PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

de la

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU JOVINIEN

Rapport de la révision allégée n°1 (Dossier pour arrêt)

1. Présentation du contexte : 3

2. Présentation du territoire : 4

3. Cadre juridique 7

4. Présentation des évolutions du PLUi 8

a. Modifier la délimitation de la zone urbaine de façon très ponctuelle, tout en maintenant la même surface de zone urbaine par commune ainsi que le même potentiel de construction : 8

Evolution n°A1 : Champlay – Evolution de la limitation de la zone UB afin de protéger un boisement 9

Evolution n°A2 : Chamvres – Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC 11

Evolution n°A3 : Paroy-sur-Tholon - Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC 14

b. Ajuster les limites de la zone Urbaine face à des erreurs d'appréciation avec des bâtiments qui furent oubliés ou des délimitations qui ne sont pas cohérentes, sans toutefois augmenter le potentiel de construction : 17

Evolution n°B1 : Joigny - Reclasser la résidence des Sœurs Lecoq en zone Urbaine 17

Evolution n°B2 : Béon - Reclasser des bâtiments existants en zone Urbaine 19

Evolution n°B3 : Béon - Classer le bâtiment Chemin des Chartreux en zone UC 21

Evolution n°B4 : Champlay – Reclasser un bâtiment incendié en zone UB 23

Evolution n°B5 : Précy-sur-Vrin – permettre des annexes par la création d'une zone UCj 25

Evolution n°B6 : Sépeaux-Saint-Romain - Reclasser une propriété bâtie en zone Urbaine 28

c. Reporter la perte de foncier économique liée à la construction de l'hôpital vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain tout en maintenant la même enveloppe constructible sur la CCJ : 30

Evolution n°C1 : Sépeaux-Saint-Romain – Compenser la perte de foncier économique vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain 30

d. Déclasser des espaces boisés classés qui n'existent pas ou sont des bois de faibles qualités qui ne méritent pas cette protection 49

Evolution n°D1 : Paroy-sur-Tholon – Retrait d'un Espace Boisé Classé situé sur une ancienne carrière 49

Evolution n°D2 : Saint-Aubin-sur-Yonne – Retrait d'un Espace Boisé Classé situé sur une maison d'habitation 52

Evolution n°D3 : Saint-Aubin-sur-Yonne - Suppression d'un espace boisé classé inexistant 54

Evolution n°D4 : Verlin – Suppression d'un espace boisé classé inexistant 56

1. Présentation du contexte :

Ambitions et prescriptions :

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

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

Toutefois certaines évolutions souhaitées ne pouvaient se réaliser dans ce cadre de la procédure de modification, il fut donc prescrit deux révisions allégées, la n°1 et la n°2.

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

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

L'ambition est de mener conjointement les trois procédures.

Evaluation environnementale :

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

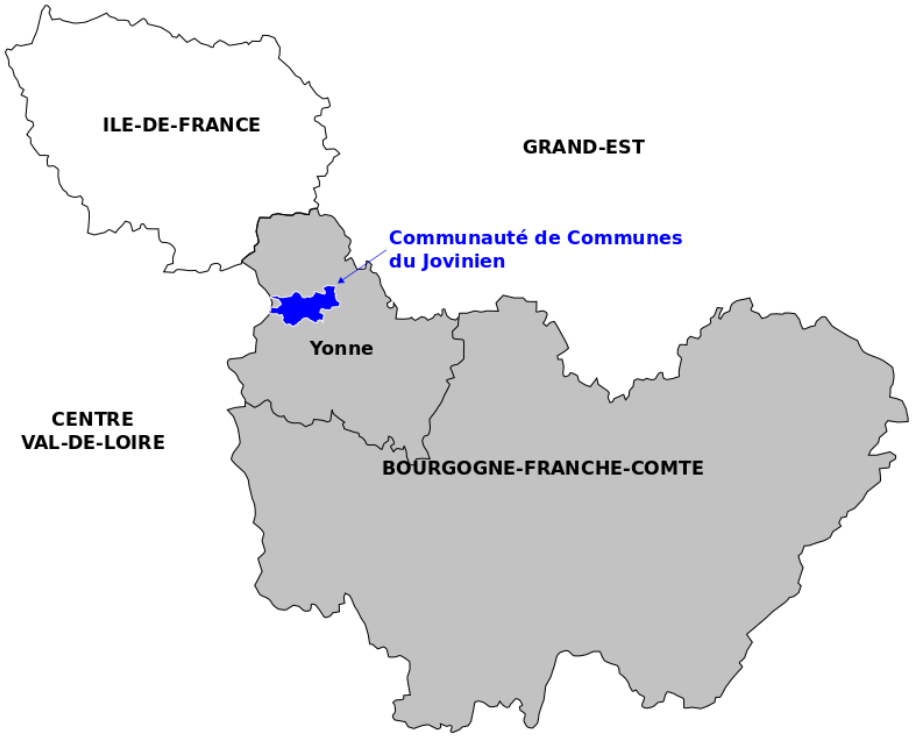
Suite de la procédure :

Le Conseil Communautaire doit « arrêter » le projet de révision allégée n°1. Celui-ci fera ensuite l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et les communes membres de la Communauté de Communes du Jovinien.

