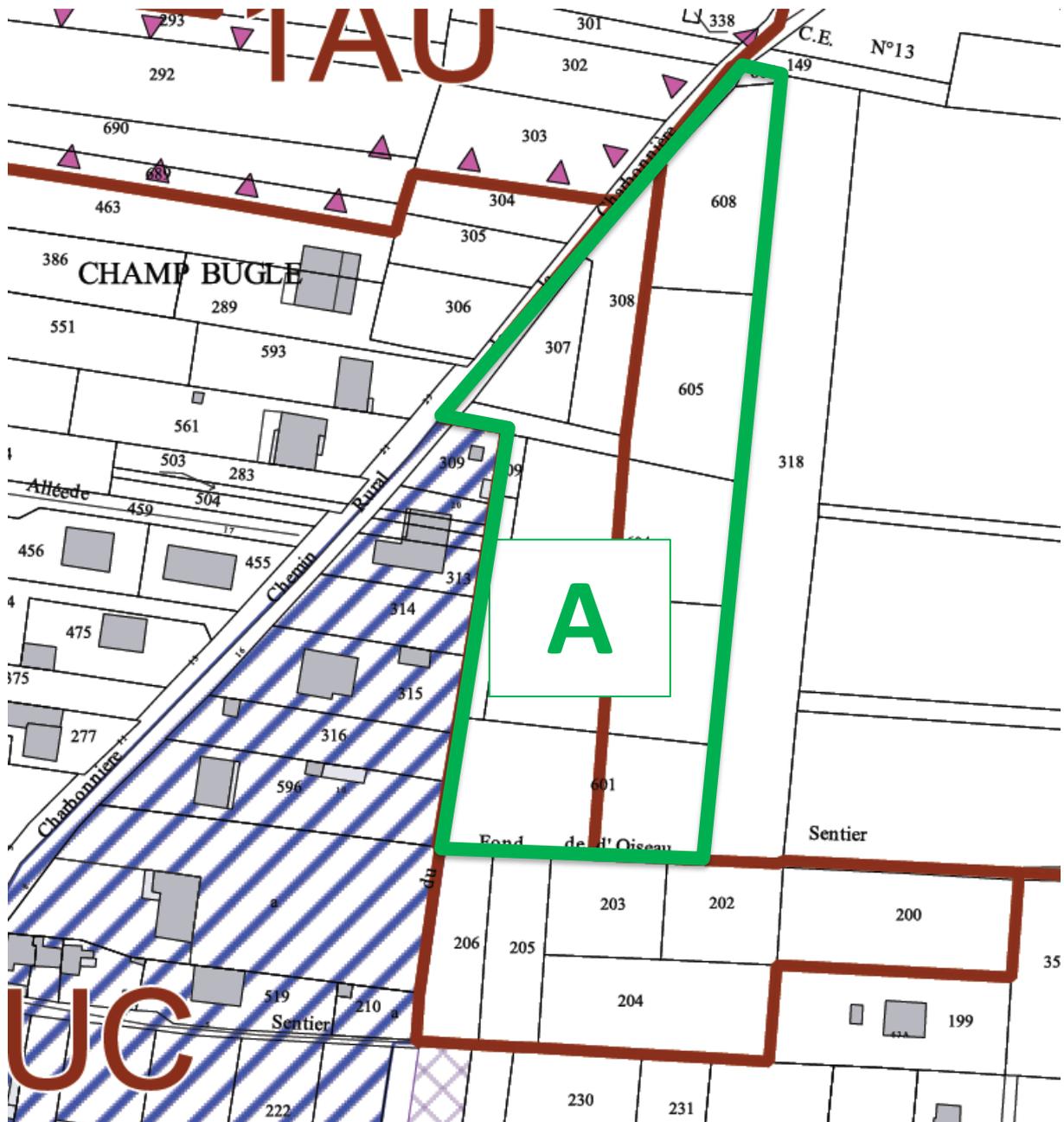
Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

- Les parcelles AM 605, 607 et 608 ainsi que partie des parcelles AM 601, 602 et 604 sont classées en Zone Agricole, secteur « inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions » (An).
- Le reste des parcelles AM 601, 602 et 604, ainsi que les parcelles AM 609 et 610, sont classées en zone Naturelle, secteur à vocation de jardins (Nj).



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Classer les parcelles AM 601, 602, 604, 605, 607, 608, 609 et 610 en zone Agricole (A).



Justification : Ce secteur est concerné par un projet de jardin maraîcher porté par la Ville de Joigny allant dans le sens des objectifs du PADD :

- « Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles. Développer les circuits-courts. Favoriser les exploitations BIO et le maraichage ».
- « Soutenir les initiatives locales engagées par les producteurs locaux, permettre leur mise en réseau ».

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

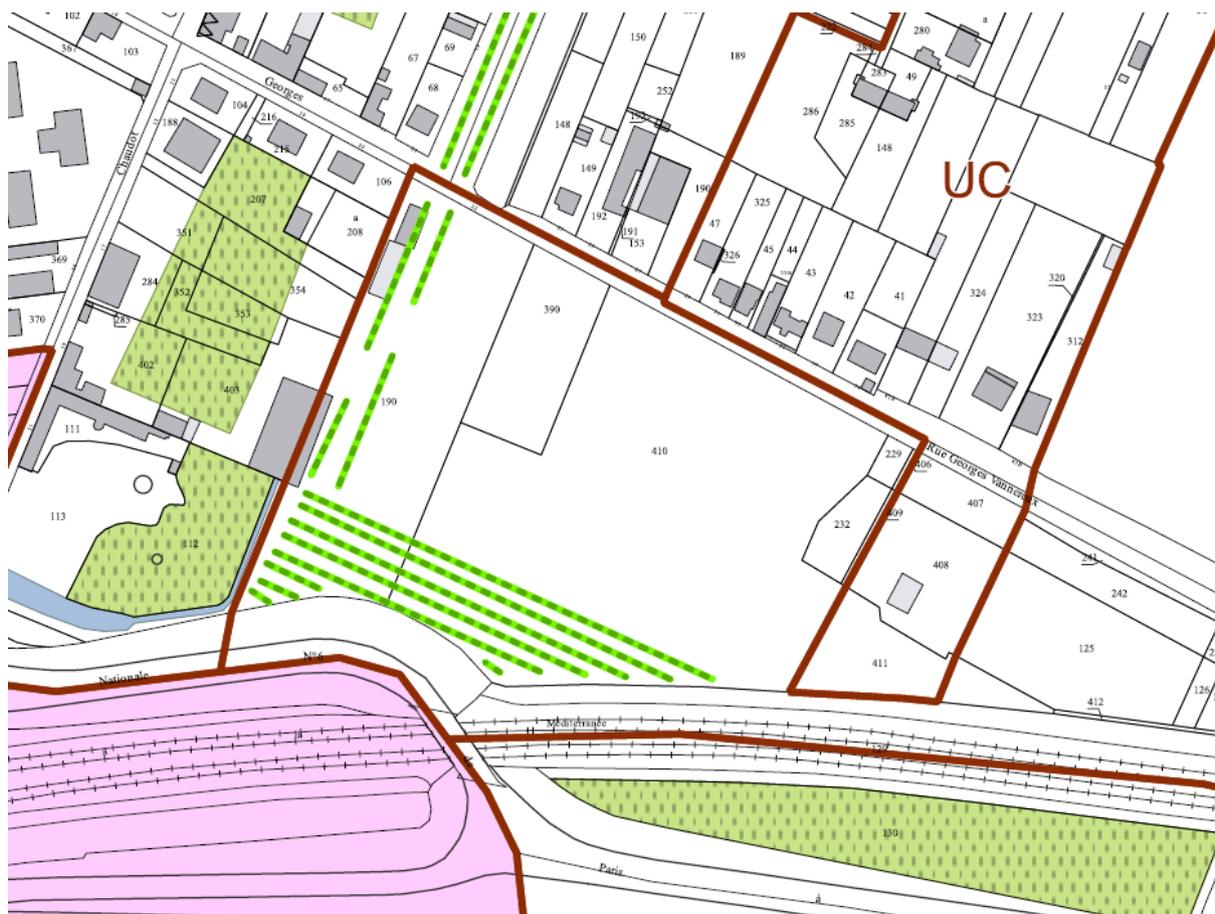
Ce nouveau classement de parcelles en zone agricole conforte les objectifs du PADD.

Joigny - Modification du classement de terrain rue Georges Vannereux

➔ Classer les terrains concernés par un projet de jardin maraîcher, porté par la Ville de Joigny, en zone Agricole, permettant notamment d'y réaliser des serres.

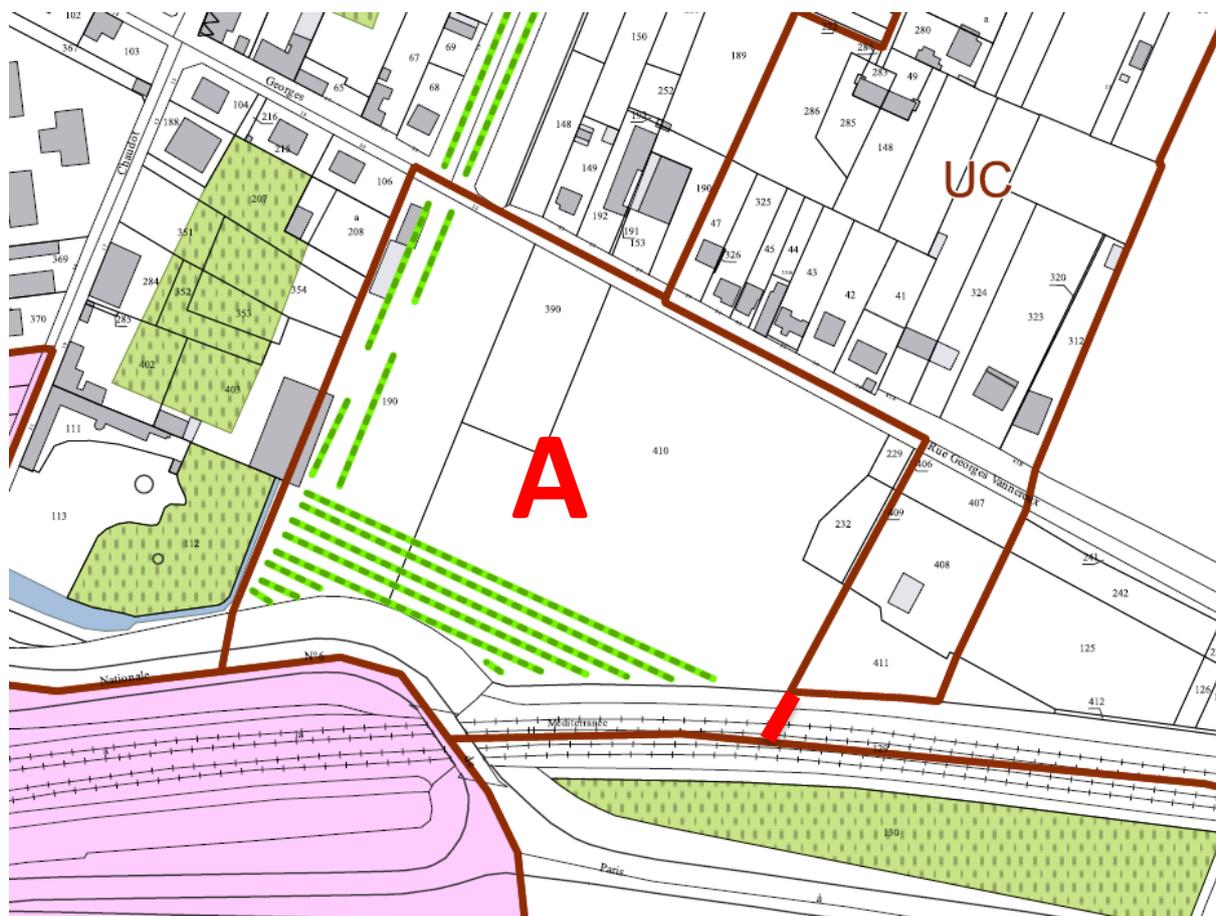
Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

- Les parcelles BC 190, 229, 232, 390 et 410 sont classées en Zone Naturelle.



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Classer les parcelles BC 190, 229, 232, 390 et 410 en zone Agricole (A).



Justification : Ce secteur est concerné par un projet de jardin maraîcher porté par la Ville de Joigny allant dans le sens des objectifs du PADD :

- « Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles. Développer les circuits-courts. Favoriser les exploitations BIO et le maraichage ».
- « Soutenir les initiatives locales engagées par les producteurs locaux, permettre leur mise en réseau ».

Cela appelle une remarque de l'Etat :

Avis de l'Etat :

« Oui sur le principe mais attention car sur les parcelles BC 190 et 410, il y a des éléments de paysage à préserver. En complément, les parcelles sont boisées, la nature a repris ses droits, mais ne sont pas classées en EBC ».

[...]

« Ajouter à l'évolution proposée l'expression « en cas de construction de serres à vocation d'exploitation agricole dont la surface serait supérieure à 1000 m², une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié devra être effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau ».

- Réponse de la CCJ : En effet les éléments de paysage à protéger sur les parcelles BC 190 et 410 seront conservés. Concernant la réglementation sur les zones humides, comme évoqué précédemment, le rappel de la réglementation nationale est ajouté aux dispositions générales.

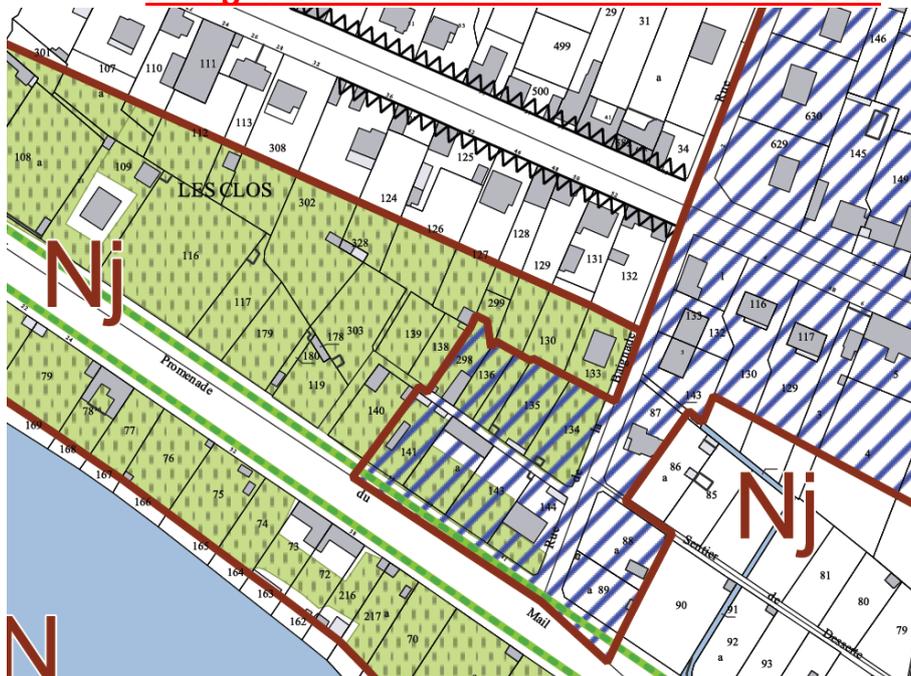
Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Ce nouveau classement de parcelles en zone agricole conforte les objectifs du PADD.

