PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

de la

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU JOVINIEN

Rapport de la modification n°2 (dossier pour arrêt)

1. Présentation du contexte : 5

2. Présentation du territoire : 6

3. Cadre juridique 9

4. Présentation des évolutions du PLUi 10

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

Evolution n°A1 : Joigny – Ajouter un secteur Ner route de Brion 11

Evolution n°A2 : Joigny – Ajouter un secteur Ner avenue Jean Hemery 13

Evolution n°A3 : Joigny – Ajouter un secteur Aer rue Georges Vannereux 15

Evolution n°A4 : Béon – Ajouter un secteur Ner limitrophe de la déviation 17

Evolution n°A5 : Béon – Retirer un secteur Ner situé dans les bois 19

Evolution n°A6 : Brion - Création d'un secteur Aer sur l'ancienne décharge 22

Evolution n°A7 : Brion - Création de deux secteurs Aer dans un contexte agrivoltaïque 24

Evolution n°A8 : Bussy-en-Othe - Création d'un secteur Ner sur l'ancienne décharge 27

Evolution n°A9 : Bussy-en-Othe - Création de secteurs Aer dans une démarche agrivoltaïsme 29

Evolution n°A10 : Champlay - Extension de la zone Aer pour étendre le parc éolien 31

Evolution n°A11 : Paroy-sur-Tholon - Création d'un secteur Aer 33

Evolution n°A13 : Sépeaux-Saint-Romain - Création d'un secteur Ner sur l'ancienne décharge d'autoroute 35

Evolution n°A14 : Villecien – Intégration de l'ensemble des secteurs actuellement An en Aer 37

Evolution n°A16 : Verlin – Création d'un secteur Aer sur l'ancienne décharge 40

Evolution n°A17 : Précy-sur-Vrin – Suppression des secteurs Ner et Aer sur la commune 43

b. Apporter des corrections aux règles qui définissent les modalités des extensions et des annexes de l'habitat isolée dans les zones Naturelles et Agricoles, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que procéder à des ajustements dans les délimitations des secteurs Ah et Nh 44

Evolution n°B1 : Augmenter la taille maximale des annexes des habitations isolées (Ah, Nh et A). 45

Evolution n°B2 : Cudot - Création d'un secteur Nh à l'Archangerie 47

Evolution n°B3 : Cudot - Création d'un secteur Nh au hameau des Tuileries 49

Evolution n°B4 : Sépeaux-Saint-Romain - Création d'un secteur Ah au hameau Les Pilliards 51

Evolution n°B5 : Sépeaux-Saint-Romain - Agrandissement d'un secteur Ah au hameau Les Guilberts 53

Evolution n°B6 : Verlin – Classement du château en secteur Nh 55

c. Créer des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) permettant la réalisation de projets très spécifiques en zones Naturelle ou Agricole en vertu de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme: 57

Evolution n°C1 : Joigny - Permettre à l'observatoire astronomique de recevoir du public 58

Evolution n°C2 : Sépeaux-Saint-Romain - Permettre un projet de commerce à l'intersection de la RD943 63

Evolution n°C3 : Sépeaux-Saint-Romain - Permettre à le développement d'une activité d'hébergement touristique 65

d. Créer ou supprimer des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux. 68

Evolution n°D1 : Joigny - Supprimer l'emplacement réservé permettant l'accès à la zone 2AU ... 68

Evolution n°D2 : Joigny - Supprimer l'emplacement réservé n°4 69

Evolution n°D3 : Joigny - Création d'un emplacement réservé le long de l'Yonne 70

Evolution n°D4 : Paroy-sur-Tholon - Création d'un emplacement réservé pour sécuriser une intersection 72

Evolution n°D5 : Saint-Aubin-sur-Yonne - création d'un emplacement réservé afin de lutter contre le ruissellement 74

Evolution n°D6 : Villecien - Ajout d'un emplacement réservé pour créer une installation d'intérêt public 76

Evolution n°D7 : Béon - Création d'un emplacement réservé pour la gestion de problème de ruissellement 78

Evolution n°D8 : Cézy - Création d'un emplacement réservé à côté de la STEP 81

e. Reclasser des exploitations agricoles, ou des parties d'exploitation, en secteur A de la zone Agricole afin de permettre une évolution des exploitations : 83

Evolution n°E1 : Bussy-en-Othe - Extension d'un secteur A au hameau de la Bailly 83

Evolution n°E2 : Sépeaux-Saint-Romain - Extension d'un secteur A pour le centre équestre de Champourry 85

Evolution n°E3 : Verlin - Création d'un secteur Ai pour extension d'un centre équestre 87

Evolution n°E4 : Verlin - Extension d'un secteur A à la Viraudière 90

Evolution n°E5 : Verlin - Extension d'un secteur A pour une activité équestre 92

Evolution n°E6 : Villecien - Extension d'un secteur A pour permettre la réalisation d'un bâtiment agricole 94

f. Améliorer, adapter et corriger le règlement : 95

Evolution n°F1 : Protection des canalisations d'eau potable 95

Evolution n°F2 : Corriger des remarques issues du contrôle de légalité suite à la modification n°1 96

Evolution n°F3 : Clarification par rapport aux « éléments surfacique à conserver » 98

Evolution n°F4 : Permettre les bâches de lutte contre les incendies en zones N et A 100

Evolution n°F5 : Corriger une erreur concernant les règles de stationnement 102

Evolution n°F6 : Joigny – Ajustement des règles des pentes des toitures dans les zones UC et UD 103

Evolution n°F7 : Joigny- autoriser les roulottes si elles ne sont pas visibles du domaine public. 105

Evolution n°F8 : Béon – Création d'un secteur UCe permettant un « éco hameau » 107

Evolution n°F9 : Bussy-en-Othe – Modification de l'aménagement du lieu-dit Chien Pissant 117

Evolution n°F10 : Joigny – Corriger le règlement des zones UA et UB vis-à-vis des styles étrangers à la région 119

g. Changer la destination de la zone d'activités à l'entrée Est de Joigny pour permettre la réalisation d'équipements, notamment un nouvel hôpital, en modifiant le règlement et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :..... 122

h. Mise à jour des annexes 135

1. 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. Il a fait l'objet d'une modification, la modification n°1, approuvée le 28 septembre 2022 par le Conseil Communautaire.

Si le document répond globalement aux attentes, plusieurs évolutions ont été identifiées comme nécessaires justifiant la prescription de la modification n°2 par la délibération URB/2023/120 du 19 décembre 2023 du Conseil communautaire. Cette modification vise à :

- **Adapter les secteurs Aer et Ner en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables par les communes suite à la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.**
- **Apporter des corrections aux règles qui définissent les modalités des extensions et des annexes de l'habitat isolée dans les zones Naturelles et Agricoles, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que procéder à des ajustements dans les délimitations des secteurs Ah et Nh.**
- **Créer des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) permettant la réalisation de projets très spécifiques en zones Naturelle ou Agricole en vertu de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.**
- **Créer ou supprimer des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux.**
- **Reclasser des exploitations agricoles, ou des parties d'exploitation, en secteur A de la zone Agricole afin de permettre une évolution des exploitations.**
- **Améliorer, adapter et corriger le règlement.**
- **Changer la destination de la zone d'activités à l'entrée Est de Joigny pour permettre la réalisation d'équipements, notamment un nouvel hôpital, en modifiant le règlement et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

A noter qu'elle est prescrite en même temps que les révisions allégées n°1 et 2 avec l'ambition de mutualiser des éléments de procédure.

Evaluation environnementale :

Par décision N°2024-BFC-4325 la mission régionale de l'autorité environnementale a imposé la réalisation d'une évaluation environnementale de cette procédure de modification n°2. Celle-ci a été réalisé par le cabinet Institut d'Ecologie Appliqué et est annexée au présent document.

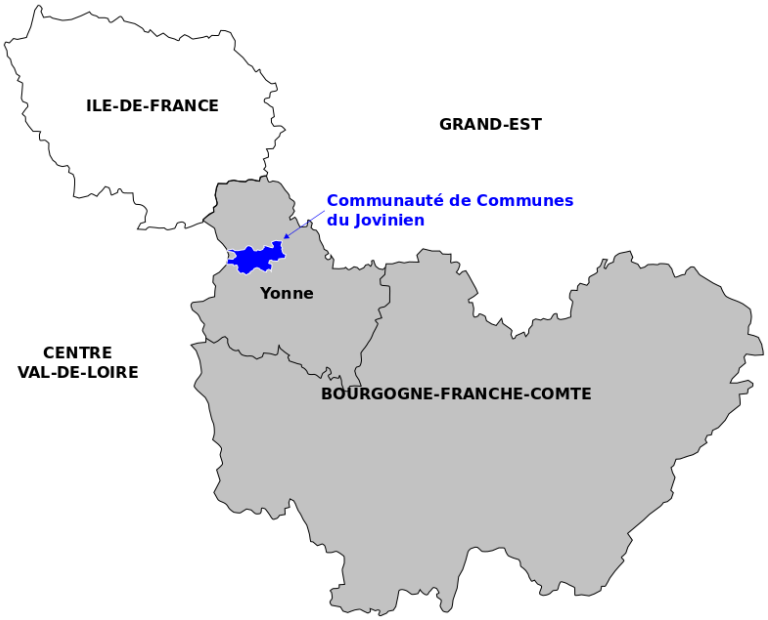
Suite de la procédure :

Le Conseil Communautaire doit « arrêter » le projet de modification n°2. Celui-ci fera ensuite l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et aux communes membres de la Communauté de Communes du Jovinien.

Les avis seront ajoutés au dossier qui sera soumis à enquête publique. Le projet de modification n°2 pourra ensuite être approuvé par le Conseil Communautaire et entrer en vigueur dans le cadre des modalités du Code l'urbanisme.

2. Présentation du territoire :

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



La CCJ dans son contexte administratif

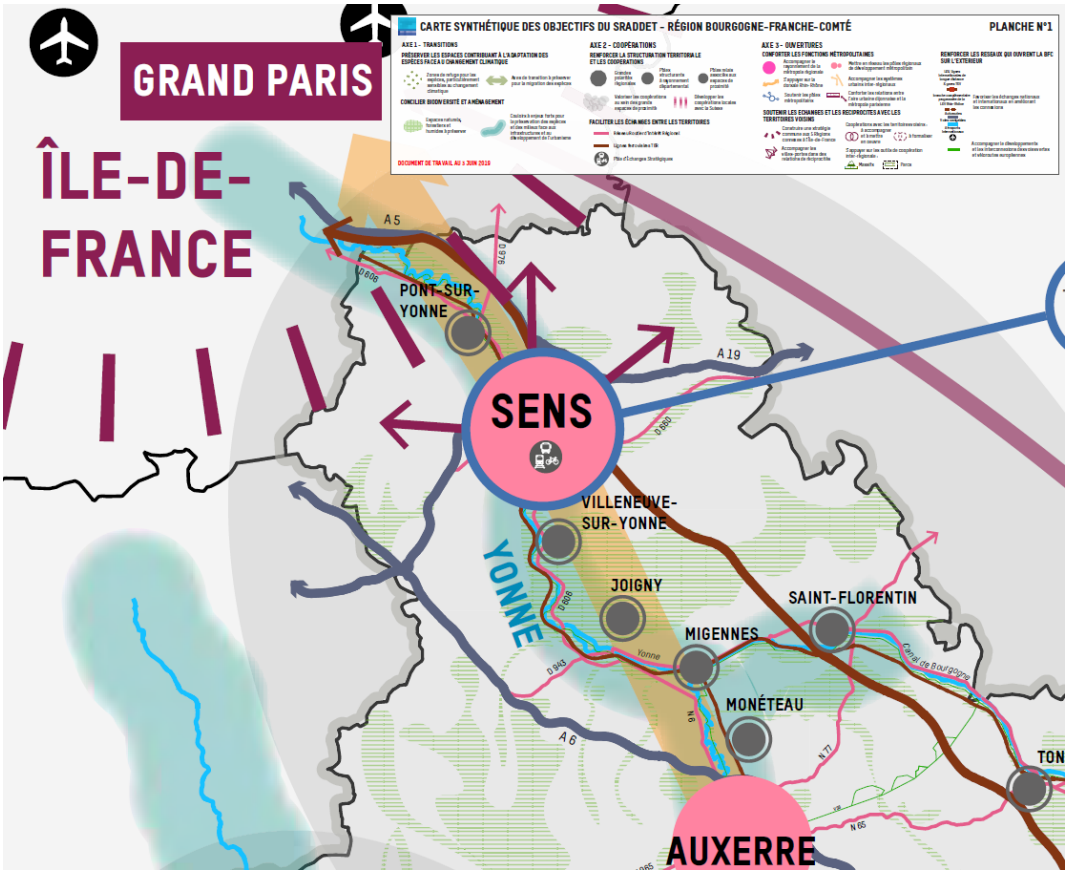
Créée en Janvier 2003, la Communauté de Communes du Jovinien regroupait au 1er Janvier 2020, **19 communes** sur 350,4 km², **et 21 253 habitants** (population légale, données INSEE 2017) :

Béon	510 habitants	Paroy-sur-Tholon	284 habitants
Brion	629 habitants	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'Ile-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'Ile-de-France. Le territoire communautaire est également marqué par l'enjeu de concilier biodiversité et aménagement. Cela se traduit par des espaces naturels, forestiers et humides à préserver ainsi que par un couloir à enjeux forts pour la préservation des espèces et des milieux face aux infrastructures et au développement de l'urbanisme : la vallée de l'Yonne.



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

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

- Maintenir le territoire du Jovinien au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration du territoire.
- Faire rayonner le Jovinien grâce à son potentiel économique.
- Affirmer l'identité agricole, viticole et sylvicole.

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

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

3. Cadre juridique

Article L151-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L151-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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

4. Présentation des évolutions du PLUi

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

Pour rappel le développement des énergies renouvelables (ENR) est une des ambitions inscrites dans le PADD, toutefois c'est également le cas de la préservation des paysages. Ainsi, afin de protéger l'impact sur les paysages, le PLUi détermine des zones spécifiques pour l'implantation des ENR : les secteurs Aer et Ner. Dans le reste des zones A et N les installations de ce type ne sont pas possibles.

Or depuis l'approbation du PLUi en 2019 de nouveaux projets ont émergé, notamment dans le cadre du contexte de la crise énergétique ayant suivi le début de la guerre en Ukraine ainsi que dans le cadre de la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 et de la nécessité pour les communes de définir des zones d'accélération de ces énergies (ZAER).

Ainsi ces évolutions visent à intégrer dans les secteurs Ner et Aer les zones d'accélération identifiées par les communes car dans le cas contraire les projets n'y seront pas possibles. Ces évolutions répondent ainsi aux attentes intercommunales (du PADD du PLUi mais aussi du PCAET), régionales (du SRADDET) et nationales.

Il faut préciser que ce classement en secteur Aer ou Ner permet un projet d'énergie renouvelable en matière d'urbanisme, toutefois ce dernier devra ensuite faire l'objet de procédures spécifiques en fonction de son dimensionnement et de l'énergie sélectionnée. Ainsi la plupart de ces projets devront ainsi faire l'objet d'une étude d'impact, d'une enquête publique et d'une autorisation Préfectorale.

Pour rappel l'article L153-31 du Code de l'urbanisme permet de procéder à ces évolutions du PLUi par procédure de Modification :

Le cadre juridique :

Article L153-31 du Code de l'urbanisme précisant que :

« II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Evolution n°A1 : Joigny – Ajouter un secteur Ner route de Brion

Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Joigny de classer la parcelle ZL 44, de 1,5 hectare, en zone Ner, ce qui pourra permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque, en cohérence avec les ambitions européennes, nationales, communautaires et municipales de favoriser ce type de projet, notamment sur des terrains non-agricoles et sans enjeux naturels majeurs.

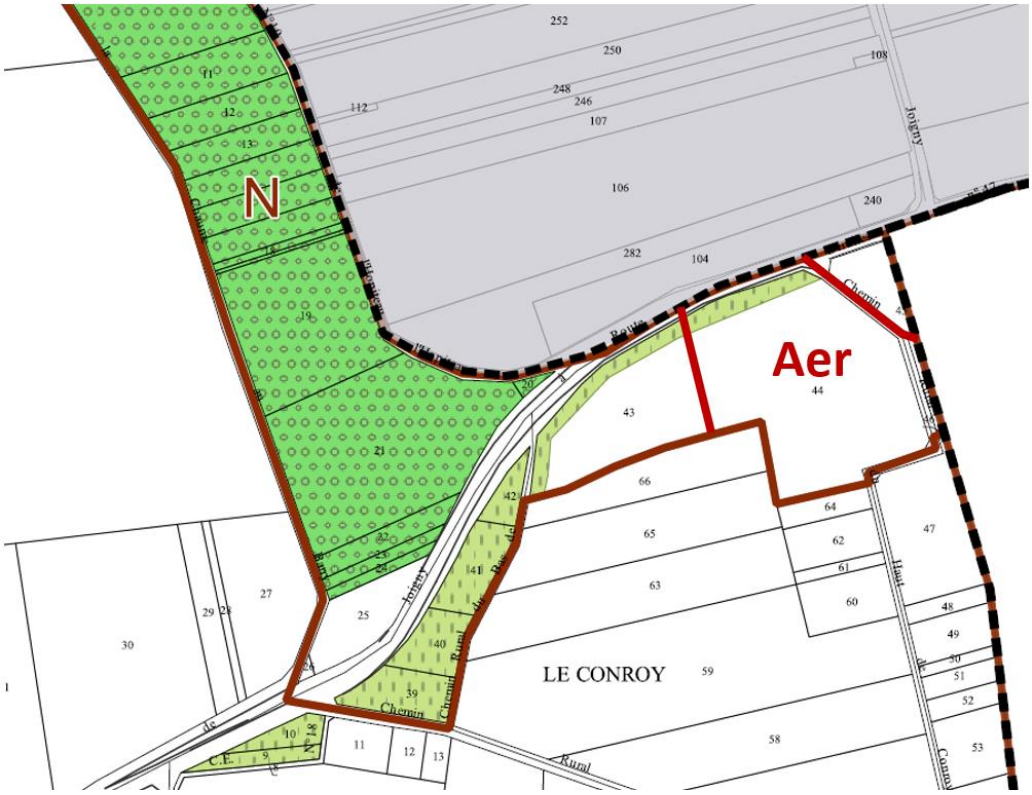
Cette parcelle est propriété de la CC du Jovinien qui, par le biais d'un bail emphytéotique, va la mettre à disposition d'un exploitant qui en échange revendra l'énergie à la collectivité dans une démarche d'autoconsommation collective.

La création de ce secteur Ner est en cohérence avec les ambitions de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 visant à développer les énergies renouvelables, et notamment la volonté de cibler ces projets sur les terrains délaissés puisque ce dernier est une ancienne décharge en friche. Il est à noter que l'étude d'impact d'un éventuel projet permettra d'évaluer précisément son impact sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité, toutefois le site ne semble pas comprendre d'enjeux majeurs. Le développement des énergies renouvelables permettra un impact positif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'urgence climatique

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit.

Zonage avant la modification :

Zonage après la modification :



Evolution n°A2 : Joigny – Ajouter un secteur Ner avenue Jean Hemery

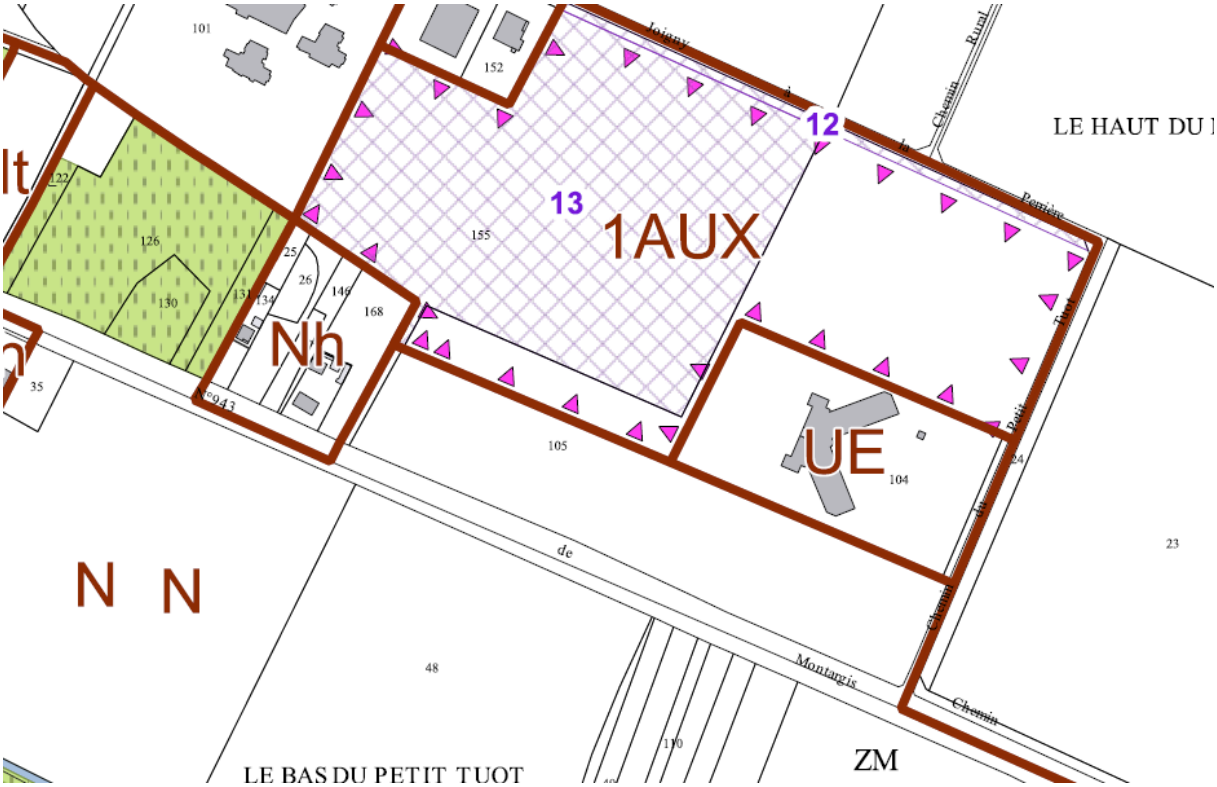
Présentation et justification de la modification : Demande de la commune de Joigny de classer la partie non constructible de la parcelle ZM 105, pour environ 2,2 hectares, en zone Ner, ce qui pourra permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque, en cohérence avec les ambitions européennes, nationales, communautaires et municipales de favoriser ce type de projet, notamment sur des terrains non-agricoles et sans enjeux naturels majeurs.

La création de ce secteur Ner est en cohérence avec les ambitions de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 visant à développer les énergies renouvelables, et notamment la volonté de cibler ces projets sur les terrains délaissés.

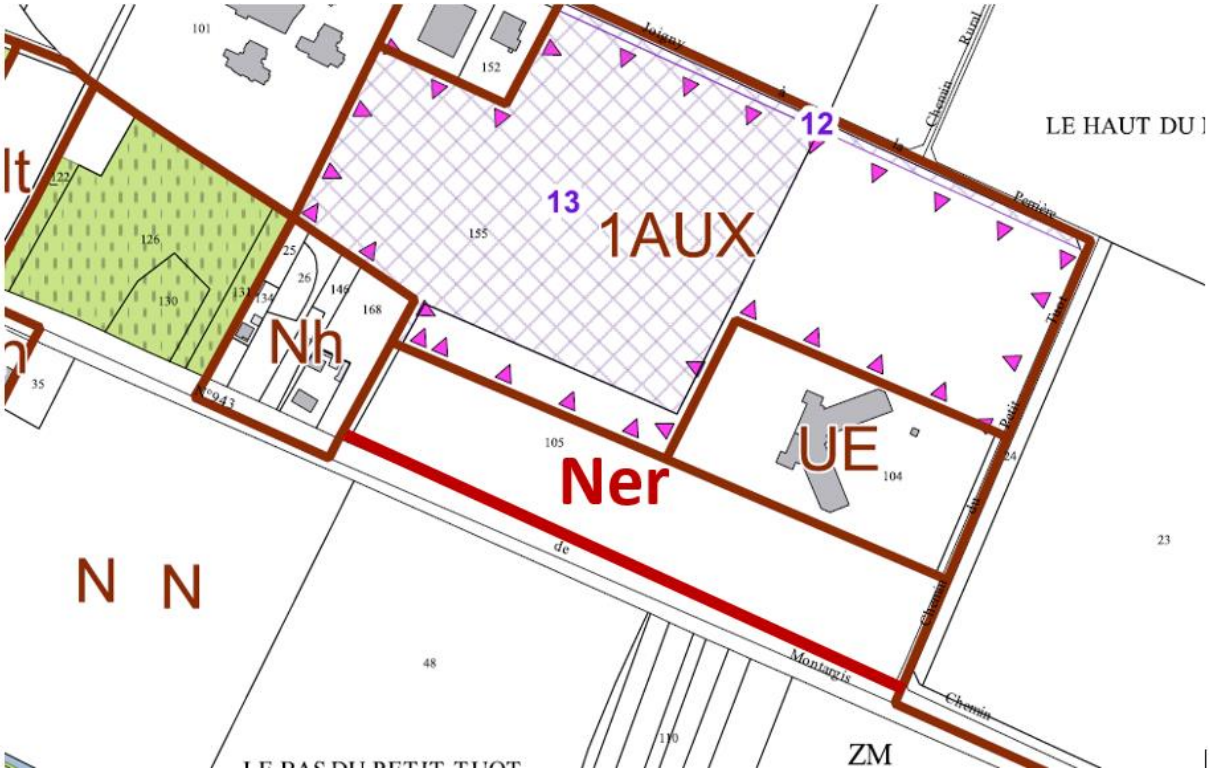
Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit.

Il est à noter que l''étude d'impact d'un éventuel projet permettra d'évaluer précisément son impact sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité, toutefois le site ne semble pas comprendre d'enjeux majeurs si ce n'est la gestion des eaux de ruissellement et l'intégration paysagère qui seront des éléments importants du projet que pourra contrôler la municipalité car elle est propriétaire du terrain. Inversement le développement des énergies renouvelables permettra un impact positif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'urgence climatique.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



Evolution n°A3 : Joigny – Ajouter un secteur Aer rue Georges Vannereux

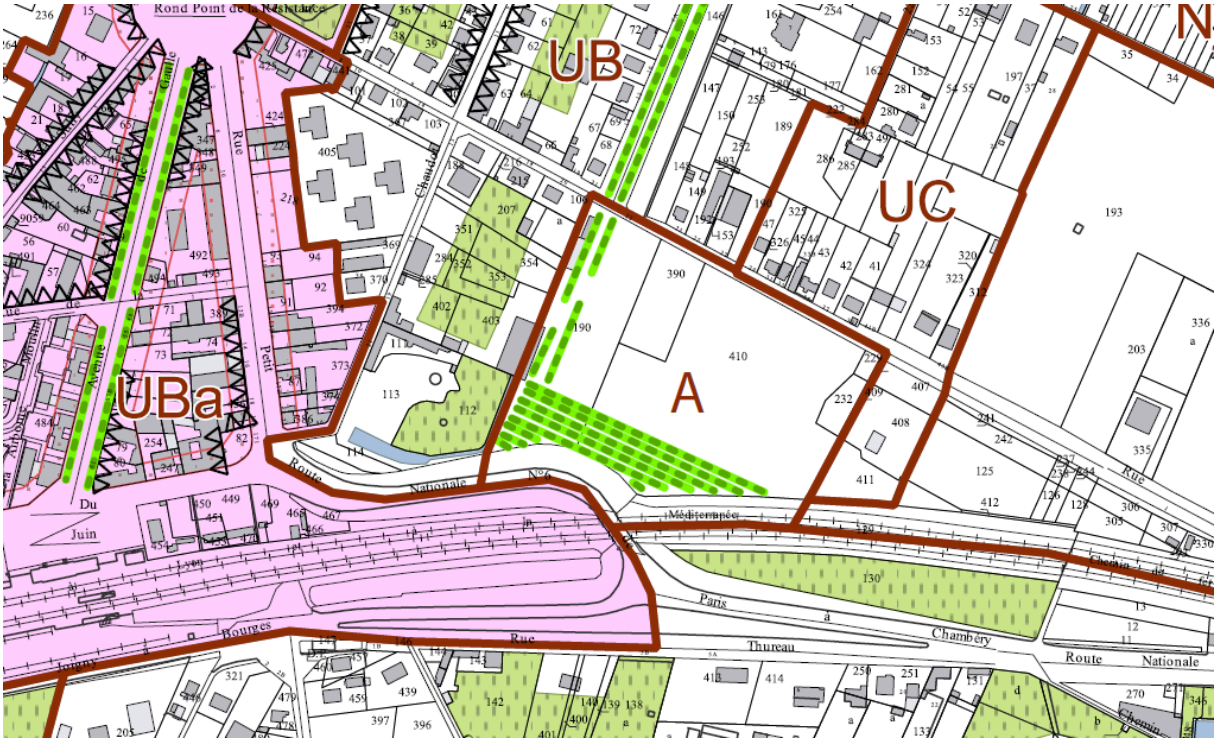
Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Joigny de classer les parcelles BC 190, 229, 232, 390, 406, 409 et 410, de 2,7 hectares, en zone Aer, ce qui pourra permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque, en cohérence avec les ambitions européennes, nationales, communautaires et municipales de favoriser ce type de projet, notamment sur des terrains non-agricoles et sans enjeux naturels majeurs.

La création de ce secteur Aer est en cohérence avec les ambitions de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 visant à développer les énergies renouvelables, et notamment la volonté de cibler ces projets sur les terrains délaissés.

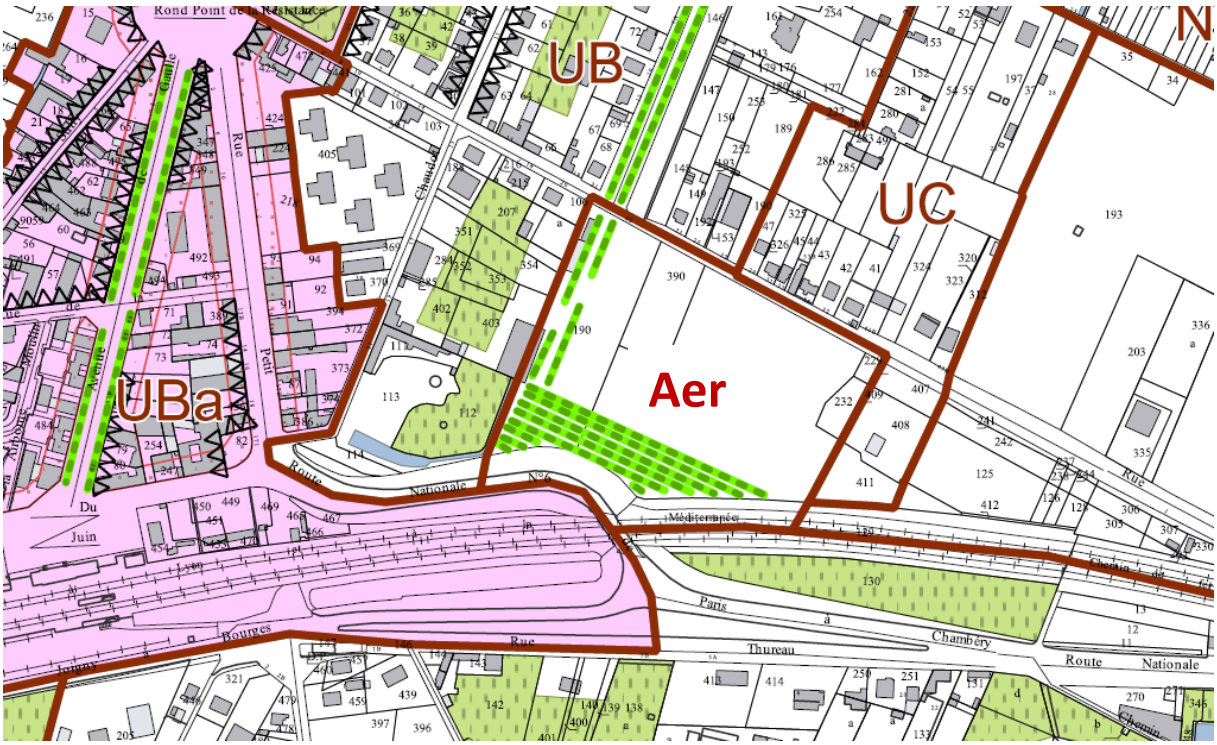
Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit.

Les protections paysagères au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront préservées.

Zonage avant la modification :

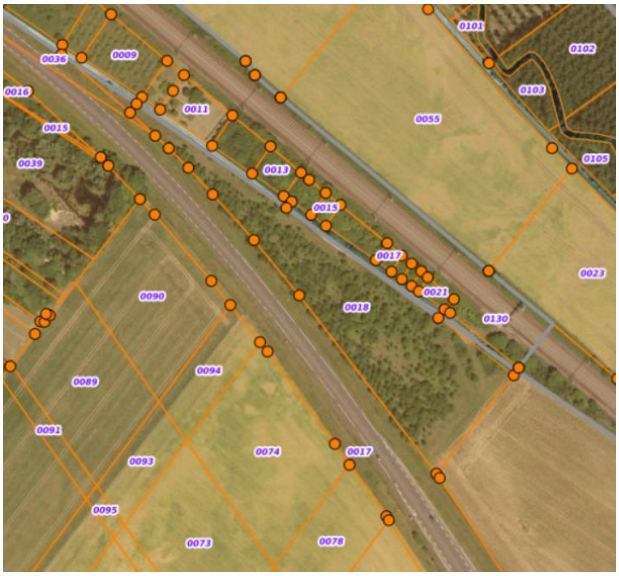


Zonage après la modification :



Evolution n°A4 : Béon – Ajouter un secteur Ner limitrophe de la déviation

Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Béon de classer la parcelle ZP18, de 1,6 hectare, en zone Ner, en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables, ce qui pourra permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque.