Les avis seront ajoutés au dossier qui sera soumis à enquête publique. Le projet de révision allégée n°1 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

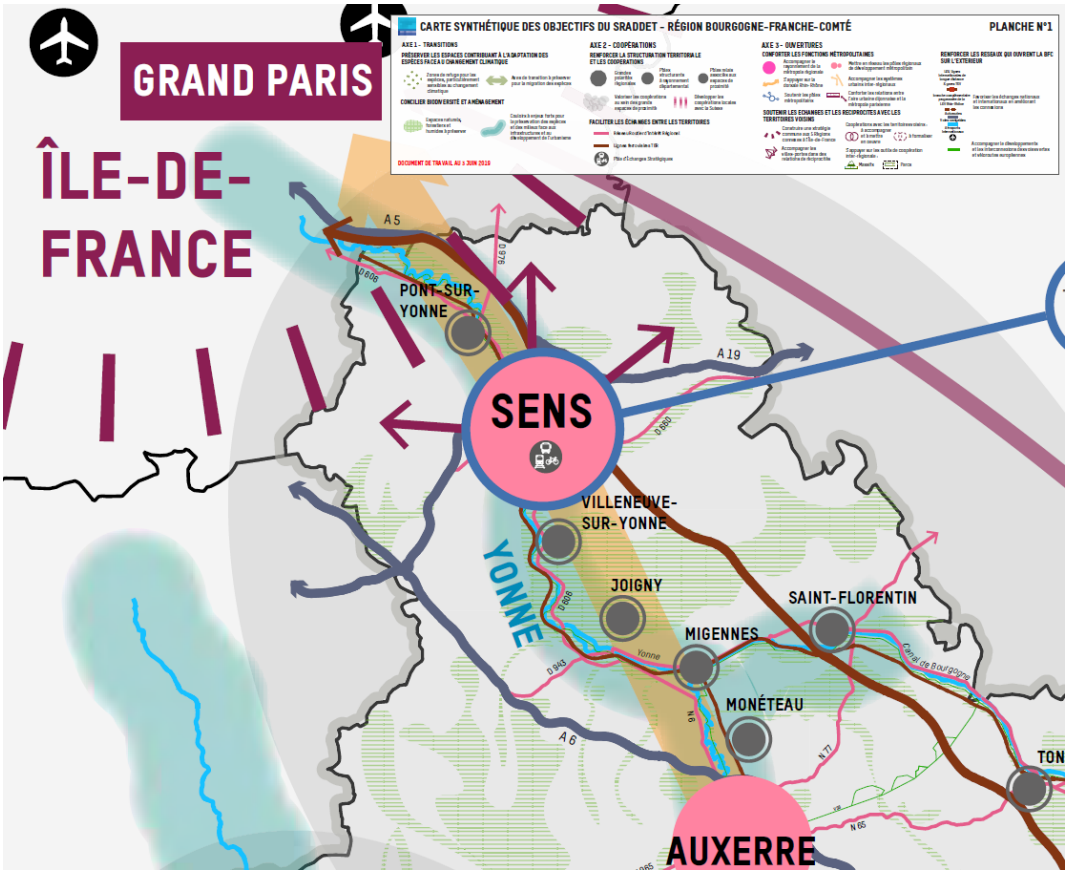
Créée en Janvier 2003, la Communauté de Communes du Jovinien regroupait au 1er Janvier 2020, **19 communes** sur 350,4 km², **et 21 253 habitants** (population légale, données INSEE 2017) :

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 L151-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

Article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

4. Présentation des évolutions du PLUi

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

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

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

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

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

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

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

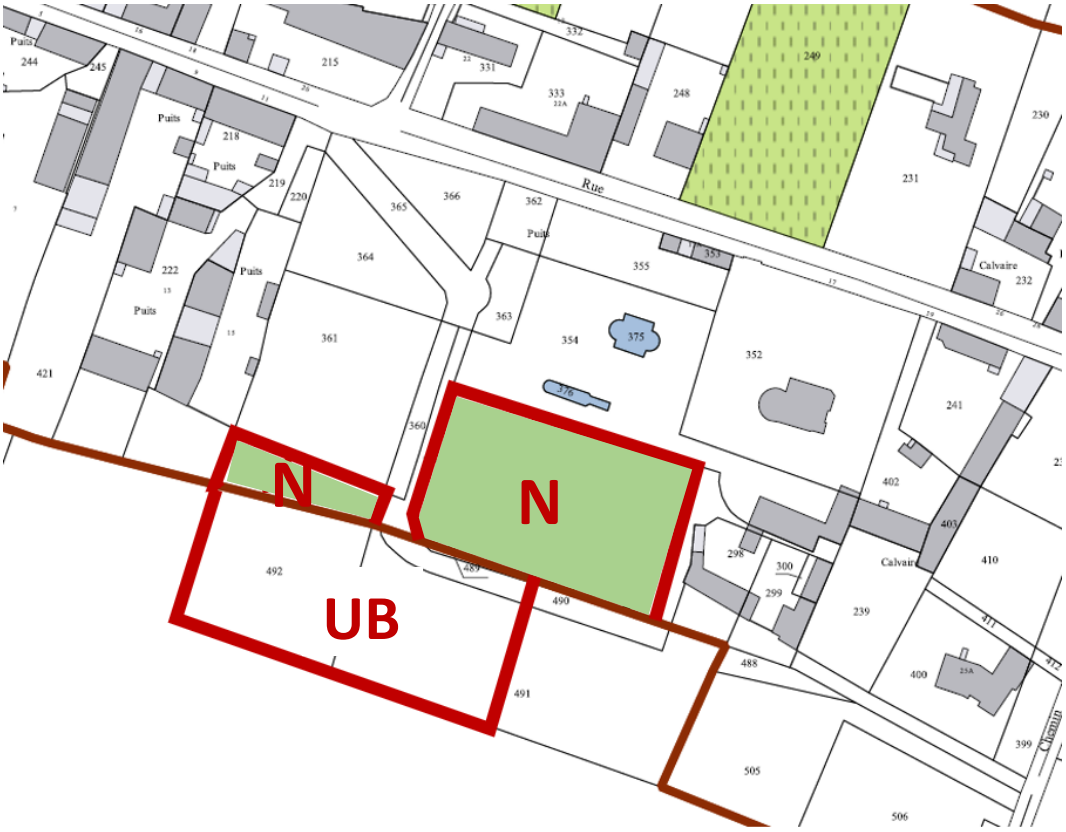
Or dans la partie constructible de la propriété les parcelles AY356 et AY359 sont boisées et leur urbanisation serait une perte pour l'environnement communal.