Rectification d'une erreur matérielle, rue de la baignade, Joigny :

→ La parcelle AY 133 (400 m²) comprend une habitation, pourtant elle est classée en zone Naturelle, secteur à vocation de jardins (« Nj »)

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Classer l'emprise de cette parcelle en zone UC.



Justification : Erreur dans la matérialisation des secteurs. Cette modification du classement, avec l'application du règlement, n'offre aucune possibilité supplémentaire de construire.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit de corriger le zonage pour intégrer une construction existante qui a été oubliée.

c) Evolutions à apporter sur le règlement des autres communes :

Assouplissement de la règle relative aux toitures dans les zones UA et UB - Autres communes.

- ➔ Cette proposition de modification vient du cas d'une réfection de toiture à l'identique sur une petite construction (1 pan, extension à l'habitation) sur la commune de Thèmes - Cézy. Les tuiles d'origine étaient des tuiles mécaniques grand moule, modèle strictement interdit par le règlement de la zone UB. Cependant, pour des questions techniques (pente de toit de 25°), il n'est pas possible de mettre un autre type de tuiles sans reprise complète de la charpente. Il est ainsi souhaité assouplir le règlement de cette zone en ajoutant "sauf contrainte technique", comme on peut le trouver dans d'autres zones du PLUi.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes – Zone UA :

« 2. Matériaux :

[...]

- Les couvertures et bardages en tôles de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdits, ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule. L'emploi des plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, et celle à usage d'activités visibles de la rue ».

Autres communes – Zone UB :

« 5. Toitures :

[...]

Les tuiles mécaniques grand moule sont interdites ».

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Préciser que les tuiles mécaniques grand moule sont interdites sauf contrainte technique.

(En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes – Zone UA :

« 2. Matériaux :

[...]

- Les couvertures et bardages en tôles de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdits, ~~ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule.~~ L'emploi des plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, et celle à usage d'activités visibles de la rue ». *L'emploi de petites tuiles plates de Bourgogne, présentant 65 à 80 unités au m² de teinte rouge nuancé, doit être privilégié. L'emploi de tuiles mécaniques grand moule de teinte rouge, nuancé n'est autorisé qu'en cas de pente de toit insuffisante pour la mise en œuvre de petites tuiles plates de Bourgogne ou de restauration de couverture originellement destinées à recevoir ce type de tuile.*

Autres communes – Zone UB :

« 5. Toitures :

[...]

Les tuiles mécaniques grand moule sont interdites, **sauf contrainte technique** ».

Justification : Certaines conditions techniques (telles que la pente du toit) ne permettent que l'usage de tuiles mécaniques grand moule. Afin d'encourager les travaux de remise en bon état des toitures, il sera important de permettre la dérogation à la règle en cas de contrainte technique.

Cette modification appelle un avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine incitant à une modification du projet de modification :

Avis de l'UDAP :

« Cet assouplissement vise à rendre possible l'emploi de tuiles mécaniques en couverture lorsque les pentes de toit ne permettent pas l'emploi de petites tuiles plates de Bourgogne, dans les zones UA et UB des communes du Jovinien, à l'exception de Joigny.

La rédaction de cet article peut prêter à confusion dans la mesure où il interdit l'emploi des tuiles rouges naturelles. Afin de préserver l'harmonie de teinte des toitures traditionnelles, il conviendrait de supprimer cette interdiction. En zone UA, l'article 2 pourrait alors être rédigé ainsi :

« Les couvertures et bardages en tôles de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdits. L'emploi de plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, et celle à usage d'activités visibles de la rue. L'emploi de petites tuiles plates de Bourgogne, présentant 65 à 80 unités au m² de teinte rouge nuancé, doit être privilégié. L'emploi de tuiles mécaniques grand moule de teinte rouge, nuancé n'est autorisé qu'en cas de pente de toit insuffisante pour la mise en œuvre de petites tuiles plates de Bourgogne ou de restauration de couverture originellement destinées à recevoir ce type de tuile ». »

➔ Réponse de la CCJ : La CCJ est d'accord pour reprendre la formulation proposée par l'UDAP dans la zone UA et elle est ajoutée à cette modification.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La règle assouplie permet, justement, l'emploi d'autres matériaux que les tuiles mécaniques en cas de contraintes techniques.

Modification des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB – autres communes :

- **Objectif de permettre l'implantation des constructions à l'alignement lorsque des constructions anciennes sont implantées en limite sur rue à proximité en zone UB dans les autres communes que Joigny.**

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes – Zone UB

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions doivent être édifiées :

- a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
- b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Toutefois, en bordure des voies d'une largeur inférieure à 8 mètres, ces dispositions ne sont pas applicables aux projets de constructions dont la hauteur est identique à celles des constructions voisines.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes – Zone UB

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions doivent être édifiées :

- a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
- b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Toutefois, en bordure des voies d'une largeur inférieure à 8 mètres, ces dispositions ne sont pas applicables aux projets de constructions dont la hauteur est identique à celles des constructions voisines.

De plus l'implantation de nouvelles constructions ou des extensions à l'alignement est accepté lorsque, dans l'environnement immédiat, des constructions existantes sont implantées en limite sur rue.

Justification : Ne pas restreindre les projets, et ainsi la densification, sur des secteurs ayant déjà un front bâti à l'alignement. Cela correspond aux objectifs du PADD qui prévoient de « réfléchir à une densité bâtie cohérente avec la typologie des communes », de « maîtriser le développement en extension et en continuité des bourgs, hameaux, écarts en favorisant la densification » et de « permettre l'extension, la rénovation et/ou la réhabilitation des constructions tout en veillant à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ».

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La nouvelle rédaction permet de favoriser la densification du bâti et de donner un aspect plus urbain à la rue, avec des constructions en limite sur rue. Elle correspond aux objectifs du PADD..
Pour une meilleure clarté de la règle il serait préférable d'utiliser généralement ce terme «en limite sur rue » plutôt que « à l'alignement, ou en retrait de l'alignement » puisque les plans d'alignement sont destinés à être supprimés.

Remarque du commissaire enquêteur dans son rapport :

6 – Dans « *La modification des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB- autres communes* » pour une meilleure clarté de la règle il serait préférable d'utiliser généralement le terme «en limite sur rue » plutôt que « à l'alignement, ou en retrait de l'alignement » puisque les plans d'alignement sont destinés à être supprimés.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

L'enquête vise la suppression des plans d'alignement dans 4 communes sur les 19, ainsi certaines communes ont encore un plan d'alignement. Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas modifier le PLUi sur cette demande.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Je ne savais pas que certaines communes de la CCJ avaient conservé leurs plans d'alignement.

Reprise du règlement du secteur UB sur les clôtures

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes : UB

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

6. Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- a. Soit par des murs, sauf dans le secteur UBa uniquement le long des rues du Faubourg de la Croix, des Huguenots, du Moulin de la ville, route de Villeneuve, et l'Avenue Wilson et l'Avenue de la Gare, dans les secteurs UBai et UBi, et rue de Pasteur ;
- b. Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
- c. Soit par une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage.

- La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,8 mètre.

- L'emploi du grillage mince à triple torsion est interdit.

- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle.

- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

- Nonobstant ce qui précède, et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

En secteurs UBai et UBi uniquement : Les murs pleins sont interdits en bordure des cours d'eau. Seules les clôtures de type grillage à très grosse maille sont autorisées.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes : UB

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

6. Clôtures :

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- a. Soit par des murs **limités à 1m80**, sauf dans le secteur UBa uniquement le long des rues du Faubourg de la Croix, des Huguenots, du Moulin de la ville, route de Villeneuve, et l'Avenue Wilson et l'Avenue de la Gare, dans les secteurs UBai et UBi, et rue de Pasteur ;
- b. Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
- c. Soit par une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage.

- les murs et portails anciens en pierres locales et fers forgés doivent être conservés.

- La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,8 mètre.
- **les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.**
- L'emploi du grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Nonobstant ce qui précède, et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

En secteurs UBai et UBi uniquement : Les murs pleins sont interdits en bordure des cours d'eau. Seules les clôtures de type grillage à très grosse maille sont autorisées.

Justification: Il s'agit de faire évoluer les règles afin de répondre à l'objectif du PADD de « veuillez à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ».

Cette évolution est concernée par plusieurs avis :

Avis de l'Etat :

« La partie rajoutée « les limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres de hauteur » est mal formulée, ou il manque des mots, mais ce n'est pas compréhensible. Il vaudrait mieux noter « les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres de hauteur » .

➔ Réponse de la CCJ : Le mot « clôtures » sera ajouté.

Avis du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit d'une précision pour l'implantation des clôtures sur rue et de protéger les éléments de portails anciens.
Je remarque à nouveau une définition de clôture par une haie qui n'est, par nature, pas implantée sur les limites séparatives.

Remarque du commissaire enquêteur dans le procès-verbal :

7 – Dans « Modifier le règlement de la zone UB sur les clôtures et les règles de hauteur »
Je remarque à nouveau une définition de clôture par une haie qui n'est, par nature, pas implantée sur les limites séparatives.

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

La CCJ prend note du fait qu'une haie n'est pas une clôture, toutefois pour maintenir une bonne compréhension du règlement elle maintient cette rédaction présente dans toutes les zones. Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas modifier le PLUi sur cette demande.

Demande de modification des règles de hauteur en zone UB

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes : UB

Article II-1: Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a-Hauteur des constructions (L.151-18)

[...]

Dans toute la zone UB, secteurs UBb et UBi compris, secteurs UBa, UBai, UBaj et UBj exclus :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

- Toutefois, pour les autres constructions dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière ne devra pas excéder 10 mètres au faitage.

- Le niveau de plancher ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du sol, mesurée du point le plus enterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contre-bas de la voie, le niveau de ce plancher sera ramené au niveau de la voie.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)

Autres communes : UB

Article II-1: Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a-Hauteur des constructions (L.151-18)

[...]

Dans toute la zone UB, secteurs UBb et UBi compris, secteurs UBa, UBai, UBaj et UBj exclus :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

- Toutefois, pour les autres constructions dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière ne devra pas excéder 10 mètres au faitage.

- Le niveau de plancher ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du sol, mesurée du point le plus enterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé ~~au point de contact avec la ligne de pente~~ à 0,30 mètre au-dessus du point de contact de la ligne de pente. ~~Lorsque le terrain est en contre-bas de la voie, le niveau de ce plancher sera ramené au niveau de la voie.~~

Justification : Clarifier une règle difficile à appliquer. Toutefois cette évolution apporte une remarque dans le cadre de l'enquête publique ayant conduit à faire évoluer la règle :

Remarque du commissaire enquêteur dans le procès-verbal :

8 – Dans «*Demande de modification des règles de hauteur en zone UB* »

La règle impose un niveau de plancher fixé au point de contact avec la ligne de pente, lorsque le terrain est à forte pente.

De cette façon, lors de gros épisodes pluvieux, un ruissellement est susceptible d'entrer directement dans l'habitation s'il existe une porte sur cette façade exposée.

Il serait plus judicieux de prescrire une cote de quelques décimètres au-dessus du sol naturel.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Cette remarque est pertinente, ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de modifier le règlement de la zone UB du PLUi sur cette demande.

« Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé ~~au point de contact avec la ligne de pente~~ à 0,30 mètre au-dessus du point de contact de la ligne de pente. » afin de prendre en compte d'éventuels ruissellements dans les terrains en forte pente.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette proposition protégera mieux les habitations situées en terrain à forte pente.

Modification du règlement concernant l'interdiction du blanc pur pour les menuiseries dans les autres communes

➔ Il s'agit ici de clarifier la règle sur l'interdiction du blanc pur en indiquant que cette interdiction ne concerne pas les menuiseries.

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes – Zone UA, UB et UC, 1AU :

4. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Autres communes – Zone UX et 1AUX :

2. Couleurs :

Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016).

Autres communes – Zone 1AUE :

2. Couleurs :

La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit

A et N

4. Couleurs :

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Préciser que la règle ne s'applique pas aux menuiseries (En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes – Zone UA, UB et UC, 1AU :

4. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.

Autres communes – Zone UX et 1AUX :

2. Couleurs :

Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016).

Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.

Autres communes – Zone 1AUE :

2. Couleurs :

La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit.

Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.

A et N

4. Couleurs :

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.

Justification : Clarification de la règle puisque depuis l'entrée en vigueur du PLUi celle-ci faisait l'objet de plusieurs interprétations. Cette évolution fait l'objet d'une remarque de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Avis de l'UDAP :

« Cette modification concernera les communes à l'exception de Joigny et Saint-Julien-du-Sault. Actuellement le règlement fait référence à trois RAL (RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016) qui correspondent effectivement au blanc pur. Inversement, cela signifie que toutes les teintes blanc cassé qui correspondent à des couleurs traditionnellement employées pour le bâti ancien restent autorisées.

C'est pourquoi, l'introduction de la phrase : « les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle » ne paraît pas judicieuse. Quel que soit le matériau employé pour les menuiseries, un grand nombre de fabricants propose des teintes blanc cassé dans leur catalogue.

Pour préciser la règle actuelle, seule la qualification de blanc pur pourrait être introduite dans les articles concernant les couleurs ».

- ➔ Réponse de la CCJ : Concrètement à ce qu'indique l'UDAP, la modification concerne l'ensemble des communes pour les modifications des zones A et N ainsi que toutes les zones U et AU hors Joigny. La commune de Saint-Julien-du-Sault est donc totalement concernée.
- Concernant le fait de lever l'interdiction du blanc pur pour les menuiseries, il s'agit bien du choix de la collectivité, d'autant plus que la précédente règle manquait de clarté. Le projet de modification est conservé.

Avis du commissaire enquêteur dans son rapport :

La modification consiste à exclure la couleur des menuiseries dans le choix de couleur des matériaux, ce qui me semble raisonnable.

Corriger une erreur de formulation de règle dans les destinations de la zone UA

➔ *Correction d'une erreur de formulation de la règle suite à une remarque du contrôle de légalité.*

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes – Zone UA :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai et UAb compris :

- Les nouvelles constructions d'une surface plancher de 300m² par unité foncière à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux, non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes – Zone UA :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai et UAb compris :

- Les nouvelles constructions d'une surface plancher **n'excédant pas** 300m² par unité foncière à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux, non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

Justification : Corriger une erreur matérielle car l'objectif du PLUi est de limiter à 300 m², pas de fixer précisément la surface de plancher.

Avis du commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit de régulariser la liste des communes soumises à permis de démolir et de corriger une erreur de formulation.

Compléter la liste des communes avec permis de démolir :

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi : La commune de Villecien ne figure pas dans le tableau des permis de démolir (titre I, art 2, 2-2, G, page 4).

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Rajouter la commune de Villecien dans la liste des communes avec permis de démolir.

Justification : Corriger une erreur matérielle.