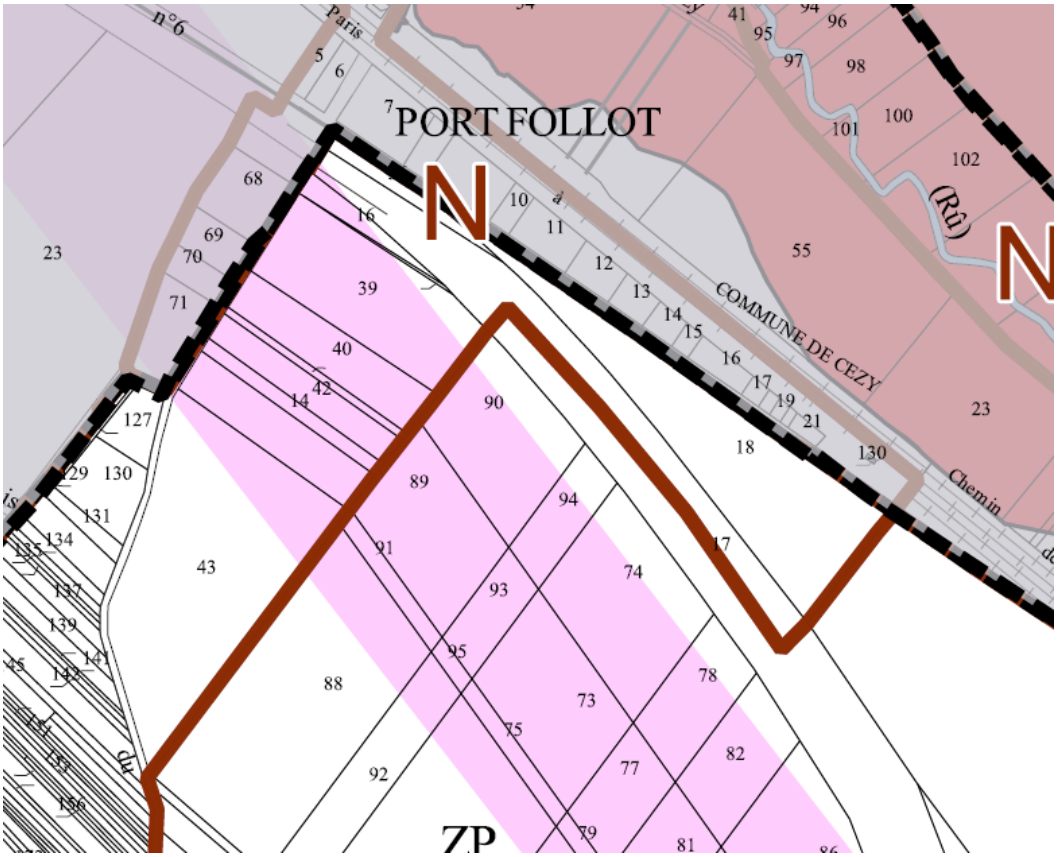


La création de ce secteur Ner est en cohérence avec les ambitions de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 visant à développer les énergies renouvelables, et notamment la volonté de cibler ces projets sur les terrains délaissés.

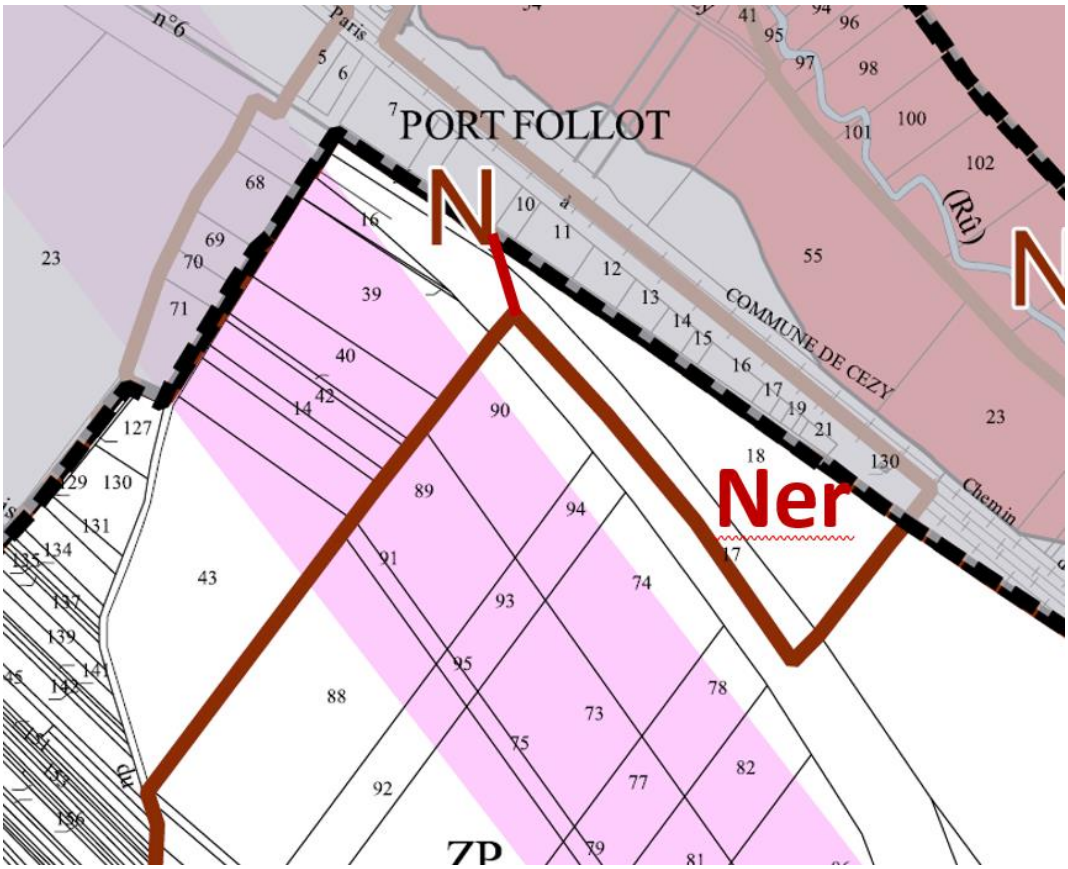
Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit.

Pour rappel, si un projet doit être réalisé il fera l'objet d'une étude spécifique (en fonction des seuils), le classement en zone Ner ne vise qu'à rendre possible un projet d'énergie renouvelable, en particulier de photovoltaïque au sol, sur cette zone d'accélération.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :

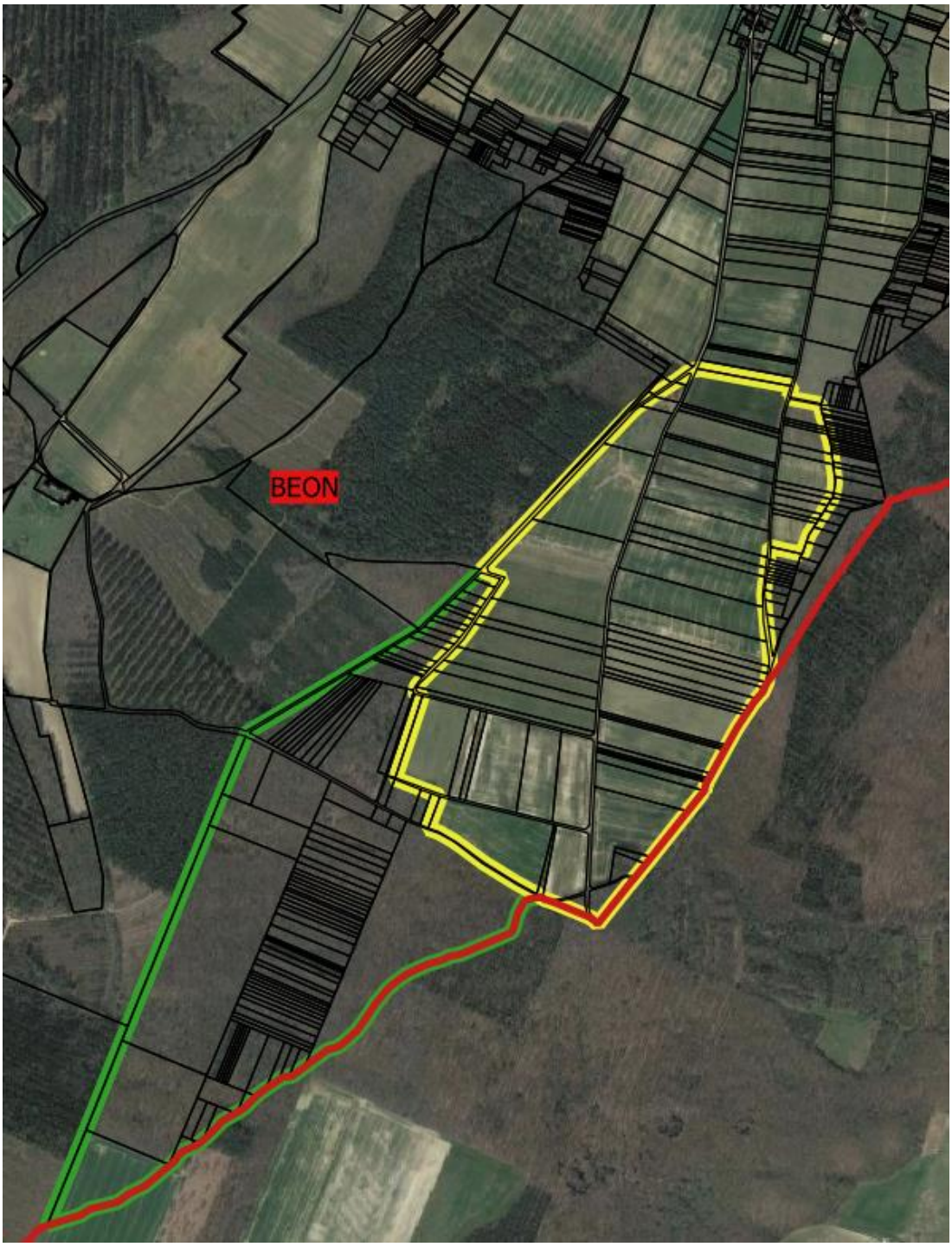


Evolution n°A5 : Béon – Retirer un secteur Ner situé dans les bois

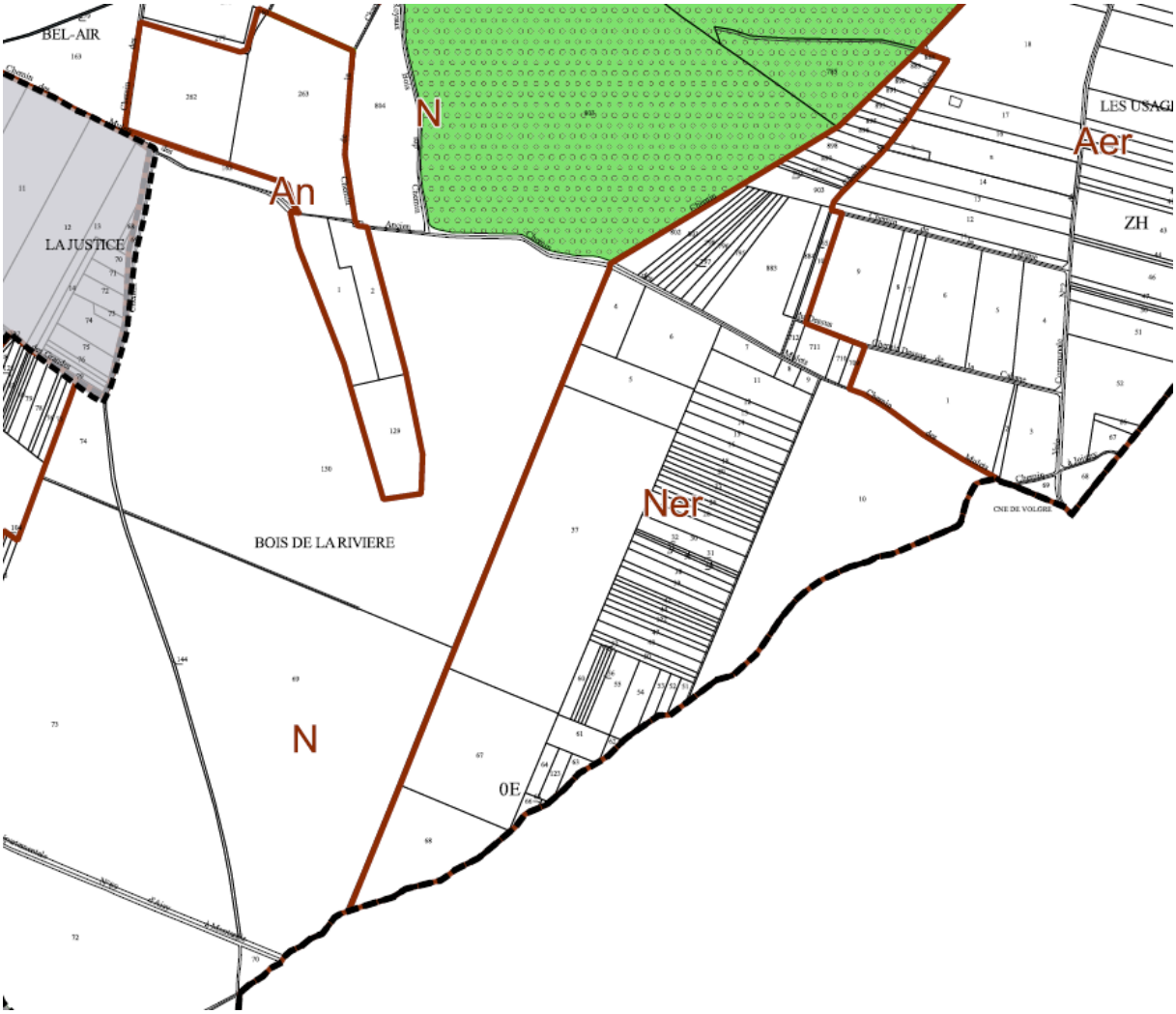
Présentation et justification de l'évolution : Demande de la commune de Béon de retirer une zone Ner et de la reclasser en zone N. En effet ce secteur de 68 hectares est complètement boisé et donc pas propice au développement des énergies renouvelables.

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD de préserver les espaces naturels et les réservoirs écologiques.

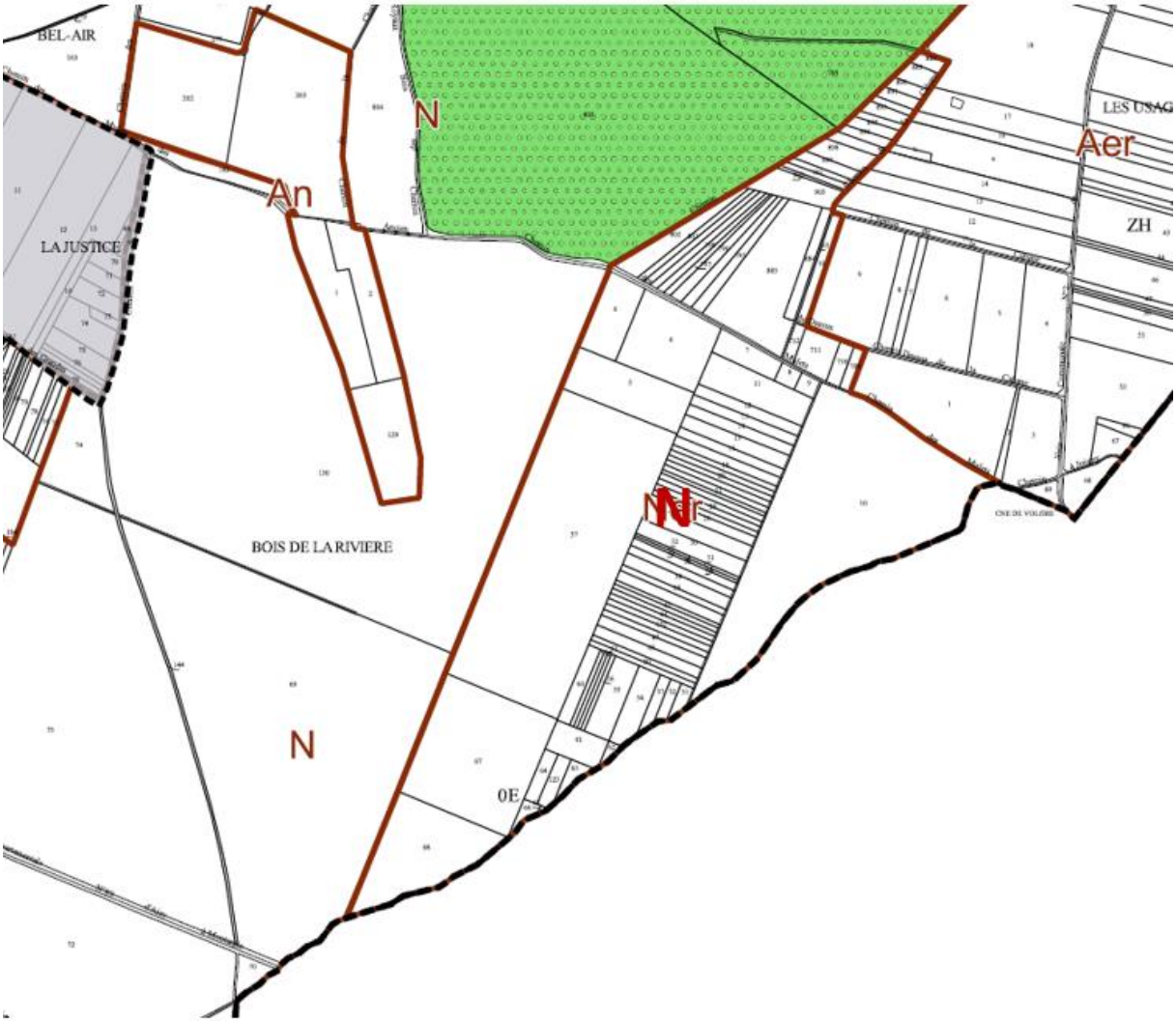
Secteur Ner en vert (en jaune le secteur Aer qui est conservé) :



Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



Evolution n°A6 : Brion - Création d'un secteur Aer sur l'ancienne décharge

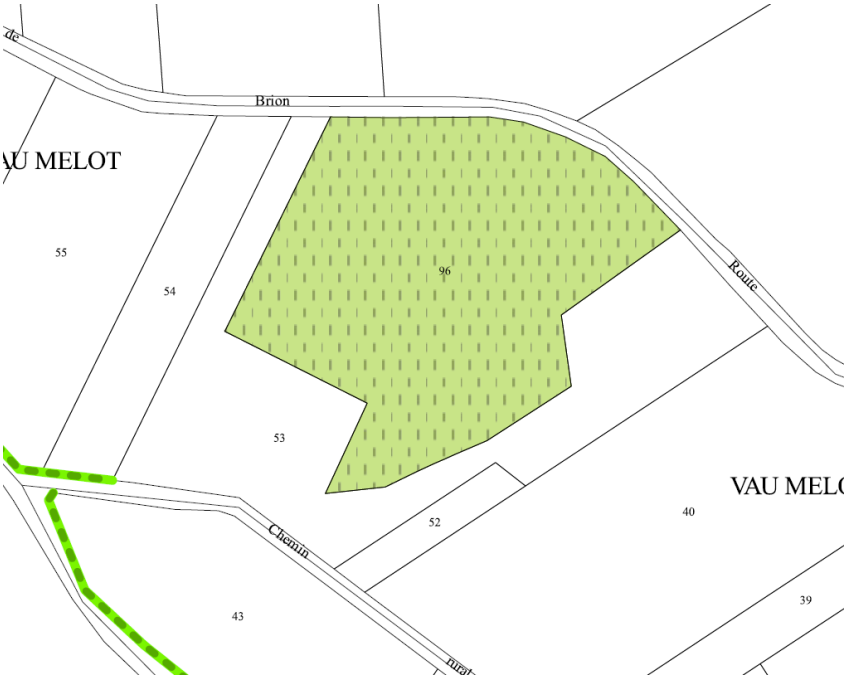
Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Brion de classer son ancienne décharge (la parcelle ZB 96 et une partie de la ZH53) en zone Aer, en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables et afin de pouvoir y réaliser un parc photovoltaïque. L'ensemble fait 4 hectares.

La création de ce secteur Aer est en cohérence avec les ambitions de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 visant à développer les énergies renouvelables, et notamment la volonté de cibler ces projets sur les terrains délaissés.

L'étude d'impact d'un éventuel projet permettra d'évaluer précisément son impact sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité, toutefois le site ne semble pas comprendre d'enjeux majeurs. Le sol est celui d'une ancienne décharge bien que la végétation s'y soit développée depuis quelques mois (à noter que la parcelle ZB96 fait l'objet d'une protection paysagère qu'il convient de retirer dans une procédure de révision allégée. Il s'agit d'un petit boisement de faible qualité). Ainsi le développement des énergies renouvelables permettra un impact positif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'urgence climatique.

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit.

Zonage avant la modification :

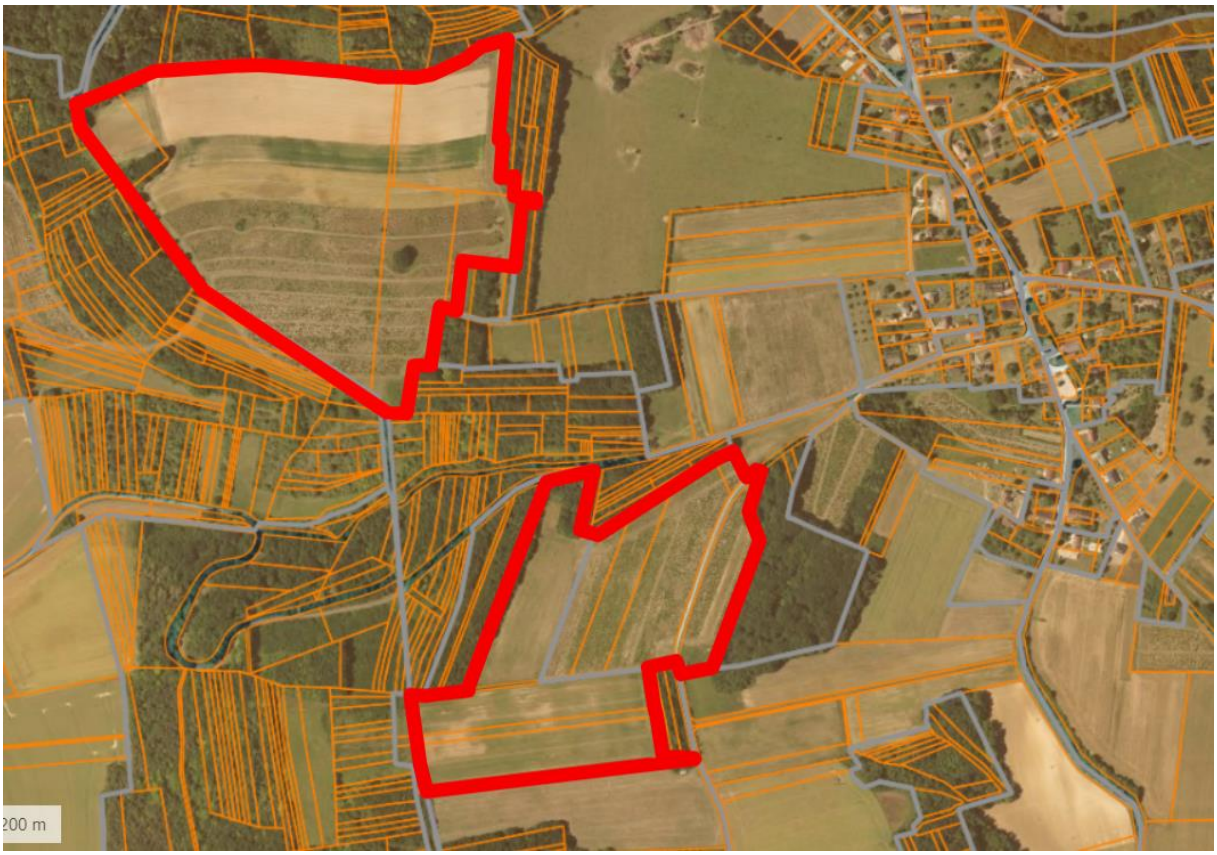


Zonage après la modification :

Evolution n°A7 : Brion - Création de deux secteurs Aer dans un contexte agrivoltaïque

Présentation et justification de la modification :

En lien avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables, la commune de Brion demande le classement en zone Aer de deux emprises concernées par un projet agrivoltaïque sur environ 14,5 et 9,7 hectares au nord-ouest de la commune, vers le hameau de la Fourchotte. Ces emprises sont actuellement cultivées.



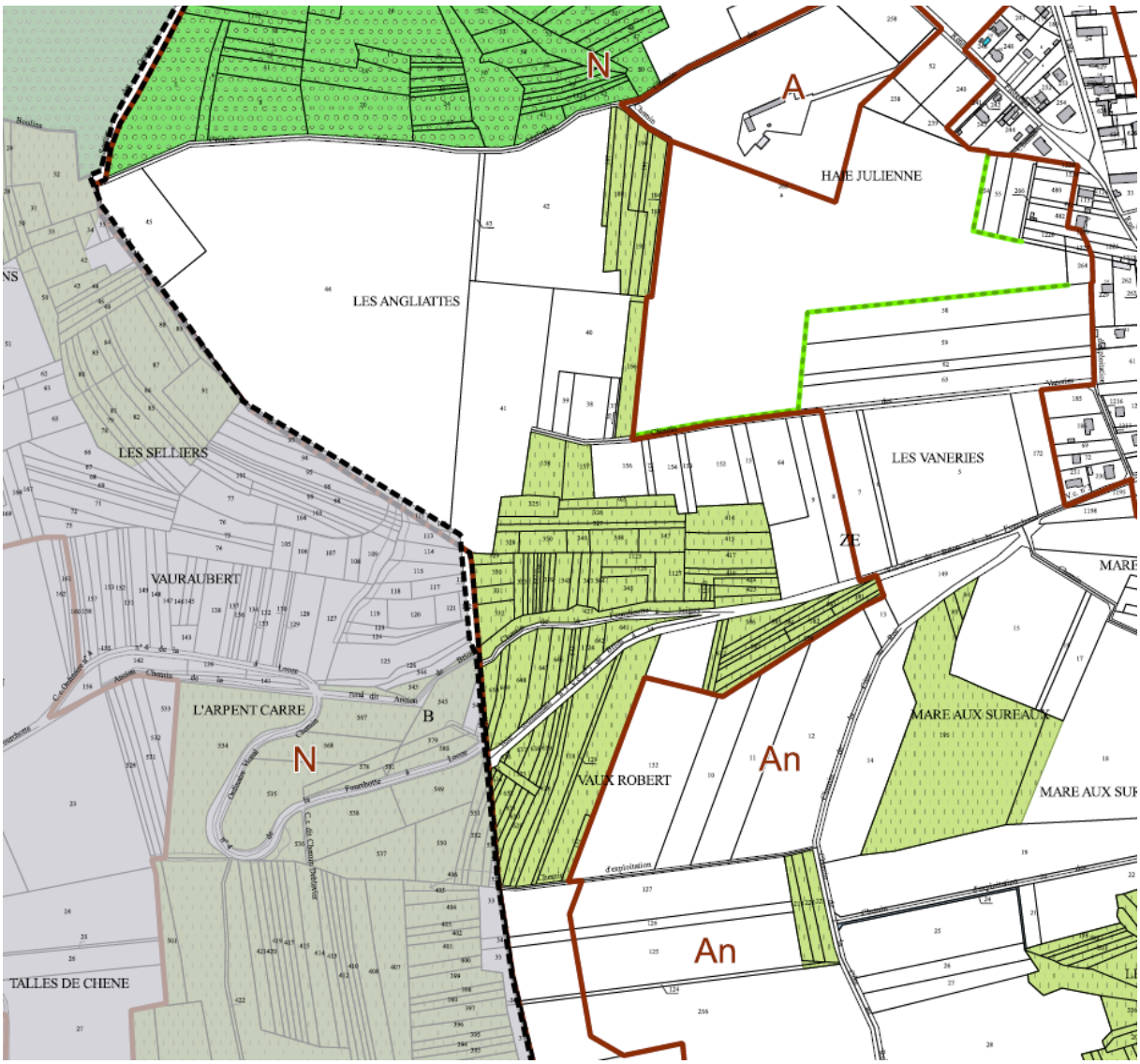
Actuellement l'emprise nord est située en zone Naturelle or rien ne justifie ce classement en zone Naturelle puisque qu'elle est valorisée par l'agriculture. L'emprise sud est située en partie en zone Naturelle, ce qui n'est pas justifié, et le reste en zone Agricole (secteur An).

Ainsi, en raison du projet, il est souhaité reclasser ces 24,2 hectares en secteur Aer, secteur spécifique permettant le développement des énergies renouvelables. Cela concerne les parcelles ZE 10, 11, 12, 13, 14, 40, 41, 42, 43, 44 et 45 ainsi que les parcelles ZA 124, 125, 126, 127 et 132.

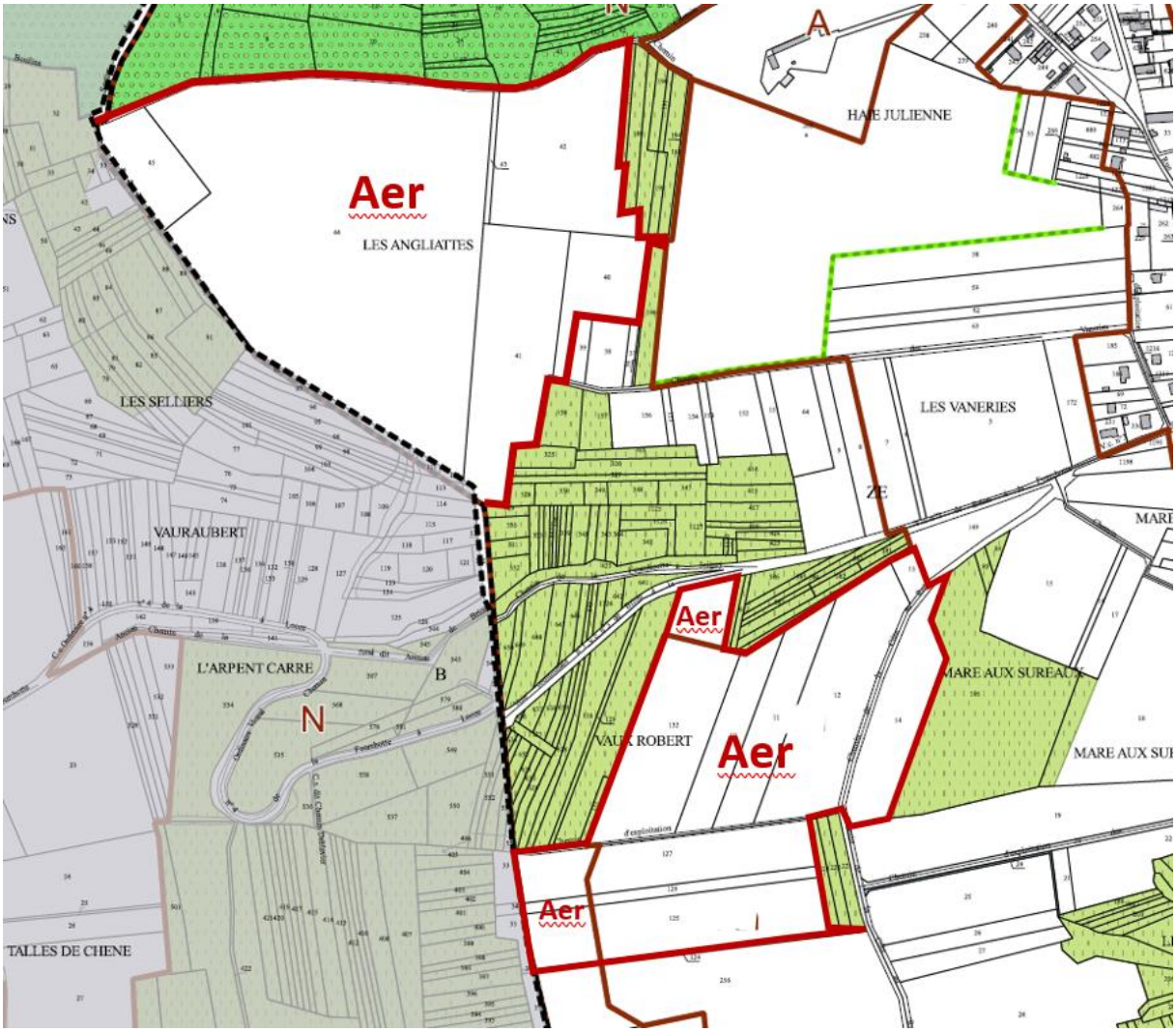
La création de ces secteurs Aer est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenue dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023. Ainsi ce classement en secteur Aer rendra possible un projet, toutefois ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec évaluation environnementale. De plus l'agrivoltaïque est maintenant très encadré par la législation, le projet devra donc faire la démonstration du maintien de l'activité agricole.

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation, ne semble pas se situer dans un autre cône de vue non identifié. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit, même dans un cadre agrivoltaïque. Ce sujet sera approfondi dans le cadre de l'étude du projet, toutefois rien ne s'oppose au classement de ces parcelles en Aer.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



Evolution n°A8 : Bussy-en-Othe - Création d'un secteur Ner sur l'ancienne décharge

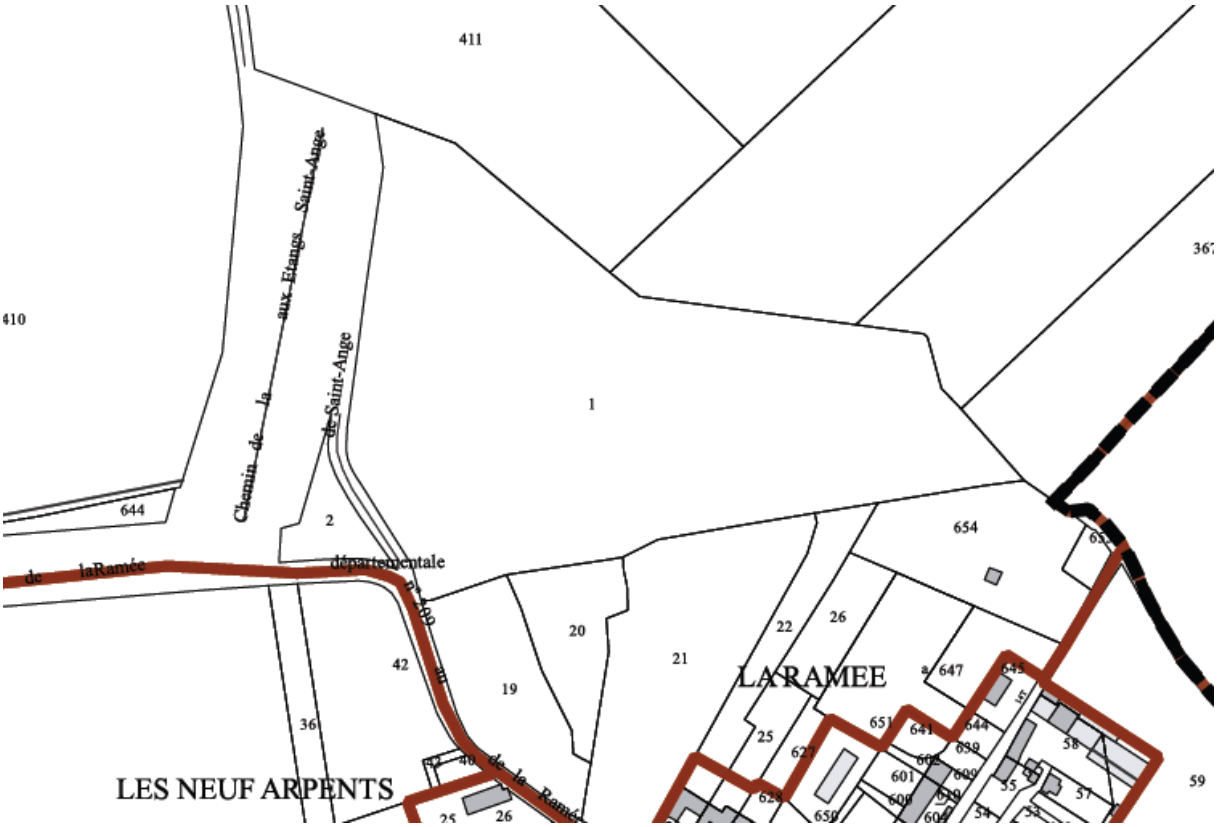
Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Bussy-en-Othe de classer son ancienne décharge (les parcelles A1 et E2) en zone Ner, en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables et afin de pouvoir y réaliser un parc photovoltaïque. Cela représente un espace de 3,8 hectares.