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

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :

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



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

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

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

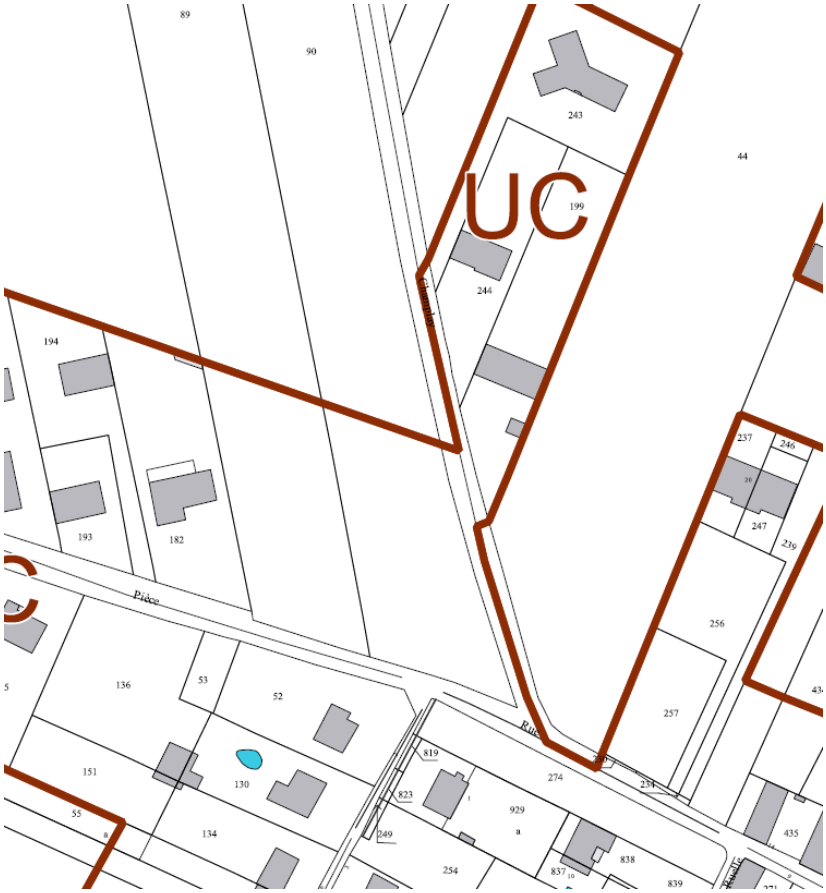
Inversement la parcelle ZE 90, à l'intersection de la route de Cézy et du Chemin de la Grande Pièce est certes une dent creuse, mais elle fait également partie d'un espace agricole cultivé. Sur cette parcelle la zone U comprend 2400 m², il s'agit d'en soustraire 1200 m², et de les reclasser en zone A,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