Avis du commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit de régulariser la liste des communes soumises à permis de démolir et de corriger une erreur de formulation.

d) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Saint-Julien-du-Sault :

Saint-Julien-du-Sault – Reprise du règlement du secteur UAa sur les aspects extérieurs

➔ *Ces évolutions sont ajoutées aux secteurs UAa et UAai de la zone UA de Saint-Julien-du-Sault, seule commune concernée par ces secteurs »*

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UA des autres communes (pages 101 à 103 du règlement).

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes : UA

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Forme des constructions :

Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai et UAb compris, secteur UAj exclu :

- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées en limites séparatives.

Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :

- Les constructions devront conserver et entretenir les colombages et les modénatures des constructions traditionnelles.
- *Pour les constructions existantes, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures, les ornements, épis de toiture, les souches de cheminées et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les ferronneries, portes et portails...*

Uniquement dans le secteur UAb : Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions au-dessus du niveau moyen du sol ne doit pas excéder 0,80 mètre.

2. Matériaux :

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être :
 - soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique.....).
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdites.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les couvertures et bardages en tôles de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdits, ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule. L'emploi des plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, et celle à usage d'activités visibles de la rue.

Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :

- Les matériaux employés dans le bâti ancien (pierre, brique ou terre) permettent des échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur, mais aussi d'évacuer l'humidité migrant naturellement, par capillarité, dans les murs. Afin de maintenir ces propriétés, il est préférable de mettre en œuvre des mortiers respirants à base de chaux.
- Les vernis naturels, les lasures et les teintes faux-bois, ainsi que les coloris vifs sont proscrits,
- Les baguettes d'angle sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, parpaings...)
- La finition de l'enduit doit être, lissée, grattée fin ou talochée.
- Les matériaux de décoration ou rénovation incohérents avec le bâti existant sont proscrits, ex carrelage, granit.

3. Ouvertures/menuiseries :

Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :

- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- En cas de la rénovation/réhabilitation de bâti traditionnels, sont interdites la réalisation des lucarnes suivantes :



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)

Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :

- La hauteur des ouvertures ne peut être inférieure à une fois et demi la largeur de ces dernières.
- Les percements de nouvelles baies sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition, comme les rapports entre les vides et les pleins de la façade. Ils doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des autres percements déjà existants dans la construction. Pour favoriser une bonne intégration à l'architecture existante, les nouveaux encadrements sont traités de la même manière que les encadrements des autres percements.
- La suppression ou la condamnation maçonnée d'une baie est autorisée, dans le cas où elle présenterait un encadrement, ce dernier doit être conservé. Un retrait d'un à deux centimètres doit être ménagé entre la surface de la partie comblée et cet encadrement.
- Les fenêtres, par leur dessin et profil, doivent présenter l'aspect des menuiseries traditionnelles en bois ou métal. Elles doivent être adaptées à la forme de la baie.
- Les petits bois des fenêtres présentant une division en plusieurs carreaux sont rapportés sur les faces extérieures du vitrage.
- L'emploi de pavés de verre en façade sur rue est interdit.
- La porte d'entrée doit être de modèle traditionnel sans forme circulaire ou fantaisiste. Elle peut être composée par une partie haute vitrée, accompagnée ou non d'une grille.

4. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.

Uniquement dans les secteurs UAa et UAai : Sont également interdites les couleurs noirs (RAL 9011 et 9017).

5. Forme des toitures :

Dans les secteurs UAa et UAai uniquement :

- Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux. La pente moyenne des toitures doit être supérieure à 30° ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

Dans le secteur UAb uniquement :

- La pente moyenne des toitures doit être supérieure à 35 ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux. Toutefois, ils sont autorisés pour les bâtiments annexes s'ils sont accolés à un autre bâtiment.
- Les toitures terrasses sont autorisées si cet élément est justifié par le parti architectural retenu et si elles constituent un élément d'accompagnement de toiture en pente.

6. Clôtures :

- **Dans les secteurs UAa et UAai uniquement : les murs et portails anciens en pierres locales et fers forgés doivent être conservés.**
- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - o a. soit par des murs (**limités à 1,80 m**), sauf dans les secteurs UAa et UAai uniquement le long des rues des Huguenots, du Moulin de la ville et l'Avenue Wilson,
 - o b. soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.
- La hauteur n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.
- **Dans les secteurs UAa et UAai uniquement : les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.**
- Les murs pleins sont interdits en bordure des cours d'eau. Seules les clôtures de type grillage à très grosse maille y sont autorisées.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Nonobstant ce qui précède, et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, ...) :

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Justification: Il s'agit de faire évoluer les règles afin de répondre à l'objectif du PADD de « veuillez à respecter l'aspect architectural et culturel, propre au patrimoine Jovinien ».

Cela appelle une remarque de l'Etat :

Avis de l'Etat :

« Ces évolutions sont ajoutées aux secteurs UAa et UAai de la zone UA des autres communes ; ces secteurs concernent uniquement Saint-Julien-du-Sault : pour une meilleure compréhension, il serait préférable de noter « Ces évolutions sont ajoutées aux secteurs UAa et UAai de la zone UA de Saint-Julien-du-Sault, seule commune concernée par ces secteurs » ».

➔ **Réponse de la CCJ :** La présente notice sera corrigée dans ce sens.

➔ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La règle est complétée par des prescriptions de préservations d'éléments architecturaux intéressants. De plus, elle définit des formes architecturales à respecter en cas de rénovation/réhabilitation. Ces précautions paraissent nécessaires.

Saint-Julien-du-Sault – Reprise du règlement du secteur UB sur le changement de destination des locaux destinés au commerce

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes : UB

Article I-1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

En plus, en secteur UBa uniquement :

- Le changement de destination des locaux destinés au commerce, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, vers une destination d'habitat.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts, en rouge les suppressions)

Article I-1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

En plus, dans le dans le secteur UBa uniquement :

~~- Le changement de destination des locaux destinés au commerce, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, vers une destination d'habitat.~~

- les bâtiments accueillant actuellement les commerces suivants : restaurant du chemin de fer cadastré section AH n° 220, Hôtel-restaurant « Le Saint-Julien » cadastré section AH n° 394, le garage Renault cadastré section AH n° 95 devront être maintenus en destination de commerce.

Justification: Cette limitation à toute la zone était trop restrictive et ne correspond pas à l'ambition communale, il est ainsi préférable de mieux cibler la règle.

Avis du commissaire enquêteur dans son rapport :

La modification désigne spécifiquement des commerces qui peuvent être transformés en destination d'habitat.

Bien que sélective, on constate que le nombre de petits commerces dans les villages se sont raréfiés, et cette solution évite de conserver des locaux vacants.

Saint-Julien-du-Sault – Absence zone UBb

- ➔ **Le secteur UBb est mentionné en préambule du règlement mais n'existe pas sur le plan de zonage ni ne contient de règle spécifique dans le règlement de la zone UB. Il est donc décidé de supprimer les références à ce secteur UBb.**

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB est commune à toutes les communes pôles (secondaires et de proximité) de la section II. Elle comprend :

- Un secteur UBa correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et au hameau de Vauguillain, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un secteur UBai correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un secteur UBb, correspondant à la proximité immédiate du centre-ancien fondateur de la commune de Saint-Julien-du-Sault, pour lequel une vigilance est portée sur l'insertion paysagère des constructions.
- Un secteur UBi, concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Des secteurs UBaj (commune de Saint-Julien-du-Sault) et UBj (commune de Champlay), secteurs à vocation de jardins.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En rouge les suppressions)

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB est commune à toutes les communes pôles (secondaires et de proximité) de la section II. Elle comprend :

- Un secteur UBa correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et au hameau de Vauguillain, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un secteur UBai correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- ~~- Un secteur UBb, correspondant à la proximité immédiate du centre-ancien fondateur de la commune de Saint-Julien-du-Sault, pour lequel une vigilance est portée sur l'insertion paysagère des constructions.~~
- Un secteur UBi, concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.

- Des secteurs UBaj (commune de Saint-Julien-du-Sault) et UBj (commune de Champlay), secteurs à vocation de jardins.

Justification : corriger une erreur.

Remarque de l'Etat :

« Il faudra bien veiller à supprimer ce secteur du règlement pages 8 (cité 1 fois) – 106 (cité 2 fois) – 107 (cité 1 fois) – 108 (cité 3 fois) et 109 (cité 3 fois) ».

➔ Réponse de la CCJ : Ces suppressions seront réalisées.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

C'est une simple correction de la règle.

Et il sera ajouté à la liste des Eléments de Paysage (document 3D) :

Type de patrimoine :	Historique
Désignation :	Façade de l'ancienne menuiserie
Localisation, référence cadastrale :	AE 222, Place de la Mairie
Date, histoire, typicité...	Façade de l'ancienne menuiserie comprenant une enseigne en bois.
Prescriptions de nature à atteindre les objectifs, conformément à l'article R151-4-3° du Code de l'Urbanisme	Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur. Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Justification : L'ajout de cette protection permet de protéger le patrimoine de la commune, conformément au PADD dont l'objectif est de « Mettre en valeur le patrimoine local identitaire ».

Cela appelle la remarque suivante de l'Etat :

Avis de l'Etat :

« Comme pour les autres éléments du patrimoine à protéger, veiller à attribuer un numéro à cet élément, afin de l'intégrer à la liste »

➔ Réponse de la CCJ : Un numéro sera ajouté (le numéro 96).

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

C'est une mesure intéressante pour protéger la mémoire de l'activité de la commune, avec la façade particulière de cette ancienne menuiserie.

Saint-Julien-Du-Sault – Ajout de la protection d’une bande d’arbres à hautes tiges

➔ **Demande de la commune de Saint-Julien-du-Sault avant de protéger une bande d’arbres à hautes tiges.**

Situation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

ne portion de la rue de la Porte du Tau est longée par le ruisseau d’Ocques. C’est à cet endroit qu’il y a également une bande d’arbres à hautes tiges, actuellement pas protégée par le PLUi.



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Protéger cet élément en s’appuyant sur les dispositions générales du règlement et particulièrement le 3.7 relatif aux « éléments du patrimoine et du paysage à protéger ». Ainsi l’alignement est répertorié sur le document graphique :



Élément linéaire à conserver (haie, alignement d’arbres, ...)

Et ce sont les dispositions du règlement qui s'appliquent :

« *Patrimoine paysager :*

- *Tous travaux doivent contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques, de l'organisation et le fonctionnement de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.*
- *Toute construction ou plantation (haies ou boisements) nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur les édifices principaux, ou sur un ensemble bâti, ou sur le territoire du Jovinien et au-delà ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue identifié en tant qu'élément de paysage. De plus, la composition volumétrique des constructions projetées devra être en harmonie avec le point de vue répertorié. Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel) (concerne les points de vue uniquement). »*

Justification : Cet ajout vise à protéger cet alignement pour son intérêt paysager comme écologique. Cela répond aux objectifs du PADD de « protéger la trame végétale caractéristique de l'identité paysagère des communes ».

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La protection du patrimoine végétal me semble très important, à l'heure où le climat favorise partiellement sa destruction.

Modification de la règle de retrait par rapport aux voies dans la zone d'activités de Saint-Julien-Du-Sault :

Règlementation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Autres communes – UXa :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

[...]

Dans le secteur UXa uniquement :

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de l'axe de la voie, à l'exception :

a. des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,

b. des halls d'exposition.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 m sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Règlementation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

(En vert les propositions d'ajouts)

Autres communes – UXa :

II-1-b-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

[...]

Dans le secteur UXa uniquement :

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de ~~15 mètres~~ **10 mètres** de l'axe de la voie, à l'exception :

a. des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,

b. des halls d'exposition.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 m sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Justification : Cette règle est trop restrictive et limite les projets. Cela va dans le sens du PADD et notamment de l'objectif de « Modérer la consommation d'espaces ».

Toutefois cela fait l'objet de plusieurs remarques pendant l'enquête publique :

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La règle est modifiée pour remplacer un retrait de 15m par 10m.

En zone d'activités, il est utile de préserver un retrait des constructions afin de favoriser l'accès des camions dans les parcelles ou la réalisation d'aires de stationnement.

Il convient de bien mesurer les besoins en fonction des projets.

Je serais plus favorable à une rédaction sous forme de réserve visant une fonctionnalité, plutôt que de fixer une règle qui peut être soit trop contraignante, soit insuffisante, répondant au PADD qui vise une modération de la consommation d'espace.

Avis du commissaire enquêteur dans le procès-verbal :

9 – Dans « *Modifier la règle de retrait par rapport aux voies dans la zone d'activités* »

La règle est modifiée pour remplacer un retrait de 15m par 10m.

En zone d'activités, il est utile de préserver un retrait des constructions afin de favoriser l'accès des camions dans les parcelles ou la réalisation d'aires de stationnement.

Il convient de bien mesurer les besoins en fonction des projets.

Je serais plus favorable à une rédaction sous forme de réserve visant une fonctionnalité, plutôt que de fixer une règle qui peut être soit trop contraignante, soit insuffisante.

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Cela ne concerne que la zone d'activités de Saint-Julien-du-Sault. Cette évolution s'appuie justement sur un cas pratique où ce retrait pose des problèmes de sécurité vis-à-vis de demande du SDIS.

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

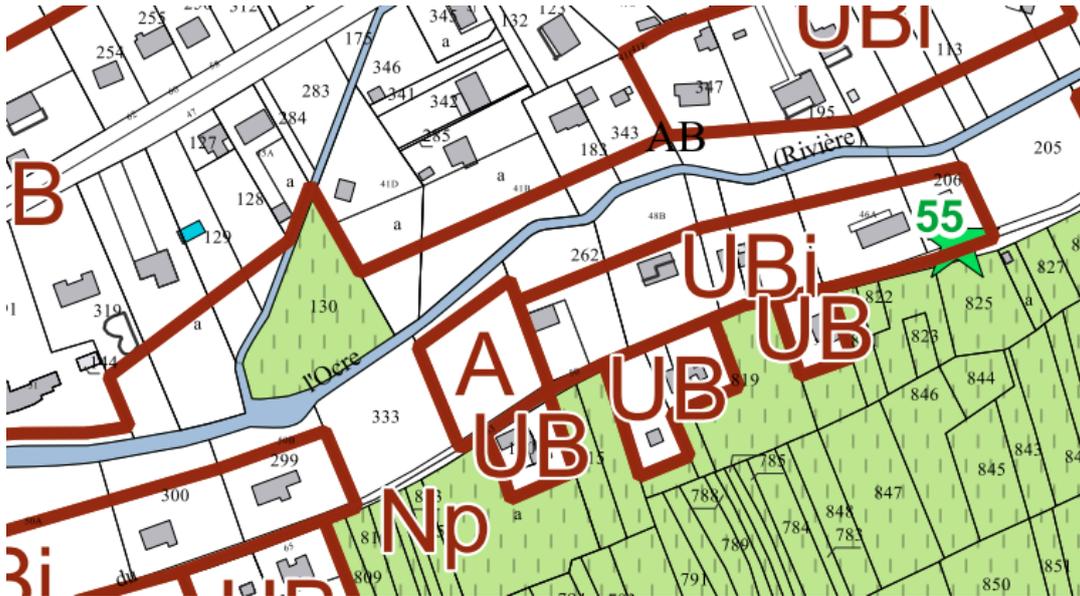
De cette façon, la règle est adaptée à la situation.