La création de ce secteur Ner est en cohérence avec les ambitions de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 visant à développer les énergies renouvelables, et notamment la volonté de cibler ces projets sur les terrains délaissés.

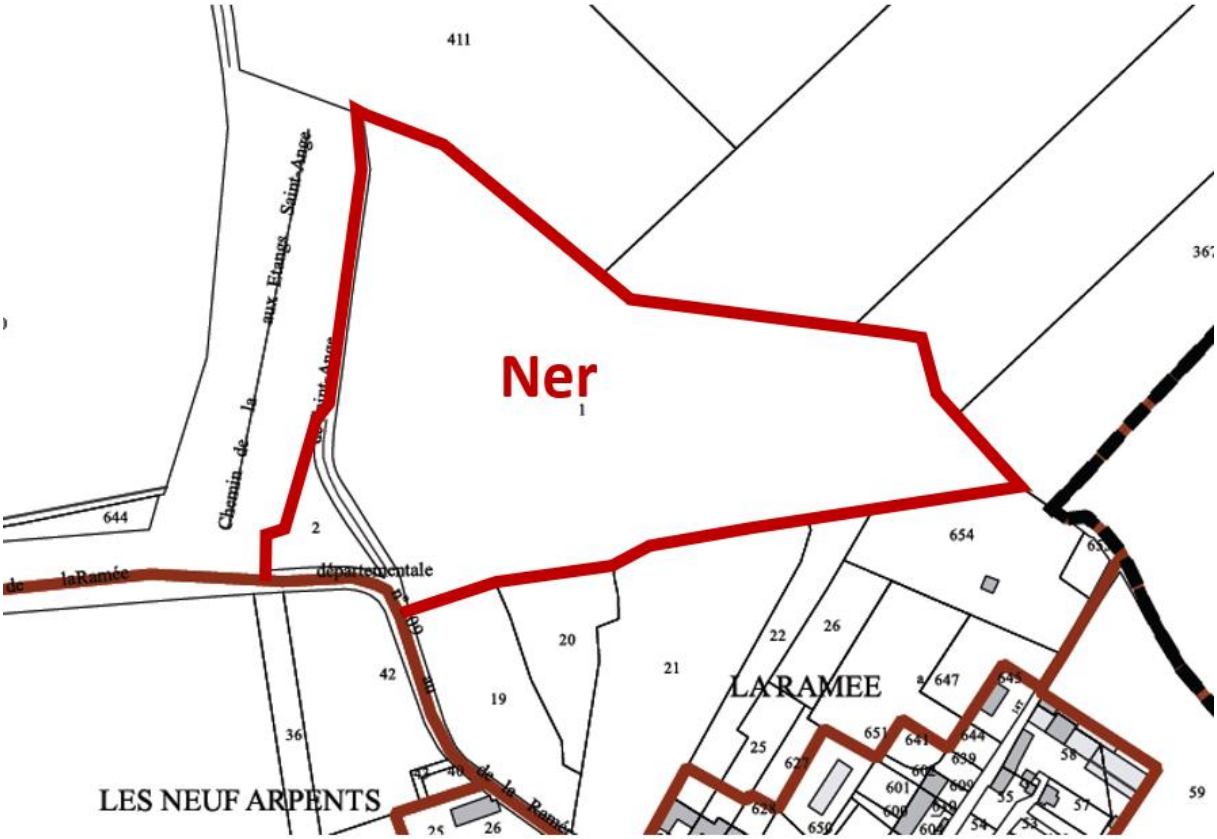
Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit.

Il est à noter que ces parcelles comprennent une végétation que le projet devra préserver, dans le cadre de son instruction propre.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



Evolution n°A9 : Bussy-en-Othe - Création de secteurs Aer dans une démarche agrivoltaïsme

Présentation et justification de la modification : En lien avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables, la commune de Bussy-en-Othe demande le classement en zone Aer de quatre emprises qui pourraient accueillir un projet agrivoltaïque sur environ 58,2 hectares. Elles sont situées au nord-ouest de la commune, vers le hameau de La Ramée. Ces emprises sont actuellement cultivées, une partie en sapins.

Cela concerne les parcelles :

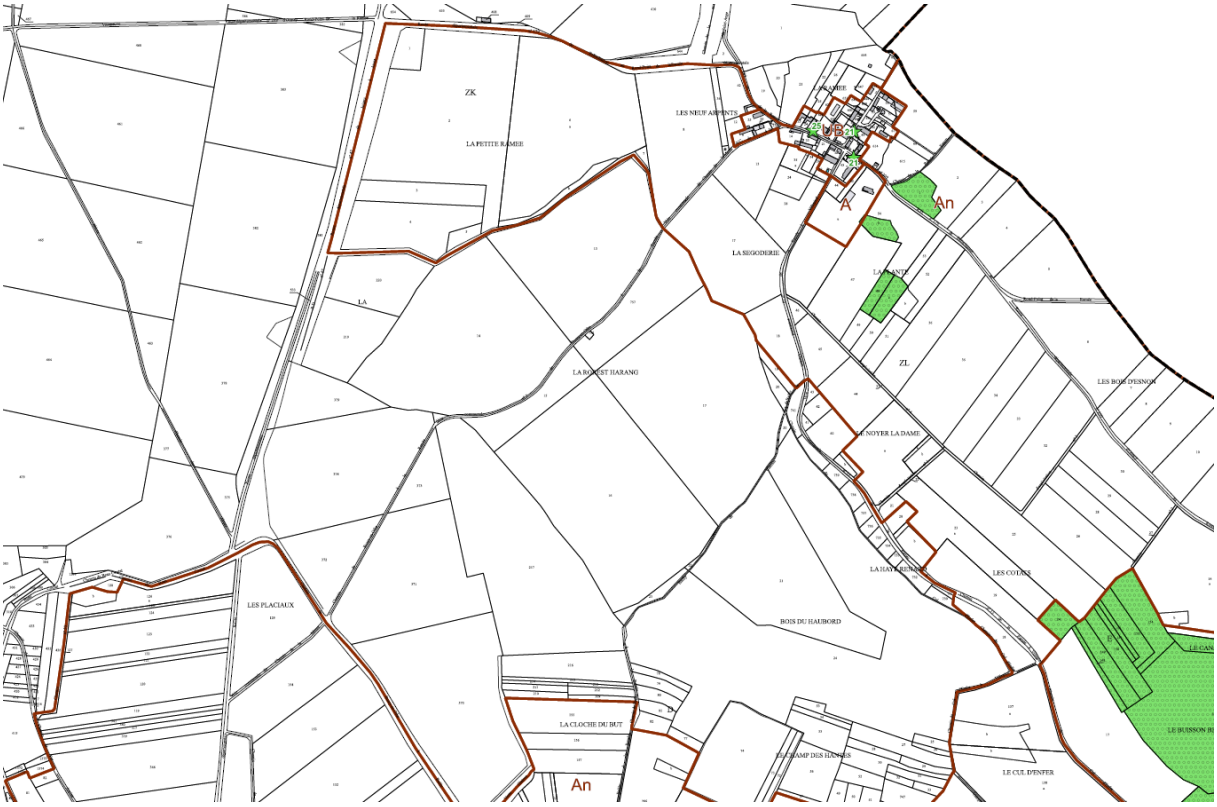
- ZK2, 3 et 4
- ZL 49, 50 et 51
- ZL 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 59 et 60
- ZS 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 153, 154, 339, 340 et 341

Ainsi, pour que le PLUi soit cohérent avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables, il est souhaité classer ces 58,2 hectares en secteur Aer, secteur spécifique permettant le développement des énergies renouvelables.
La création de ces secteurs Aer est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenues dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023. Ainsi ce classement en Aer rendra possible un projet, toutefois ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec évaluation environnementale. De plus l'agrivoltaïque est maintenant très encadré par la législation, le projet devra donc faire la démonstration du maintien de l'activité agricole.

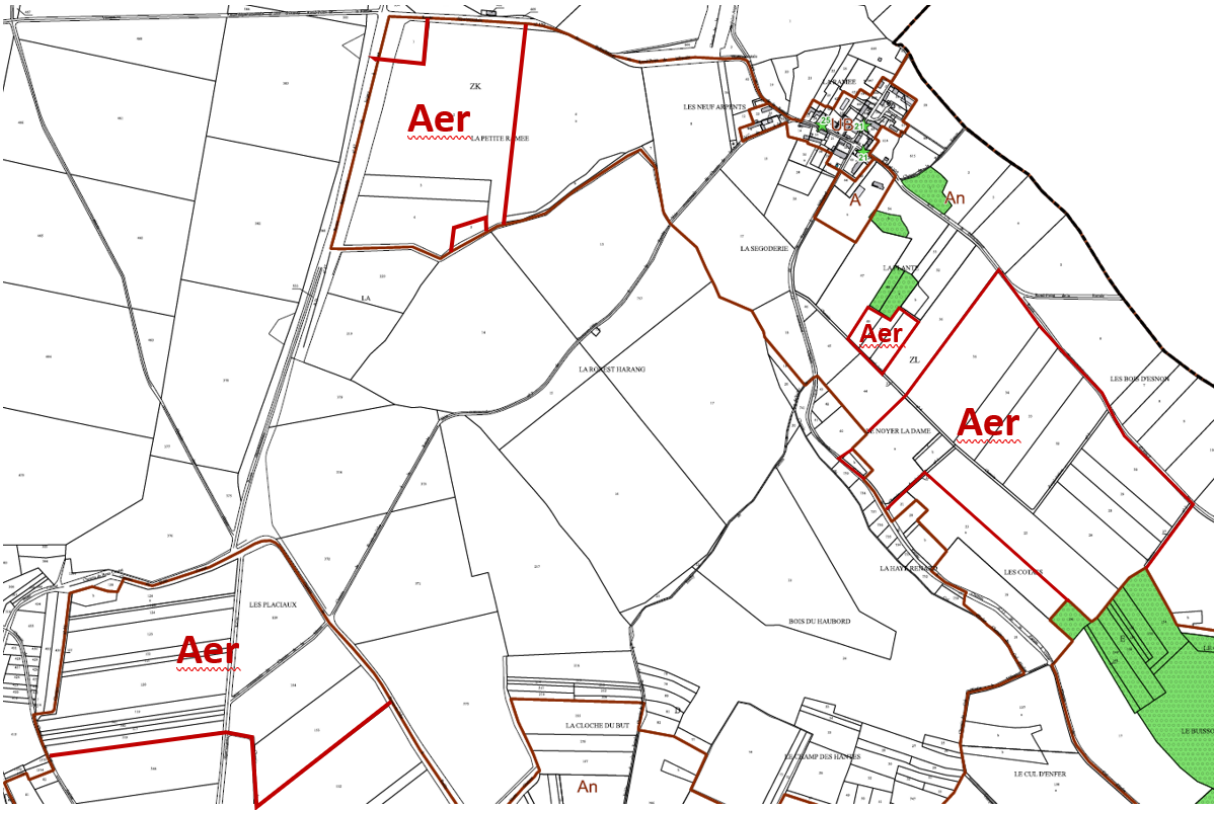
Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation, ne semble pas se situer dans un autre cône de vue non identifié. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit, même dans un cadre agrivoltaïque. Ce sujet sera

approfondi dans le cadre de l'étude du projet, toutefois rien ne s'oppose au classement de ces parcelles en Aer.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



Evolution n°A10 : Champlay - Extension de la zone Aer pour étendre le parc éolien

Présentation et justification de l'évolution : Demande de la commune de Champlay afin d'étendre la zone Aer, en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables et un projet d'agrandissement du parc éolien existant.

En effet la zone Aer de Champlay accueille déjà 3 éoliennes dans le cadre d'un vaste parc de 11 éoliennes établit sur les communes limitrophes et Champlay. L'ambition est d'étendre ce parc avec 4 éoliennes sur la commune de Champlay, ce qui permettrait à la CC du Jovinien d'atteindre ses ambitions fixées par son PCAET en matière de production d'énergie issue de l'éolien.

L'extension de ce secteur Aer est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenue dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023. Ainsi le classement actuel en zone A ne permet pas un projet d'énergie renouvelable sur cette emprise, l'extension de ce secteur le rendra possible, bien que ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec notamment une étude d'impact.

Cette évolution est également cohérente avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation. Ce sujet sera approfondi dans le cadre de l'étude du projet.

Cette extension représente environ 110 hectares.

Zonage avant la modification :

Zonage après modification :

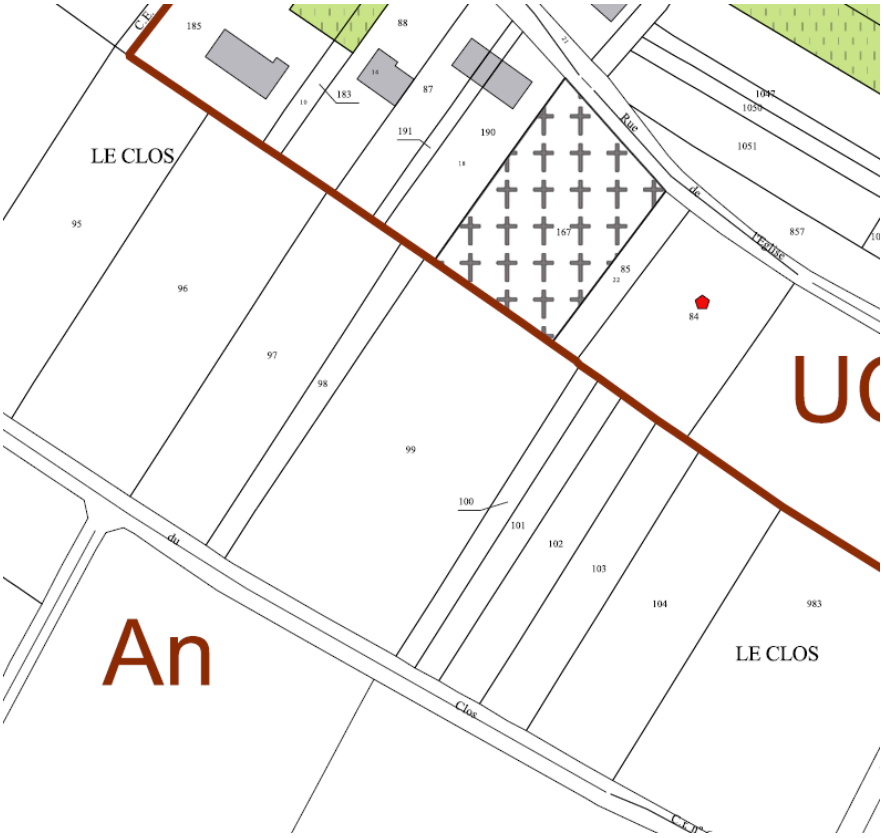
Evolution n°A11 : Paroy-sur-Tholon - Création d'un secteur Aer

Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Paroy-sur-Tholon de classer les parcelles ZB99 et ZB100 en zone Aer puisque celles-ci ont été définit comme zone d'accélération des énergies renouvelables. Cela représente 5400 m².

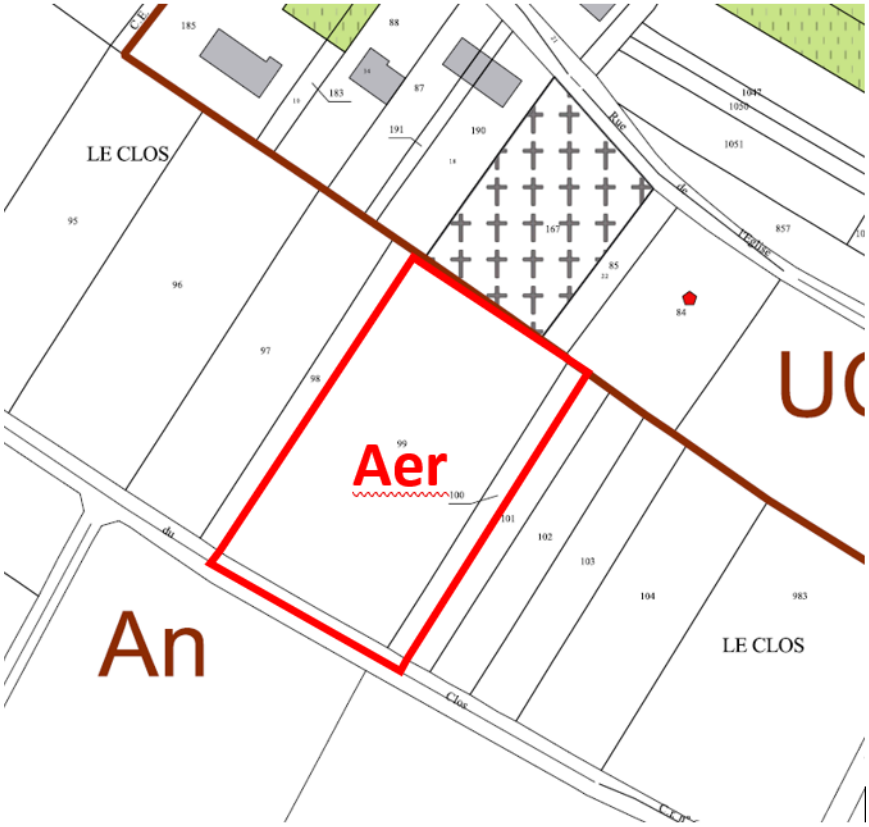
La création de ce secteur Aer est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenue dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023. Ainsi le classement actuel en zone A ne permet pas un projet d'énergie renouvelable sur cette emprise, la création de ce secteur Aer le rendra possible, bien que ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec notamment une étude d'impact.

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation, ne semble pas se situer dans un autre cône de vue non identifié. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit. Ce sujet sera approfondi dans le cadre de l'étude du projet, toutefois rien ne s'oppose au classement de la parcelle en Aer.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



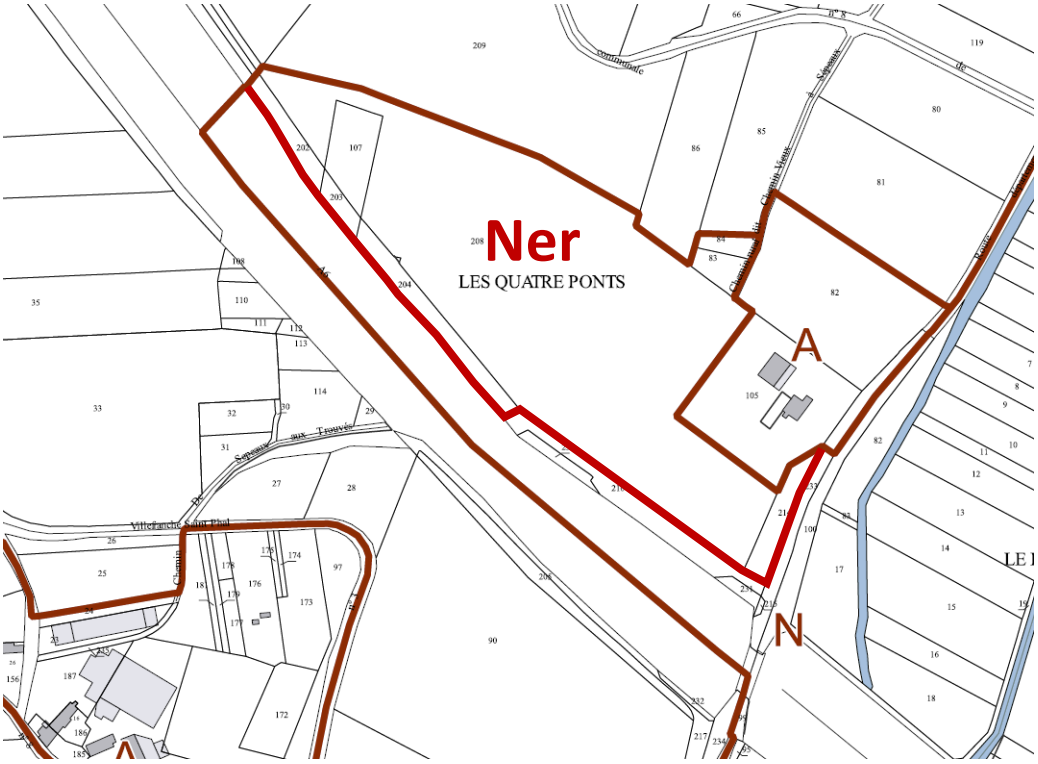
Evolution n°A13 : Sépeaux-Saint-Romain - Création d'un secteur Ner sur l'ancienne décharge d'autoroute

Présentation et justification de l'évolution : Demande de la commune de Sépeaux-Saint-Romain afin de classer une ancienne décharge d'autoroute en zone Ner permettant un projet photovoltaïque, en cohérence avec la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 puisque la commune a déterminé ce secteur dans ce cadre. Cela concerne les parcelles ZC107, ZC203, ZC204, ZC208, ZC214, ZC244 et ZC245 pour environ 6,3 hectares.

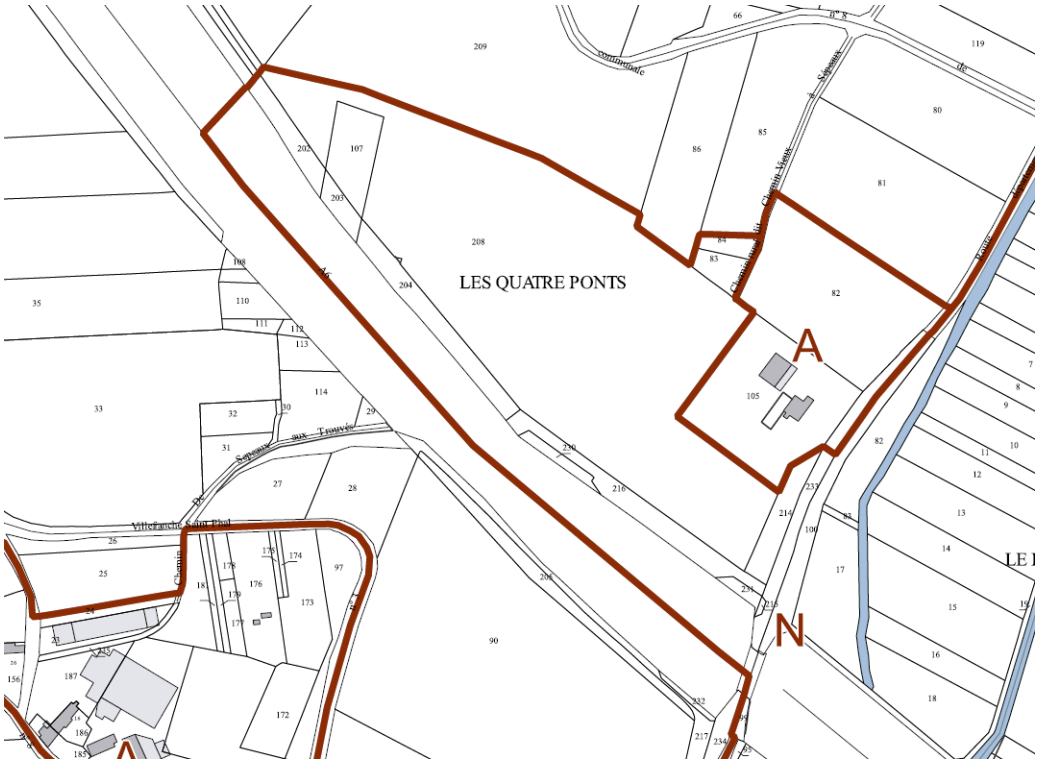
La création de ce secteur Ner est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenue dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023, et dans ce cadre les anciennes décharges sont des lieux à privilégier. Ainsi le classement actuel en zone N ne permet pas un projet d'énergie renouvelable sur cette emprise, la création de ce secteur le rendra possible, bien que ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec notamment une étude d'impact. En effet l'étude d'impact du projet permettra d'évaluer précisément son impact sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité, toutefois le site ne semble pas comprendre d'enjeux majeurs et le développement des énergies renouvelables permettra un impact positif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'urgence climatique.

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation, ne semble pas se situer dans un autre cône de vue non identifié. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit. Ce sujet sera approfondi dans le cadre de l'étude du projet, toutefois rien ne s'oppose au classement de la parcelle en Ner.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



Evolution n°A14 : Villecien – Intégration de l'ensemble des secteurs actuellement An en Aer

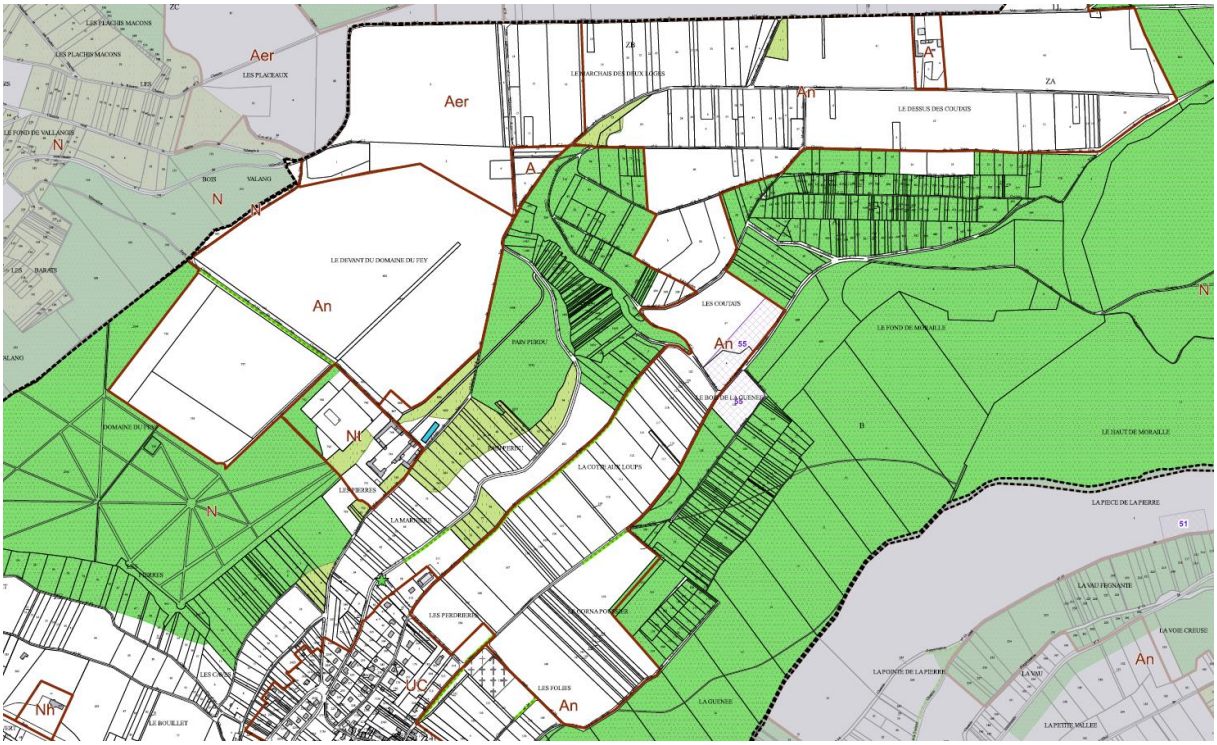
Présentation et justification de l'évolution : Dans le cadre de la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023 la commune de Villecien a déterminé ses zones d'accélération, elle a ainsi indiqué souhaiter que tous les secteurs actuellement en zone « An » sur le PLUi puissent accueillir des projets photovoltaïques.

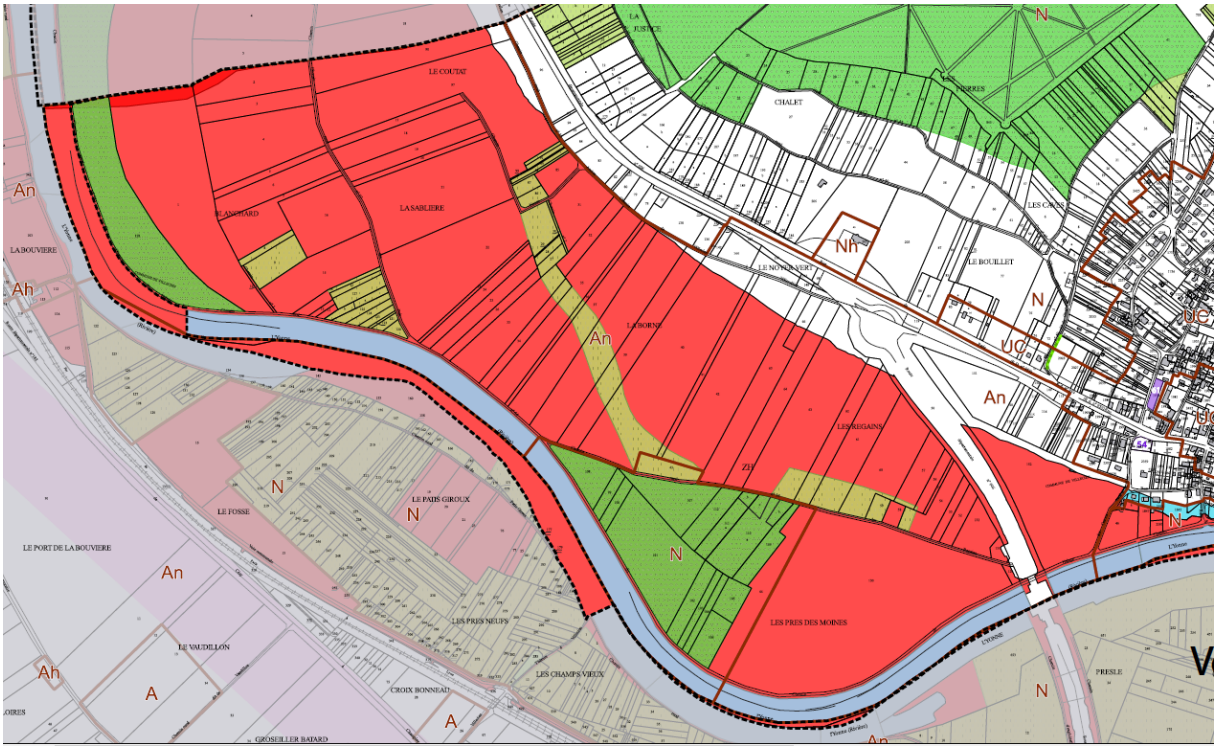
Ainsi, afin de mettre le PLUi en compatibilité avec ce choix, l'ensemble des secteurs An de la commune de Villecien sont transformés en secteurs Aer permettant les projets d'énergies renouvelables, particulièrement de photovoltaïques au sol. Cela représente un ensemble de 224 hectares.

La création de ces secteurs Aer est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenue dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023. Ainsi le classement actuel en zone Aer rendra possible un projet d'énergie renouvelable sur cette emprise, toutefois ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec notamment une étude d'impact.

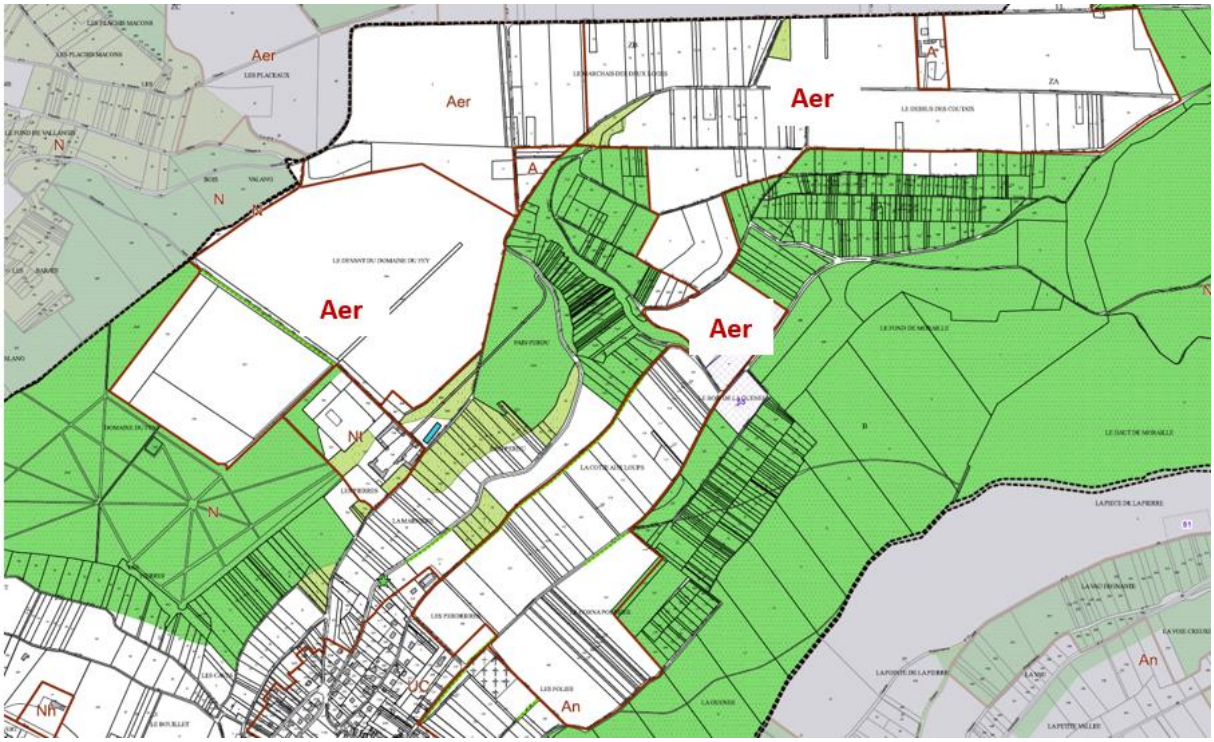
Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation, ne semble pas se situer dans un autre cône de vue non identifié. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit. Ce sujet sera approfondi dans le cadre de l'étude du projet, toutefois rien ne s'oppose au classement de la parcelle en Aer.