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

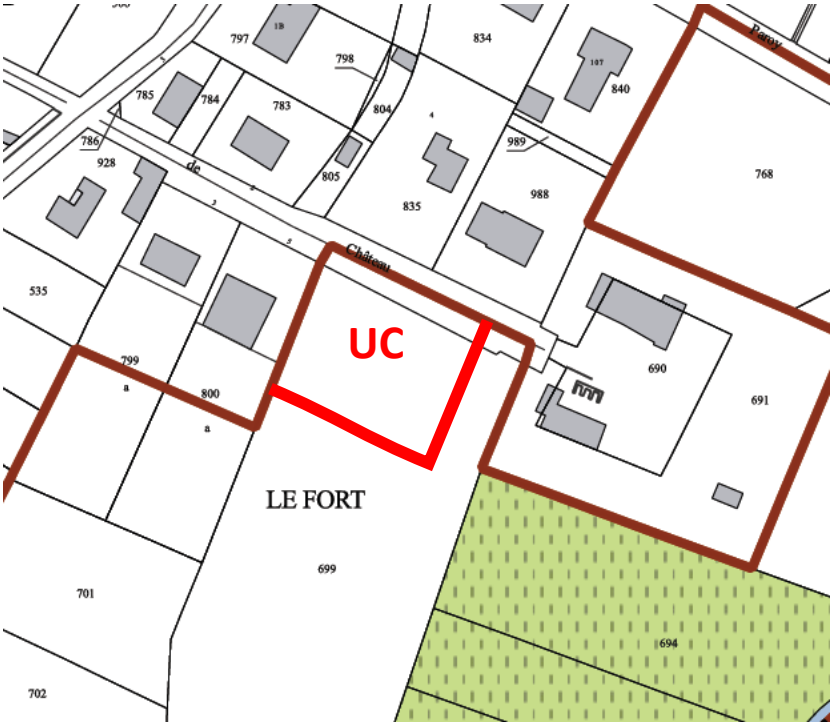
Il est à noter que dans le cadre de l'évaluation environnementale le bureau d'études a identifié une potentielle zone humide sur l'est de la parcelle B699. Une inspection de terrain menée avec le Syndicat mixte Yonne Médian et le conservatoire des espaces naturels a conclu que cela ne concernait qu'une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

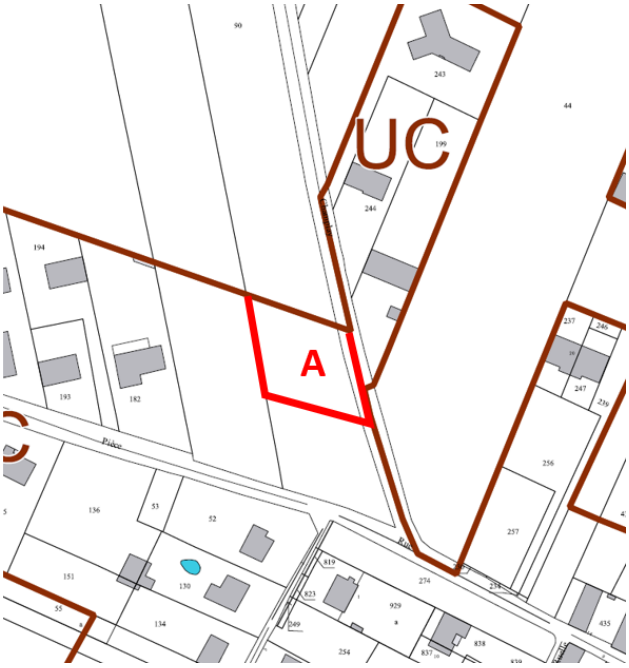
remblayée, le spécialiste ayant conclu qu'il n'y avait aucun intérêt de zone humide sur cette emprise.

Zonages du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :





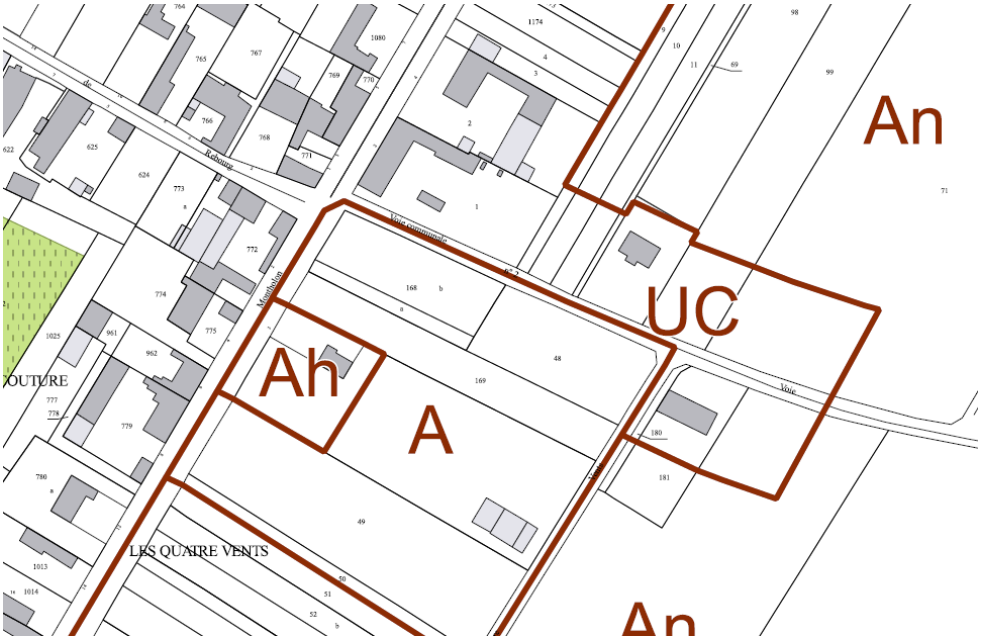
Evolution n°A3 : Paroy-sur-Tholon - Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC

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

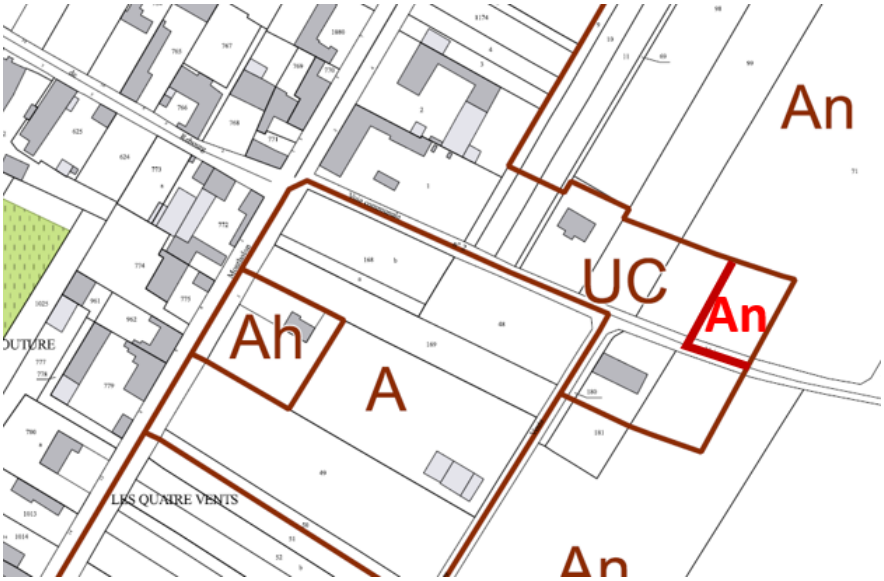
La parcelle A883 à reclasser en zone Urbaine UC (le trait rouge correspond à la limite actuelle de la zone UC) :

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

Zonage avant la révision allégée :



Zonage après la révision allégée :



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

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

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

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

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

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :

Zonage du PLUi après la révision allégée :

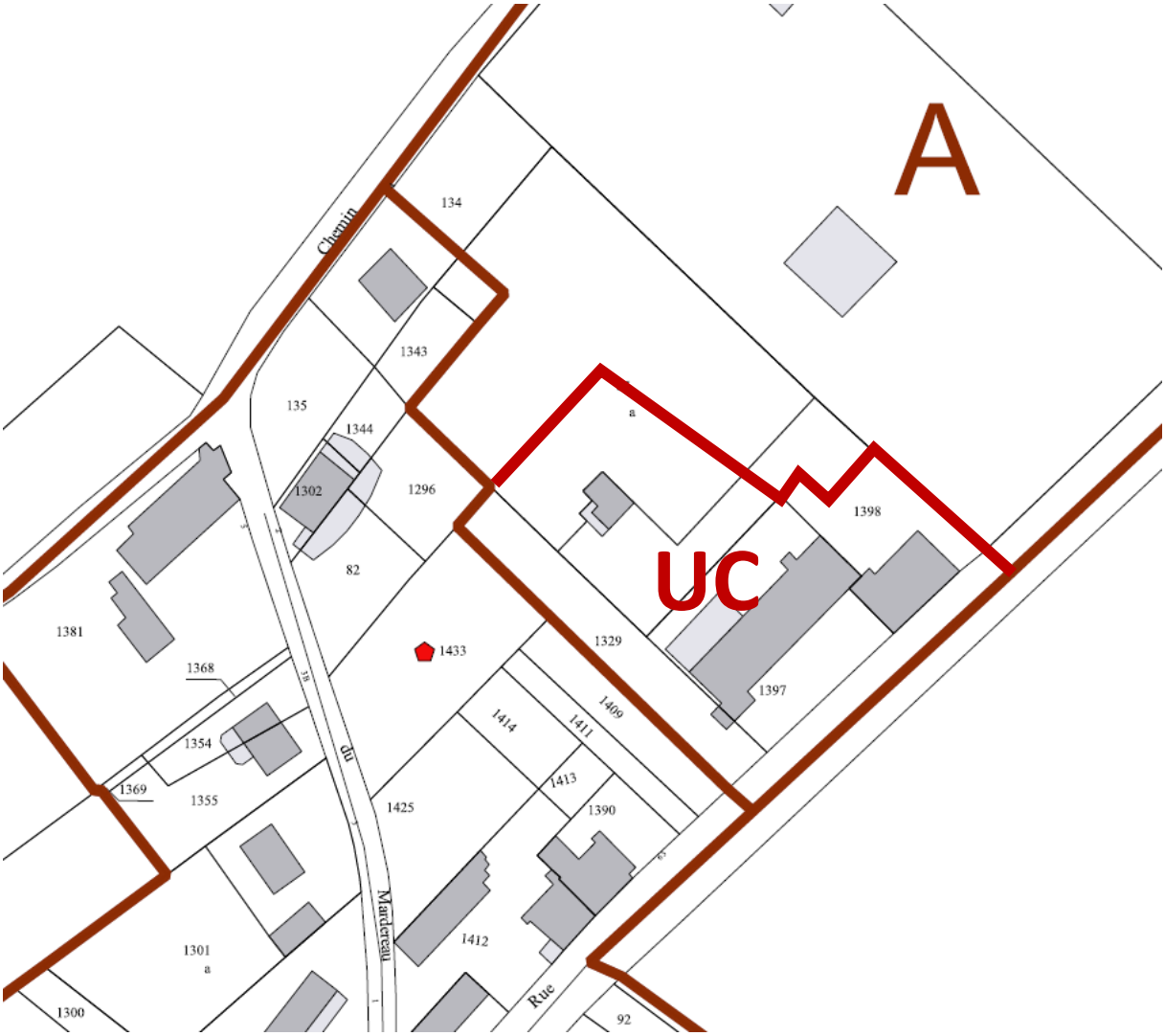
Evolution n°B2 : Béon - Reclasser des bâtiments existants en zone Urbaine