Saint-Julien-du-Sault - Rectification d'une erreur matérielle suite à l'enquête publique :

→ Rectification à apporter suite à une erreur dans la modification du dossier après l'enquête publique.

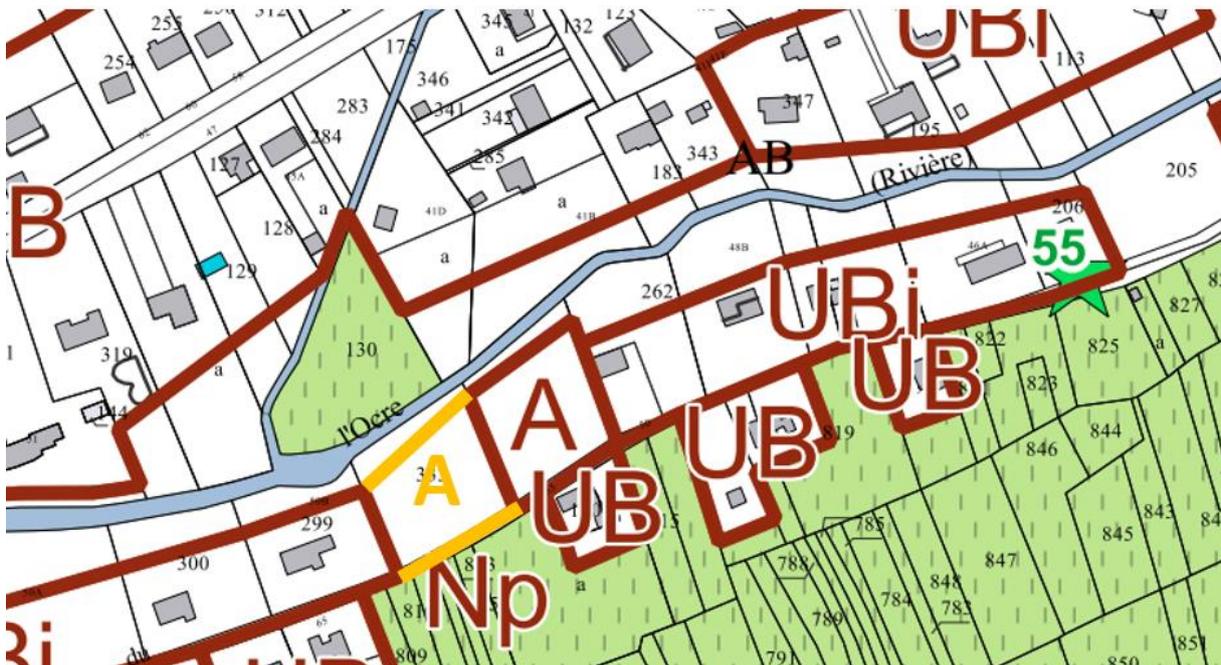
Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Parcelle en zone Naturelle, dans le secteur sensible à protéger (« Np »)



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Classer une grande partie de la parcelle AB 333 (1700 m²), actuellement en « Np » en zone « A ».



Justification :

Il s'agit de corriger une erreur matérielle puisque les décisions émises suite à l'enquête publique n'ont pas été prise en compte correctement dans le dossier approuvé. En effet :

Durant l'enquête publique un administré de Saint-Julien-du-Sault indique être propriétaire d'un terrain de 2700 m² situé en zone Np où il souhaite développer une activité maraîchère en permaculture. Il demande de modifier le zonage Np en zone A agricole pour pouvoir également y développer son activité avec par exemple un cabanon de vente.

La réponse de la Communauté de Communes du Joviniens, inscrite dans le rapport de la commission d'enquête est favorable : « *Le projet de zonage sera modifié pour prendre en compte le projet de création d'une activité agricole sur la commune de Saint-Julien-du-Sault, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD. Ce projet n'avait pas été présenté lors de l'élaboration du PLUi et de la concertation agricole, c'est pourquoi la parcelle est inscrite en secteur Np du PLUi . De ce fait, les parcelles AB333 et 334 seront inscrites en zone agricole A du PLUi* ».

C'est également le cas de la position finale de la commission d'enquête, inscrite dans le rapport : « *Avis favorable pour son classement en zone A* ».

Toutefois, lors de la préparation du dossier d'approbation, qui l'a été par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2019, la parcelle AB 333 n'a pas été classée en zone « A ». Il s'agit ainsi de corriger cette erreur en classant cette parcelle (sauf une bande le long du cours d'eau) en zone « A ».

Cette correction appelle toutefois plusieurs remarques pendant la procédure :

Avis de l'agence de l'eau Seine-Normandie : « activité agricole en bordure du ru d'Ocre : le passage de zone naturelle potentiellement zone humide à zone agricole ne devrait être autorisée qu'après un inventaire pédologique et floristique et une analyse de l'intérêt de la parcelle en vue d'une gestion des inondations et du fonctionnement écologique de la rivière. C'est pourquoi l'avis du Syndicat de rivière gestionnaire de l'Ocre est plus que souhaitable.

Le tassement du sol, la perte de capacité d'infiltration ou de stockage d'eau en cas d'inondation ou de secteur à enjeu écologique à préserver doivent être étudiés avant ce reclassement et en cas de reclassement, s'assurer de trouver un lieu potentiel pour une compensation écologique ».

- ➔ Réponse de la CCJ : La modification sera conservée. En effet, dans la continuité de ce qui a été fait pour les parcelles voisines, le ru et ses abords resteront classés en zone Np. De plus il est rappelé qu'il s'agit ici de rattraper une erreur technique (un oubli plus exactement) réalisée suite à l'approbation du PLUi en décembre 2019. De plus cette correction est en cohérence avec la situation actuelle de la parcelle, comme le démontre la photo aérienne ci-dessous :



Avis du commissaire enquêteur dans le procès-verbal :

9 – Dans «Rectifier une erreur matérielle suite à l'enquête publique avec le mauvais classement d'une parcelle en zone Agricole ».

Compte tenu de la sensibilité des sols en bordure du Rû d'Ocre, il serait peut-être utile d'identifier un secteur particulier autorisant une activité maraîchère en permaculture, avec la construction de local d'accompagnement nécessaire, plutôt que de classer l'ensemble en zone A.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Joviniens :

Si l'extrait de plan (modifié) peut laisser le doute, il est précisé dans le texte que seule une partie de la parcelle AB 333 sera classée en A (sur 1700m²), le reste du secteur restant évidemment en zone Np.

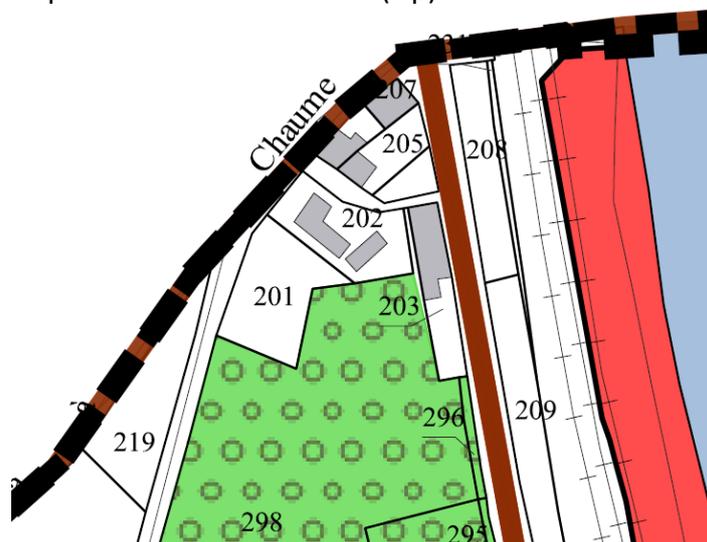
→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette correction permet de favoriser la compréhension du plan, mais surtout de définir l'affectation des sols.

La précision de la délimitation du zonage est importante puisque le plan de zonage constitue une partie du règlement du PLUi.

Saint-Julien-du-Sault - Changement de secteur des habitations du « Petit Port »

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Les habitations du lieu-dit « Le Petit Port » sont situées en zone Naturelle, en secteur « sensible à protéger, inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions » (Np).



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Les unités foncières de ces habitations resteront en zone Naturelle mais muteront vers le secteur « identifiant les habitations isolées » (Nh).



Justification : Il s'agit d'un oubli dans la réalisation du zonage puisque ces habitations correspondent plus au secteur Nh qu'au secteur Np.

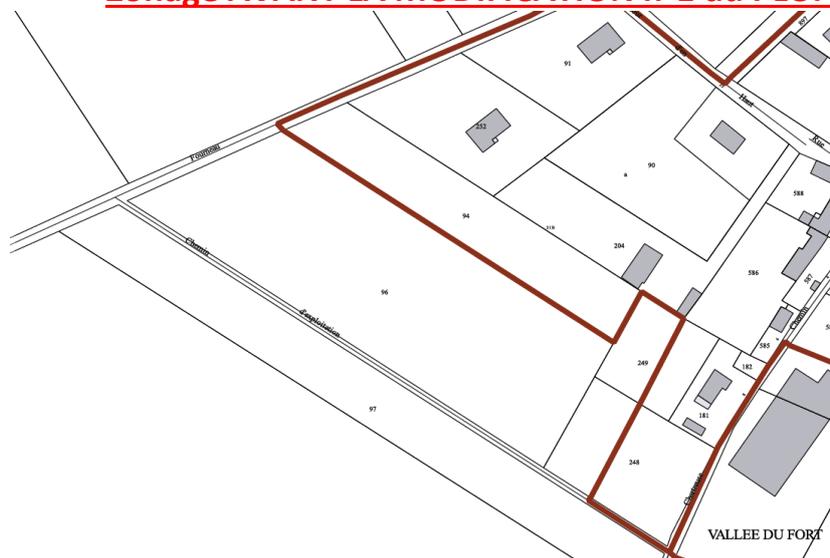
Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit d'une correction suite à un oubli.

e) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Béon :

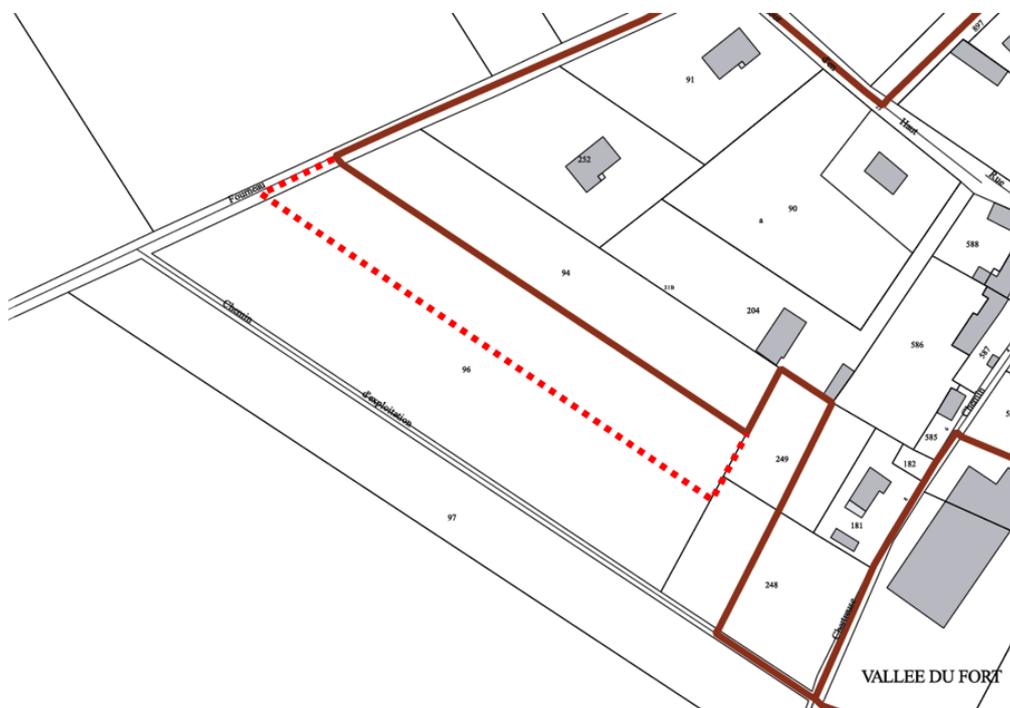
Béon - Rectification d'une erreur matérielle suite à l'enquête publique :

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :



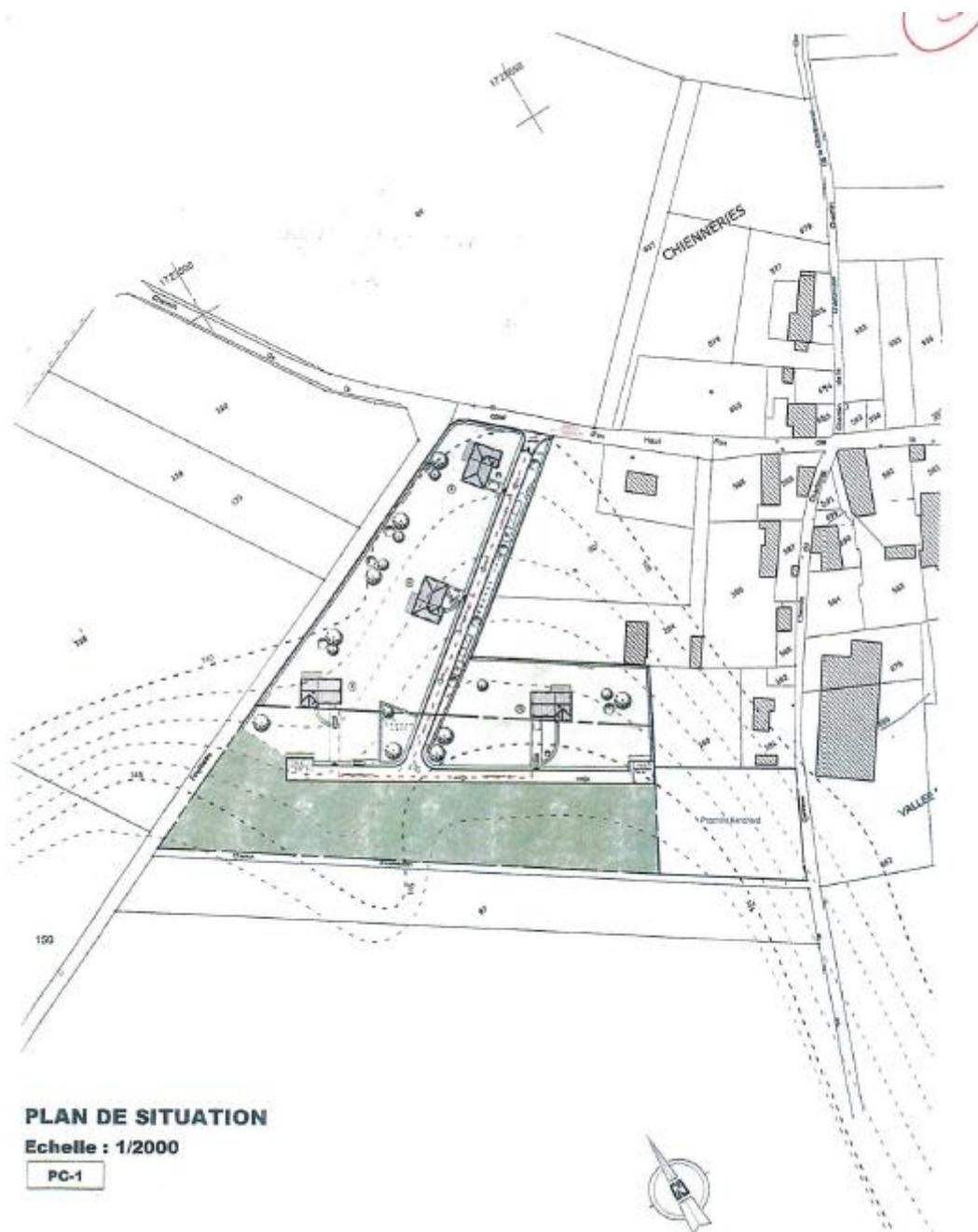
Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Rajouter une partie d'environ 3 500 m² de la ZK 96, actuellement en « An » en zone « UC ».