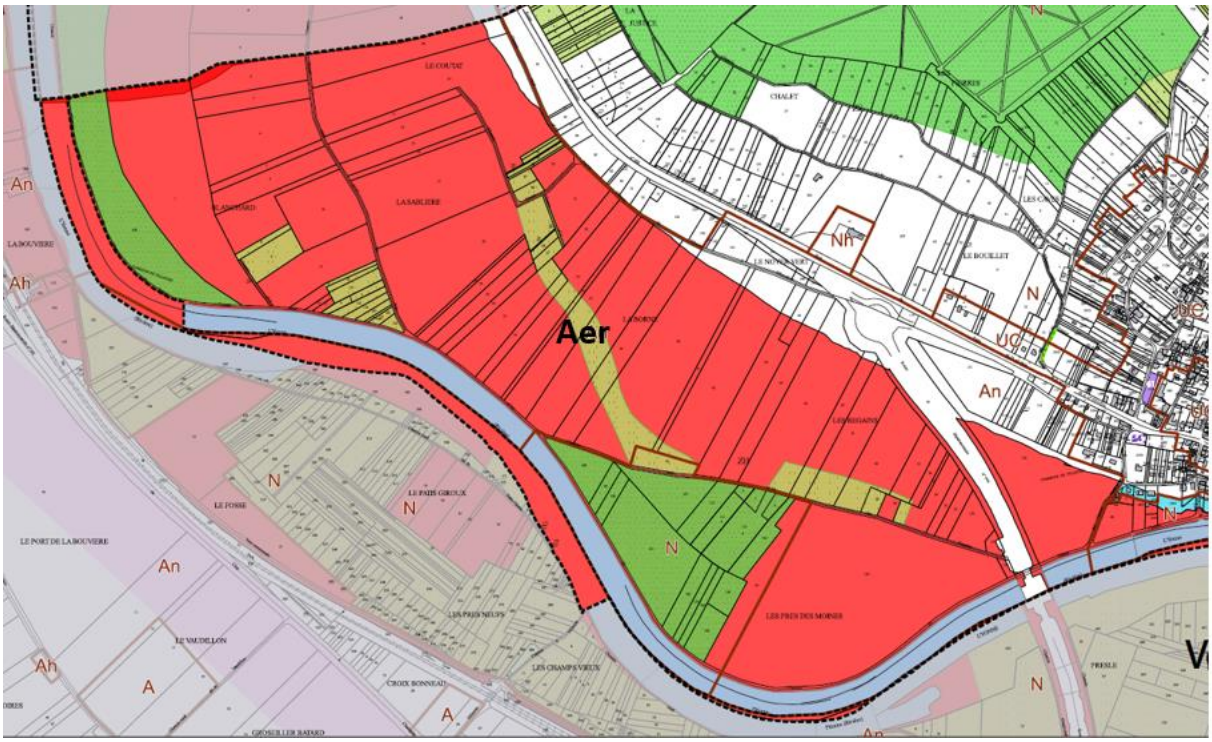
Zonage avant la modification :





Zonage APRÈS la modification :





Evolution n°A16 : Verlin – Création d'un secteur Aer sur l'ancienne décharge

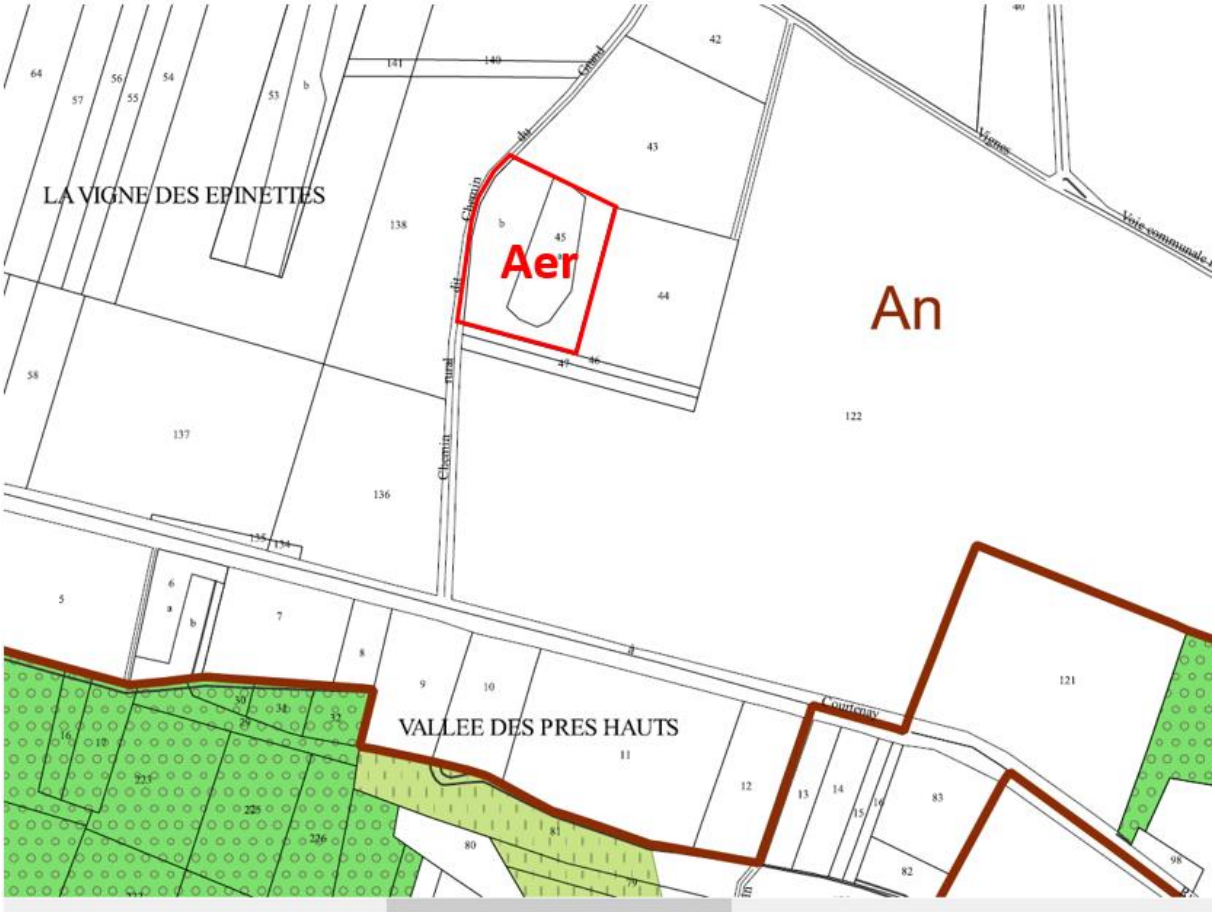
Présentation et justification de la modification : Demande la commune de Verlin de classer la parcelle ZB45, correspondant à l'ancienne décharge, en zone Aer puisque celle-ci a été définit comme zone d'accélération des énergies renouvelables. Cela représente 7080 m² et est en cohérence avec les ambitions européennes, nationales, communautaires et municipales de favoriser ce type de projet, notamment sur des terrains non-agricoles et sans enjeux naturels majeurs.

La création de ce secteur Aer est en cohérence avec les ambitions législatives de développer les énergies renouvelables contenue dans la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables de mars 2023. Ainsi le classement actuel en zone A ne permet pas un projet d'énergie renouvelable sur cette emprise, la création de ce secteur Aer le rendra possible, bien que ce dernier devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation propre, avec notamment une étude d'impact.

Cette évolution est également en totale cohérence avec l'ambition du PADD d'« assurer le développement des énergies renouvelables » mais aussi avec celle de « protéger les cônes de vue » puisque le projet n'entre pas dans ceux définis à la page 80 du rapport de présentation, ne semble pas se situer dans un autre cône de vue non identifié. De plus l'impact visuel du photovoltaïque au sol est réduit. Ce sujet sera approfondi dans le cadre de l'étude du projet, toutefois rien ne s'oppose au classement de la parcelle en Aer.

Zonage avant la modification :

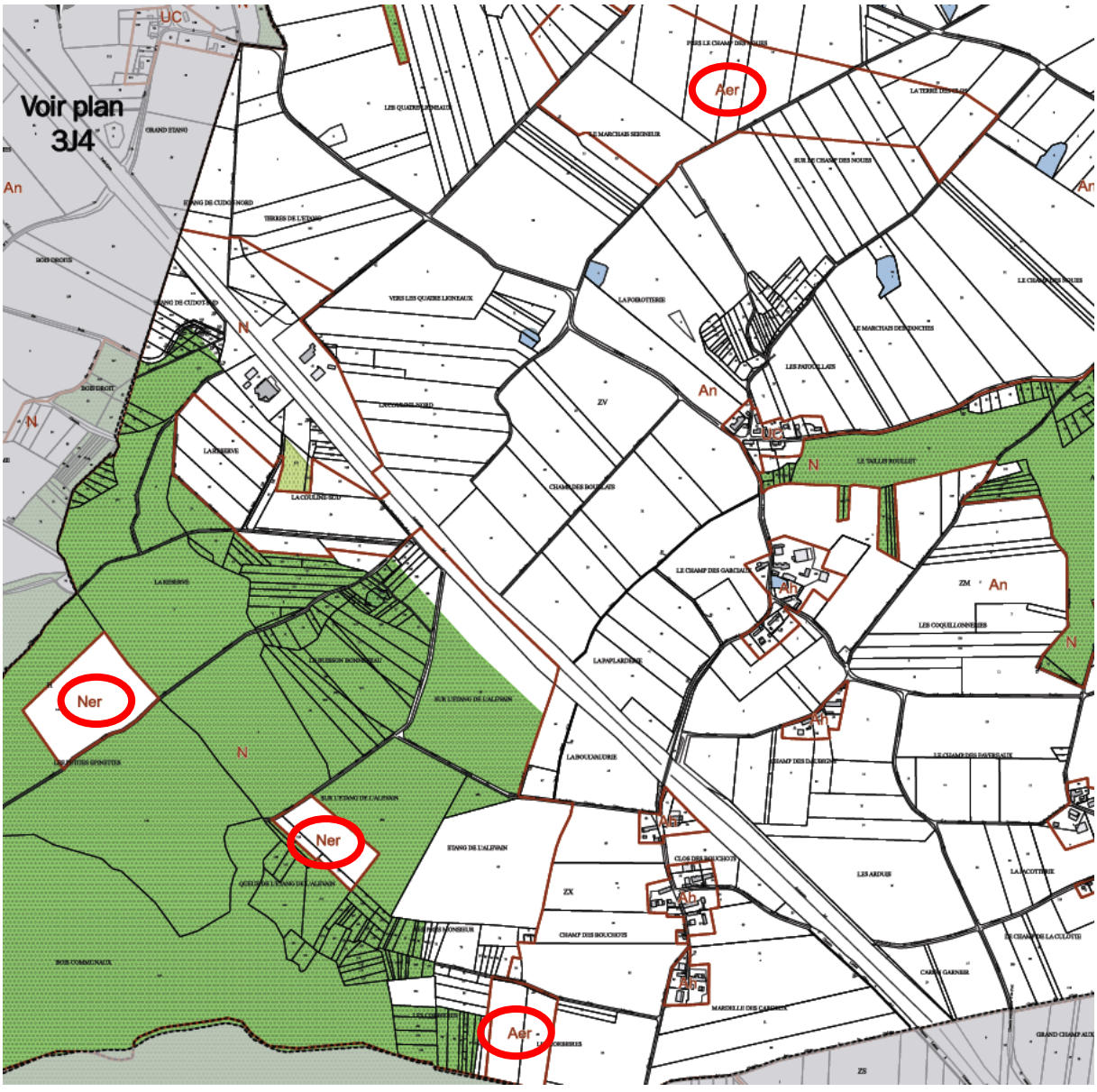
Zonage APRÈS la modification :



Evolution n°A17 : Précy-sur-Vrin – Suppression des secteurs Ner et Aer sur la commune

Présentation et justification de l'évolution : Demande la commune de Précy-sur-Vrin de supprimer les deux secteurs Aer et les deux secteurs Ner de la commune. En effet ils correspondent à des projets avortés et ces localisations ne répondent plus aux ambitions communes. De plus il s'agit d'espace boisés ou cultivés.

Zonage avant la modification :



Zonage APRÈS la modification :

Suppression des secteurs. Les secteurs Ner sont reclassés en zone N, les secteurs Aer en zone An.

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

S'il est principalement organisé autour de villes, de villages voire de grands hameaux, le territoire de la Communauté de Communes du Jovinien connait également un mitage de l'habitat marqué de petits hameaux voire des habitations isolées, ce qui est particulièrement le cas dans certaines communes. Fort de la volonté de limiter ce mitage, en compatibilité avec les orientations du SCoT, ces espaces n'ont pas été classés en zone Urbaine mais dans des secteurs Agricoles habités (Ah) et Naturels habités (Nh) (et parfois aussi directement en zone Agricole (A)) qui n'admettent pas de nouvelles constructions mais permettent de conforter l'existant conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise 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.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Evolution n°B1 : Augmenter la taille maximale des annexes des habitations isolées (Ah, Nh et A).

Présentation et justification de la modification :

Ainsi dans ces secteurs Nh et Ah (mais aussi dans la zone A) sont autorisées les extensions, annexes ou abris de jardins des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol pour les extensions des habitations, 60 m² pour l'ensemble des annexes cumulées par unité foncière et 35 m² au total de piscine par unité foncière.

Ces habitations se situant dans des milieux naturels ou agricoles, la limitation de l'emprise au sol des annexes et extensions est essentielle, toutefois le seuil de 60 m², décidé lors de l'élaboration du PLUi, a démontré qu'il ne correspondait pas à la réalité du territoire où les habitations isolées comprennent généralement déjà des annexes et ainsi cela empêche la réalisation d'une petite annexe supplémentaire comme un abris de jardin. Deux possibilités sont évoquées : celle d'augmenter ce seuil à 80 m² ou encore celle d'indiquer que ces 60 m² d'annexes sont francs de l'existant avant l'élaboration du PLUi.

Il a été décidé de retenir la première possibilité.

Règlementation du PLUi avant la modification :

En zone A :

« II-1-e- Emprise au sol des constructions
[…]
En plus, dans toute la zone A, secteur Ah compris, secteurs An et Ax exclus :
- 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.
[…] »

En Zone N

« II-1-e- Emprise au sol des constructions
[…]
En plus dans le secteur Nh uniquement :
- 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.
[…] »

Règlementation du PLUi après la modification :

En zone A :

« II-1-e- Emprise au sol des constructions
[…]
En plus, dans toute la zone A, secteur Ah compris, secteurs An et Ax exclus :
- 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 80 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m² par unité foncière.
[…] »

En Zone N

« II-1-e- Emprise au sol des constructions
[…]
En plus dans le secteur Nh uniquement :
- 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 80 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m² par unité foncière.
[…] »

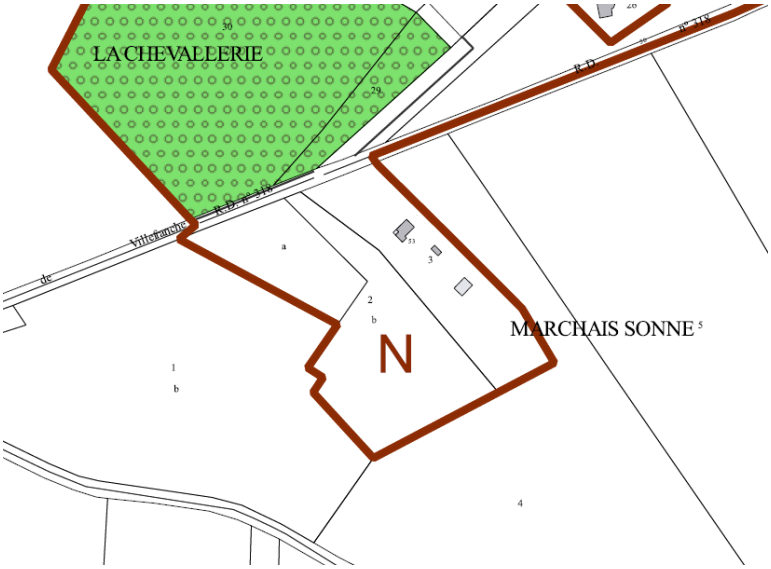
Evolution n°B2 : Cudot - Création d'un secteur Nh à l'Archangerie

Présentation et justification de l'évolution : De plus la modification va également permettre d'intégrer dans ces secteurs Ah et Nh des habitations isolées qui ont été oubliées lors de l'élaboration du PLUi et de sa première modification. Sur cet aspect, la commune de Cudot demande deux corrections d'erreurs de classement.

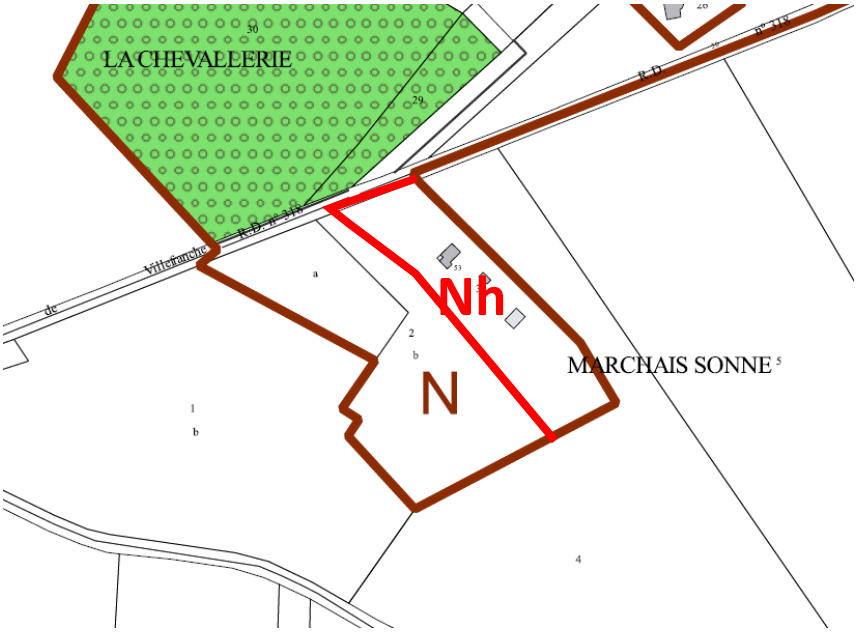
La première concerne une habitation isolée près du hameau de l'Archangerie et actuellement classée en N. Il convient de classer la parcelle en Nh afin de permettre quelques aménagements à cette habitation. Il s'agit de la parcelle ZN3, qui fait environ 8000 m².

Cette modification permettra de corriger une erreur lors de l'élaboration du document puisque cette habitation aurait dû, comme toutes les habitations isolées, être classée en zone Naturelle habitée (Nh) permettant une évolution limitée en superficie de l'habitation existante avec extension, annexe et piscine. L'impact sur l'environnement en sera évidemment limité par le règlement : il ne sera possible de réaliser que 30m² pour d'extension, 60 m² (ou 80 m², comme demandé dans une autre modification) d'annexes en comptant celles existantes, et 35 m² pour les piscines. Cela représente moins de 2 % de la superficie de la parcelle

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :

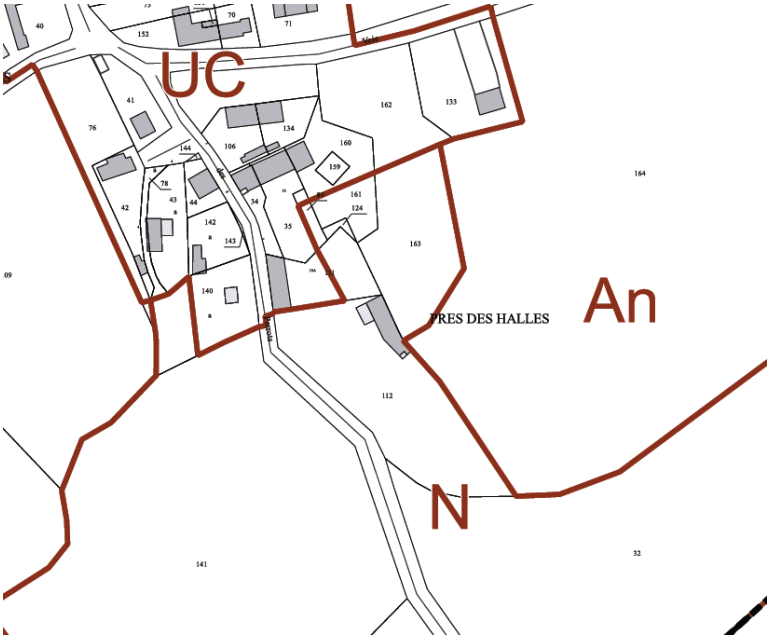


Evolution n°B3 : Cudot - Création d'un secteur Nh au hameau des Tuileries

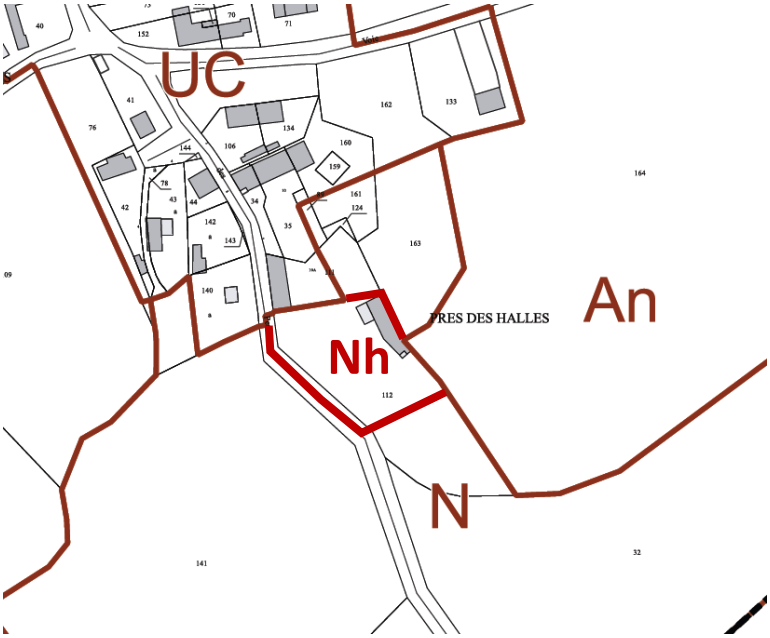
Présentation et justification de l'évolution : L'autre modification à Cudot concerne une habitation Impasse des Perrots, parcelle ZH112, au hameau des Tuileries. Actuellement en zone N, il convient de lui permettre d'évoluer par un classement en zone Nh. La parcelle fait 3500 m² environ mais il est décidé de ne pas inclure en secteur Nh le hangar et le dépôt sauvage qui ne sont pas déclarés.

Il s'agit également pour ce cas de corriger une erreur lors de l'élaboration du document puisque cette habitation aurait dû, comme toutes les habitations isolées, être classée en zone Naturelle habitée (Nh) permettant une évolution limitée en superficie de l'habitation existante avec extension, annexe et piscine. L'impact sur l'environnement en sera évidemment limité par le règlement : il ne sera possible de réaliser que 30m² pour d'extension, 60 m² (ou 80 m², comme demandé dans une autre modification) d'annexes en comptant celles existantes, et 35 m² pour les piscines.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



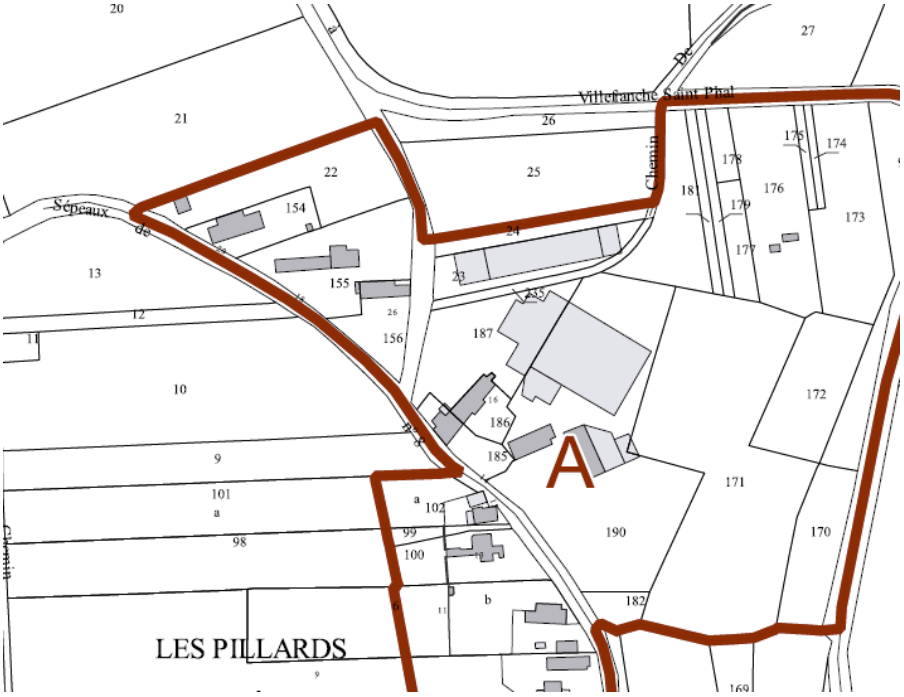
Evolution n°B4 : Sépeaux-Saint-Romain - Création d'un secteur Ah au hameau Les Pilliards

Présentation et justification de l'évolution : Dans le hameau Les Pilliards à Sépeaux-Saint-Romain, trois habitations sont classées en zone Agricole (A).

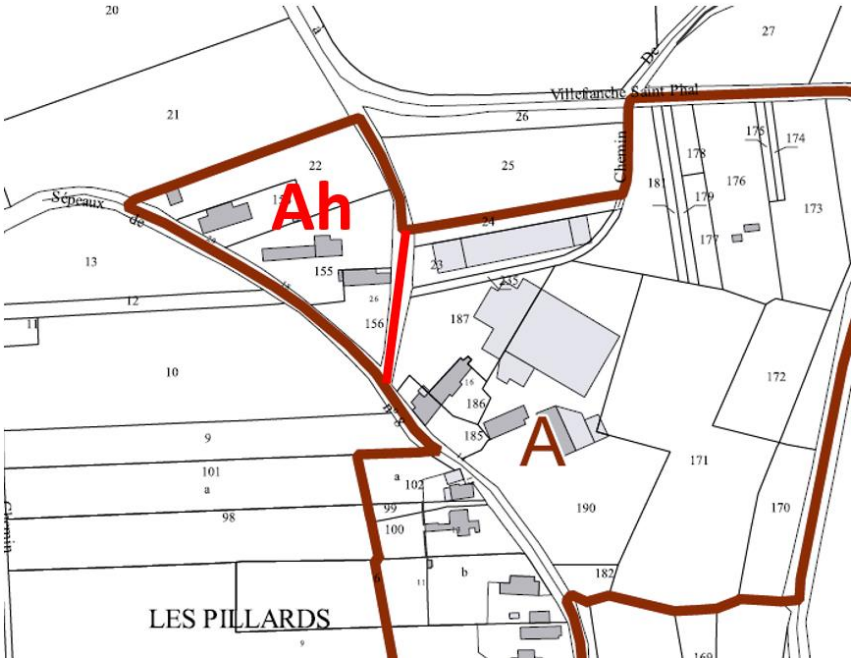
Il s'agit de clarifier la situation de ces trois habitations qui n'ont pas de réalité agricole en les sortant de la zone A vers la zone Ah pour les habitations isolées. Toutefois cela n'entraine aucune modification en matière de possibilité de réaliser annexes, extensions et piscines qui sont similaires entre les deux zones.

Cela concerne les parcelles ZC22, ZC154, ZC 155 et ZC 156 pour environ 8000 m².

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



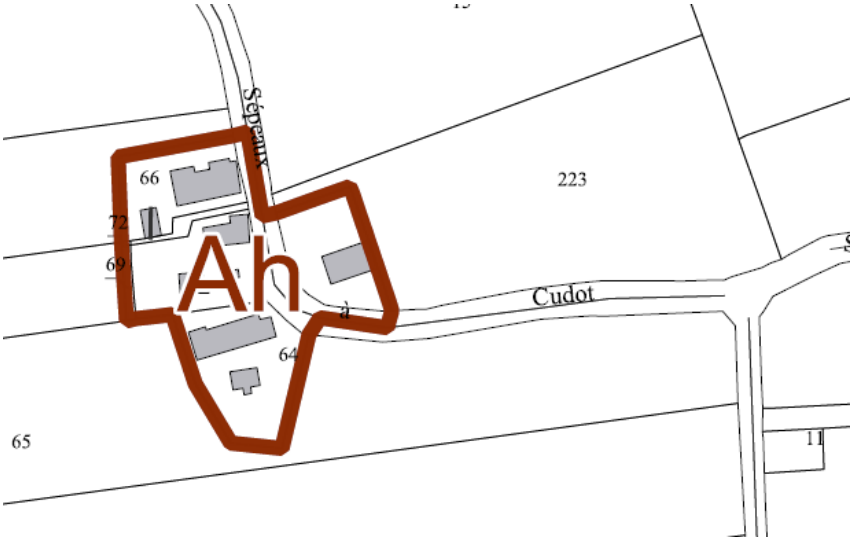
Evolution n°B5 : Sépeaux-Saint-Romain - Agrandissement d'un secteur Ah au hameau Les Guilberts

Présentation et justification de l'évolution : dans le hameau Les Guilberts à Sépeaux-Saint-Romain, il est demandé d'étendre légèrement la zone Ah de la parcelle ZC222 sur la parcelle ZC246 (anciennement partie de la ZC223), faisant partie de la même unité foncière.

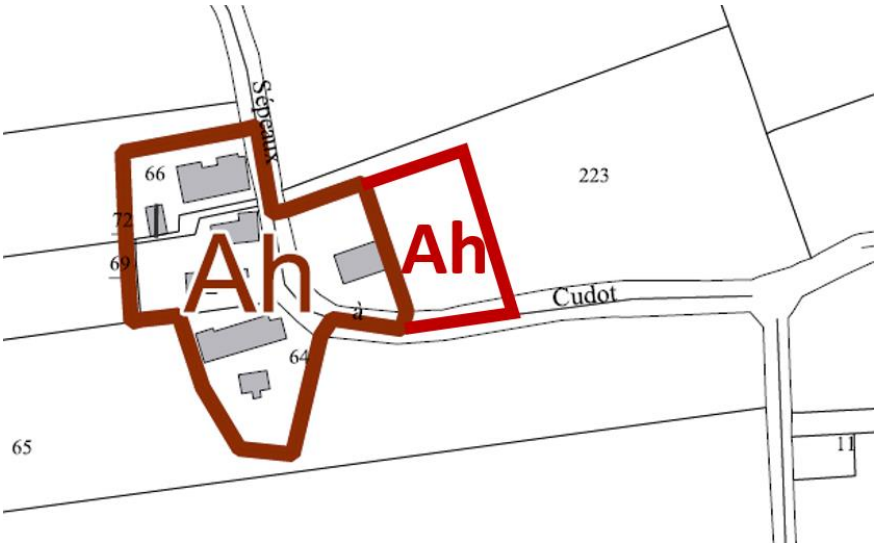
Si cela n'est pas clairement identifiable sur le plan du PLUi car le cadastre n'est pas à jour, les parcelles ZC222 (actuellement en Ah) et ZC246 (en A) sont dans la même unité foncière, or le secteur Ah sur la parcelle ZC222 est trop réduit (1000 m²), ainsi il est souhaité pouvoir étendre légèrement la zone Ah sur la parcelle ZC 246 (anciennement partie de la ZC 223) sur environ 700 m², sur une emprise qui n'est plus cultivée (ce qui n'était pas encore le cas lors de la photo aérienne) afin de permettre la réalisation d'une annexe ou d'une extension à l'habitation existante, dans les proportions que limite le règlement.

L'impact sur l'environnement en sera évidemment limité par le règlement : il ne sera possible de réaliser que 30m² pour d'extension, 60 m² (ou 80 m², comme demandé dans une autre modification) d'annexes en comptant celles existantes, et 35 m² pour les piscines.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



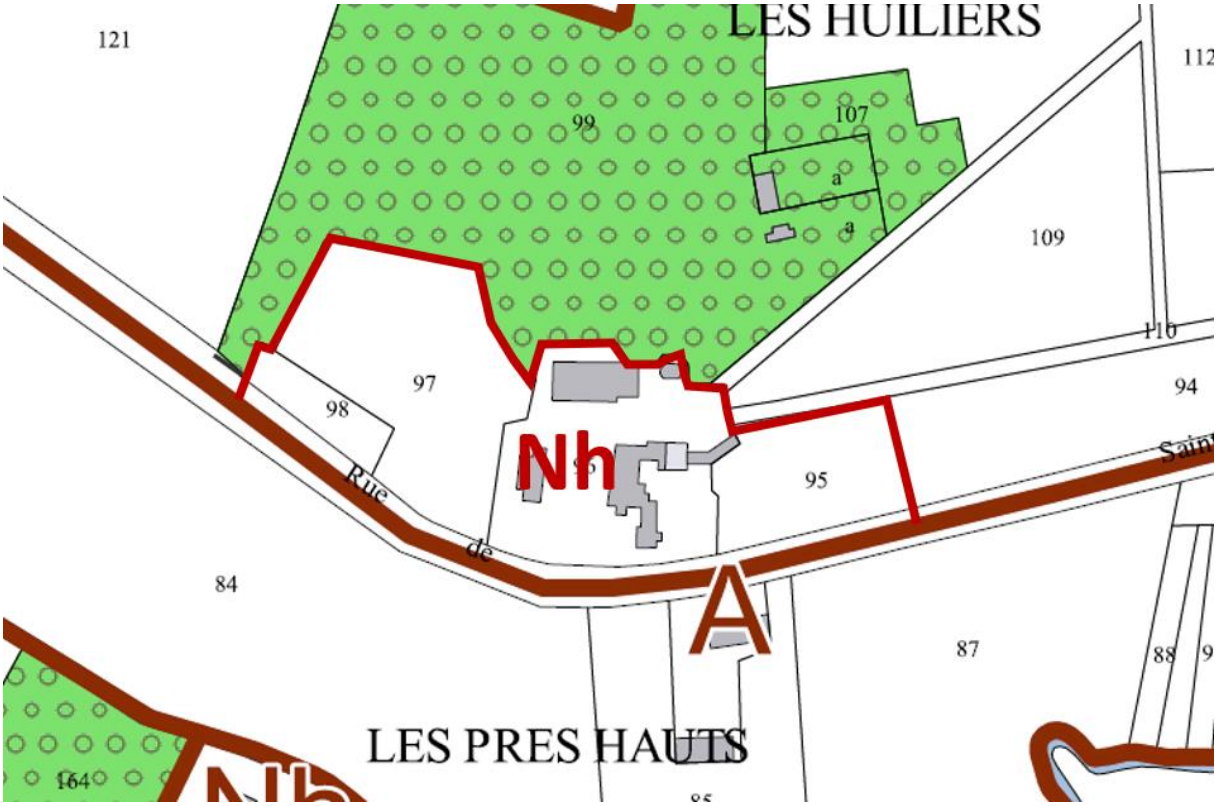
Evolution n°B6 : Verlin – Classement du château en secteur Nh

Présentation et justification de l'évolution : A Verlin, en dehors du bourg, le château est classé en zone N alors qu'il comprend des habitations. Cette modification permettra de régulariser la situation en le classant en secteur Nh.