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

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :

Zonage du PLUi après la révision allégée :

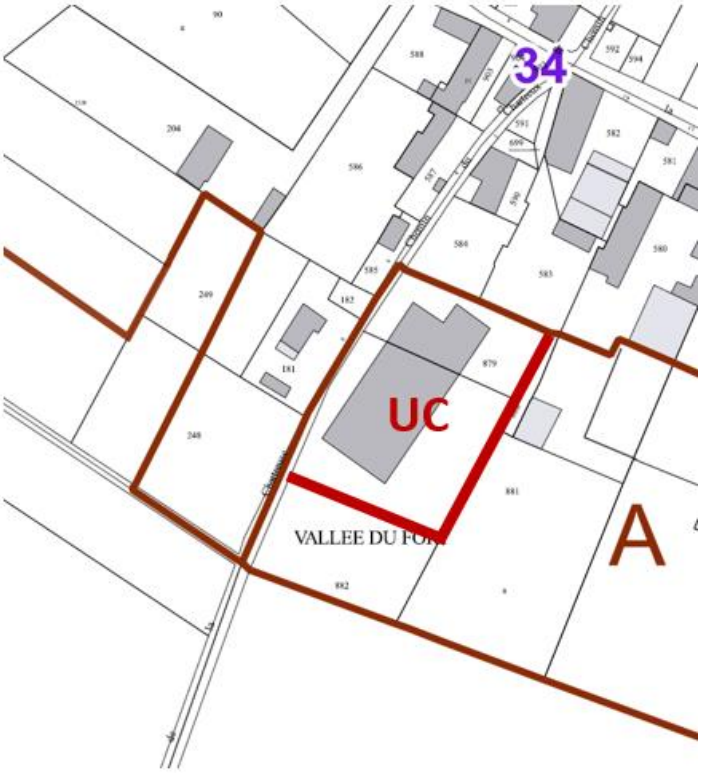


Evolution n°B3 : Béon - Classer le bâtiment Chemin des Chartreux en zone UC

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :

Zonage du PLUi après la révision allégée :



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

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

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

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

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

Il s'agit donc de corriger l'erreur en intégrant les deux bâtiments (existant et sinistré) dans la zone UC. Cela représente environ 200 m².

Zonage du PLUi avant la révision allégée :

Zonage du PLUi après la révision allégée :

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

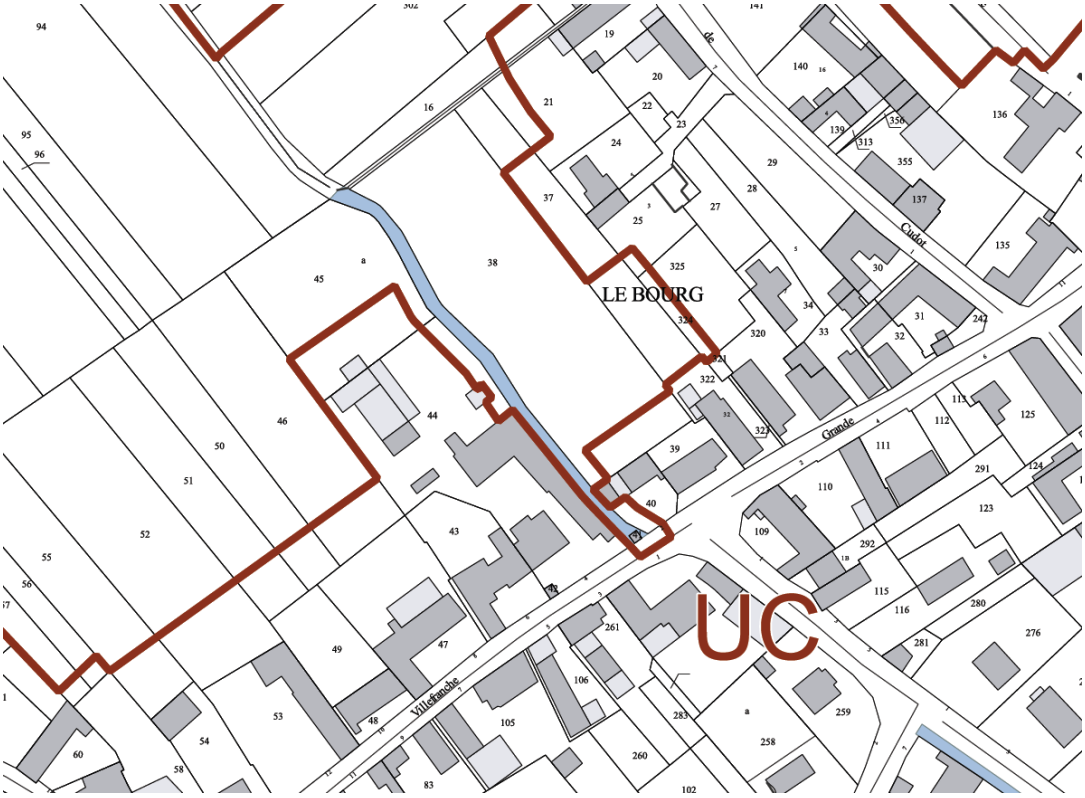
Présentation et justification de l'évolution : A Précy-sur-Vrin le classement de la propriété située sur les parcelles AB38, 39 et 40 interroge puisque contrairement aux propriétés voisines le zonage de la zone UC est proche de l'arrière de l'habitation, empêchant de réaliser une annexe sur la parcelle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