Justification : Il s'agit de corriger une erreur matérielle puisque les décisions émises suite à l'enquête publique n'ont pas été prise en compte correctement dans le dossier approuvé. En effet :

Durant l'enquête publique le propriétaire des parcelles ZK 94 et ZK 96 à Béon indique qu'un permis de construire lui a été accordé en 2011 sur ces deux parcelles avec deux maisons devant être implantées sur la parcelle ZK 94 ainsi qu'une voirie avec aire de retournement et espace paysager étaient prévus sur la parcelle ZK 96. Le plan ci-dessous étant également joint. Il demande le classement en zone constructible.



La réponse de la Communauté de communes au procès-verbal de la commission d'enquête, intégrée au rapport indique : « Le projet de zonage sera modifié. Pour répondre aux objectifs fixés dans le PADD, permettant l'accueil de nouveaux habitants en tenant compte de la morphologie bâtie, l'emprise du projet favorisant les espaces végétalisés sur les parcelles ZK94 et ZK96 sera intégré à la zone urbaine UC ; bien que le permis de construire soit caduc. Il est à noter que la commune est concernée par une rétention foncière importante, de ce fait, elle souhaite permettre la réalisation de projets identifiés qui doivent être réalisés ».

L'avis de la commission d'enquête dans son rapport va dans le même sens : « La commission d'enquête prend acte de la réponse CCJ car elle estime plus légitime de poursuivre ce projet que d'ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation ».

Toutefois, lors de la préparation du dossier d'approbation qui l'a été par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2019, seule la parcelle ZK 94 a été reclassé en zone UC, la parcelle ZK 96 restant en zone An empêchant la réalisation de la voirie et de l'aire de retournement, contrairement à la réponse apportée lors de l'enquête publique. La modification du PLUi vise ainsi à corriger cette erreur matérielle en classant la partie concernée de la parcelle ZK 96 en zone UC.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette rectification est nécessaire pour mettre le plan en cohérence avec un permis de construire précédemment autorisé.

Béon – Ajout d'un secteur Ah

→ Demande d'ajout d'un secteur Ah sur une habitation classée en zone Agricole.

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Classer l'intégralité de la parcelle F109 de Béon en zone AH.



Justification :

Cette demande est formulée dans le cadre de l'enquête publique :

Remarque émise dans le cadre de l'enquête publique par Patrick Roy :

Il souhaite que la parcelle F 0109 sur la commune de Béon soit classée en Ah sur laquelle se trouve des bâtiments d'habitation.
Il a joint un plan cadastral.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Joviniens :

Cette évolution est possible dans cette procédure de modification et ne remet pas en cause les orientations générales du document, ainsi, avec l'accord de la commune de Béon, il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ, dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, de classer cette parcelle actuellement en zone A vers la zone Ah. Toutefois il est précisé que cela ne change pas les règles puisque les annexes et extensions des habitations existantes sont également autorisées en zone A.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Il me paraît logique que les zones agricoles dans lesquelles il existe des habitations fassent l'objet de secteur Ah qui les différencie de la zone A.

Dans ce cas, le secteur pourrait avoir un règlement particulier différent de la zone A, sinon cette distinction n'a pas de sens.

Néanmoins, l'accord de la CCJ pour instituer ce secteur semble donner satisfaction à M. ROY.

Béon – Classement du parc communal en zone Naturelle

→ Le parc communal est actuellement classé en zone Agricole non constructible (An), or un classement en zone Naturelle (N) correspondrait davantage à sa destination.

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Classer la partie du parc communal de Béon actuellement en zone An en zone Naturelle (cela représente 1,8 ha)



Justification :

Cette demande est formulée dans le cadre de l'enquête publique, avec l'accord de la commune de Béon :

Remarque émise dans le cadre de l'enquête publique par Laurent Fèvreau :

Il signale que sur la commune de Béon, le parc communal a été classé en zone agricole An et demande si un classement en zone naturelle N, plus adapté à la réalité, serait possible.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Cette évolution est possible dans cette procédure et ne remet pas en cause les orientations générales du document, ainsi, avec l'accord de la commune de Béon, il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ, dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, de classer le parc communal en zone Naturelle plutôt qu'en zone agricole An.

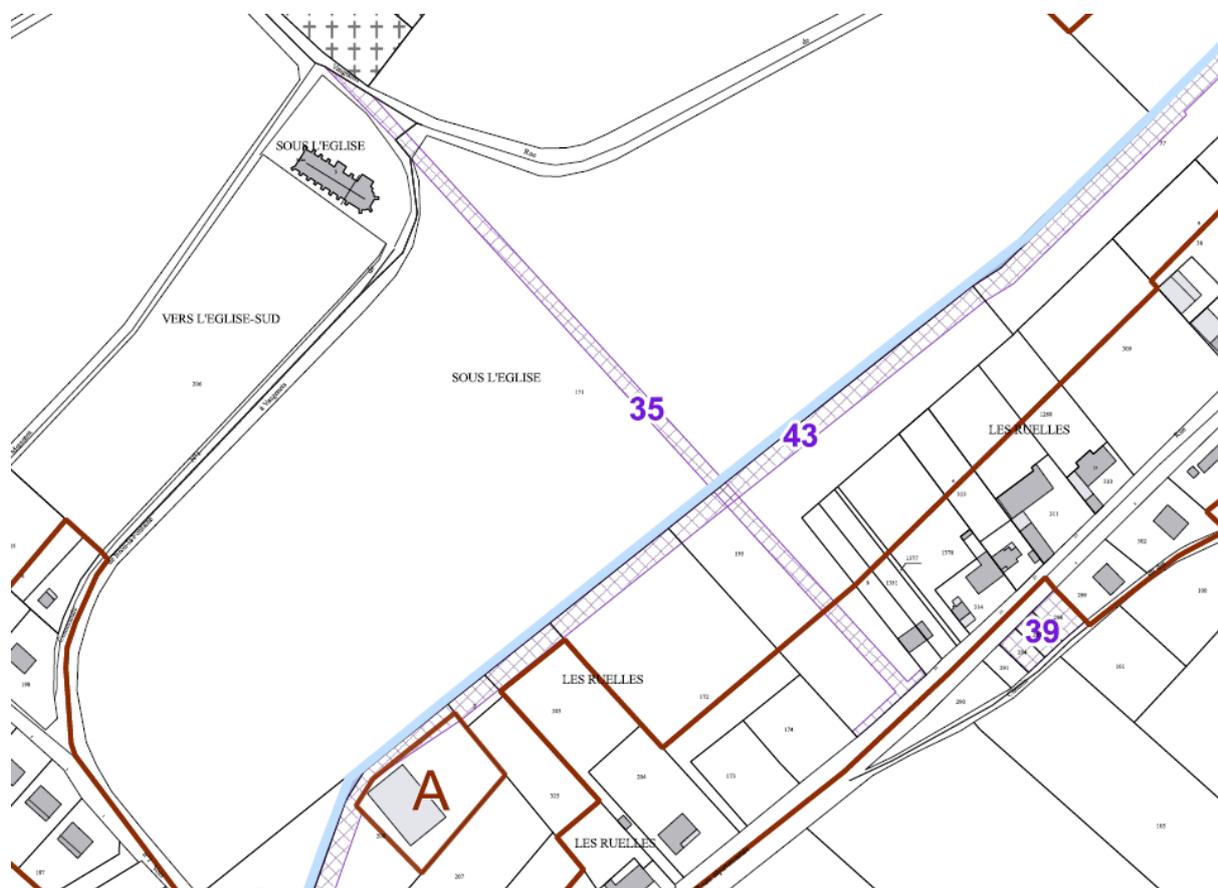
→ Commentaire du commissaire enquêteur :

S'agissant d'un parc, cette modification de la zone An en zone N paraît mieux adapté.

Suppression de l'emplacement réservé n°35 :

Situation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Emplacement réservé n°35 de 2 416 m² au profit de la commune de Béon pour la gestion d'un équipement d'intérêt général (canalisation eau potable).



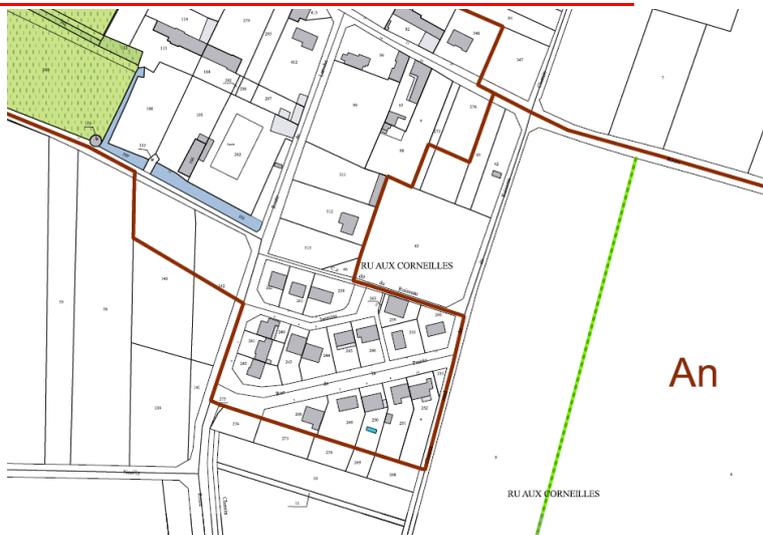
Situation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Suppression de l'emplacement réservé n°35.

Justification : Cette suppression fait suite à la décision du tribunal administratif de Dijon du 21 avril 2022 qui a décidé d'annuler la délibération du 18 décembre 2019 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du jovinien en tant qu'elle crée l'emplacement réservé n°35. Cet emplacement réservé n'existe pas de fait et est donc supprimé des documents du PLUi.

f) Evolution à apporter concernant uniquement la commune de Brion :

Brion - Modification de la vocation de la parcelle V45

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Parcelle située en zone An.



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Parcelle classée en zone A.



Justification : Projet d'installation du dépôt du paysagiste de la commune qui permettrait le développement de son entreprise. Cette modification est en cohérence avec le PADD dont l'un des objectifs est de « favoriser les nouvelles installations ».

Avis du commissaire enquêteur dans son rapport :

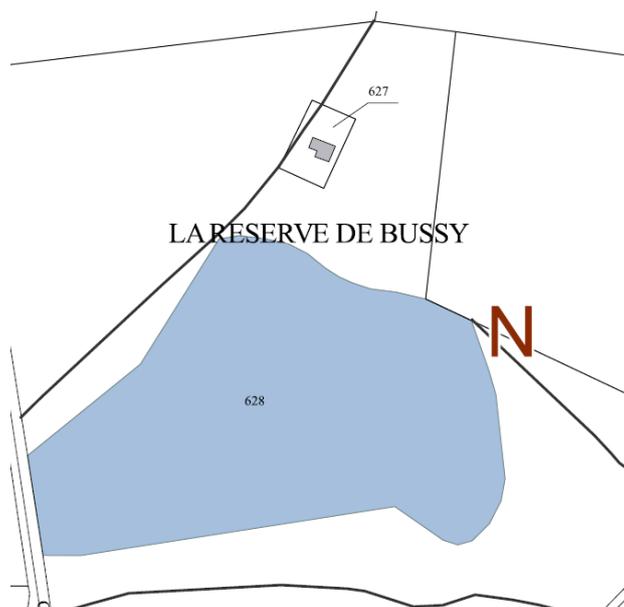
La modification de zonage proposée permet la construction d'un bâtiment nécessaire au développement de l'entreprise de paysagiste.

g) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Bussy-en-Othe :

**Bussy-en-Othe - Changement de secteur de l'habitation parcelle 627
(Les étangs de Saint-Ange)**

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

L'habitation isolée lieu-dit « La réserve de Bussy » est située en zone Naturelle (N), inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions ».



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

L'unité foncière de cette habitation restera en zone Naturelle mais mutera vers le secteur « identifiant les habitations isolées » (Nh).



Justification : Il s'agit d'un oubli dans la réalisation du zonage puisque cette habitation correspond plus au secteur Nh qu'à la zone N.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit d'un oubli lors de l'élaboration du PLUi qui doit être corrigé.

h) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Looze :

→ *Demandes de la commune de Looze. N'est finalement pas*

Looze - Servitude à ajouter

Evolution proposée : Ajout dans les servitudes de la canalisation d'eau potable en provenance de la Fontaine aux ânes à mettre en servitude. Toutefois, après enquête il apparaît que ce n'est pas une servitude, et donc ne peut pas être ajouté au plan des servitudes dans le PLUi.

Remarque du commissaire enquêteur dans son rapport :

10 – Dans « Evolutions à apporter concernant la commune de LOOZE », la modification consiste à ajouter une servitude relative à une canalisation d'eau potable.
S'agit-il d'une servitude d'utilité publique existante ou de la création d'une nouvelle servitude ?

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

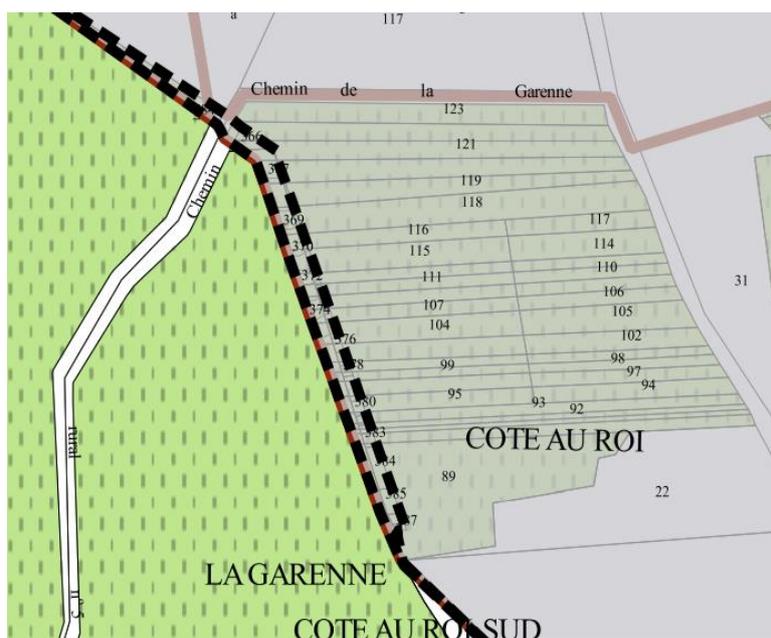
Après vérification cette servitude ne semble pas exister et ne pourra donc pas être ajoutée au plan des servitudes. En effet une enquête publique a été réalisée pour la création d'une DUP de protection du captage de la Fontaine aux Ânes de Joigny, toutefois la canalisation ne semble pas comprise dans ce projet de DUP.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette modification ne pourra donc pas être prise en compte dans cette présente modification. Cependant, pour la gestion de cette canalisation, la commune de LOOZE pourrait entreprendre la création de cette servitude lors d'une prochaine enquête publique.