L'impact sur l'environnement en sera évidemment limité par le règlement : il ne sera possible de réaliser que 30m² pour d'extension, 60 m² (ou 80 m², comme demandé dans une autre modification) d'annexes en comptant celles existantes, et 35 m² pour les piscines.

Zonage du PLUi avant la modification :

Zonage du PLUi après la modification :



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

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme permet d'intégrer au PLUi des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, c'est-à-dire des secteurs avec des règles très spécifiques (notamment d'emprise au sol) permettant d'autoriser les projets eux également spécifiques dans les zones Agricoles ou Naturelles.

Le PLUi actuel comprend déjà plusieurs STECAL, toutefois de nouveaux projets ont émergé, et puisqu'ils sont compatibles avec le PADD il s'agit d'adapter le PLUi afin de les rendre possibles.

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

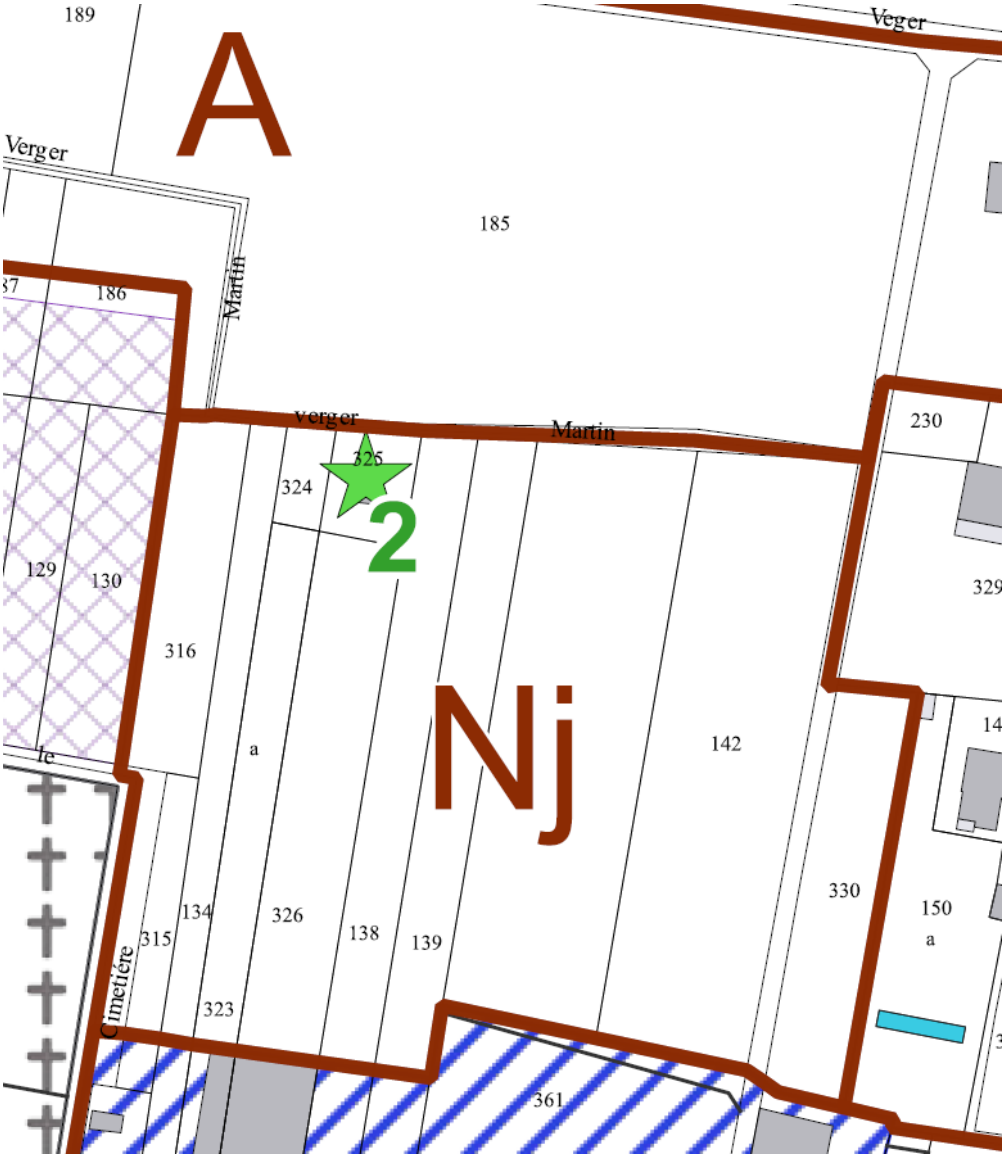
Evolution n°C1 : Joigny - Permettre à l'observatoire astronomique de recevoir du public

Présentation et justification de l'évolution : L'observatoire astronomique Pierre Fayadat fut érigé entre 1959 et 1987, c'est un lieu patrimonial important (il a fait l'objet d'une souscription de la Fondation du patrimoine) mais il a surtout une vocation scientifique et pédagogique, en particulier auprès du jeune public. En effet le lieu accueille régulièrement des scolaires, or son classement en zone Naturelle (en secteur naturel de jardin, « Nj ») ne permet pas de réaliser les aménagements nécessaires à cet accueil dans de parfaites conditions de sécurité.

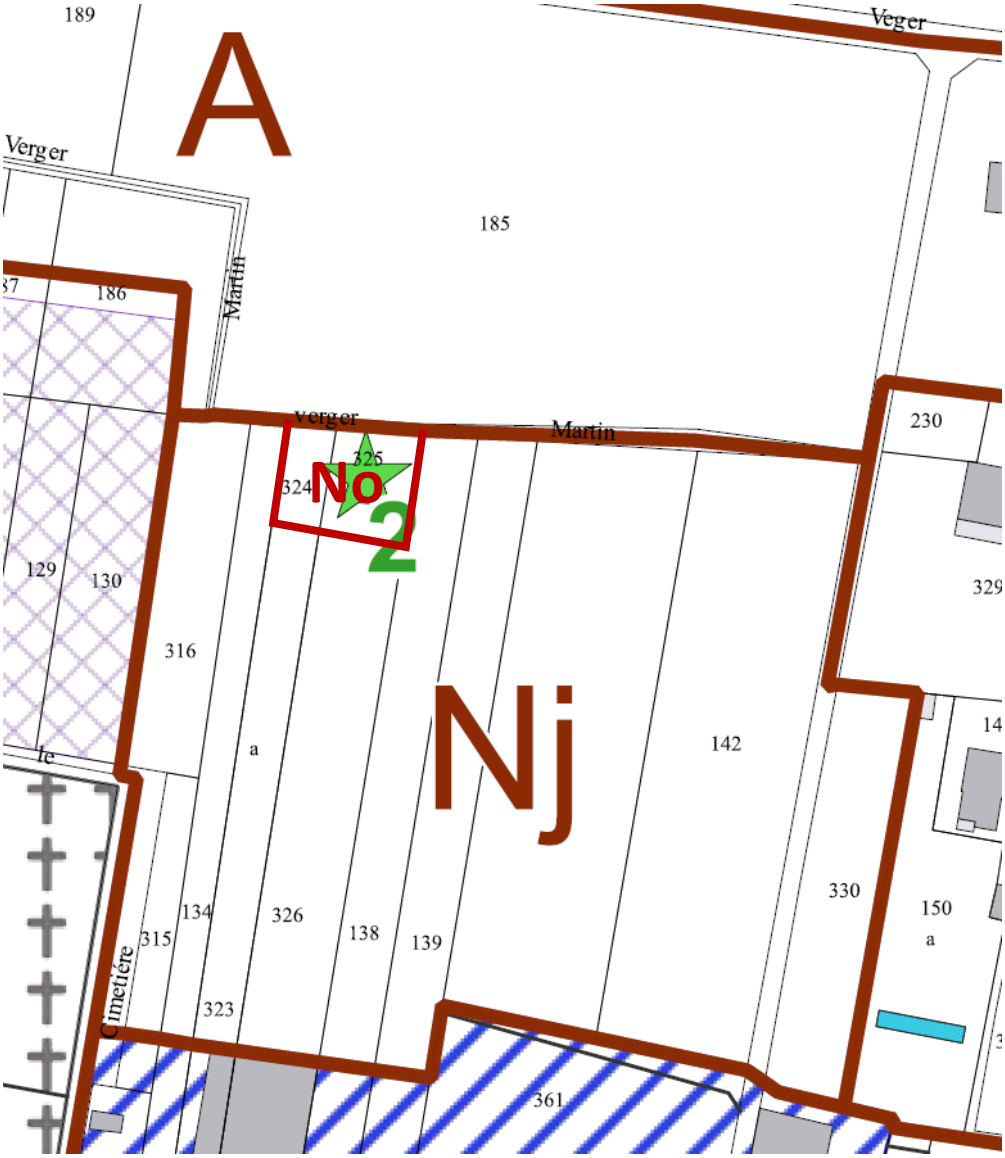
Ainsi il est proposé de créer un secteur spécifique permettant de réaliser sur l'unité foncière du site, déjà limitée aux parcelles AK324 et AK325 (pour 470 m²), de petites installations en dures ou démontables, limitées à 30 m², afin de réaliser les aménagements nécessaires à l'accueil du public à l'observatoire.

Il s'agirait d'un secteur No, « Naturel observatoire », avec un règlement spécifique.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



Modifications apportées au règlement du PLUi :

Il est rajouté en préambule de la zone que celle-ci comprend « un secteur No destiné à l'accueil de mission pédagogique à l'observatoire ».

(En vert les éléments ajoutés par rapport au règlement actuel).

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

[…]

En plus, en secteur No uniquement :

- les constructions ou installations destinées à l'accueil du public dans le cadre de l'activité pédagogique de l'observatoire.

[…]

II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

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

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

[…]

En secteurs No, Nf et Nv uniquement : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres.

[…]

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

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,

- 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.

Une implantation différente est également admise pour des contraintes techniques en secteur No.

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.

[…]

II-1-e- Emprise au sol des constructions

[…]

En plus, en secteur Nf et No uniquement : L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de l'unité foncière. De plus, la surface plancher de chaque construction est limitée à 30 m².

[…]

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

[…]

En secteur Nf et No uniquement : Au moins 90 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

[…]

Evolution n°C2 : Sépeaux-Saint-Romain - Permettre un projet de commerce à l'intersection de la RD943

Présentation de l'évolution : La parcelle ZN252 représente 5300 m², elle est implantée à un carrefour stratégique entre les bourgs de Saint-Romain et de Sépeaux, c'est-à-dire au centre de la commune de Sépeaux-Saint-Romain. Elle est surtout en bordure de la route départementale 943 allant de Montargis à Joigny et à proximité immédiate de la sortir de l'autoroute A6, ainsi la commune de Sépeaux-Saint-Romain a pour projet d'y autoriser une petite activité commerciale d'intérêt communal, ce que ne permet pas son classement actuel en secteur « Ah », réservé à l'habitat isolée alors qu'il n'y a pas d'habitation sur l'unité foncière.

Il est ainsi envisagé de classer cette parcelle en secteur Ax, secteur à vocation d'activités économiques déjà existant dans le règlement où sont notamment autorisés :

- « 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 ».

C'est évidemment le premier paragraphe qui correspond au projet.

Cela constitue un STECAL. Le règlement existant précise déjà des règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol, de maintien d'une partie de la propriété en espace vert, de raccordement aux réseaux, etc.

Zonage du PLUi avant la modification :

Zonage du PLUi après modification :

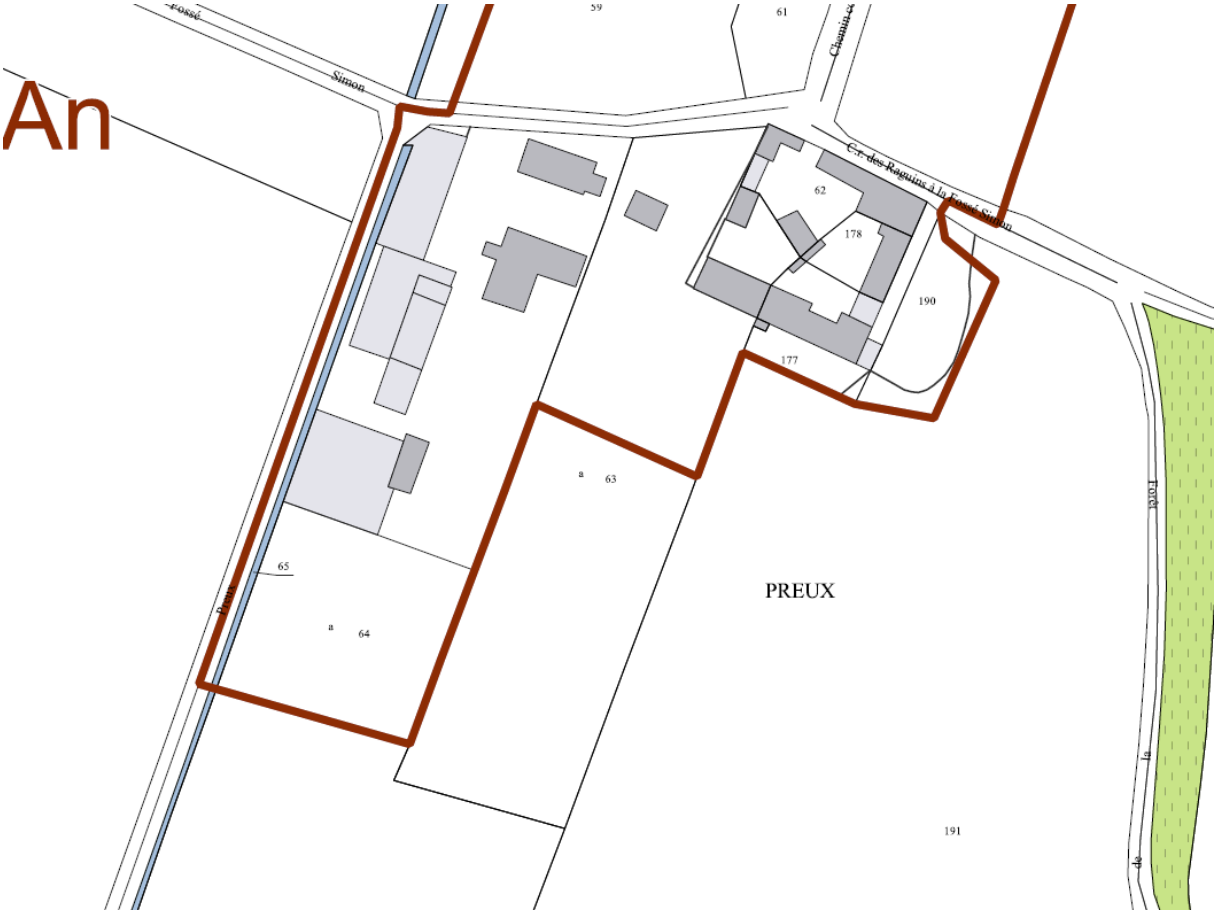
Evolution n°C3 : Sépeaux-Saint-Romain - Permettre à le développement d'une activité d'hébergement touristique

Présentation et justification de l'évolution : Dans le hameau de Preux, à Sépeaux-Saint-Romain, une activité d'hébergement touristique souhaite développer, de façon modérée et respectueuse de son environnement, son activité, ce qui va en cohérence avec les ambitions du PADD dans ce sens.

Toutefois le classement en zone A ne correspond ni à la situation actuelle ni au projet, ainsi il est plutôt décidé de classer intégralement cette propriété en zone Nt, déjà existante dans le PLUi et créée à cet effet.

Ce secteur d'environ 11 000 m² est prit pour environ 4000 m² sur la zone An et 7000m² sur la zone A.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :

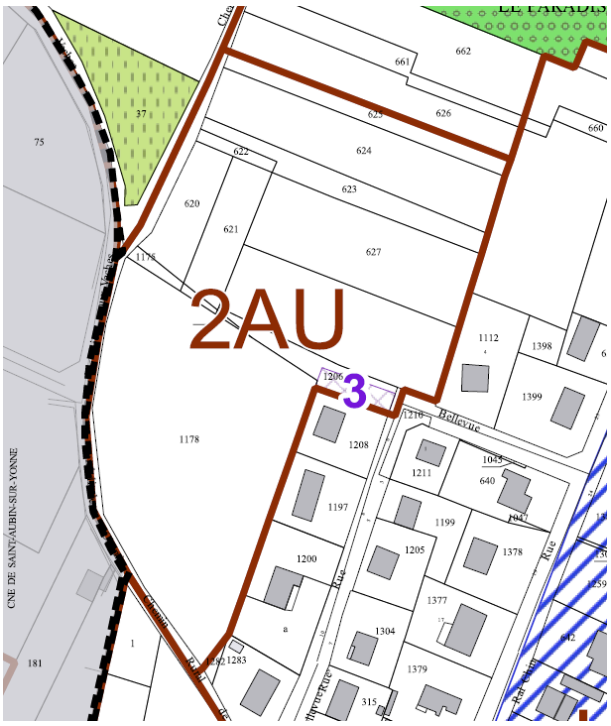
d. Créer ou supprimer des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux.

La modification est également l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés par rapport aux attentes des communes.

Evolution n°D1 : Joigny - Supprimer l'emplacement réservé permettant l'accès à la zone 2AU

Présentation et justification de l'évolution : A Joigny, une zone 2AU est identifiée à l'est de la commune, entre la rue de Bellevue et le Chemin de la voix aux vaches. L'accès directement sur ce dernier étant impossible, notamment en raison du dénivelé, un emplacement réservé, le n°3, avait été inscrit afin de créer un accès à cette zone. Toutefois, après alerte du propriétaire et enquête de terrain, il est connu que cet emplacement réservé concernait en réalité une partie importante de l'unité foncière d'une maison et donc qu'il était très peu probable de réussir à la mobiliser pour réussir l'aménagement de la zone. De plus l'accès de cette zone peut se réaliser via la parcelle la parcelle E628. Ainsi il est décidé de supprimer l'emplacement réservé n°3.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification : Emplacement réservé n°3 supprimé du zonage du PLUi ainsi que de la pièce n°3C.

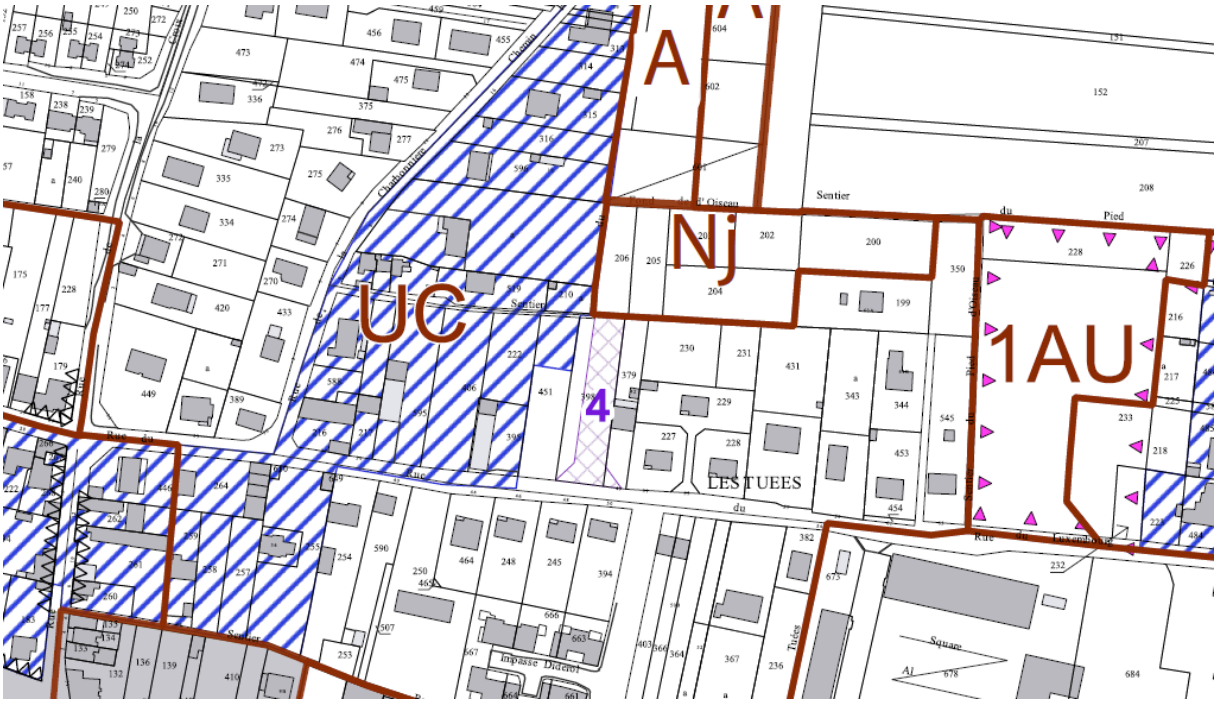
Evolution n°D2 : Joigny - Supprimer l'emplacement réservé n°4

Présentation et justification de l'évolution : A Joigny le propriétaire du terrain concerné par l'emplacement réservé n°4 a mis la commune en demeure de procéder à son achat. Constatant que l'objet de l'emplacement réservé, de créer une voie entre la rue du Luxembourg et le sentier du Pied d'Oiseau, n'était plus d'actualité, la municipalité a refusé d'acheter l'emprise de l'emplacement réservé, ainsi cette servitude est tombée.

4	848 m²	Création d'une voie de la rue du Luxembourg vers le sentier du Pied d'Oiseau	Commune

Il s'agit de régulariser la situation en retirant l'emplacement réservé des plans.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification : Emplacement réservé n°4 supprimé du zonage du PLUi ainsi que de la pièce n°3C.

Evolution n°D3 : Joigny - Création d'un emplacement réservé le long de l'Yonne

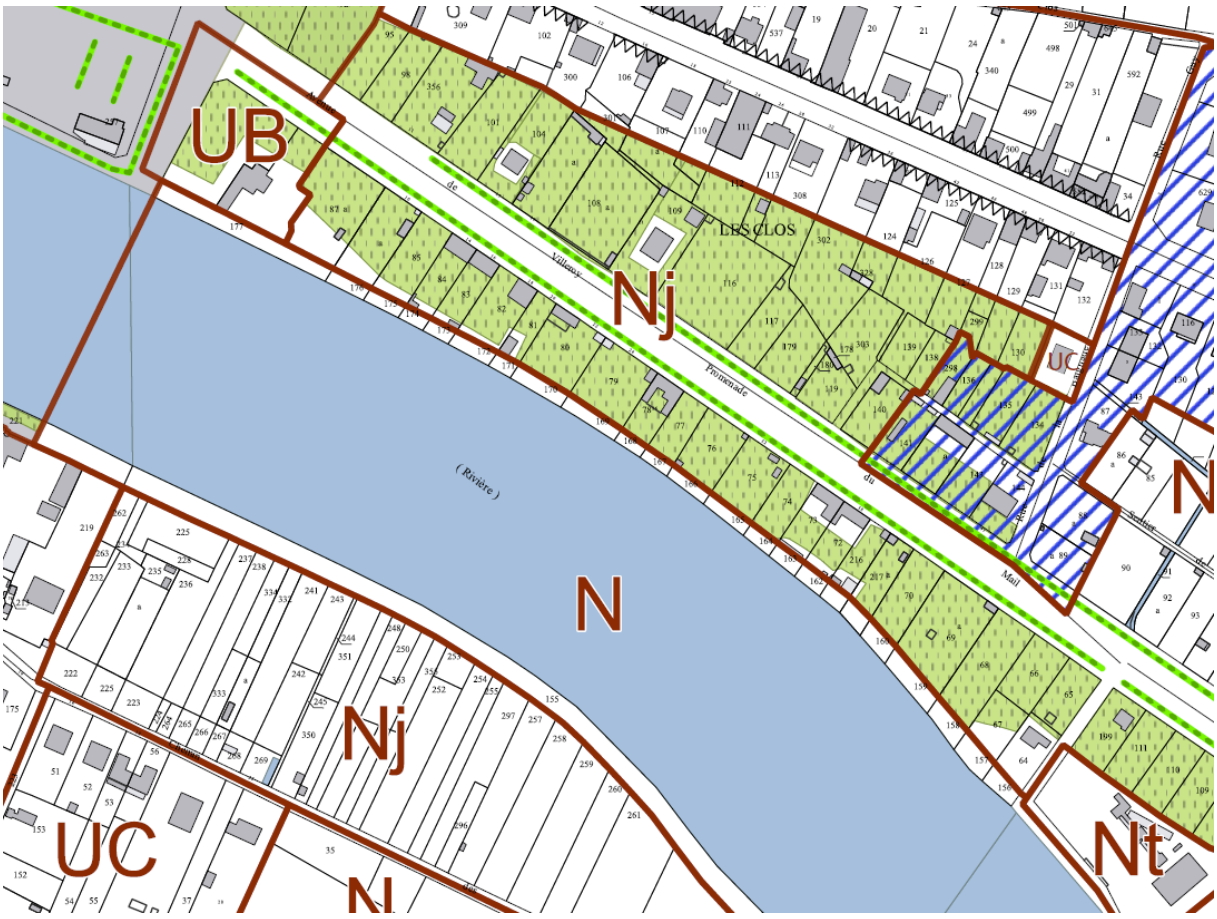
Présentation et justification de l'évolution : A Joigny, le projet d'aménagement des quais a mis en évidence que les parcelles situées en bord de l'Yonne entre le champ de foire et l'ancienne baignade ne sont pas propriétés publiques alors qu'elles sont utilisées comme itinéraire doux par de nombreux chalands lors de balades au bord de l'Yonne. Cette fréquentation risque d'augmenter avec l'aménagement des quais qui comprendront notamment un itinéraire aménagé en bord de rivière, ainsi que par la requalification de l'ancienne baignade.

Il est ainsi décidé de mettre un emplacement réservé sur ces différentes parcelles, à destination de la commune de Joigny, avec pour objet le maintien et l'amélioration de l'itinéraire de promenade en bord de l'Yonne dans le cadre d'une stratégie de développement des mobilités douces.

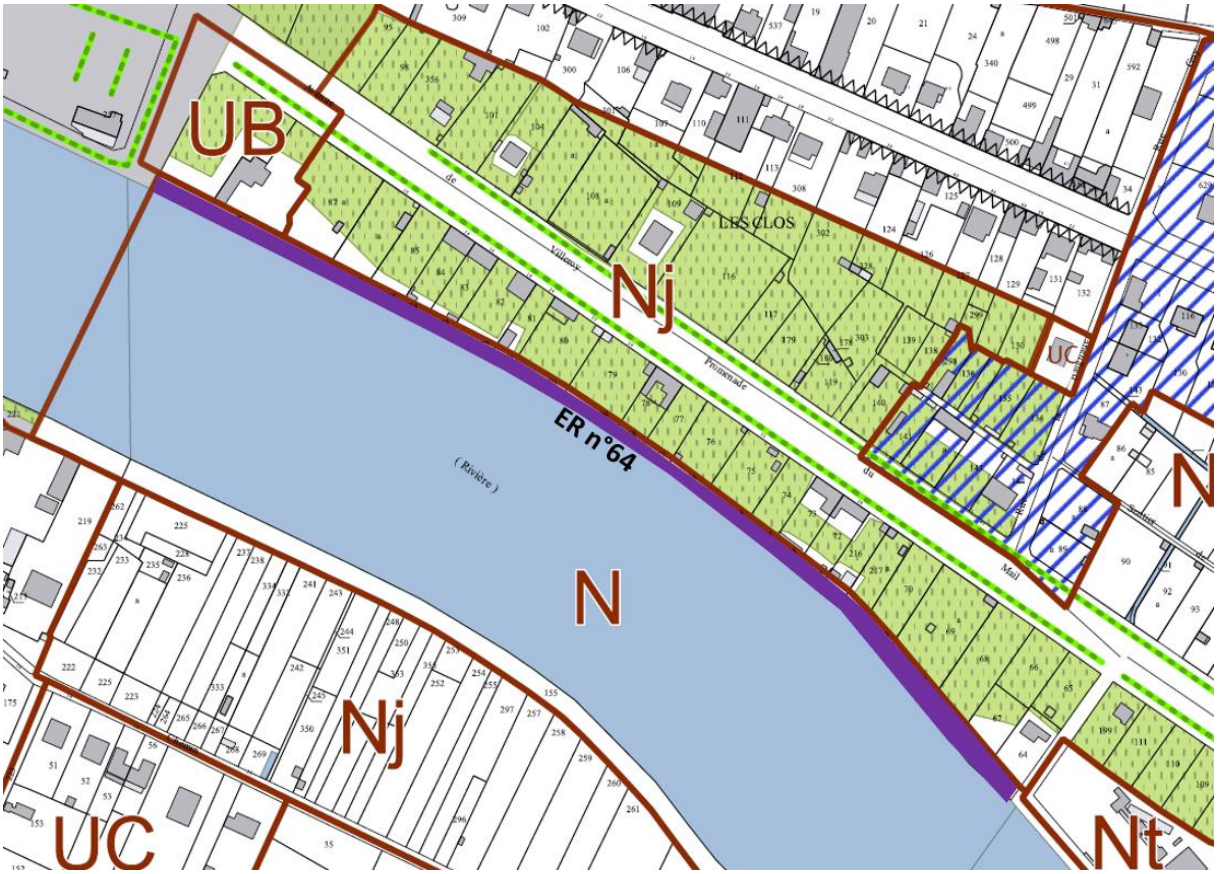
Parcelles concernées intégralement : AY156, AY157, AY158, AY159, AY160, AY162, AY163, AY164, AY165, AY166, AY167, AY168, AY169, AY170, AY171, AY172, AY173, AY174, AY175, AY176, AY177

Parcelles concernées que partiellement : AY216, AY217

Zone du PLUi avant la modification :



Zone du PLUi APRES la modification :

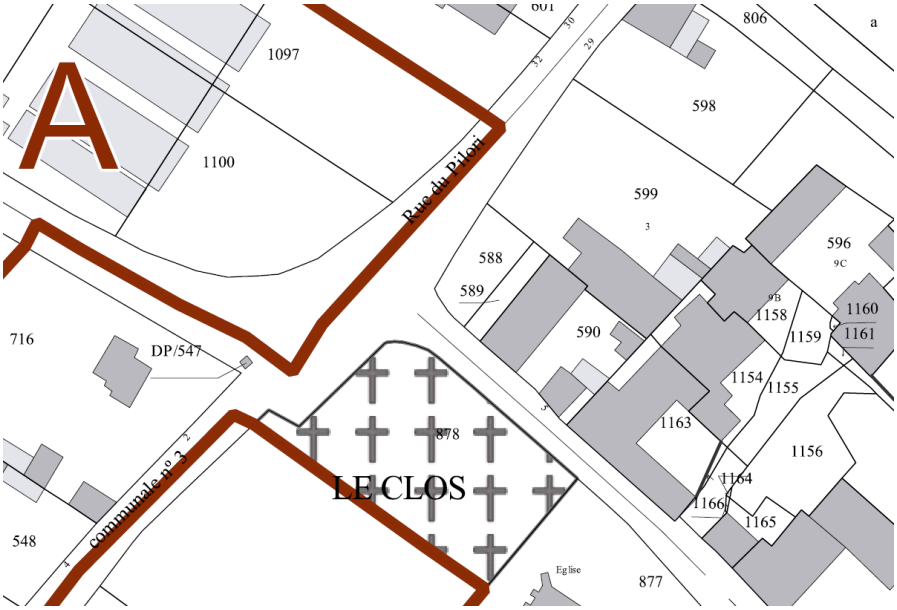


Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
64	Joigny	3100 m²	Maintien et l'amélioration de l'itinéraire de promenade en bord de l'Yonne	Commune

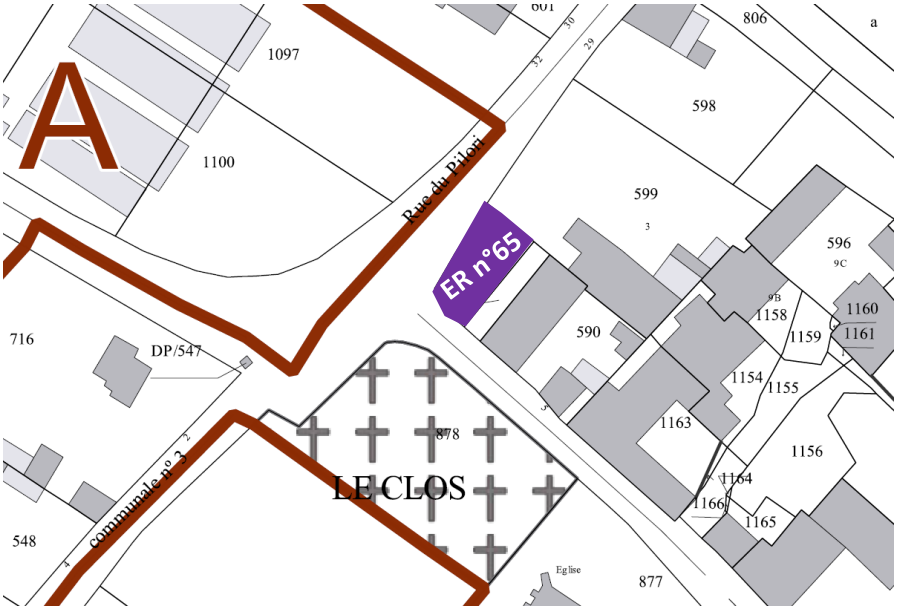
Evolution n°D4 : Paroy-sur-Tholon - Création d'un emplacement réservé pour sécuriser une intersection

Présentation et justification de l'évolution : A Paroy-sur-Tholon l'intersection entre la rue de l'Eglise et la rue Piolée est particulièrement dangereuse. La parcelle A588 pourrait permettre un aménagement sécurisé de l'intersection, ainsi il est souhaité mettre un emplacement réservé sur cette parcelle à cet effet.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
65	Paroy-sur-Tholon	155 m²	Aménagement de l'intersection	Commune

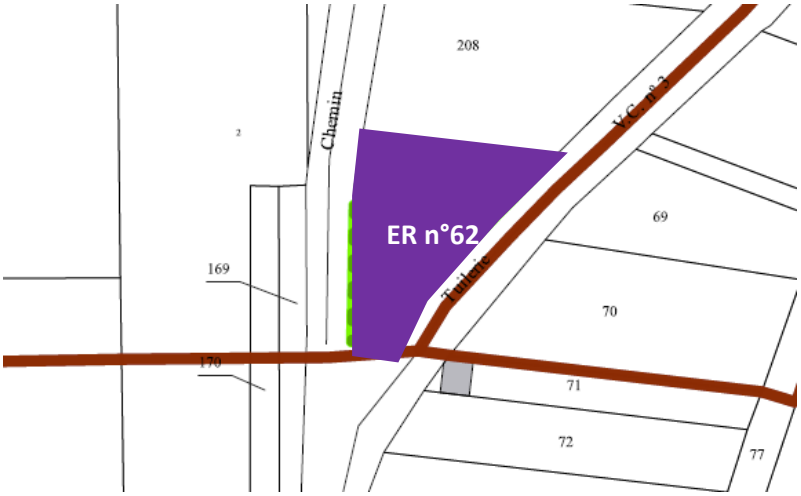
Evolution n°D5 : Saint-Aubin-sur-Yonne - création d'un emplacement réservé afin de lutter contre le ruissellement

Présentation et justification de l'évolution : La commune de Saint-Aubin-sur-Yonne souhaite disposer d'un emplacement réservé sur les parcelles ZB67 et ZB68 afin d'agrandir « l'abreuvoir à vaches » servant de stockage des eaux. Cet ajout entre dans le cadre de la modification du PPRI.