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

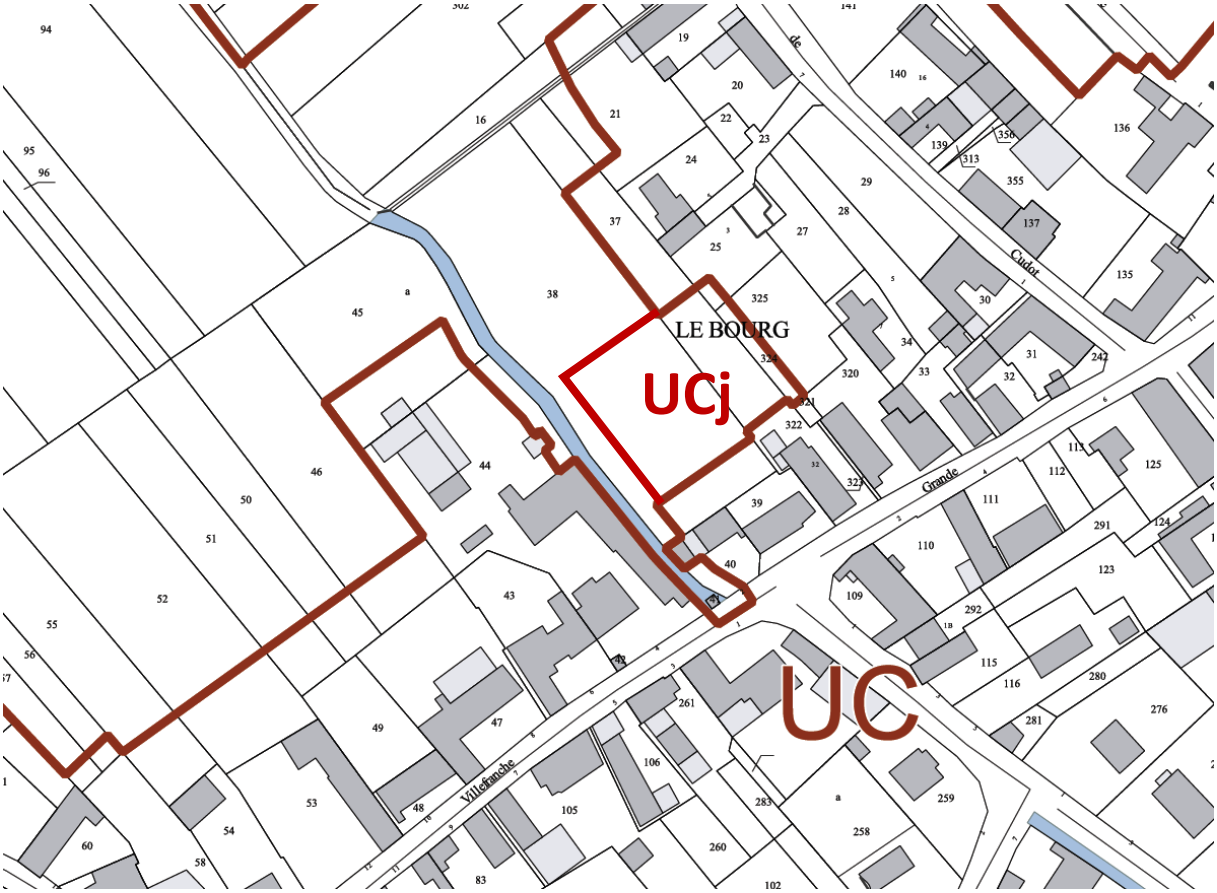
Ainsi il est décidé de créer une zone UCj sur le modèle de la zone UBj qui admet de façon très limitée les annexes. Ne sont autorisées dans cette zone que « les annexes, abris de jardins, piscines compatibles avec la vocation du secteur, au nombre de 1 chacun par unité foncière ». La hauteur des annexes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