Looze – Correction d'une erreur visuelle

Correction d'une erreur visuelle sur les limites séparatives entre Looze et Brion :



Justification : Cette partie de parcelle avoisine une salle de fête. Pour éviter les conflits à cause du bruit émis, il serait impératif d'interdire la construction de cette partie de la parcelle. Ainsi, la commune souhaite transférer une partie de son parking sur cette zone.

Avis de l'Etat :

« Il paraît dommage, toujours dans un souci de cohérence avec la volonté de lutte contre l'imperméabilisation et de renaturation introduite par la loi Climat et résilience, de prévoir un parking à cet endroit, représentant 2300 m², qui aurait pu être un îlot vert de fraîcheur et de nature au cœur de la commune. A minima, envisager un parking perméable.

Par ailleurs, ajouter à l'évolution « sous réserve en cas d'aménagement supérieur à 1000m², ou d'aménagement dont le cumul en plusieurs tranches excède 1000 m², qu'une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié soit effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau ».

→ Réponse de la CCJ :

La création de ce parking permettra de désimperméabiliser l'actuel parking afin d'en créer un espace de verdure, un îlot de fraîcheur. Cela sera précisé dans le rapport de présentation. Concernant le second point, le rappel de la réglementation nationale sera ajouté aux dispositions générales.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme le fait remarquer l'avis de l'Etat, il serait dommage d'imperméabiliser cette parcelle.

Mais le maître d'ouvrage a affiché sa volonté de créer un îlot de verdure avec un sol perméable, ce qui semble dans l'esprit des aménagements à venir pour lutter contre le réchauffement climatique.

j) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne :

Suppression de l'emplacement réservé n°50 :

Situation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi :

Emplacement réservé n°50 de 1 282 m² au profit de la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne pour l'agrandissement de l'atelier municipal.



Situation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Suppression de l'emplacement réservé n°50.

Justification : Cet emplacement réservé ne correspond plus à l'attente de la commune.

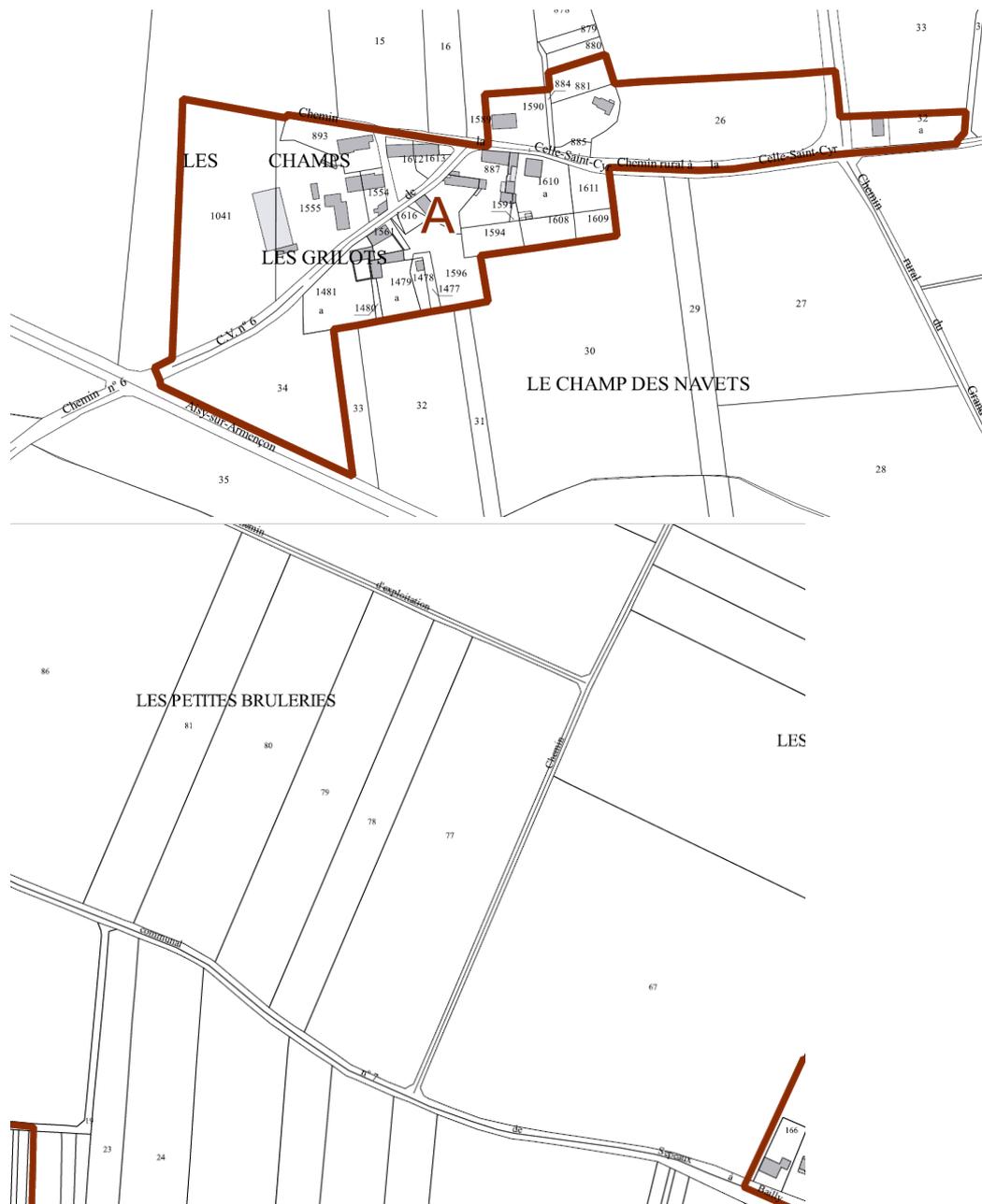
Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

Il s'agit d'un emplacement réservé qui ne correspond plus aux attentes de la commune.

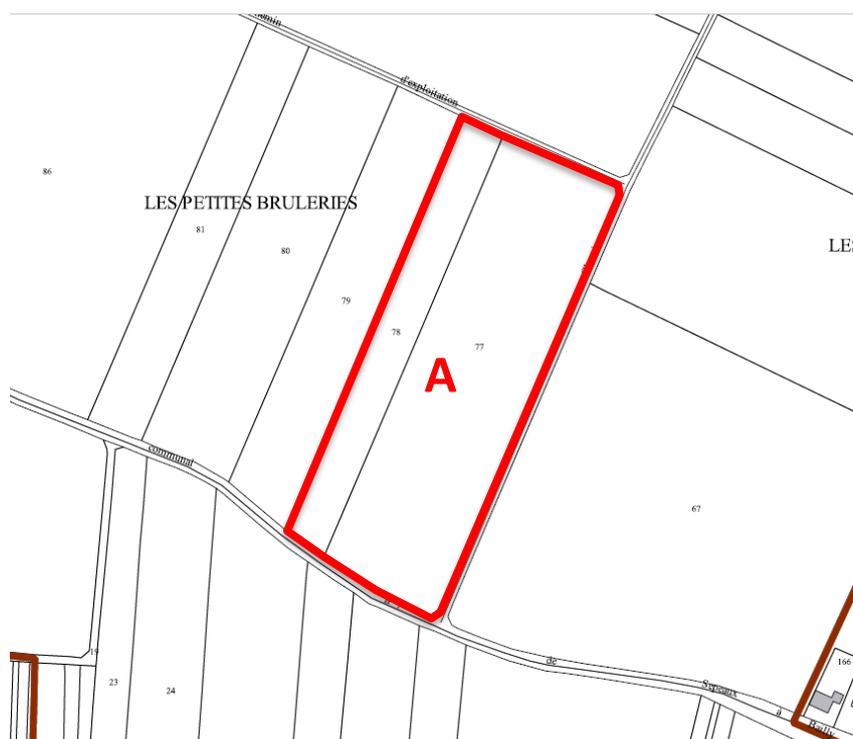
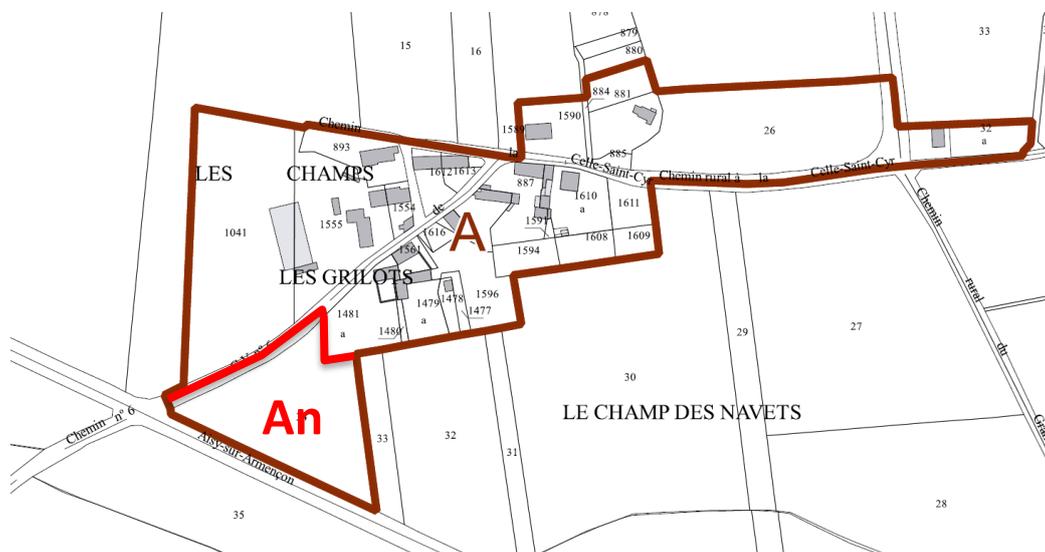
k) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Sépeaux-Saint-Romain :

Modification de la localisation du secteur en zone A :

Situation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Actuellement dans le PLUi la parcelle Z134 est classée en zone Agricole (A) comme l'ensemble du hameau attenant (7750 m² environ). Inversement les parcelles ZE77 et ZE78 sont classées dans le secteur Agricole inconstructible (An).



Situation APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Inverser les situations : reclasser la parcelle Z134 (7750 m²) en secteur An (inconstructible) et inversement classer les parcelles ZE77 et ZE78 en zone Agricole (A) (45700 m²).



Justification : L'exploitant agricole concerné a un projet de poulailler, or ce type d'installation peut générer des nuisances pour les habitations voisines. Ainsi il est préférable de ne pas implanter cette activité sur la parcelle Z134 qui était désigné pendant la phase d'étude pour accueillir des bâtiments agricoles et de plutôt permettre l'installation de ce projet dans un secteur où les nuisances seront moindres, sur les parcelles ZE77 et ZE78.

Cette modification fait l'objet de plusieurs avis :

Avis de l'Etat :

« Ajouter à l'évolution proposée l'expression « en cas de construction de serres à vocation d'exploitation agricole dont la surface serait supérieure à 1000 m², une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié devra être effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau ».

→ Réponse de la CCJ : comme précisé précédemment, le rappel de la réglementation nationale sera fait dans les prescriptions générales.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

« La parcelle ZI34 localisée sur le lieu-dit des Grilots a d'abord été désignée pour accueillir un poulailler, puis le projet a été relocalisé sur les parcelles ZE77 et ZE78. Après échanges avec l'agriculteur porteur du projet, il apparaît que cette modification a été faite en accord avec lui. Nous émettons donc un avis positif pour cette modification ».

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

La modification proposée consiste à inverser les situations de parcelles constructibles en zone A pour permettre la construction d'un poulailler industriel dans un secteur où les nuisances seront atténuées par rapport aux habitations existantes.

Ce projet a reçu un avis positif de la Chambre d'agriculture et me semble acceptable.

I) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Verlin :

Verlin - Changement de secteur de pour les habitations de la rue des Blins

Zonage AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Plusieurs habitations situées sur la rue des Blins ont été oubliées et sont classées en zone Naturelle (N).



Zonage APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : L'unité foncière de ces habitations restera en zone Naturelle mais mutera vers le secteur « identifiant les habitations isolées » (Nh).



Justification : Il s'agit d'un oubli dans la réalisation du zonage puisque ces habitations correspondent plus au secteur Nh qu'à la zone N.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il s'agit de rétablir un zonage cohérent avec les habitations existantes.

m) Evolutions à apporter concernant uniquement la commune de Villecien :

Villecien – ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement extérieur de la salle communale

Situation AVANT LA MODIFICATION n°1 du PLUi : la parcelle D 1979 est derrière la salle des fêtes, classée en zone urbaine, et libre de construction.



Evolution APRÈS LA MODIFICATION n°1 du PLUi : Ajout d'un emplacement réservé sur cette parcelle, à destination de la commune, afin de réaliser un « aménagement extérieur de la salle communale ».



Justification : Cet emplacement réservé vise à créer un aménagement qualitatif près de la salle communale.

Commentaire du commissaire enquêteur dans son rapport :

« Le maître d'ouvrage fait remarquer que l'aménagement extérieur sera réalisé de manière qualitative ».

n) Autres évolutions :

Le rapport de présentation, et notamment les justifications, sera modifié afin de prendre en compte ces évolutions.

o) Autres demandes d'ajouts de la part des personnes publiques associées :

Avis de l'Etat :

« En outre il est constaté qu'aucune des remarques concernant la prise en compte des risques naturels, des ressources en eau et des zones naturelles remarquables émises lors de l'avis de l'Etat sur le projet de PLUi arrêté, n'ont été prises en compte dans les modifications apportées ».

- ➔ Réponse de la CCJ : Il est rappelé que le PLUi a été approuvé le 18 décembre 2019, le dossier a ensuite été déposé au début de l'année 2020 à la sous-préfecture de Sens. Par courrier de Monsieur le Préfet en date du 9 avril 2020, l'Etat a exprimé plusieurs remarques au titre du contrôle de légalité. Par courrier du 8 Juin 2020, le Président de la Communauté de Communes du Jovinien a répondu à ces remarques en indiquant les corrections apportées au dossier de PLUi approuvé. Toutefois un nouveau contrôle de légalité a été envoyé le 29 septembre 2020 par courrier de Monsieur le Préfet, il était ainsi en dehors des délais et est resté sans réponse. Cependant la procédure de modification actuelle peut permettre ces corrections, qui sont :

Extrait du courrier de Monsieur le Préfet du 29 septembre 2020 :

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis le 24 juillet 2020 des éléments de réponse à ma lettre d'observations du 9 avril 2020, émise au titre du contrôle de légalité et portant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Jovinien approuvé par délibération de votre conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Après examen des justifications données et des pièces fournies, je constate que vous avez fourni un travail important pour lever mes remarques du 9 avril 2020 et ainsi assurer une meilleure sécurité juridique à ce document. Je relève toutefois qu'il reste quelques points à éclaircir.