A noter que ces parcelles sont classées en espace boisé classé, et avec également une protection linéaire, alors que rien ne justifie ces protections qui seront supprimées dans le cadre des procédures de révisions allégées n°1 et n°2.

PLUi avant la modification :

PLUi après la modification (et les révisions allégées n°1 et n°2) :



Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
62	Saint-Aubin-sur-Yonne	650 m²	Agrandir espace de stockage des eaux	Commune

Evolution n°D6 : Villecien - Ajout d'un emplacement réservé pour créer une installation d'intérêt public

Présentation et justification de l'évolution : La commune de Villecien souhaite également ajouter un emplacement réservé à côté du château d'eau actuel afin éventuellement d'en créer un nouveau.

Ce château d'eau est situé à l'ouest du village, au bout de la rue du Bas des caves. Il est situé sur la parcelle ZC2, l'emplacement réservé concernera les parcelles ZC3 et ZC4.

Zonage du PLUi avant la modification :

Zonage du PLUi après la modification :

Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
63	Villecien	1710 m²	Création d'une installation d'intérêt publique	Commune

Evolution n°D7 : Béon - Création d'un emplacement réservé pour la gestion de problème de ruissellement

Présentation et justification de l'évolution : A Béon, rue du Vivier, d'anciennes douves jouent entrainent des inondations chez des riverains. Des aménagements doivent permettre de réduire ce risque, il est donc décidé de mettre un emplacement sur une partie des parcelles H886 et H493 :

Zonage du PLUi avant la modification :

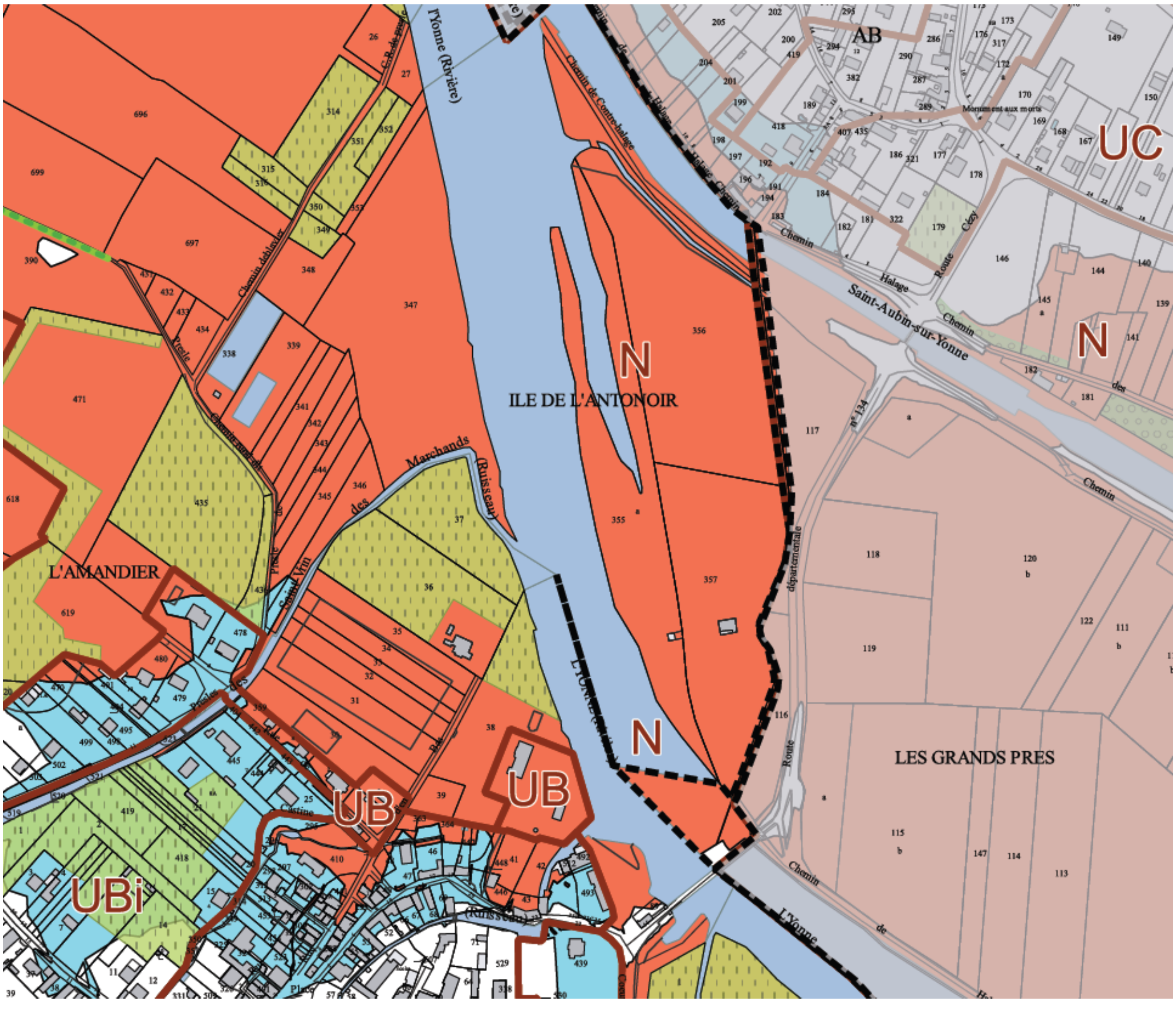
Zonage du PLUi après la modification :

Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
66	Béon	150 m²	Gestion des inondations	Commune

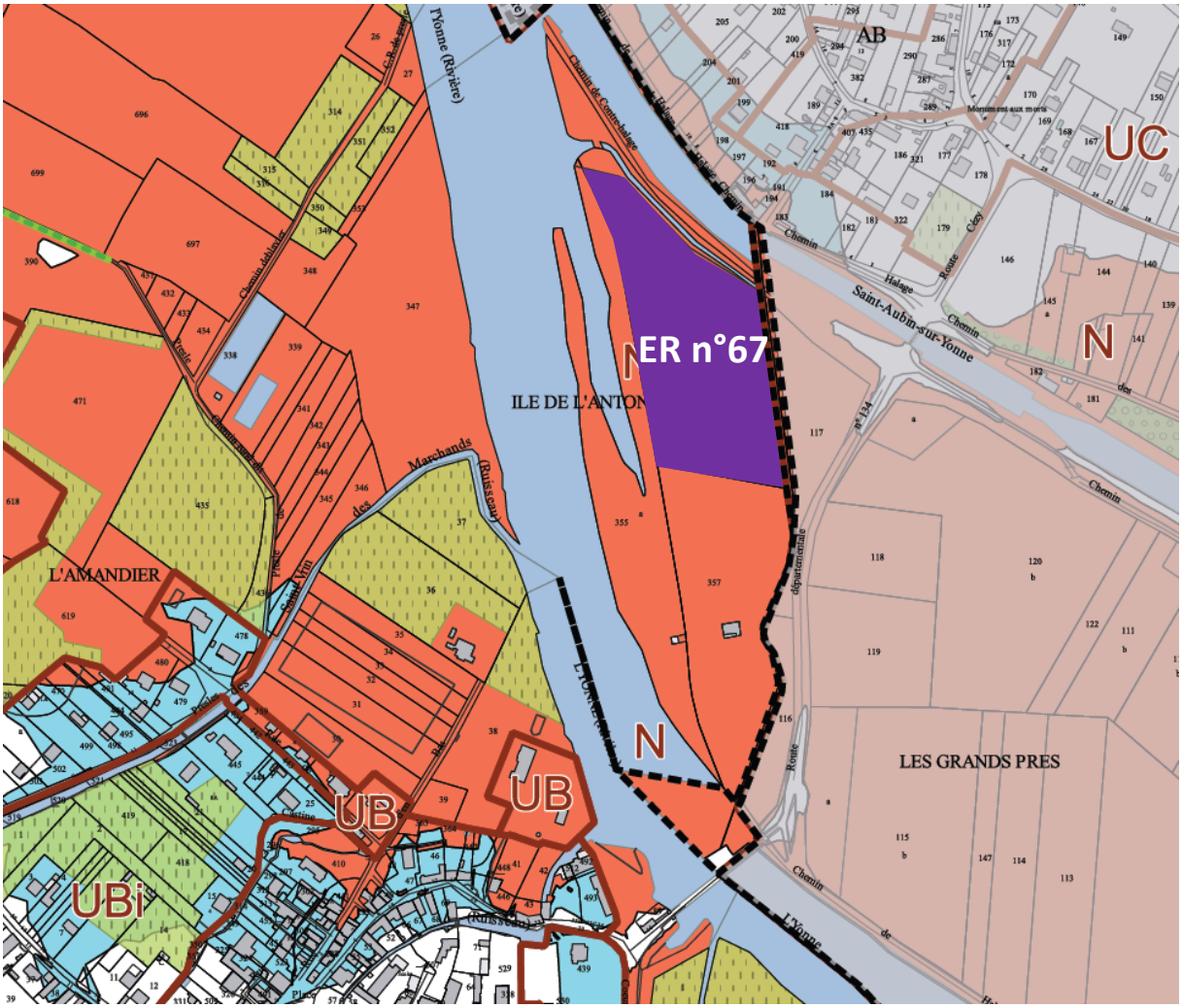
Evolution n°D8 : Cézy - Création d’un emplacement réservé à côté de la STEP

<u>Présentation et justification de l’évolution :</u> La commune de Cézy accueille sur la parcelle C357 la station d’épuration du SIA CEZY SAINT AUBIN regroupant les communes de Cézy, Saint-Aubin-sur-Yonne, Villecien et La Celle-Saint-Cyr. Or dans le cadre de sa bonne gestion et du respect des règles, d’autant plus que cette station est en zone inondable, le SIA CEZY SAINT AUBIN envisage de créer sur la parcelle voisin C356 une zone d'expansion de crue (élément indispensable pour la réhabilitation de la station) ainsi qu’une zone naturelle de biodiversité. Un emplacement réservé est donc créé à cet effet :

<u>Zonage du PLUi avant la modification :</u>



Zonage du PLUi après la modification :



Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
67	Cézy	19 490 m²	Gestion des inondations	SIA CEZY SAINT AUBIN

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

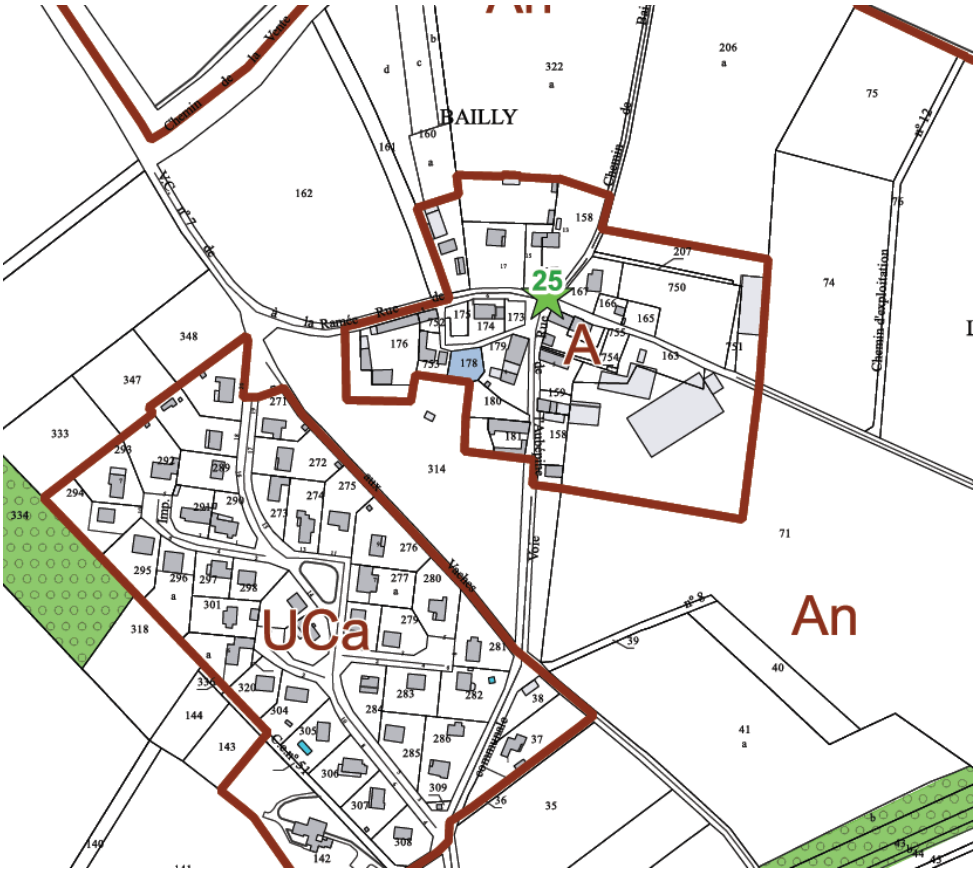
La procédure de modification offre l'opportunité d'intervenir sur plusieurs évolutions permettant le développement d'activités agricoles, ce qui répond à une des ambitions du PADD « pérenniser les activités existantes et faciliter les adaptations dans un contexte mouvant ».

Il faut préciser qu'il fut décidé lors de l'élaboration du PLUi de classer l'essentiel des espaces agricoles en secteur « An » n'autorisant pas les bâtiments agricoles (sauf les serres) et de créer des poches « A » sur les exploitations agricoles et sur les projets d'évolution, recensés par la chambre d'agriculture de l'Yonne. Toutefois des projets ont parfois été oubliés, d'autres ont émergé depuis, enfin il y a parfois eu des erreurs de classement. Il convient ainsi de modifier le PLUi dans ce sens, ce qui correspond à l'ambition du PADD.

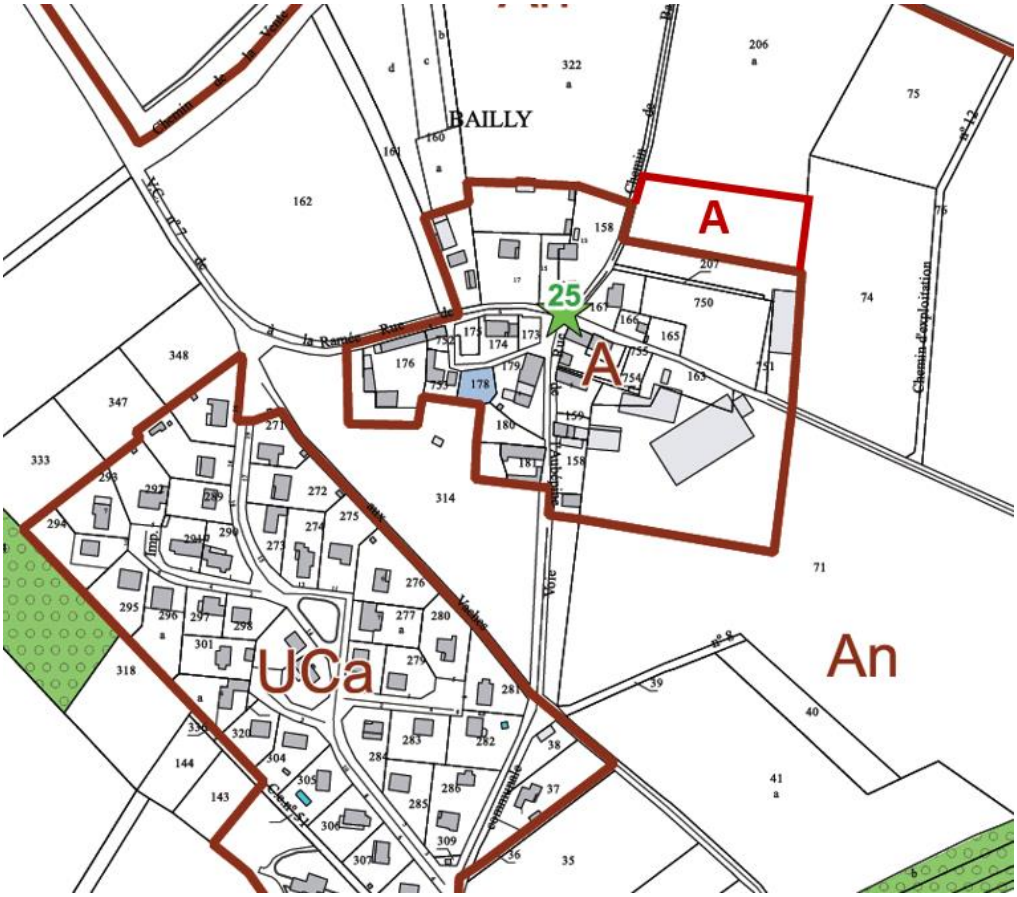
Evolution n°E1 : Bussy-en-Othe - Extension d'un secteur A au hameau de la Bailly

Présentation et justification de l'évolution : A Bussy-en-Othe le classement d'une activité agricole située en secteur « A » a été limité, ce qui est bloquant pour le développement de l'activité qui doit réaliser un nouveau bâtiment. En effet la parcelle ZM 206 n'a été classé en secteur « A » que sur environ 15/20 mètres, il convient de prolonger à une largeur de 50 mètres représentant environ 3500 m² actuellement en secteur « An » à classer en « A ».

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi APRÈS la modification :



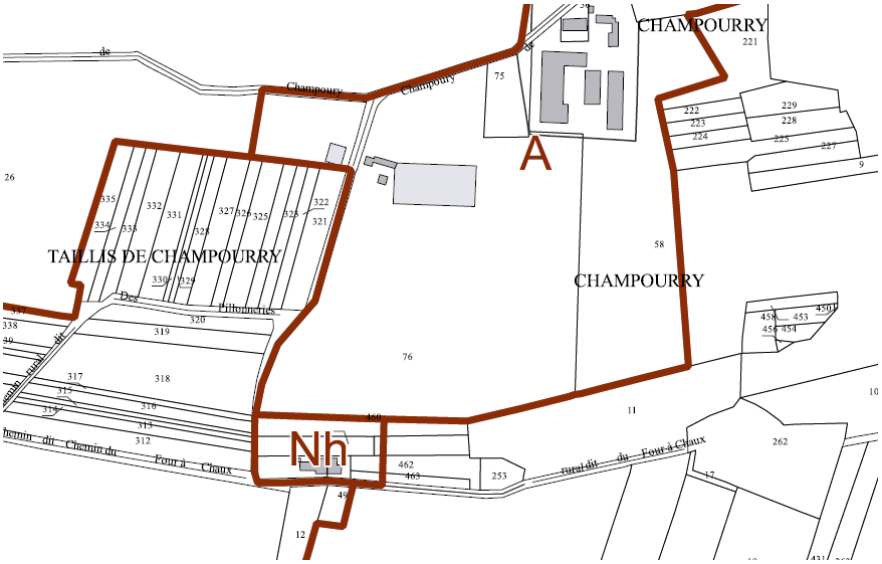
Evolution n°E2 : Sépeaux-Saint-Romain - Extension d'un secteur A pour le centre équestre de Champourry

Présentation et justification de l'évolution : A Sépeaux-Saint-Romain, le centre équestre de Champourry n'a été que partiellement classé en zone A puisque des terrains situés plus au sud, avec notamment l'habitation associée à cette activité, placée sur l'emprise de l'exploitation, sont en zones « N » dont une partie en « Nh » réservée aux habitations isolées de la zone naturelle. Ainsi il est décidé de reclasser le secteur en fonction de sa nature et de remettre l'ensemble de ces terrains en zone « A », soit environ 4000 m².

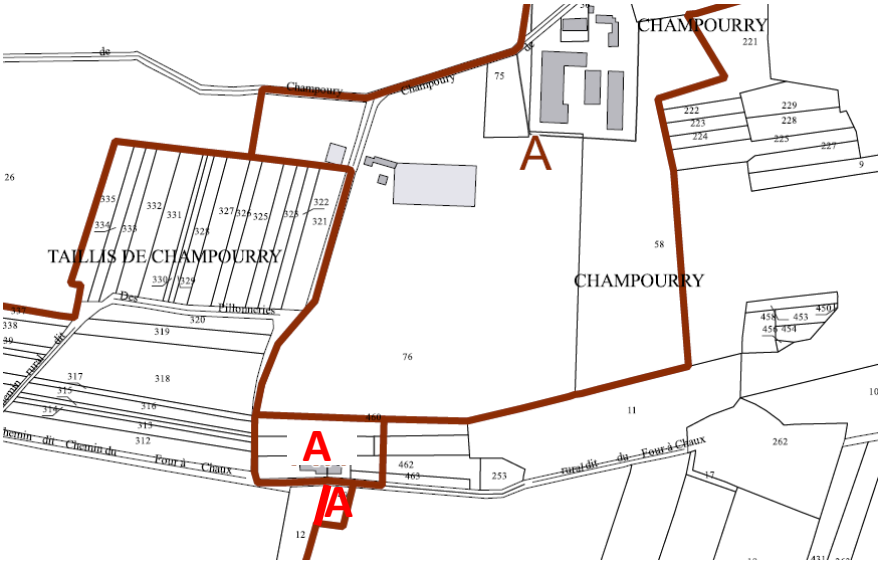
Cette évolution répond à plusieurs attentes :

- Corriger ce qui est une erreur puisque la maison, liée à l'exploitation, aurait dû être classée en zone « A », d'autant plus que celle-ci autorise les annexes et extensions dans les mêmes dispositions que le secteur « Nh ».
- Permettre le développement et donc la pérennité de l'activité dans les années à venir, ce qui est l'ambition du PADD.
- Il s'agit d'un contexte plus agricole que naturel.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :

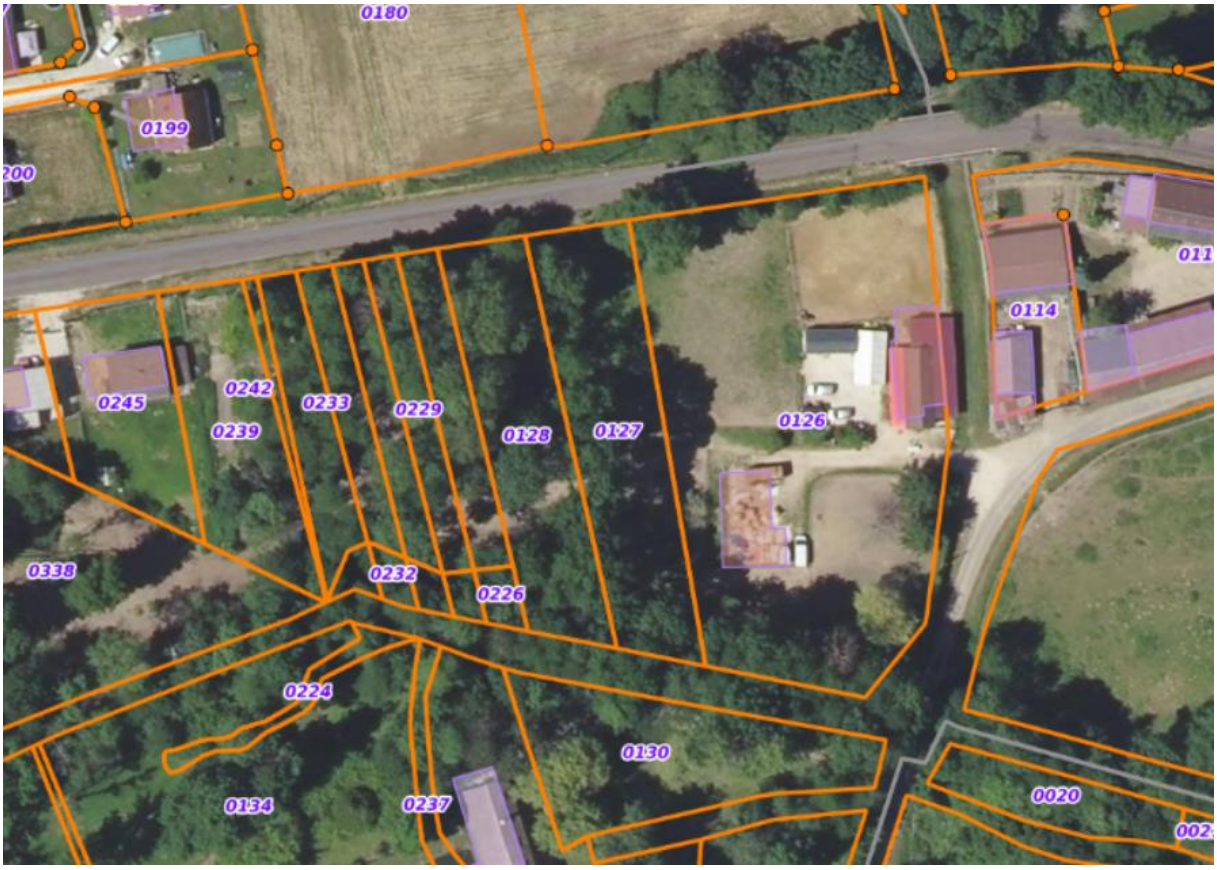


Evolution n°E3 : Verlin - Création d'un secteur Ai pour extension d'un centre équestre

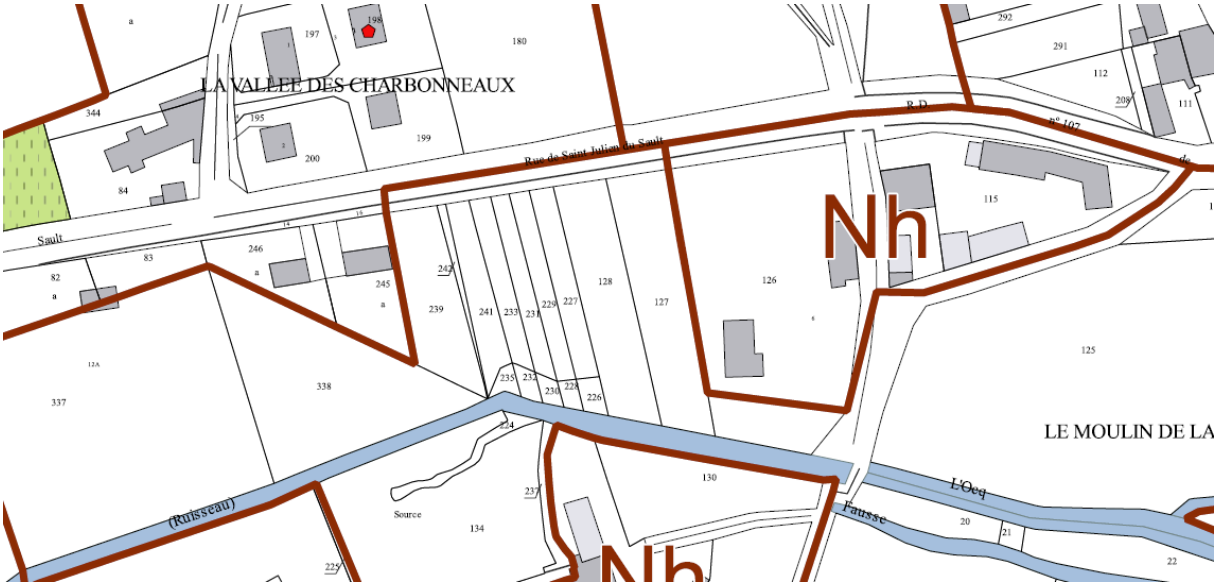
Présentation et justification de l'évolution : A Verlin un centre équestre est actuellement classé en zone Naturelle (secteurs « Nh » et « N »), or le propriétaire souhaiterait être classé en zone A afin de réaliser notamment des Boxs nécessaires à son activité, en cohérence avec l'ambition du PADD de « pérenniser les activités existantes et faciliter les adaptations dans un contexte mouvant ».

Ce classement permettrait en effet de conforter l'activité, toutefois ce classement en zone « N » a été justifiée par le caractère inondable du secteur, ce qu'a confirmé une étude menée par le syndicat Yonne Médian. Ainsi il est souhaité créer un secteur spécifique (Ai) qui limiterait la constructibilité à quelques boxs mais aucunement l'habitation de l'exploitant, ce que permet le règlement de la zone A. Cela représente environ 7500 m² puisque la partie en bord du rû est exclue.

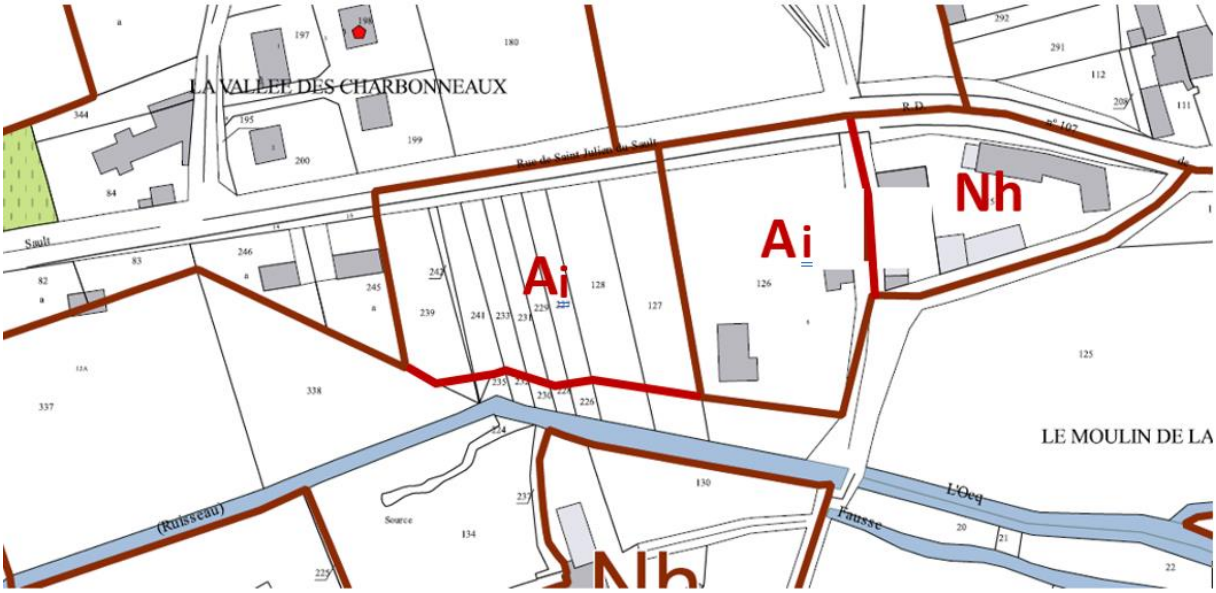
Il faut noter que cet espace a accueilli un pavillon il y a quelques années mais que celui-ci a brulé.



Zone du PLUi avant la modification :



Zone du PLUi après la modification :



Un règlement spécifique dans la zone « A » est créé pour un secteur Ai correspondant à un risque d'inondation (en vert les éléments ajoutés par rapport au règlement actuel de l'article I-2 de la zone « A » :

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 Ai, 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 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 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.

Pour toute la zone A uniquement, secteurs Ai, 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 Ai, 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 Ai, 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.

En plus, uniquement dans les secteurs Ai :

- Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole à condition de démontrer une adaptation au risque d'inondation. Tous les logements sont interdits dans ce secteur.

[…]

Le reste du règlement reprendrait celui de la zone « A » sur les règles de hauteur, d'implantation, d'aspects extérieurs et surtout de précision qu'au moins 30 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

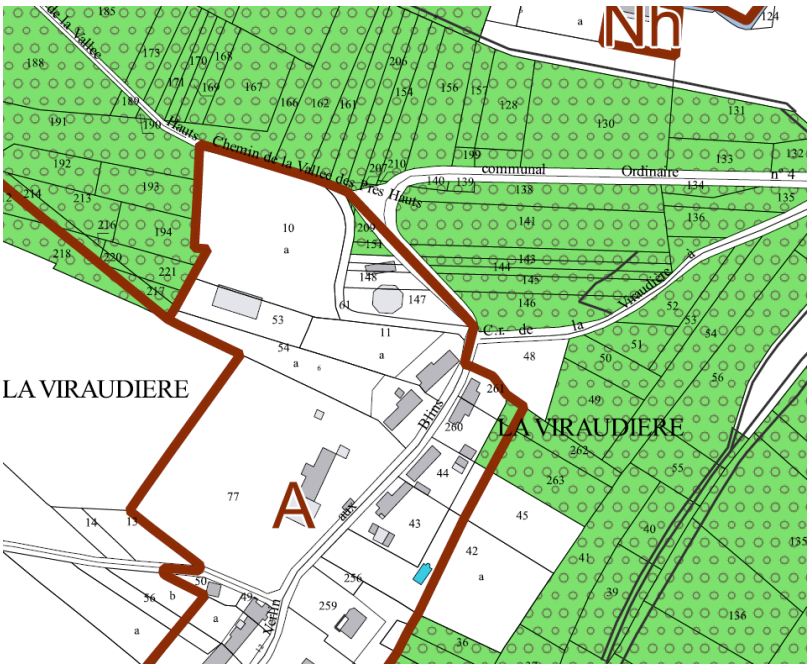
Evolution n°E4 : Verlin - Extension d'un secteur A à la Viraudière

Présentation et justification de l'évolution : A Verlin, dans le hameau de la Viraudière, une exploitation agricole a la nécessité d'étendre l'emprise de la zone A afin de réaliser un nouveau bâtiment, ce qui correspond à l'ambition du PADD « pérenniser les activités existantes et faciliter les adaptations dans un contexte mouvant ».

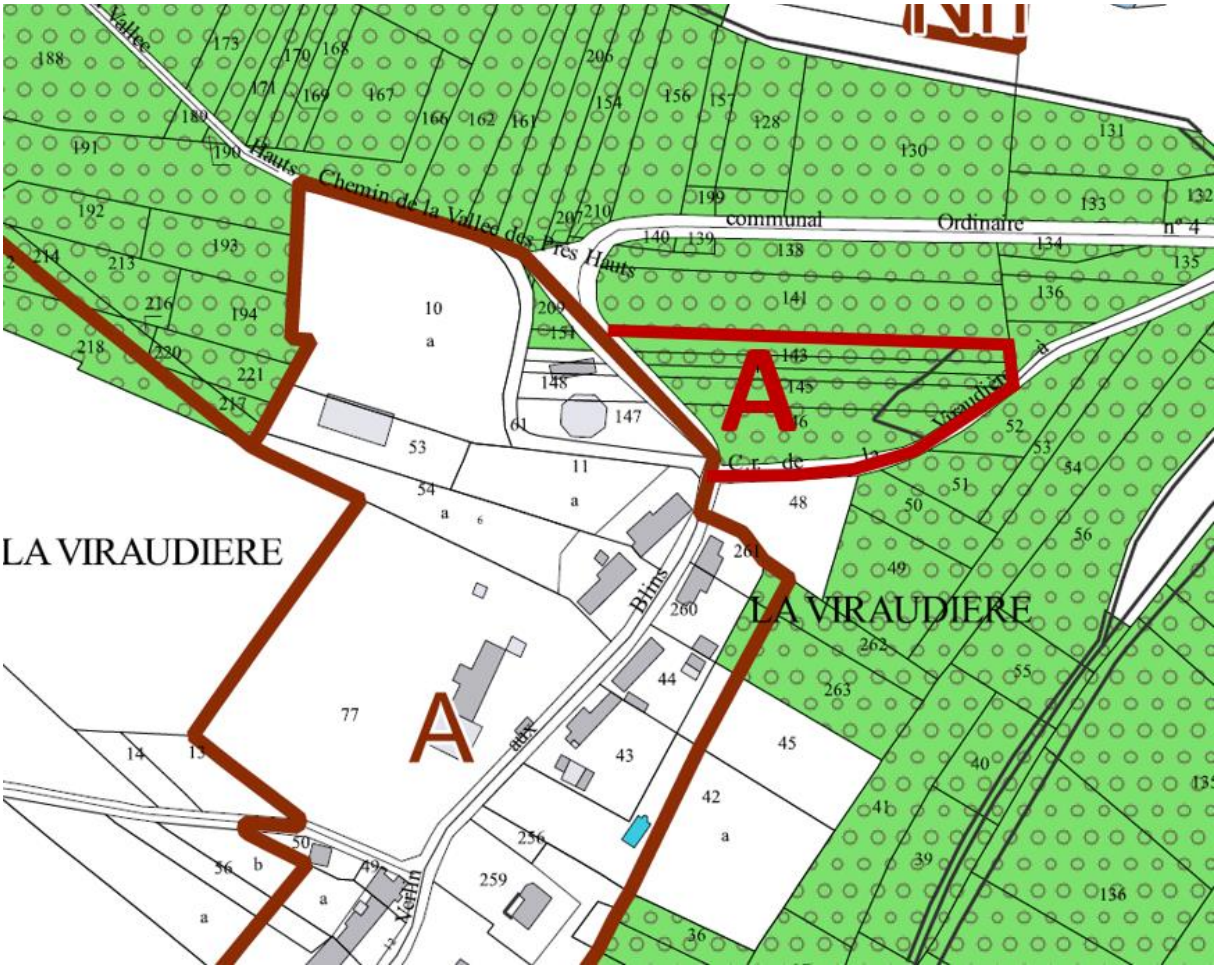
Le secteur identifié est actuellement en zone « N », ce qui est une erreur car ces parcelles sont liées à une activité agricole (« prairie permanente » au RPG 2020). De plus le terrain est classé en espace boisé classé, ce qui est également une erreur puisqu'il est cultivé et ne présente pas de végétation.

Il s'agit donc de corriger cette erreur en reclassant les parcelles AI 142, 143, 144, 145 et 146 en zone « A », soit environ 4700 m². La procédure de révision allégée n°1 permettra en complément de retirer la protection des espaces boisés classés. En revanche les parcelle AI 138 et 141, boisées, sont maintenues en zone « N » et en espace boisé classé.

Zonage avant la modification du PLUi :



Zonage après la modification du PLUi :

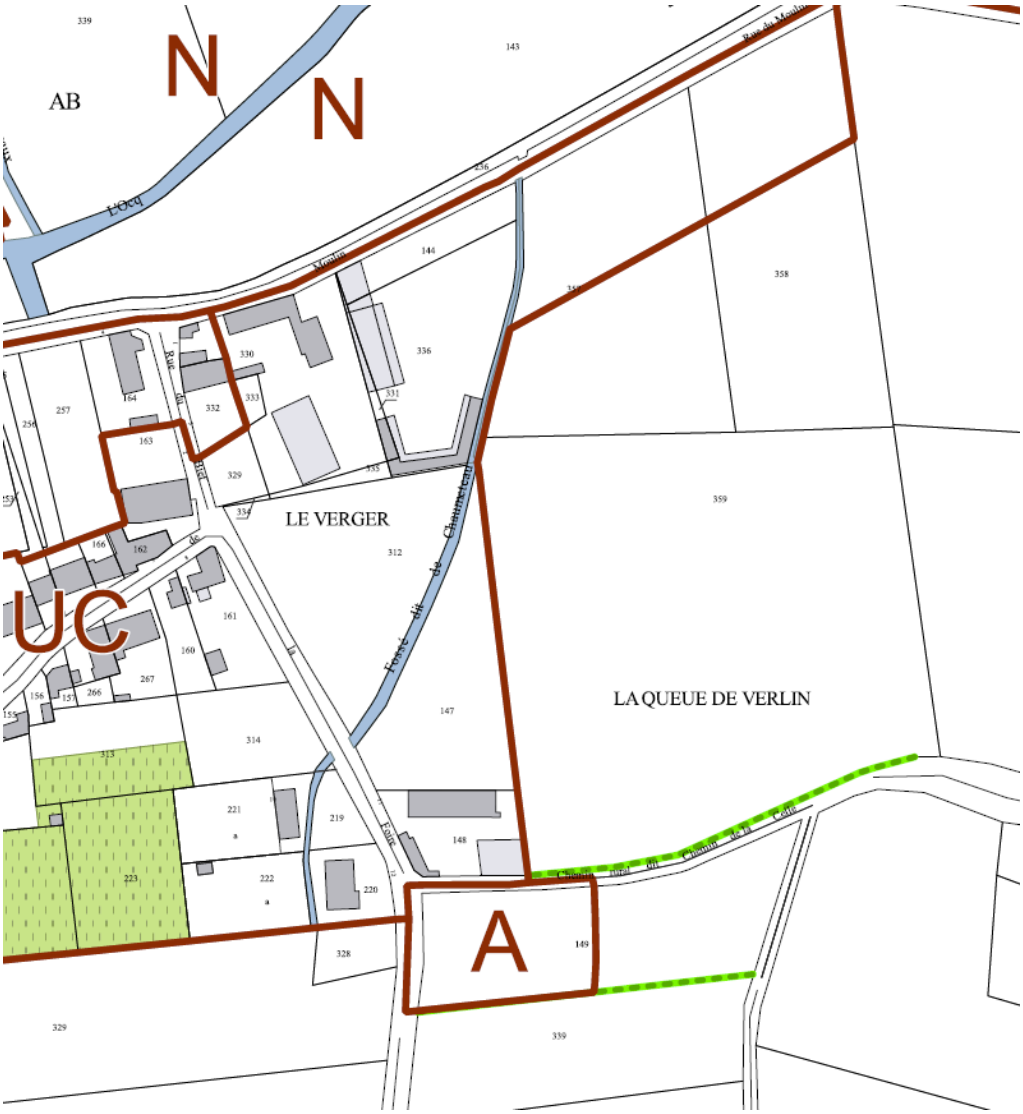


Evolution n°E5 : Verlin - Extension d'un secteur A pour une activité équestre

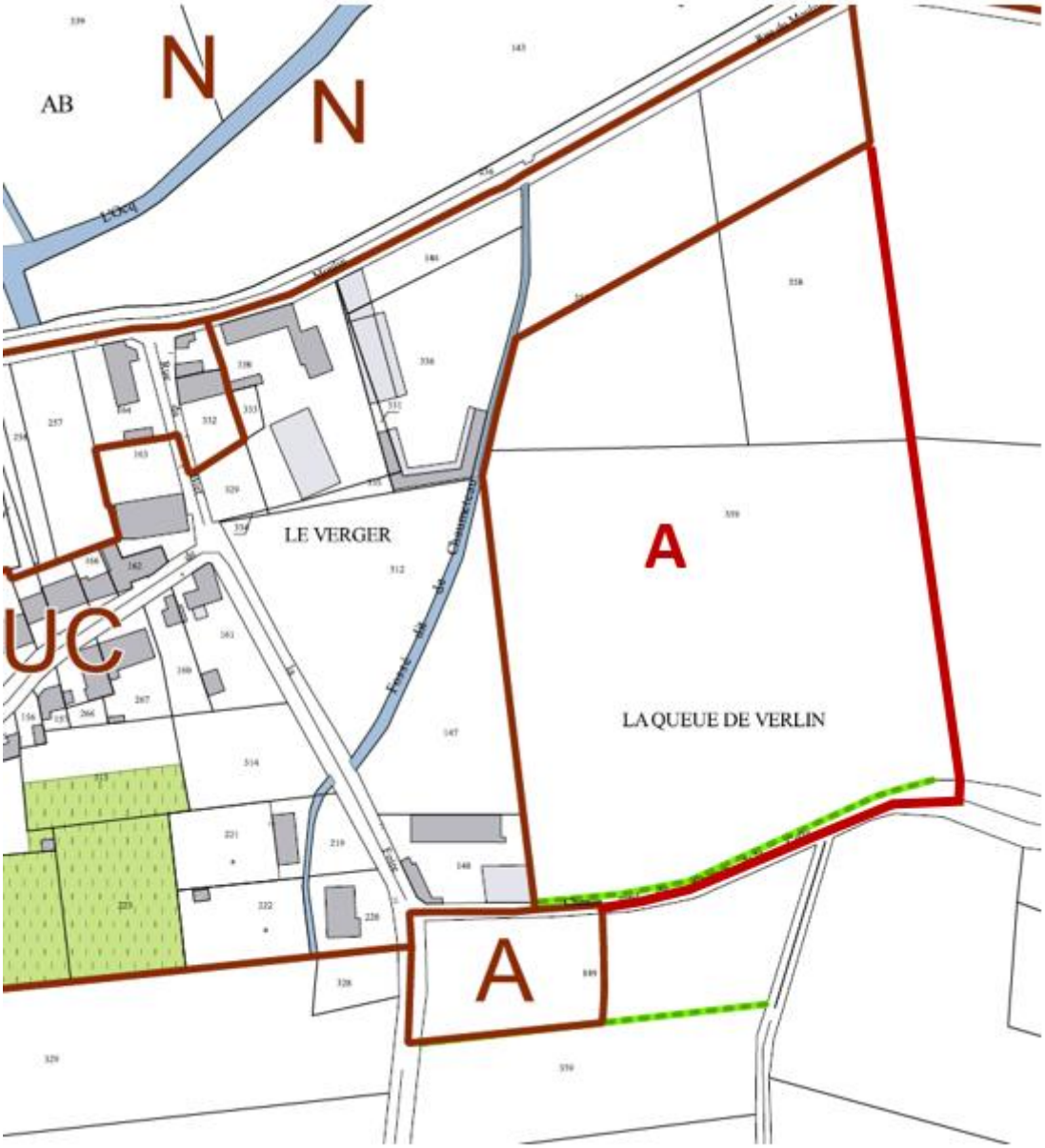
Présentation et justification de l'évolution : A Verlin le classement d'une activité équestre située entre la rue du Moulin et la rue de la Foire en secteur « A » a été limité, ce qui pourrait être bloquant pour l'activité. Il est ainsi décidé de classer d'autres parcelles à proximité immédiate de l'activité en secteur « A », soit environ 20 000 m².

Cela concerne la parcelle D359 et une partie des parcelles D357 et D358.

Zonage du PLUi avant la modification :



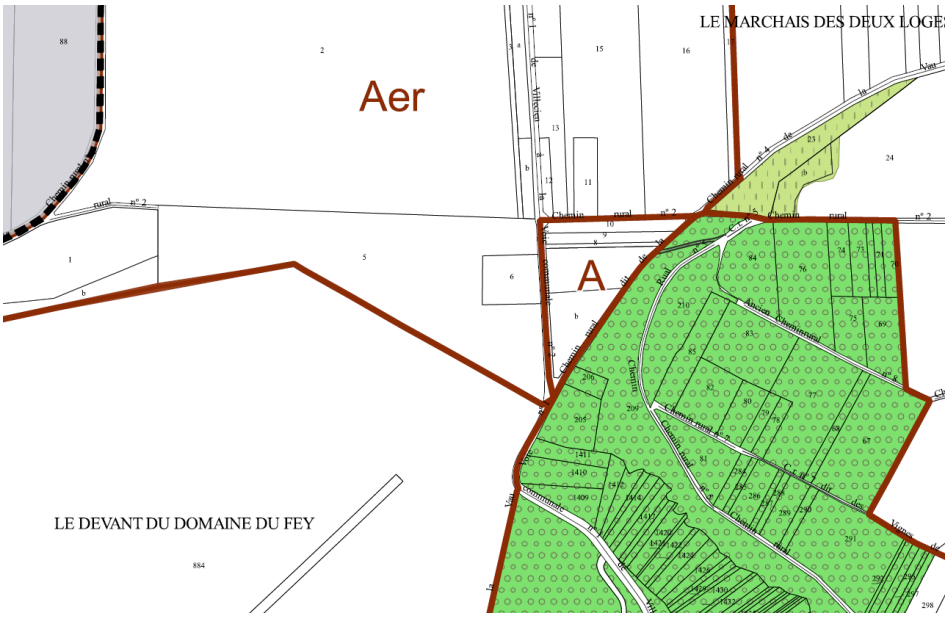
Zonage du PLUi après la modification :



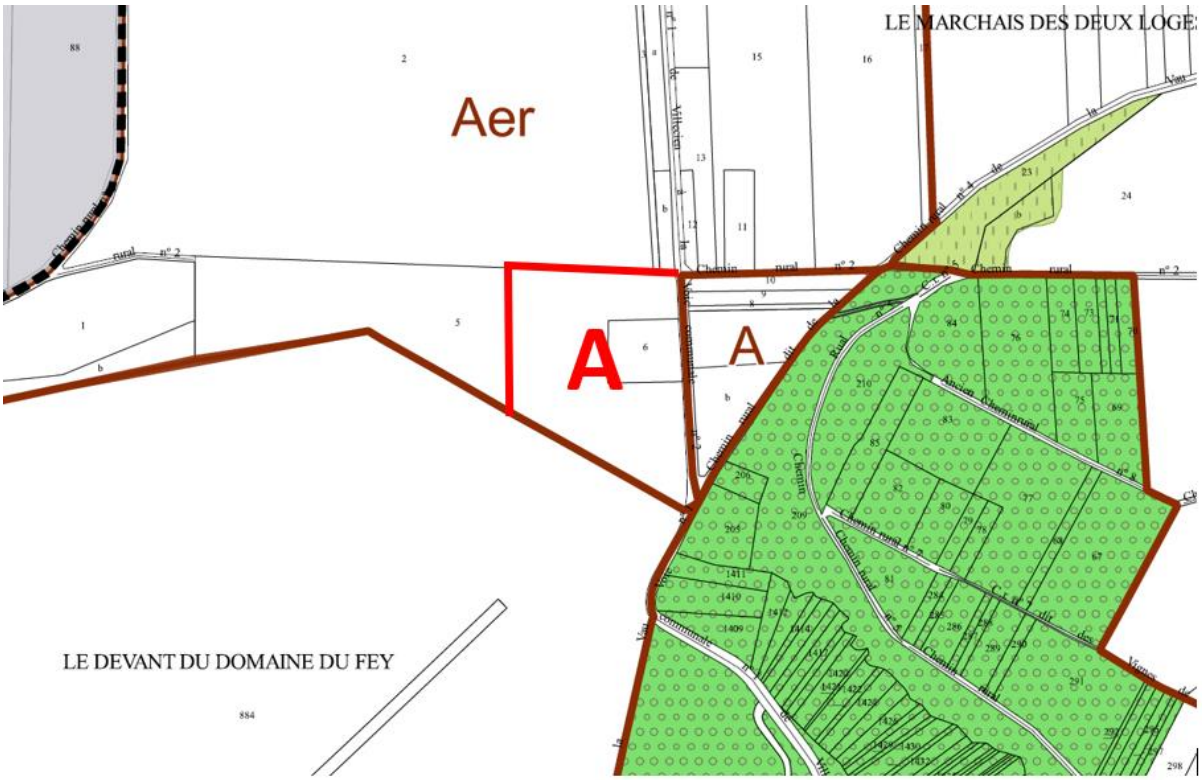
Evolution n°E6 : Villecien - Extension d'un secteur A pour permettre la réalisation d'un bâtiment agricole

Présentation et justification de l'évolution : A Villecien, il s'agit de recréer un secteur A de l'autre côté d'un chemin afin de permettre l'implantation d'un bâtiment agricole dans le cadre du développement d'une activité agricole. Cette extension représente environ 15 000 m².

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



f. Améliorer, adapter et corriger le règlement :

La modification offre la possibilité d'apporter des ajustements dans le règlement. En effet ce dernier, approuvé depuis 2019, offre des possibilités d'améliorations identifiées à l'application par les élus ou le service instructeur.

Evolution n°F1 : Protection des canalisations d'eau potable

Présentation et justification de l'évolution : Une canalisation permet l'alimentation en eau potable de la commune de Looze depuis Joigny, or cette canalisation n'est protégée par aucune servitude ainsi des projets de réalisation de bâtiment sur cette canalisation ne peuvent pas être légalement interdits, ce qui entraine un risque important de pollution de l'eau potable pour les habitants de Looze. Ainsi le règlement du PLUi intégrera une protection de cette canalisation dans ses dispositions générales.

Modifications apportées au règlement :

Ajout d'un paragraphe h) dans le cadre de l'article 2, paragraphe 2.2 des dispositions générales du PLUi :

(en vert les éléments ajoutés)

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme

h) Préservation des canalisations d'eau potable

Conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet pouvant causer un risque de pollution d'une canalisation d'eau potable, et donc d'atteinte à la salubrité publique, doit être refusé.

Les canalisations qui ne comprennent pas de servitudes d'utilité publique mais qui sont concernées par un enjeu important, comme celle entre Joigny et Looze, sont particulièrement concernées.

Evolution n°F2 : Corriger des remarques issues du contrôle de légalité suite à la modification n°1

Présentation et justification des évolutions : suite à la modification n°1 du PLUi, approuvé en septembre 2022, un courrier du contrôle de légalité a été envoyé à la Communauté de Communes du Jovinien toutefois il était hors délai et n'a donc pas fait l'objet d'une prise en compte. Cette deuxième modification permet d'intégrer quelques remarques.

Le contrôle de légalité comprenait cinq remarques toutefois trois correspondent à des modifications qui ont pleinement données satisfaction et rien ne justifie de revenir dessus. En revanche les deux autres remarques donnent lieu à des corrections :

> Ainsi, en premier lieu, j'observe que vous avez souhaité faire évoluer la réglementation concernant la visibilité des panneaux photovoltaïques depuis le domaine public *« dans toutes les zones »*. Or, il ressort de la lecture du règlement modifié pour prendre en compte ce souhait qu'aucune évolution n'a été apportée à l'article II-2-7 de la zone UX des communes autres que celle de Joigny.

> En quatrième lieu, les dispositions réglementaires du secteur Uba de Saint-Julien-du-Sault ont été modifiées pour imposer le maintien de certaines activités existantes *« en destination de commerce »*. Toutefois, étant entendu que les activités énumérées - restaurant, hôtel-restaurant et garage - relèvent de différentes sous-destinations de la destination *« commerce et activité de service »* définie à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme, celles-ci doivent être précisées pour chaque activité à protéger.

> De plus, cette nouvelle disposition doit être inscrite à l'article I-2 de la zone UB qui précise les conditions particulières des différentes destinations et sous-destinations et non à l'article I-1 qui définit les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits.

Modification du règlement du PLUi de la zone UX, hors Joigny :

(éléments ajoutés en vert)

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

[…]

1. 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 depuis le domaine public.* Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

Modification du règlement du PLUi de la zone UB, hors Joigny :

(éléments ajoutés en vert, éléments supprimés en rouge)

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

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

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

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300m².
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 300m².
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferraillage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

~~**En plus, en secteur UBa uniquement :**~~
~~- 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.~~

[…]

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

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

- Les constructions 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.
- Le confortement des constructions et installations des sièges d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les nouvelles exploitations hors élevage, sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

En plus, en secteur UBa uniquement :
- Les bâtiments accueillant actuellement les activités suivantes : 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 et activité de services.

[…]

Evolution n°F3 : Clarification par rapport aux « éléments surfacique à conserver »

Présentation et justification de l'évolution : Le PLUi comprend de nombreux espaces classés sur le zonage comme « élément surfacique à conserver (jardin, verger, …) », en zones « N » et « A » mais également en zone Urbaine.

Elément surfacique à conserver (jardin, verger, ...)

Actuellement la réglementation est peu précise sur les possibilités ou non de réaliser des constructions dans cette zone car l'ambition lors de l'élaboration du PLUi était de pouvoir avoir une adaptation à chaque contexte. Ainsi il n'y a pas de règlementation dans le règlement écrit (pièce n°3A) et les dispositions sont dans le document 3D intitulé « liste des éléments du paysage » qui précise que :

Pour les 19 communes du PLUi du Jovinien	Paysager	Eléments surfaciques et linéaires identifiés sur les plans de zonage	Jardins, vergers, alignements d'arbres, haies, cônes de vue...				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).

→ *« 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 des coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Toutes 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). »

Cependant le souhait pour les administrés et les élus est de clarifier les possibilités. Ainsi il semble propice :

- D'interdire plus clairement les constructions principales, notamment d'habitation, puisque ces surfaces n'ont pas été comptés dans la consommation d'espace du PLUi.
- D'autoriser clairement les annexes, extensions, abris de jardin et piscine dans ce secteur, qui devront toutefois respecter les éléments de protection du paysage mentionnés précédemment.

Modifications apportées au règlement :

Le document 3D intitulé « liste des éléments du paysage » est complété :

(en vert les éléments ajoutés) :

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 des coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Toutes 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).

Dans ce cadre les constructions principales, notamment d'habitation, sont interdites dans les éléments surfaciques à protéger. Les annexes, extensions, piscines et abris de jardin sont autorisés sous réserves des dispositions du règlement de la zone et qu'ils respectent les impératifs mentionnés précédemment. Ils ne devront toutefois pas représenter plus de 20 % de l'emprise identifiée comme élément surfacique à conserver de l'unité foncière.

Evolution n°F4 : Permettre les bâches de lutte contre les incendies en zones N et A

Présentation et justification de l'évolution : Plusieurs communes de la Communauté de Communes du Jovinien sont confrontés à une protection contre l'incendie défaillante au sens de la règlementation départementale de lutte contre l'incendie. Le recours aux bâches est donc une solution de substitution, et c'est notamment le cas dans les zones agricoles et naturelles.

Or, si celles-ci sont autorisées dans l'ensemble de ces deux zones au titre de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », elles sont limitées à 8 m², ce qui est insuffisant.

Il est ainsi souhaité préciser que les installations de lutte contre l'incendie ne sont pas concernées par cette limitation.

Règlement du PLUi avant la modification :

En zone A :

« 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 :
[…]
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui ne sont pas limitées.
[…] »

En zone N :

« 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, Nj, Nl, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8m² ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui ne sont pas limitées.
[…] »

Règlement du PLUi après la modification :

(en vert les éléments ajoutés) :

En zone A :

« 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 :
[…]
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8m² ; sauf les installations de lutte contre l'incendie, les unités de potabilisation et les STEP qui ne sont pas limitées.

[…] »

En zone N :

« 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, Nj, Nl, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8m² ; sauf les installations de lutte contre l'incendie, les unités de potabilisation et les STEP qui ne sont pas limitées.
[…] »

Evolution n°F5 : Corriger une erreur concernant les règles de stationnement

Présentation et justification de l'évolution : Il s'agit de corriger des erreurs concernant l'annexe du règlement fixant les règles en matière de stationnement à Joigny car le tableau comprend deux fois la référence à la zone UG :

Dans toute la zone UG	Logements	Une place de stationnement par logement créé.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher créée.
	Activités	Une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher créée.
Dans toute la zone UH	Logements	Une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m² par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux Activités	Une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher créée. Une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher créée. Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m².
Dans toute la zone UG, Secteur UGh inclus	Logements	Une place de stationnement pour 70 m² de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m² par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher d'activités développées.
	Activités	Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).

Modifications apportées au règlement : Dans le premier cas il s'agit en réalité de la zone UE.

Dans toute la zone UE	Logements	Une place de stationnement par logement créé.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher créée.
	Activités	Une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher créée.
Dans toute la zone UH	Logements	Une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m² par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux Activités	Une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher créée. Une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher créée. Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m².
Dans toute la zone UG, Secteur UGh inclus	Logements	Une place de stationnement pour 70 m² de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m² par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher d'activités développées.
	Activités	Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).

Il est également à noter que cette annexe concerne uniquement Joigny, ainsi sa référence dans le règlement des zones UA et UB des « autres communes » sera retiré.

Evolution n°F6 : Joigny – Ajustement des règles des pentes des toitures dans les zones UC et UD

Présentation et justification de l'évolution : Le règlement des zones UC et UD, dans le plan de secteur de Joigny, est très strict en ce qui concerne les toitures : « les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle ». Or cela est confronté aux cas où ce n'est pas possible techniquement en raison de la pente. Ainsi il est proposé de modifier la règle par « les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle sauf si la pente de la toiture existante ne le permet pas et pour les vérandas ».

Règlement du PLUi après la modification :

(les ajouts sont en vert)

Zone UC du secteur de Joigny :

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

3. Matériaux :

- Les murs des constructions 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 de bois, briques pleines, pierre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle sauf si la pente de la toiture existante ne le permet pas et pour les vérandas.

- Les bois seront traités, peints ou laissés au naturel.

- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

- Les bardeaux bitumeux renforcé de fibres de verre de type Shingle, etc. sont interdits.

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

Zone UD du secteur de Joigny :

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

3. Matériaux :

- Les murs des constructions 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 de bois, briques pleines, pierre, verre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle sauf si la pente de la toiture existante ne le permet pas et pour les vérandas.

- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni ou brillant. Il présentera soit du bois naturel traité, soit du bois peint.

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

Evolution n°F7 : Joigny- autoriser les roulottes si elles ne sont pas visibles du domaine public

Présentation et justification de la modification : En zone UC et UD de Joigny les roulottes et autres installations temporaires sont interdites car considérée comme « habitations légères de loisir » alors qu'il serait souhaité les permettre sous certaines conditions. Ainsi elles seront autorisées dans ces deux zones à condition qu'elles constituent une annexe de l'habitation existante et qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Règlement du PLUi après la modification :

(les ajouts sont en vert)

Zone UC du secteur de Joigny :

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)
Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique d'une surface plancher inférieure à 35 m².
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 200 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200m².
- Les dépôts de véhicules, de ferraillage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

[…]

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

- Les constructions à usage 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs à condition de ne pas être visible du domaine public et de constituer l'annexe d'une habitation principale implantée sur la même unité foncière, en ne représentant pas plus de 25% de la surface de plancher totale. Elles peuvent déroger à l'article II-2.

[…]

Zone UD du secteur de Joigny :

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)
Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts de véhicules, de ferraillage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils ne sont pas liés à la construction principale ou à ses annexes.

[…]

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

- Les constructions à usage 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.
- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs à condition de ne pas être visible du domaine public et de constituer l'annexe d'une habitation principale implantée sur la même unité foncière, en ne représentant pas plus de 25% de la surface de plancher totale. Elles peuvent déroger à l'article II-2.

[…]

Evolution n°F8 : Béon – Création d'un secteur UCe permettant un « éco hameau »

Présentation et justification de la modification :

Ce secteur et son règlement sont expérimentaux, ils répondent à l'ambition de la commune de Béon de réaliser un « éco hameau ».

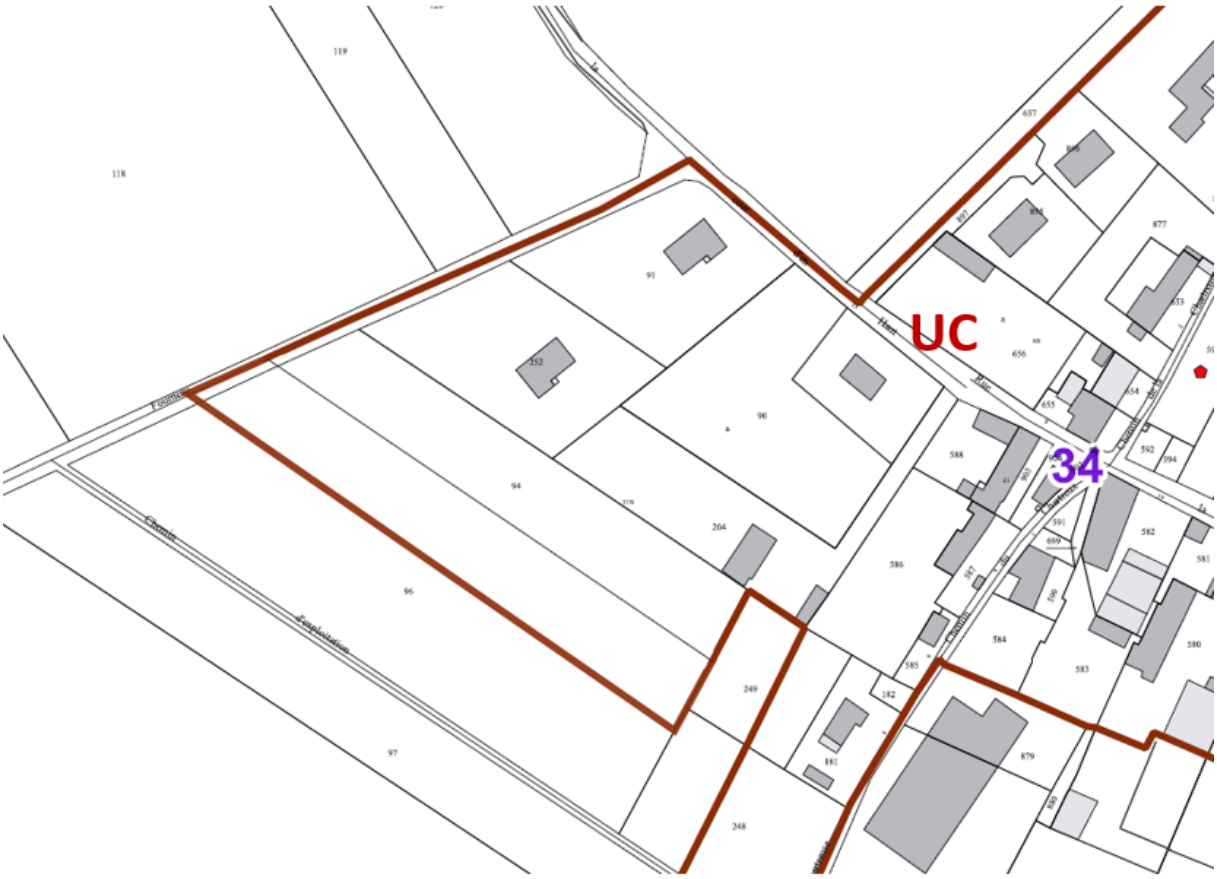
Il s'agit d'abord d'une volonté économique et sociale en permettant de réaliser des constructions moins onéreuses et rendre l'accès à la propriété et la construction neuve plus simple qu'actuellement pour les personnes ayant des ressources moins importantes. Pour cela les règles d'aspects extérieurs générant des surcoûts sont supprimées.

Il est également question de permettre l'innovation dans les modes de construction mais aussi d'occupation de l'habitat. Le règlement impose des formes, par exemple des toitures, qui limitent les possibilités d'innover, ainsi le règlement sera simplifié sur ces aspects.

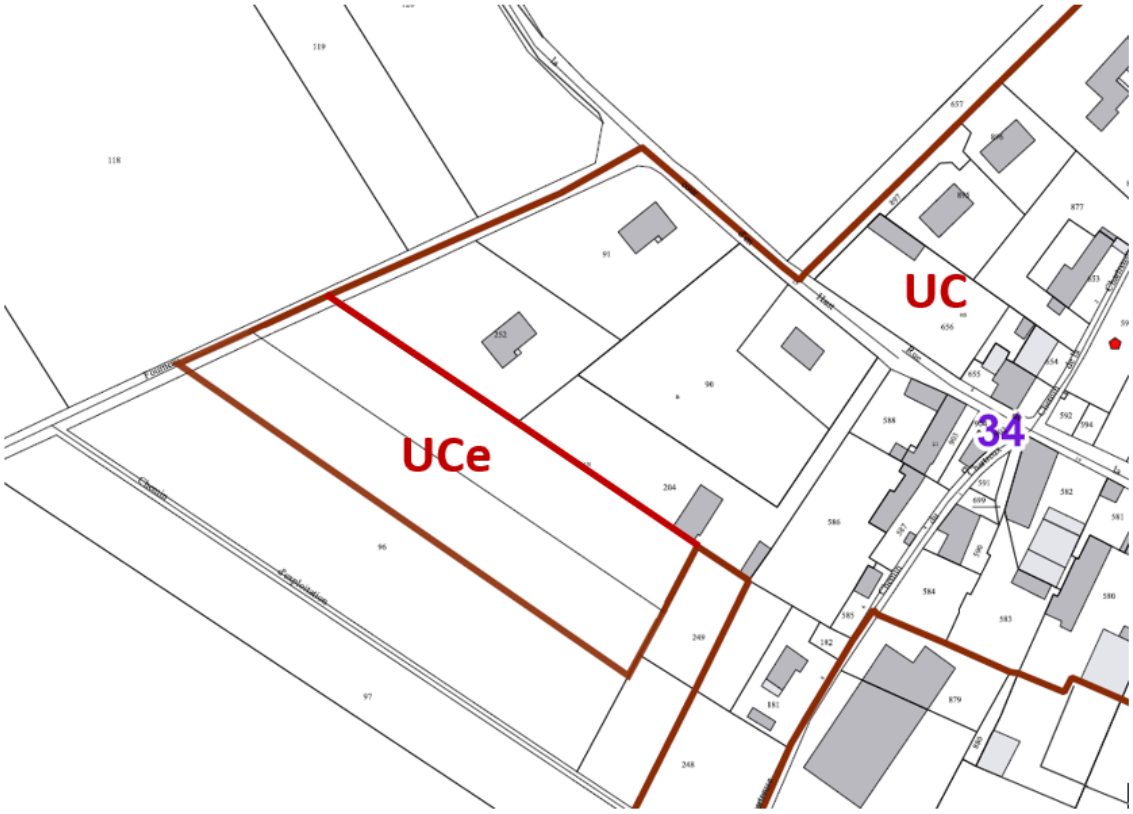
Pour autant l'ambition est d'avoir un lieu respectueux de l'environnement, ainsi certaines prescriptions sont renforcées (comme la part de l'unité foncière devant rester en espace vert) ou l'obligation de récupérer les eaux pluviales.