Ainsi, en premier lieu, vous indiquez – page 3 de votre note explicative – que les plans de zonage des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) ne sont pas téléchargeables et qu'il est donc impossible de les insérer dans les annexes. Or, comme indiqué dans ma lettre du 9 avril 2020, ces plans de zonage étaient présents dans la précédente annexe 5A3, intitulée « *Protection eau potable* ».

De même, alors que vous précisez que le zonage de Saint Aubin sur Yonne est mis à jour pour prendre en compte l'ensemble des risques de ruissellement et d'inondation, je constate que les nouveaux plans de zonage transmis – pièces 3O1 et 3O2 – n'apportent aucune modification quant à la délimitation du secteur UCr dédié à ces risques.

Concernant la commune de Champlay, vous justifiez la non correction de la délimitation du risque d'inondation par la conformité des informations avec les données présentes sur le site « *Géorisques* ». Or, étant entendu que je vous ai fait part de l'existence d'une incohérence avec le PPRi, il vous appartient de procéder à sa levée en utilisant l'ensemble des moyens à votre disposition pour y parvenir et notamment en consultant l'ensemble du dossier de PPRi présent dans la commune concernée mais également en ligne sur le site de mes services.

Enfin, vous avez complété l'ensemble des préambules des zones concernées par le risque d'inondation et/ou de ruissellement, d'un renvoi aux dispositions annexées. Toutefois, le préambule de la zone A ne fait pas état du risque de ruissellement présent notamment sur la commune de Joigny.

- ➔ Réponse de la CCJ : La mention du risque ruissellement est ajoutée au préambule de la zone A. En revanche pour les autres éléments, ils seront traités dans le cadre de la prochaine procédure de révision allégée.

En deuxième lieu, vous avez apporté, dans les articles A II-1-b, N II-1-b du règlement, une information quant à l'application des dispositions des articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme. Toutefois, cette information, en ce qu'elle renvoie uniquement au code de l'urbanisme, ne permet pas aux porteurs de projet non aguerris à la lecture croisée des différentes réglementations, lors d'une consultation du document en ligne par exemple, d'avoir pleinement connaissance des dispositions applicables.

De plus, cette information, également introduite à l'article N II-1-c ne paraît pas justifiée puisque cet article traite des implantations par rapport aux limites séparatives et non par rapport aux voies.

- ➔ Réponse de la CCJ : La modification n°1 corrige ces éléments.

En troisième lieu, concernant les dispositions réglementaires applicables à la commune de Joigny, seuls les intitulés exacts des destinations et sous-destinations de l'article 1AU I-2 ont été repris alors que ma demande portait également sur de nombreux autres articles. Ainsi, contrairement à votre engagement - page 5 de votre note explicative - les articles UA, UB, UC, UD, Ug et UH i-2 n'ont pas été mis à jour.

De même, la nouvelle disposition inscrite à l'article UB II-2-2 et indiquant que « *les volets roulants doivent être invisibles, sauf pour les commerces* » doit être complétée pour préciser s'il s'agit « *des coffres des volets roulants* » ou « *de volets roulants visibles depuis le domaine public* » par exemple.

- ➔ Réponse de la CCJ : La modification n°1 corrige ces éléments.

En quatrième lieu, concernant les dispositions réglementaires applicables aux autres communes que celle de Joigny, l'article UA I-2 soumet désormais à conditions particulières les nouvelles constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat [...] « *d'une surface de plancher de 300 m²* ». Or, en fixant strictement la surface concernée, le règlement ne permet pas la réalisation de construction présentant une surface inférieure et ne répond pas à la justification de la règle présentée page 6 de votre note explicative.

De plus, alors que ma remarque portait uniquement sur la justification de la hauteur des annexes en limite séparative en zone UB, vous avez également repris celle de la hauteur des annexes en zone UC. Toutefois, cette nouvelle justification introduit des dispositions différentes de celles inscrites dans le règlement (hauteur de 3 m maxi si pignon en limite dans la justification et de 3,5 m maxi dans le règlement).

- ➔ Réponse de la CCJ : La modification n°1 corrige ces éléments.

En cinquième lieu, je relève qu'aux articles N II-1-b et c, la condition « *liées à l'activité routière* » apportée à la phrase « *Une implantation est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité* » n'est pas suffisante pour en comprendre le sens .

- ➔ Réponse de la CCJ : La modification n°1 corrige ces éléments.

Enfin, en sixième et dernier lieu, les nouveaux plans 3B2 et 3B5 font désormais apparaître une trame de couleur attachée au champ d'application du périmètre de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Joigny sur les zones UA et UBa alors que celles-ci ne sont pas concernées par cette protection.

- ➔ Réponse de la CCJ : Les moyens techniques dont dispose la Communauté de Communes du Jovinien sur cette procédure de modification ne permettent pas de reprendre la mise en forme des zonages, toutefois cela sera étudié dans le cadre d'une prochaine procédure de révision allégée.

Avis de la DRAC :

« Après examen du dossier du projet arrêté initial le 6 juin 2019, les informations sur le potentiel archéologique, qui vous avaient été transmises par courrier du 17 février 2016, n'avaient pas été reprises et il vous avait été demandé de procéder à un certain nombre d'ajouts. Si ces derniers n'ont pas déjà été pris en compte dans le projet arrêté initial, vous voudrez bien les intégrer au projet modifié soumis à notre examen.

Pour mémoire, vous trouverez, ci-joint, la liste des sites archéologiques actuellement recensés, ainsi que leur report sur une carte au 1/25 000ème. Vous voudrez bien noter qu'aucun indice de site ou site archéologique n'a été recensé, actuellement, sur la commune de Saint-Romain-le-Preux, ce qui ne signifie pas qu'il n'y a pas eu d'occupation préhistorique et/ou historique du territoire de la commune ; cette absence d'information reflète l'état actuel de nos connaissances.

Je vous informe que les délimitations des secteurs archéologiques telles qu'elles sont représentées sur les plans ci-joints, sont arbitraires. Compte tenu de la sensibilité archéologique particulière de ces secteurs, je vous remercie de bien vouloir faire figurer ces informations dans le Rapport de présentation.

D'autre part, vous voudrez bien intégrer les rappels législatifs et réglementaires suivants en tête du Règlement du PLUi de chacune des communes et/ou du PLUi de la Communauté de communes du Jovinien, à la rubrique des « DISPOSITIONS GENERALES » :

« En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté – Service régional de l'archéologie (39-41 rue Vannerie – BP 10578 – 21005 DIJON Cedex ; Tél. / 03.80.68.50.18 OU 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible de peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Par ailleurs, je vous informe que plusieurs communes, intégrées à la communauté de communes du Jovinien, disposent d'un zonage de présomption de prescription archéologique (ZPPA pris au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine).

- Bussy-en-Othe (arrêté 2004/221 du 30 novembre 2004) ;
- Champlay (arrêté 2013/64 du 27 février 2013) ;
- Joigny (arrêté 2004/230 du 30 novembre 2004) ;
- Looze (arrêté 2004/232 du 30 novembre 2004).

Ces arrêtés définissent une ou plusieurs zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces projets doivent faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région.

Ces documents devront être annexés au PLUi, sous la dénomination « zonages archéologiques pris au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine – arrêtés préfectoraux concernant Bussy-en-Othe (arrêté 2004/221 du 30 novembre 2004) ; Champlay (arrêté 2013/64 du 27 février 2013) ; Joigny (arrêté 2004/230 du 30 novembre 2004) ; Looze (arrêté 2004/232 du 30 novembre 2004) ». »

➔ **Réponse de la CCJ : Ces éléments ont été ajoutés au dossier approuvé par le Conseil communautaire le 18 décembre 2019 : la liste des sites archéologiques actuellement recensés, ainsi que leur report sur une carte au 1/25 000ème, ont été ajoutés en annexe du PLUi (pièce 5F2 – Etat des connaissances archéologiques de la CCJ). De plus les arrêtés de zonage de présomption de prescription archéologique ont également été annexés au PLUi (pièce 5F1 – Zonages archéologiques pris au titre de l'article L522-5 du code du patrimoine). Enfin les rappels législatifs figurent dans les dispositions générales du règlement du PLUi approuvé.**

Avis de GRT Gaz :

« Le territoire de PLUi est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes BEON, LA CELLE SAINT-CYR, CEZY, CHAMPLAY, CHAMVRES, PAROY SUR THOLON, SAINT-JULIEN DU SAULT, SAINT-MARTIN DORDON et VERLIN.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLUi.

A la lecture des documents transmis, la modification n°1 du PLUi n'impacte pas nos ouvrages.

Néanmoins nous profitons de votre nouvelle sollicitation pour vous donner quelques éléments de la réglementation associée aux ouvrages de transport de gaz naturel et leur prise en compte dans les différentes pièces du PLUi.

Rapport de Présentation : *Non transmis*

- La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1). Vous retrouverez ces éléments dans la fiche de présentation, dans la fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage (I3) et dans la fiche d'information sur les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).
- De plus, les moyens mis en oeuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

PADD : *Non transmis*

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Règlement : *Non transmis*

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Document graphique du règlement – Plan de zonage : *Non transmis*

Les SUP I1 relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Changement de destination des zones :

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation : *Non transmis***

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique : *Non transmis***

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (Servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Liste des Servitudes d'Utilité Publique : *Non transmis*

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Les distances de la servitude I1 (SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent également être précisées sur la liste des SUP.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux est la suivante :

GRTgaz - DO – PERM

Equipe travaux tiers & urbanisme

10 rue Pierre Semard

CS 50329

69363 LYON CEDEX 07

Tél : 04 78 65 59 59

urbanisme-rm@grtgaz.com »

➔ **Réponse de la CCJ : Ces éléments, déjà communiqués lors de la consultation sur le projet arrêté, ont été pour la plupart repris dans le PLUi approuvé le 18 décembre 2019.**

Avis de RTE :

« A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- Ligne aérienne 400kV NO 1 SEREIN - VILLECHETIVE
- Ligne aérienne 63kV NO 2 CEZY-ROUSSON
- Ligne aérienne 400kV NO 1 CHESNOY (LE) - VILLECHETIVE
- Ligne aérienne 63kV NO 1 CEZY-ROUSSON
- Ligne aérienne 63kV NO 1 CEZY-PAROY et ligne 63kV NO 1 LAROCHE-PAROY
- Ligne aérienne 63kV NO 1 CEZY-PAROY
- Ligne aérienne 400kV NO 1 CHESNOY (LE) - VILLECHETIVE et ligne 400kV NO 1 SEREIN - VILLECHETIVE
- Ligne aérienne 225kV NO 1 ROUSSON-SEREIN
- Ligne aérienne 63kV NO 1 LAROCHE-PAROY
- Ligne aérienne 63kV NO 2 CHARNY - PIQUAGE CHARNY et ligne 63kV NO 2 CHARNY - PIQUAGE CHARNY
- Ligne aérienne 63kV NO 2 CEZY-LAROCHE
- Poste électrique de 63kV PAROY
- Poste électrique de 63kV CEZY

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire l'attention des services sur l'observation ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

En application des articles L. 151-43 et L.152-7 du Code de l'urbanisme, nous vous demandons d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listées ci-dessus d'occupation du sol.

Nous vous informons que l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus du courrier est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil>. Pour information, il est possible de télécharger les données en vous y connectant.

Par ailleurs, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Enfin, compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de mentionner, en complément de la liste des servitudes en annexe de votre Modification PLUi, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux RTE chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la CC du JOVINIEN.

RTE – Groupe Maintenance Réseaux

Champagne morvan

Route de Luyeres - 10150 CRENEY

2/ Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêts collectif et services publics* » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions*

techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

1.1. Pour les lignes HTB

- Que le Modification PLUi autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance ou la surélévation de nos lignes pour l'exigence fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension >50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris ;

1.2 Pour les postes de transformation

- Que sont autorisées la construction / mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est réglementée pour les constructions, clôtures et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisée Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élitage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et les branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 45 000, 63 000, et 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 150 000 et 225 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.

Enfin, nous vous précisons qu'il est important que vous nous transmettiez un dossier complet du projet d'arrêt de la Modification PLUi afin que nous soyons en mesure d'émettre un avis. De préférence, nous souhaiterions recevoir ce dossier arrêté sous la forme de fichiers téléchargeables directement via un lien Internet.

- ➔ **Réponse de la CCJ : Concernant le report des servitudes d'utilité publique, la servitude I4 est bien mentionnée dans la pièce 5A2 du PLUi approuvé.
En revanche concernant les espaces boisés classés, il n'est pas possible, dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, de les faire évoluer. »**
-

Avis SDIS de l'Yonne :

« En réponse à la demande de consultation des personnes publiques associées relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de la communauté de communes du Jovinien reçu en date du 09 décembre 2021, je vous prie de trouver ci-dessous les prescriptions permettant de favoriser l'intervention des services d'incendie et de secours.

1. Accessibilité aux engins de secours

En ce qui concerne l'accessibilité aux secours, le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation et le code du travail précisent les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte.

D'une manière générale, il est opportun que les **bâtiments et aménagement soient desservis** :

- soit par une « **voie engins** »,
- soit, à défaut, par un **chemin stabilisé, lui-même desservi par une voie engins**, permettant le passage en tout temps d'un dévidoir mobile de tuyaux d'incendie (tiré par un binôme de sapeurs-pompier).

Les caractéristiques minimales de la **voie engins** sont les suivantes :

- la chaussée doit présenter une largeur minimale de 3 mètres, bande de stationnement exclue ;
- la force portante doit être calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (16 tonnes) avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres ;
- la résistance au poinçonnement doit être de 80 newtons par centimètre carré sur une surface minimale de 20 centimètres carrés ;
- le rayon intérieur doit être de 11 mètres ;
- la sur largeur S doit être égale à 1/15ème du rayon pour les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres ;
- la hauteur libre de passage doit être de 3,50 mètres ;
- la pente doit être inférieure à 15 %.

Les caractéristiques minimales du **chemin stabilisé** sont les suivantes :

- largeur minimale de 1,80 mètre ;
- un chemin stabilisé hors saillie et mobilier urbain ;
- une hauteur libre de passage de 1,80 mètre minimum.

Des réglementations spécifiques précisent, pour chaque type de construction, les règles liées à l'accessibilité aux engins de secours et de lutte contre les incendies. Parmi elles, on trouve notamment :

- l'arrêté du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- l'arrêté du 31 janvier 1986 portant règlement de sécurité pour les bâtiments d'habitation ;
- les arrêtés ministériels applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Une **aire de retournement** doit être prévue pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres afin de permettre aux engins de secours de faire demi-tour en trois manœuvres au maximum. Les dimensions des aires de retournement doivent être compatibles avec les engins de secours et présenter les caractéristiques suivantes :

- longueur hors tout : 6,50 mètres ;
- largeur hors tout : 2,50 mètres ;
- empattement : 3,50 mètres ;
- rayon de braquage : 9 mètres.