Ce règlement expérimental ne concernera dans un premier temps qu'un petit secteur avec peu de visibilité.

Zonage du PLUi avant la modification :



Zonage du PLUi après la modification :



Règlement de la zone UC après la modification, avec la création du secteur UCe :

(En vert les ajouts)

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine mixte destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone correspond **aux tissus urbains diffus plus ou moins denses** comprenant des constructions anciennes et récentes (essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu ou sous la forme de lotissements). Elle correspond aux extensions récentes des petits pôles de proximité et aux communes rurales.

Elle comprend :

- Un **secteur UCa**, correspond au secteur des étangs de Saint-Ange, ainsi qu'aux parties récentes ou à la périphérie du bourg de Bussy-en-Othe.
- Un **secteur UCi** identifiant le risque inondation sur les communes de La-Celle-Saint-Cyr, Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain, Verlin et Villecien.
- Un **secteur UCr**, identifiant le risque de ruissellement sur les communes de Saint-Aubin-sur-Yonne et de Brion (coulées de boue).

- Un secteur UCe correspondant à un secteur d'innovation d'un « éco hameau » sur la commune de Béon.

La zone UC est concernée :

- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par la présence du risque de ruissellement et le risque inondation pour les communes non couvertes par un plan de prévention du risque (PPRN) ; à savoir : Chamvres (AZI du Tholon), Paroy-sur-Tholon (AZI du Tholon), Précy-sur-Vrin (AZI du Vrin), Verlin, La-Celle-Saint-Cyr (AZI du Vrin), Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain (AZI du Vrin). Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

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

Dans toute la zone, secteurs UCa, UCi, UCr et UCe compris :
Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2.
Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
Les constructions à usage de restauration, sauf cas visé à l'article I-2.
Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, sauf cas visé à l'article I-2.
Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300m².
Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 300m².
Les constructions à usage de commerce de gros.
Les centres de congrès et d'exposition.
Les dépôts de véhicules, de ferraillage, de matériaux ou de déchets ou de bateaux.
L'ouverture de toute carrière.
Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

En plus, en secteur UCi uniquement :

Les sous-sols.

En plus, dans le secteur UCr uniquement :

L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

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

Dans toute la zone, secteurs UCa, UCi et UCr compris :

Les constructions 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.
Les constructions à usage hébergement hôtelier et touristique et restauration 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.
Le confortement des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les nouvelles exploitations hors élevage, sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère de la zone.
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 affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :

Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L15-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

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

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)
Définition : *La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.*

Dans toute la zone UC, secteurs UCa, UCi et UCr et UCe compris :
Les évacuations extérieures des appareillages techniques doivent être installées à au moins 2,20 mètres au pied de façade lorsqu'ils sont en façade sur rue.
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 11 mètres.

En plus, dans toute la zone UC, secteurs UCa et UCi et UCe, compris, secteur UCr exclu :
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.

En plus, dans toute la zone UC, secteurs UCa, UCi et UCr et UCe compris :
La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, …) autorisée est de 6 mètres.
Toutefois, en cas d'implantation du pignon des annexes en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder 3,5 mètres.
La hauteur maximale des abris de jardins autorisée est de 2,5 mètres.
Toutefois, s'il s'agit d'un adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou de la construction), la hauteur peut être admise avec un maximum de 3,5 mètres.

En plus, dans le secteur UCa uniquement : La hauteur maximale des constructions possédant une toiture à au moins deux pans, ne doit pas excéder 8 mètres.

Tolérance : Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)
Toutes les constructions doivent être édifiées :

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.

En plus, toute nouvelle construction devra être implantée en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de l'autoroute A6. Une implantation dans une bande de 0 à 6 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques et de sécurité.

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.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)
Toutes les constructions doivent être implantées :

soit en limites séparatives,

soit en retrait au minimum de 3 mètres.

Les annexes, abris de jardins et dépendances peuvent déroger aux règles précédentes.

L'extension d'une construction existante 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.

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.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière
Les annexes, abris de jardins et dépendances pourront être accolées ou incorporées aux constructions existantes.

II-1-e- Emprise au sol des constructions
Article non règlementé

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

1. Forme des constructions :

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. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UCe.

La forme et l'implantation des constructions doivent s'adapter au terrain naturel. 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.

2. 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.

Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UCe.

3. Matériaux :

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 imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdites.

L'emploi de matériaux brillants est interdit.

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.

L'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) sauf s'il s'agit de l'extension ou de la transformation des constructions formant un ensemble homogène sur une même unité foncière. Il est autorisé pour les annexes et abris de jardins, et pour les constructions à usage d'activités visibles de la rue, si la couleur s'intègre dans l'environnement.

Les couvertures et bardages en tôles sont autorisés si ceux-ci sont prélaqués et qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

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

L'ensemble des règles concernant les matériaux ne s'appliquent pas au secteur UCe.

4. Toitures

Les volumes seront simples et les toitures des constructions principales doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

L'ensemble des règles concernant les toitures ne s'appliquent pas au secteur UCe.

5. Ouvertures/menuiseries :

La pose de volets roulants à caisson proéminant sur le bâti traditionnel est interdite.

Les lucarnes dites « chien-assis » sont interdites.

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

L'ensemble des règles concernant les ouvertures et les menuiseries ne s'appliquent pas au secteur UCe.

6. Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par des murs ; sauf en secteurs UCi et UCr.

- 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.

Dans le secteur UCe, seules les haies d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage, sont autorisées.

La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,80 mètre.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 1 mètre de la limite de parcelle.

Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites, sauf pour les cimetières.

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

Nonobstant ce qui précède, pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) et pour prendre en compte les risques inondations et ruissellement, 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 :

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 et ne s'applique pas dans le secteur UCe.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts. Dans le secteur UCe cette obligation d'espaces verts est de 50 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette.

II-3-b- Aménagement paysager

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts liés aux activités doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.

2 places de stationnement (garage compris) devront être réalisées par unité foncière ou par terrain d'assiette de la construction. Cette obligation est d'1 place de stationnement dans le secteur UCe.

Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

En secteur UCe les constructions nouvelles doivent intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales pour l'alimentation en eau sanitaire de la construction (à minima les toilettes).

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le secteur UCe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit pouvoir être raccordée au réseau public de distribution, mais le raccordement n'est pas obligatoire.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.

Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

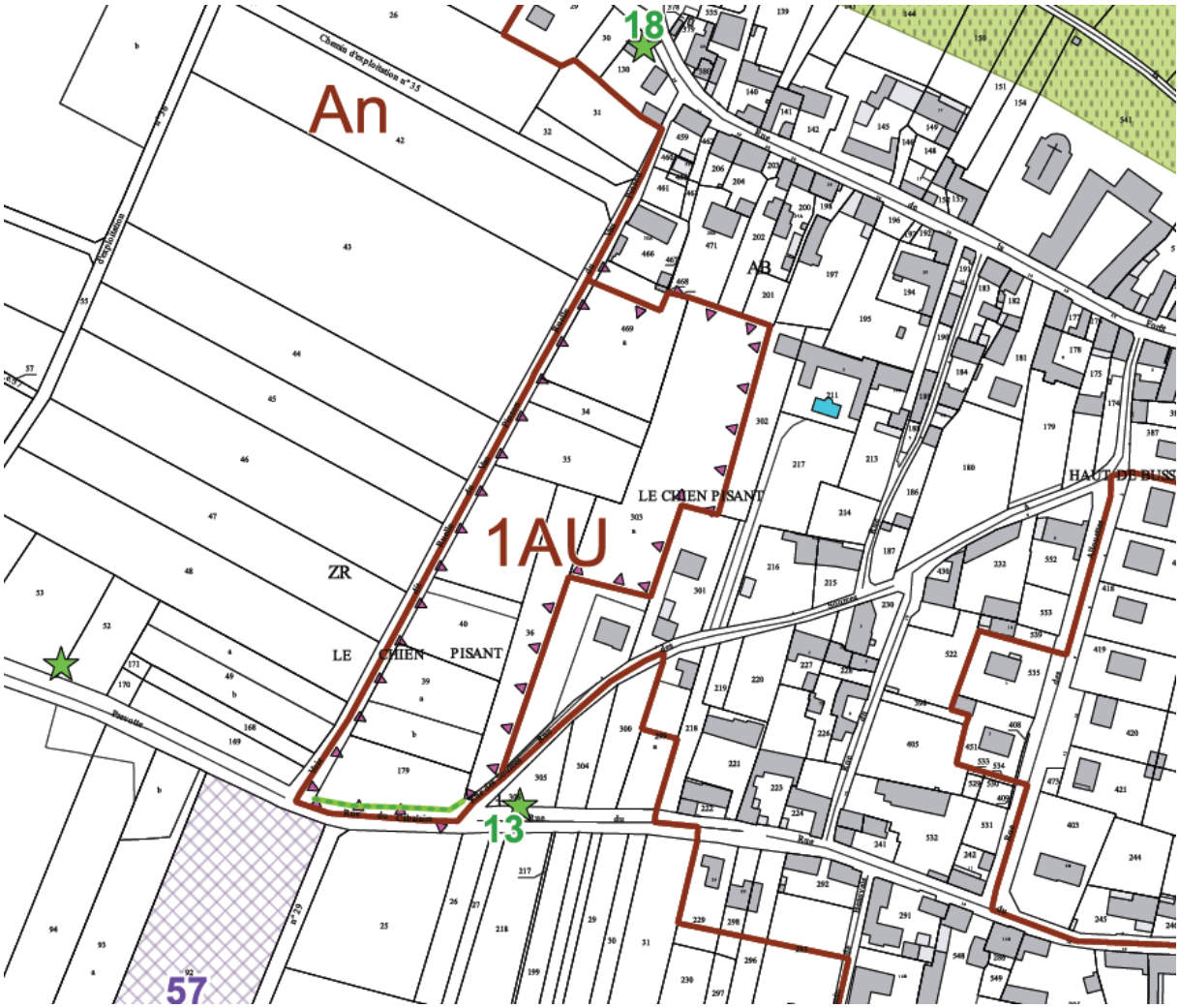
Les constructions, installations et aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans les ouvrages autoroutiers sauf accord exprès du concessionnaire.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Evolution n°F9 : Bussy-en-Othe – Modification de l'aménagement du lieu-dit Chien Pissant

Présentation et justification de la modification : Cette zone 1AU comprend des principes d'aménagement à travers une OAP, notamment des principes d'accès. Il s'agit de reprendre ces principes en permettant la desserte par le chemin existant.



L'OAP avant la modification :

5.1 PRECONISATIONS POUR LA ZONE 1AU – LIEU-DIT CHIEN PISSANT

Contexte : Cette zone se situe à l'Ouest du bourg, en épaississement du tissu traditionnel. Actuellement occupée par des friches naturelles, des jardins et vergers, la topographie des parcelles concernées devra être prise en compte dans l'aménagement de la zone (pentes moyennes entre 8 et 12%).

Source : Géoportail

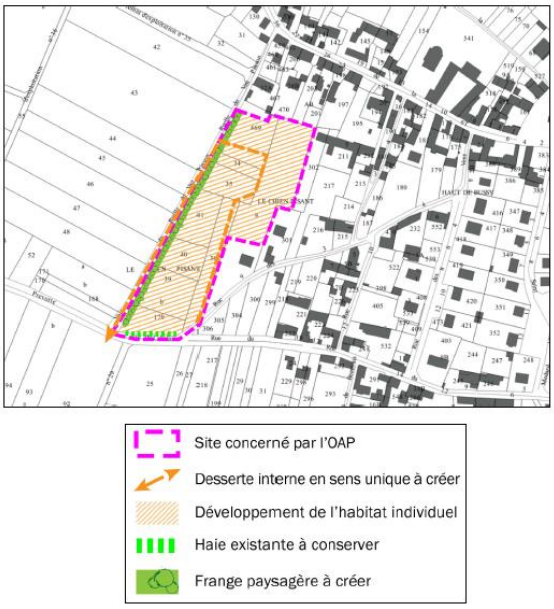
Source : Extrait du zonage

Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone a pour objectif d'épaissir l'Ouest du bourg, en continuité du tissu d'habitat individuel. Au vu de la topographie plus ou moins accentuée du site, les constructions devront veiller à s'intégrer au terrain, ainsi qu'à l'environnement. En complément, une frange paysagère devra être créée à l'Ouest du site, entre l'espace naturel et l'espace urbain. A noter le maintien de la haie existante, au Sud du site, identifiée en tant qu'élément de paysage.

Le raccordement du site se fera uniquement par l'intermédiaire de la Rue du Cabalaire. Il s'agira d'une voie en sens unique donnant accès sur chaque nouvelle construction, dans sa partie interne. En effet, cette voie viendra se raccorder sur une partie du chemin existant, qui devra être conforté, mais qui ne permettra pas la desserte des futures constructions de la zone.

Schéma de principe de la zone 1AU – Lieu-dit Chien Pissant



L'OAP APRES la modification :

L'OAP sera modifié en permettant une desserte directe des constructions via le chemin existant.

Evolution n°F10 : Joigny – Corriger le règlement des zones UA et UB vis-à-vis des styles étrangers à la région

Présentation et justification de la modification : En zones UA et UB de Joigny les constructions de style étranger à la région sont interdites pour les nouvelles constructions mais pas pour les constructions existantes, or il s'agit d'une incohérence à corriger.

Règlement de la zones UA et UB de Joigny AVANT la modification :

ZONE UA :

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

1. Règles applicables aux types de construction :

2.1. Les constructions existantes :

On considérera comme constructions existantes, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions des quartiers.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- Les surélévations sont autorisées, dans la limite des dispositions de l'article II-1-a.
- Les extensions sont autorisées. Elles doivent présenter soit une rupture dans leur volumétrie par rapport à la construction existante, soit une architecture et/ou des matériaux différents par rapport à celle-ci.
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails, etc…

ZONE UB :

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

[…]

1. Règles applicables aux types de construction :

2.1. Les constructions existantes :

On considérera comme constructions existantes, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions des quartiers.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- Les surélévations sont autorisées, dans la limite des dispositions de l'article II-1-a.

- Les extensions sont autorisées. Elles doivent présenter, soit une rupture dans leur volumétrie par rapport à la construction existante, soit une architecture et/ou des matériaux différents par rapport à celle-ci.
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails, etc…

Règlement de la zones UA et UB de Joigny APRES la modification :

ZONE UA :

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

2. Règles applicables aux types de construction :

2.2. Les constructions existantes :

On considérera comme constructions existantes, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions des quartiers.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- Les surélévations sont autorisées, dans la limite des dispositions de l'article II-1-a.
- Les extensions sont autorisées. Elles doivent présenter soit une rupture dans leur volumétrie par rapport à la construction existante, soit une architecture et/ou des matériaux différents par rapport à celle-ci.
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails, etc…
- **Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande…) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.**

ZONE UB :

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

[…]

2. Règles applicables aux types de construction :

2.2. Les constructions existantes :

On considérera comme constructions existantes, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions des quartiers.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- Les surélévations sont autorisées, dans la limite des dispositions de l'article II-1-a.

- Les extensions sont autorisées. Elles doivent présenter, soit une rupture dans leur volumétrie par rapport à la construction existante, soit une architecture et/ou des matériaux différents par rapport à celle-ci.
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails, etc…
- **Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande…) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.**

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

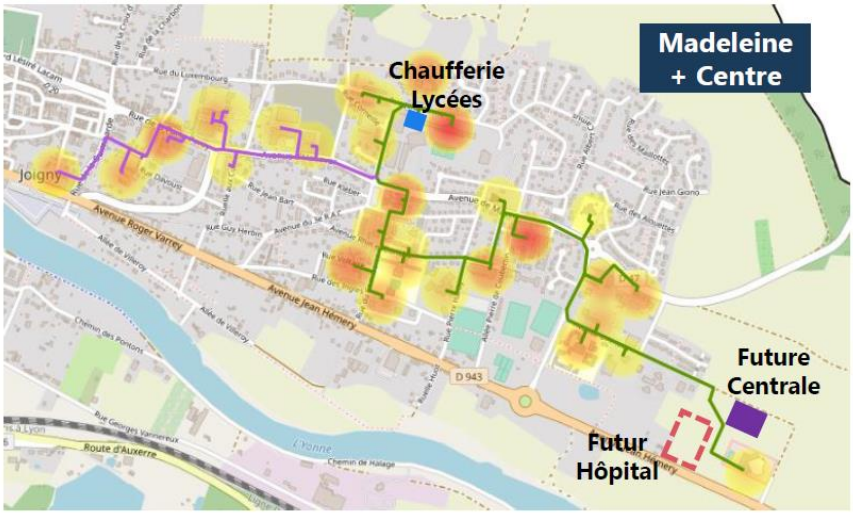
Présentation et justification de la modification :

L'hôpital de Joigny est le maillon essentiel du dispositif de santé du centre Yonne, dépassant ainsi l'échelle de la Communauté de Communes du Jovinien. Pourtant cet hôpital est situé dans des bâtiments anciens qui nécessitent d'importants travaux afin de conserver l'accès à la santé dans le centre Yonne. Après études, la réhabilitation de l'actuel hôpital n'est pas envisageable et le projet est d'en construire un nouveau, ce qui est soutenu par l'Agence Régionale de Santé.

Après analyse, seul l'espace à l'entrée Est de la ville, à côté de la caserne des pompiers, dispose des capacités pour accueillir cet équipement.

Or ce terrain est actuellement une zone A Urbaniser 1AUX de 6,7 hectares, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. L'article I-1 de cette zone précise très clairement que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont interdits. De plus une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) détermine avec plus de précision l'aménagement du secteur, or cela n'est pas cohérent avec la création du futur hôpital.

A cela s'ajoute l'ambition d'implanter une chaufferie bois sur cette emprise. En effet la Ville de Joigny souhaite développer un réseau de chaleur et une étude de faisabilité a conclu que ce secteur constitue l'endroit idéal pour implanter une chaufferie qui permettra de desservir un réseau de 6059 mètres raccordant 32 points dont 3650 logements, 12 équipements publics et 10 autres sites tertiaires. Ce projet permettrait d'éviter ainsi 2840 tonnes par an de CO2.



Projet de réseau de chaleur issu de l'étude de faisabilité

Ainsi, en cohérence avec les dispositions du PADD visant à :

- « agir pour l'attractivité du territoire vers les professions de santé en favorisant l'accès à la formation santé et à la mise à disposition des équipements et à la valorisation des structures » ;

- Et « réfléchir au réseau de chaleur bois-énergie, biomasse si possible » ;

Il est nécessaire :

- De créer une zone 1AUE permettant la réalisation du projet d'hôpital ainsi que de la chaufferie biomasse sur cette zone (le règlement s'appuiera sur celui de la zone UE tout en ajustant par rapport aux besoins du futur hôpital) et de classer l'intégralité de cette emprise dans cette zone.

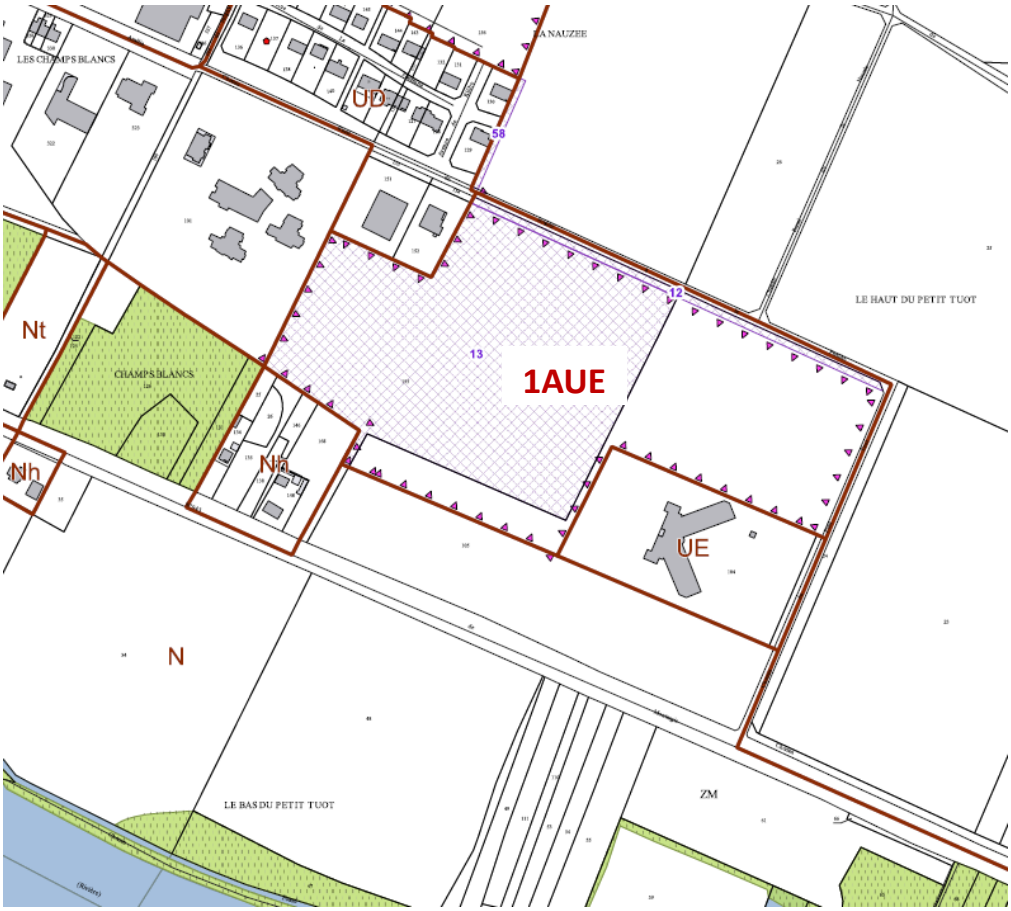
- De modifier l'OAP afin de permettre la réalisation de ces projets.

- De modifier la destination de l'emplacement n°13, actuellement pour « développement d'une zone d'activité » vers « développement d'une zone d'équipements d'intérêt public ».

Modification du zonage du PLUi :

Zonage du PLUi avant la modification :

Zonage du PLUi après la modification :



Modification du règlement du PLUi : création d'une zone 1AUE dans le plan de secteur de Joigny.

CHAPITRE 12 - ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les logements afférents et les services, sous la forme de bureaux.

La zone 1AUE est concernée par : L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa et de se référer aux annexes du PLUi.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

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

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de logements, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les construction à usage de restauration.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les construction à destination de bureaux.
- Les dépôts de véhicules, de ferraillage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement de caravane lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé à l'article I-2.

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

- Les constructions à usage de logements et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'administration ou le gardiennage des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Les entrepôts s'il sont liés au fonctionnement des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la construction principale ou à ses annexes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

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

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

Non réglementé.

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 4 mètres minimum de l'axe des voies.
- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

- Les constructions ne dépassant pas 5 mètres de hauteur de faîtage peuvent être implantées :
- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres au minimum des limites séparatives.
- Celles d'une hauteur supérieure seront implantées à 4 mètres au minimum de la limite séparative.

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé

II-1-e- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

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

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité.

1. Couleurs :

- *La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...*
- *Les tons vifs et blancs sont autorisés sans dépasser 20 % de la surface totale.*
- *L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que si cela ne dépasse pas 20 % de la surface totale ; hors matériaux transparents.*
- *La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle.*

2. Clôture :

- Les clôtures seront constituées :
- soit par des murs,
- soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales mélangées.

- Les haies d'essences locales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

3. Dispositions diverses et clauses particulières :

- *Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.*
- *Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.*
- *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.*

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement végétale compris.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200 m² de parcelle.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.

Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Rappel :
Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

a) Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

b) Eaux pluviales
Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, 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.

c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales
Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la règlementation vigueur.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

b) Télécommunication

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

III-2-d- Gestion des déchets

Constructions destinées à l'habitation : Toute opération entrainant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Autres constructions : Toute construction à destination autre que l'habitation, doit prévoir un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur est actuellement attachée à l'orientation n°3 des OAP « Equipement Commercial et artisanal », le document sera donc remanié afin de la séparer de cette thématique et de l'intégrer comme qu'OAP propre.

L'OAP modifiée (en rouge les éléments supprimés, en vert les éléments ajoutés) :

~~***Orientation n°3 : Accueillir de nouvelles activités économiques au sein du pôle urbain***~~

1.6 Préconisation pour la zone 1AUE à l'entrée Est de Joigny

~~*Le territoire du Jovinien présente peu de disponibilités foncières en termes de zone artisanale. En effet, seul 1,9 hectare est encore disponible sur la commune de Cézy. A noter que de nombreux artisans sont présents sur le territoire, et que l'intercommunalité souhaite poursuivre le maintien et l'accueil des activités.*~~

~~*La commune de Joigny a depuis l'approbation de son PLU, souhaité permettre le développement des activités artisanales sur son territoire, à l'Est de la ville. En tant que pôle urbain, la réflexion portée à l'échelle intercommunale vient alors permettre le maintien et le renforcement de cette zone, située en entrée Est de l'intercommunalité, en retrait de la RD 943.*~~

Cet espace est destiné dans un premier temps au développement des activités économiques avant de retrouver sa vocation d'accueil des équipements structurants en continuité de son proche environnement : la caserne Service Départemental Incendie de l'Yonne qui occupe le

site depuis quelques années mais aussi le collège Marie-Noël, la salle des Champs Blancs ou encore le CHS de l'Yonne - Centre médico-psychologique Joigny. Ainsi cette zone verra la construction du futur hôpital de Joigny. Il accueillera également d'autres équipements, notamment la chaufferie dans le cadre du développement d'un réseau de chaleur sur l'est de la ville de Joigny.

Localisation du site

Vue du site depuis l'entrée de ville de Joigny

Le site se situe entre le Service Départemental Incendie de l'Yonne (SDIY) et les derniers équipements et activités situés Avenue Amélia. Il se positionne au-delà des 75 mètres de marge de recul de la RD943. Pour autant, une attention particulière sur l'intégration des constructions dans l'environnement est portée dans le cadre de cette orientation d'aménagement.

Abords du site / Perception du site

L'environnement immédiat du site est constitué par :

***Au Nord** : Le chemin du Petit Tuot, permet de raccorder le site directement à l'Avenue d'Amélia. Au-delà, le site est bordé par de vastes étendues de terres agricoles qui occupent le territoire vallonné.*

***A l'Est** : Le chemin du Petit Tuot longe le site. Il permet de rejoindre le Service Départemental Incendie de l'Yonne (SDIY), et se connecte à la RD 943. Au-delà, tout comme au Nord du site, de vastes étendues agricoles sont présentes sur un relief vallonné.*

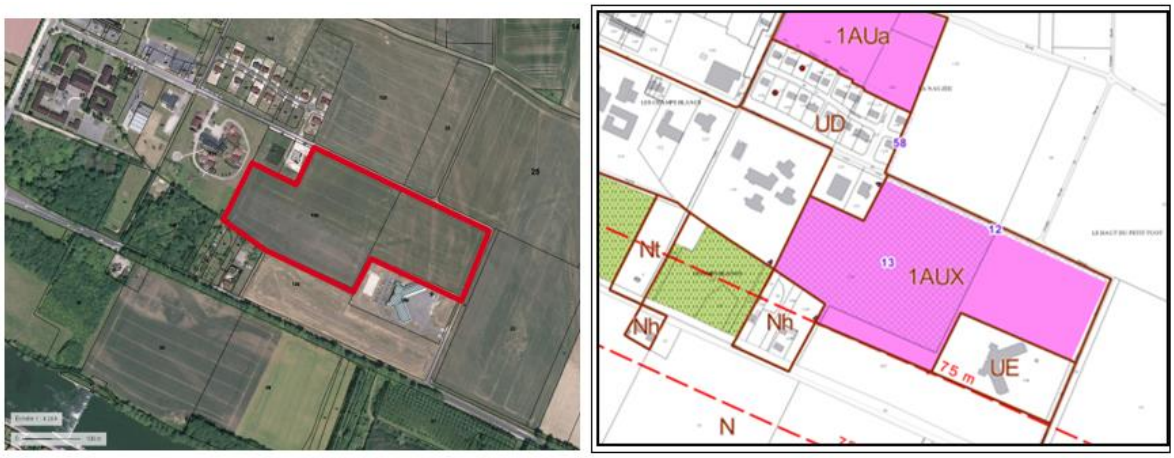
***Au Sud** : Le site est bordé par une parcelle agricole longeant la RD 943. Quelques habitations isolées situées le long de la RD 943 sont également présentes au Sud-Ouest du site ; pour lesquelles les jardins avoisinent le site.*

***A l'Ouest** : Le site est bordé par le Centre Médico-Psychologique de Joigny (CHS) et de la clinique vétérinaire.*

Vue depuis la RD 943 en sortant de la ville, direction Migennes

Le projet vient alors s'insérer dans un contexte d'entrée de ville, en lieu et place de terres agricoles, entre des équipements et activités de la ville. Situé en amont de la RD 943, il présente des atouts indéniables en termes de ~~visibilité~~ desserte du centre Yonne depuis cet axe structurant à l'échelle locale et départementale.

Localisation du site



Source : BD Parcellaire 2013 ; Réalisation : Perspectives

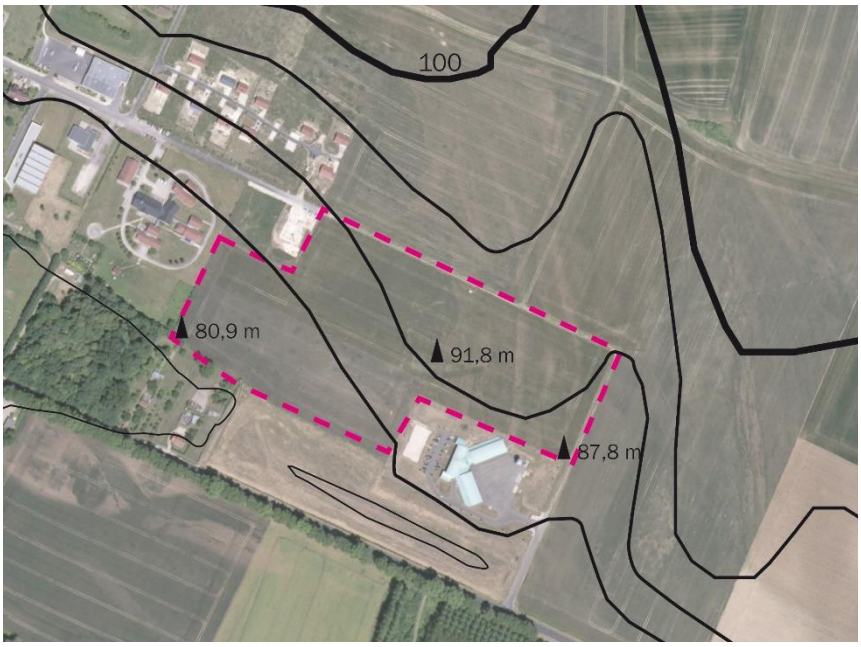
SDIY de l'Yonne (Pompiers)

Clinique vétérinaire

Vue depuis l'avenue d'Amélia sur le site

Topographie

La future zone d'urbanisation s'inscrit dans un relief vallonné, variant de 80,9 mètres à 91,8 mètres.



Source : Géoportail ; IGN Topographique ; Réalisation Perspectives

Vue depuis le chemin du Petit Tuot au Nord-Est du site (un des points haut)

A noter que le site du SDIY a été décaissé dans le cadre de son aménagement.

Le site du projet présente donc une topographie qu'il convient de prendre en compte dans le cadre des aménagement réalisés, et notamment vis-à-vis de l'impact visuel des constructions par rapport à la RD 943.

Trame végétale

Le site est actuellement occupé par des cultures agricoles cultivées. Aucune végétation et aucun arbre d'intérêt paysager particulier ne sont présents.

Les boisements situés à l'extrémité Sud-Ouest du site, créent un masque végétal sur le site, depuis la sortie de la ville (giratoire de la RD 943). Un alignement d'arbres est également présent le long de la RD 943, sur la partie Sud de la voie.

Les vues depuis le site donnent sur la RD943 et son alignement d'arbres, puis sur la ripisylve de l'Yonne. Elles ne présentent pas d'éléments remarquables dont les perceptions seraient à préserver.

Réseaux accès et stationnement

Le site d'études est ceinturé par le chemin du Petit Tuot au Nord et à l'Est et par la RD 943 au Sud. A l'Ouest du site se positionnent des habitations isolées, équipements et activités de la ville.

Les parcelles du site sont donc directement desservies par la trame viaire : depuis l'avenue d'Amélia et la RD 943.

L'aménagement du site devra donc s'appuyer sur le chemin du Petit Tuot, puis sur une desserte interne, permettant d'accueillir des entreprises de tailles différentes. Un accès depuis la RD 943 sera possible, en appui sur l'aménagement récent de feux tricolores, garant d'une sécurité au croisement.

Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone a pour objectif de permettre le ~~développement de petites et moyennes entreprises~~, de nouveaux équipements, en premier lieu un nouvel hôpital, compatibles avec la proximité des constructions d'habitation, en entrée du pôle urbain, à l'Est de la ville.

Au vu de la topographie du site, une attention particulière sera portée sur les gabarits des constructions, et donc sur leur intégration dans l'environnement.

~~Un maillage de voirie interne végétalisée sera réalisé pour permettre de desservir correctement des futures activités.~~ Le chemin agricole existant sera conforté, et aménagé par l'intermédiaire d'une voie en double sens végétalisée. Le chemin longeant les premières habitations sera quant à lui maintenu.

Afin de prendre en compte la gestion des eaux de pluies, une noue paysagère ~~longera la voirie interne traversante~~ sera réalisée dans le sens Est-Ouest pour ensuite rejoindre la parcelle 105 (au Sud) qui a cette fonction.

Enfin, une frange paysagère basse viendra accompagnée les ~~premières activités~~ premiers bâtiments visibles depuis la RD943, afin d'optimiser leur intégration dans l'environnement.

~~Schéma de principe de la zone 1AUX~~ / Schéma supprimé :

Schéma de principe de la zone 1AUE

Schéma ajouté :

Site concerné par l'OAP

Desserte principel du site

Maintien de l'accès

Intégrations paysagères

Modification de l'emplacement réservé :

Numéro	Commune	Superficie approximative	Destination	Bénéficiaire
13	Joigny	40 889 m²	~~Développement de la zone d'activités~~ Création d'équipements (hôpital, etc.)	~~CCJ~~ Ville de Joigny

h. Mise à jour des annexes

- Ajout de la villa Clair Coteau inscrite aux Monument Historique (Villevallier)
- Ajout du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Joigny