Les **dispositifs de verrouillage des accès** (bornes de voirie, portails automatiques, barrières, etc.) doivent pouvoir être déverrouillés par les sapeurs-pompiers :

- soit par une **clé seccoise** en dotation au SDIS présentant un carré femelle de 6,5 à 8 mm, un autre carré femelle de 12,5 mm et un triangle femelle de 11 mm ;
- soit par un **dispositif facilement destructible** par les moyens dont dispose le SDIS de l'Yonne (coupe-boulon par exemple).

En ce qui concerne les bâtiments assujettis à l'aménagement d'une « **voie échelle** », les plantations le long des façades ne doivent pas entraver l'action des moyens élévateurs articulés (MEA / échelles aériennes) et maintenir libres les accès aux balcons et autres baies accessibles.

Défense extérieure contre l'incendie

Concernant la défense extérieure contre l'incendie (DECI), il convient de se référer au **règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie** (RDDECI) de l'Yonne (arrêté préfectoral n° PREF CAB 2018-0268 du 4 mai 2018, consultable sur le site internet du SDIS à partir du lien suivant :

<https://www.sdis89.fr/documents/prevision/defense-exterieure-contre-lincendie.aspx>

Selon ce document, les constructions ou aménagements sont classés en risques courants ou en risques particuliers.

En ce qui concerne, les risques courants, des grilles de couverture DECI permettent de connaître, pour chaque type de construction ou d'aménagement, le **volume d'eau** nécessaire ainsi que la distance des **points d'eau incendie** pour assurer la défense incendie. »

➔ **Réponse de la CCJ : La CCJ prend note de ces prescriptions.**

p) Demandes refusées dans le cadre de l'enquête publique :

Durant l'enquête publique plusieurs administrés ont formulé des demandes. Celles acceptées figurent dans la liste des modifications, celles refusées sont évoquées ici :

Demande de Monsieur Christian CHAUMARTIN :

« M. CHAUMARTIN demande la suppression de l'emplacement réservé n°43 coupant sa parcelle en deux.

Il a joint une lettre accompagnée d'un plan cadastral »

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Cette demande de Monsieur Chaumartin a déjà été formulée lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi, à l'automne 2019. La réponse apportée par la collectivité dans le procès-verbal de cette enquête fut la suivante : « Le projet de zonage ne sera pas modifié. La commune souhaite créer un cheminement pour que les habitants de Béon Le Bas (enfants, aînés...) puissent se rendre en sécurité à la Mairie, à la Salle des Fêtes ou encore à l'école, plutôt que de longer de la RD943 qui est dangereuse au vu du trafic important. C'est pourquoi, l'emplacement réservé n°43 a été inscrit pour présenter un projet d'intérêt général, par la création d'un cheminement doux. Cet emplacement réservé permettra également d'entretenir le ru de Mardereau, qui présente parfois un débit important puisqu'il est utilisé comme exutoire pour les eaux pluviales de la commune. De plus, il s'agit bien d'un Ru et non d'un fossé, puisqu'il est inscrit dans les plans départementaux comme cours d'eau (cf. extrait de la cartographie des cours d'eau de l'Yonne - commission du 02/05/19; identifiant le ru de Mardereau comme un cours d'eau). »

La Communauté de Communes du Jovinien n'a aucune raison de faire évoluer sa réponse puisque cette position a été validée par le juge administratif dans la décision n°2002032 du Tribunal administratif de Dijon, datée du 21 avril 2022, concernant la demande de M. Christian Chaumartin, de Mme Annie Chaumartin et de l'EARL des Gravons de faire annuler la délibération d'approbation du PLUi mais également d'annuler plusieurs aspects du PLUi, notamment l'emplacement réservé n°43.

A ce sujet le tribunal administratif indique :

29. En second lieu, le document d'urbanisme en litige institue également un emplacement réservé n° 43 au bénéfice de la commune de Béon le long du ru du Mardereau au droit de la parcelle ZD 171 et reliant le chemin de Châtillon et la rue de l'Eglise. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une « bande de protection » du ru et d'un « chemin doux ». Contrairement à ce que font valoir les requérants, la communauté de communes du Jovinien n'était pas tenue d'apporter davantage de justification à l'institution de cet emplacement réservé, dont la fonction est ainsi clairement définie, au sein du rapport de présentation. En outre, ainsi qu'il ressort du rapport de la commission d'enquête publique, la communauté de communes du Jovinien a entendu permettre aux habitants de la commune de se rendre à la mairie, à la salle des fêtes ou à l'école sans avoir à longer la route départementale D 943, qui supporte un trafic important. Ce projet, qui présente un intérêt général, répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables visant à « développer l'offre d'itinéraires paysagers et sécurisés de promenade piétons / cyclistes, pour

les loisirs et déplacements quotidiens » et à « faciliter le déplacement (...) des modes doux ». Si M. Chaumartin et autres soutiennent que la création d'un chemin à partir de la parcelle cadastrée ZD 208 rendrait difficile ou impossible l'accès au hangar agricole situé sur ce terrain, ils n'apportent aucun élément de nature à l'établir. Enfin, la circonstance alléguée que le ru du Mardereau n'a pas été identifié comme « élément d'intérêt paysager ou environnemental à préserver ou à créer » n'est pas suffisante, par elle-même, pour entacher cet emplacement réservé d'une erreur manifeste d'appréciation. Par suite, et alors que l'intention de la commune de réaliser ce cheminement n'est pas contestée et qu'il n'appartient pas au juge administratif d'apprécier l'opportunité de la création d'un emplacement réservé, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation, tel qu'il est invoqué par les requérants, doit être écarté.

La décision complète est annexée à la présente réponse en annexe n°3.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas supprimer cet emplacement réservé n°43 dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse qui suit la décision du Tribunal administratif.

Demande de Monsieur Alain VIGNOT :

M.VIGNOT est propriétaire de la parcelle B699 au lieudit "Le Fort" à Paroy sur Tholon et demande qu'elle soit classée en terrain à bâtir sur une profondeur de 50 m.
Il a joint une lettre et un extrait de plan Géoportail.

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Il s'agit d'une erreur dans la formulation de l'avis puisque la demande Monsieur Vignot semble concerner la commune de Chamvres et non pas celle de Paroy-sur-Tholon.

Cette demande de Monsieur Vignot a déjà été formulée lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi, à l'automne 2019. La réponse apportée par la collectivité dans le procès-verbal de cette enquête fut la suivante : « Le projet de zonage ne sera pas modifié puisque l'inscription de cette parcelle favorise la consommation d'espaces et ne correspond pas au projet intercommunal ; notamment en matière de potentiel constructible en cohérence avec la projection démographique. De plus, cette parcelle est proche de la ripisylve du Tholon, partiellement végétalisée et elle jouxte la propriété du château. Il convient alors de préserver la qualité environnementale du site ».

De plus cette évolution ne relève pas d'une procédure de modification. En effet l'article L151-31 du code de l'urbanisme précise que la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière doit faire l'objet d'une procédure de révision et l'article L153-36 du même code l'exclut des dispositions de la procédure de modification du PLUi. L'intégration de cette évolution dans la procédure de la modification n°1 du PLUi serait une erreur de droit.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas modifier le zonage de la parcelle B699 à Chamvres dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

La demande de M. VIGNOT m'est apparue comme une anomalie en consultant le plan de zonage du PLUi.

En effet, elle forme une dent creuse, le long de la rue qui est urbanisée des 2 côtés.

Rien de concret ne semble exclure cette parcelle, sur une profondeur d'une cinquantaine de mètres, comme le zonage a délimité les parcelles voisines.

Cependant, comme le souligne le maître d'ouvrage, la présente procédure de modification du PLUi ne permet pas une telle correction.

Demande de Monsieur Laurent PONCET :

M. Poncet, agriculteur dont l'exploitation est située sur la parcelle ZP 48 en zone A, s'interroge sur la possibilité de modifier le zonage, lors de l'arrêt de l'activité agricole, pour que le terrain intègre la zone UC.

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Joviniens :

L'exploitation en question est en activité, elle est ainsi classée en zone Agricole dans le PLUi approuvé en 2019.

Cette évolution ne relève pas d'une procédure de modification. En effet l'article L151-31 du code de l'urbanisme précise que la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière relève d'une procédure de révision et l'article L153-36 du même code l'exclut des dispositions de la procédure de modification du PLUi. L'intégration de cette évolution dans la procédure de la modification n°1 du PLUi serait une erreur de droit. Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas modifier le zonage de la parcelle ZP48 à Bussy-en-Othe dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Il n'est pas possible d'indiquer si ce classement pourra évoluer à l'avenir, cela dépendra des procédures menées, des choix qui seront réalisés mais surtout de l'évolution de la réglementation puisque la loi Climat et Résilience de 2021 impose aux documents de planification de tendre progressivement vers le zéro artificialisation nette en 2050, ce qui imposera une réduction progressive de la consommation d'espaces et de l'artificialisation programmée dans les documents d'urbanisme.

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte-tenu de ces évolutions, M. PONCET ne pourra connaître l'avenir de sa propriété qu'au moment de la cessation de son activité agricole.

Demande de Madame Mélanie LEDOUX :

Mme Ledoux est propriétaire des parcelles ZS 160 et 161 situées en zone A au hameau de Bailly. Elle souhaiterait construire une extension d'environ 80 m2 de son habitation qui ne permet pas de loger toute sa famille, mais le règlement de cette zone l'interdit. Selon elle, l'ancien document d'urbanisme permettait cette extension.

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Joviniens :

Si cette demande peut apparaître comme légitime, la Communauté de Communes du Joviniens ne dispose pas d'outils permettant de faire évoluer la règle dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi.

➔ Parce qu'elle est située dans un hameau de petite taille, il n'est pas possible de classer la parcelle concernée, ou l'intégralité du hameau, en zone Urbaine, permettant de réaliser cette extension. En effet cela n'est pas possible dans le cadre d'une modification (comme évoqué précédemment), de plus cela serait en contradiction avec les orientations du PADD et donc

l'économie générale du PLUi ; mais également avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord de l'Yonne approuvé.

- ➔ Il faut également préciser qu'un changement du classement du hameau vers un autre secteur de la zone Agricole, par exemple le secteur Ah ne changerait rien à la règle, puisque c'est la même réglementation qui s'appliquerait à savoir la limitation à :
 - L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30 m².
 - L'emprise au sol cumulée des annexes et abris de jardins est limitée à 60 m² par unité foncière.
 - L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m² par unité foncière.

- ➔ Enfin, concernant les extensions ou annexes des habitations existantes dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » et ses dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Or cette augmentation des possibilités n'ayant pas été intégrée au projet de modification d'origine, il n'a pas fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF et il serait ainsi illégal de l'intégrer à ce moment de la procédure. De plus cet aspect a fait l'objet de nombreuses discussions lors de l'élaboration du PLUi et notamment d'une réserve de la part des services de l'Etat après l'arrêt du projet, une augmentation des possibilités de construire en zone A et N risquerait de recevoir un refus de la CDPENAF.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas ajouter cette évolution à la modification n°1 du PLUi.

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

C'est, en effet, regrettable de ne pouvoir satisfaire cette demande légitime, mais la réglementation ne permet pas de réaliser une telle modification au stade actuel de la procédure.

Demande de Monsieur Philippe LEFIOT :

M. DUFIOT conteste le classement de sa parcelle N° 514 en zone Np à St Julien du Sault qui devient inconstructible, alors qu'une parcelle voisine a été récemment construite.
Il demande que cette parcelle située en zone à risque d'inondations, reste au moins en grande partie constructible.

➔ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Cette demande a déjà été formulée lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi, à l'automne 2019. La réponse apportée par la collectivité dans le procès-verbal de cette enquête fut la suivante : « Le projet de zonage ne sera pas modifié. Le projet intercommunal vise à protéger les populations des risques inondations et ruissellement. C'est pourquoi, les constructions situées rue du Bois Frileux sont inscrites en secteur UBi - concerné par le risque inondation. Il n'est donc pas souhaité d'exposer plus d'habitants à ce risque ; conformément à l'orientation du PADD qui vise à "interdire les constructions dans les zones dites 'à risques'" et "identifier les sites concernés par le risque pour les communes ne possédant pas de document règlementaire". ».

De plus cette évolution ne relève pas d'une procédure de modification. En effet l'article L151-31 du code de l'urbanisme précise que la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière relève d'une procédure de révision et l'article L153-36 du même code l'exclut des dispositions de la procédure de modification du PLUi. L'intégration de cette évolution dans la procédure de la modification n°1 du PLUi serait une erreur de droit.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas modifier le zonage de la parcelle 514 à Saint-Julien-du-Sault dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

→ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette décision vise à protéger les personnes et les biens contre les conséquences d'inondations. De plus, la présente procédure de modification du PLUi n'aurait pas permis de satisfaire cette demande.

Demande de Annie et Jean-Michel GONTHIER :

J'avais rencontré M. et Mme GONTHIER lors de ma permanence à St Julien du Sault, qui m'avaient exposé leur problème.

Ils souhaiteraient construire un abri sur leur piscine dont la construction a été autorisée, mais le règlement de la zone A ne permet qu'une augmentation de surface limitée à 90 m².

Ils sollicitent, une augmentation de la surface constructible de 60 à 100 m², concernant cette parcelle cadastrée AH 414 , s'agissant d'un usage non agricole.

→ Réponse de la Communauté de Communes du Jovinien :

Si cette demande peut apparaître comme légitime, la Communauté de Communes du Jovinien ne dispose pas d'outils permettant de faire évoluer la règle dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi.

→ Parce qu'il s'agit d'un espace bâti isolé, il n'est pas possible de classer la parcelle concernée en zone Urbaine, permettant de réaliser cette extension. En effet cela n'est pas possible dans le cadre d'une modification (comme évoqué précédemment), de plus cela serait en contradiction avec les orientations du PADD et donc l'économie générale du PLUi ; mais également avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord de l'Yonne approuvé.

→ Il faut également préciser qu'un changement du classement vers un autre secteur de la zone Agricole, par exemple le secteur Ah, ne changerait rien à la règle, puisque c'est la même réglementation qui s'appliquerait à savoir la limitation à :

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30 m².
- L'emprise au sol cumulée des annexes et abris de jardins est limitée à 60 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m² par unité foncière.

→ Enfin, concernant les extensions ou annexes des habitations existantes dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » et ses dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Or cette augmentation des possibilités n'ayant pas été intégrée au projet de modification d'origine, il n'a pas fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF et il serait ainsi illégal de

l'intégrer à ce moment de la procédure. De plus cet aspect a fait l'objet de nombreuses discussions lors de l'élaboration du PLUi et notamment d'une réserve de la part des services de l'Etat après l'arrêt du projet, une augmentation des possibilités de construire en zone A et N risquerait de recevoir un refus de la CDPENAF.

Ainsi il sera proposé au Conseil communautaire de la CCJ de ne pas ajouter cette évolution à la modification n°1 du PLUi.

➔ Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette décision qui a fait l'objet de réserves de la part de l'Etat.
En outre, la présente procédure ne permet pas cette modification.