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



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

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

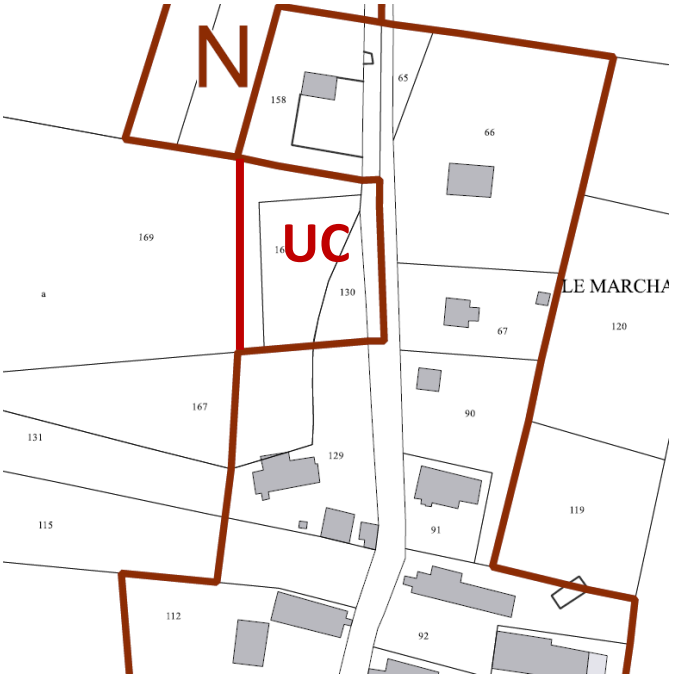
Présentation et justification de l'évolution : A Sépeaux-Saint-Romain, dans le hameau du Grand Bailly, une habitation est située en zone An. Il s'agit d'une erreur matérielle qui s'explique par le fait que cette maison n'était pas encore sur la version du cadastre utilisée lors de l'élaboration du PLUi,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

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

Vue aérienne avec limitation de la zone Urbaine :

Zonage du PLUi avant la révision allégée :

Zonage du PLUi après la révision allégée :



Analyse des incidences sur l'environnement : aucune incidence, propriété déjà urbanisée.

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

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

Présentation et justification de la modification :

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

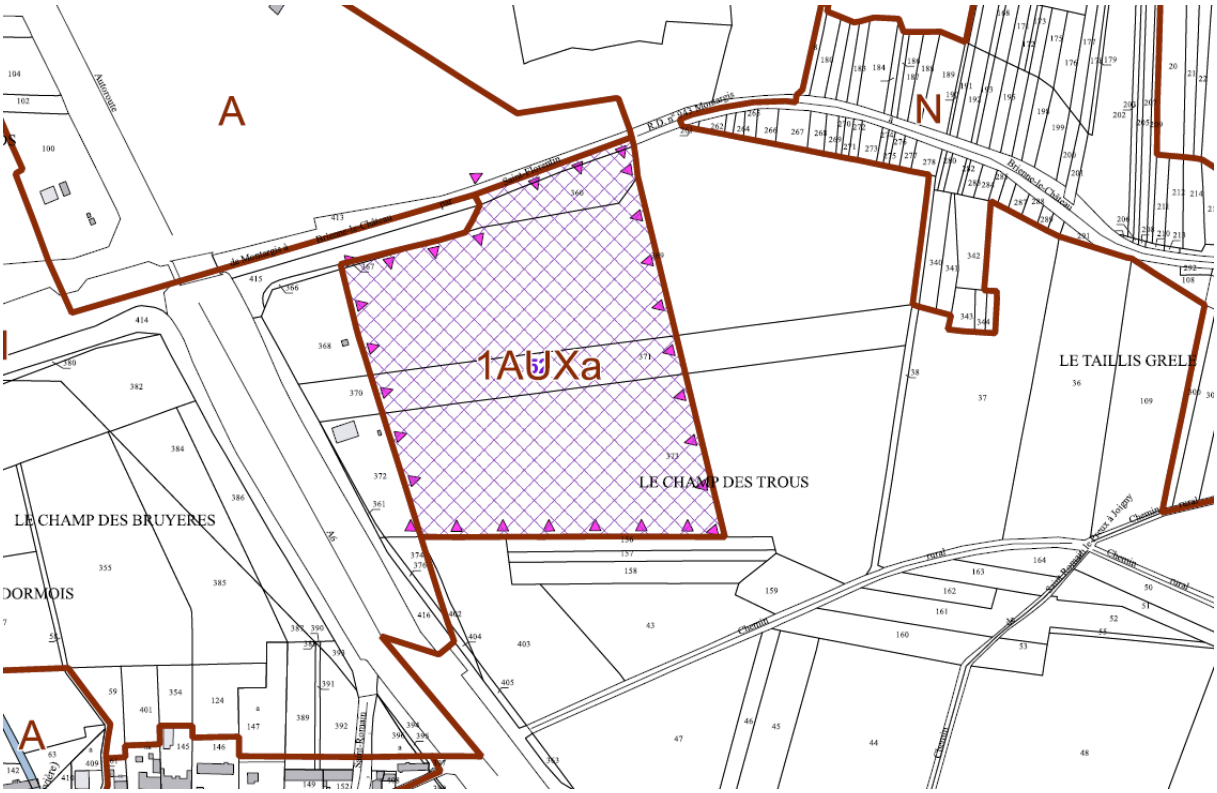
Ce changement entraine de fait le retrait de 6,7 hectares de zone 1AUX et ainsi une perte de foncier économique importante pour la Communauté de Communes du Jovinien puisque cela représente 30 % des zones A Urbaniser dédiées au développement économique. Il convient ainsi de compenser afin de rester en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

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

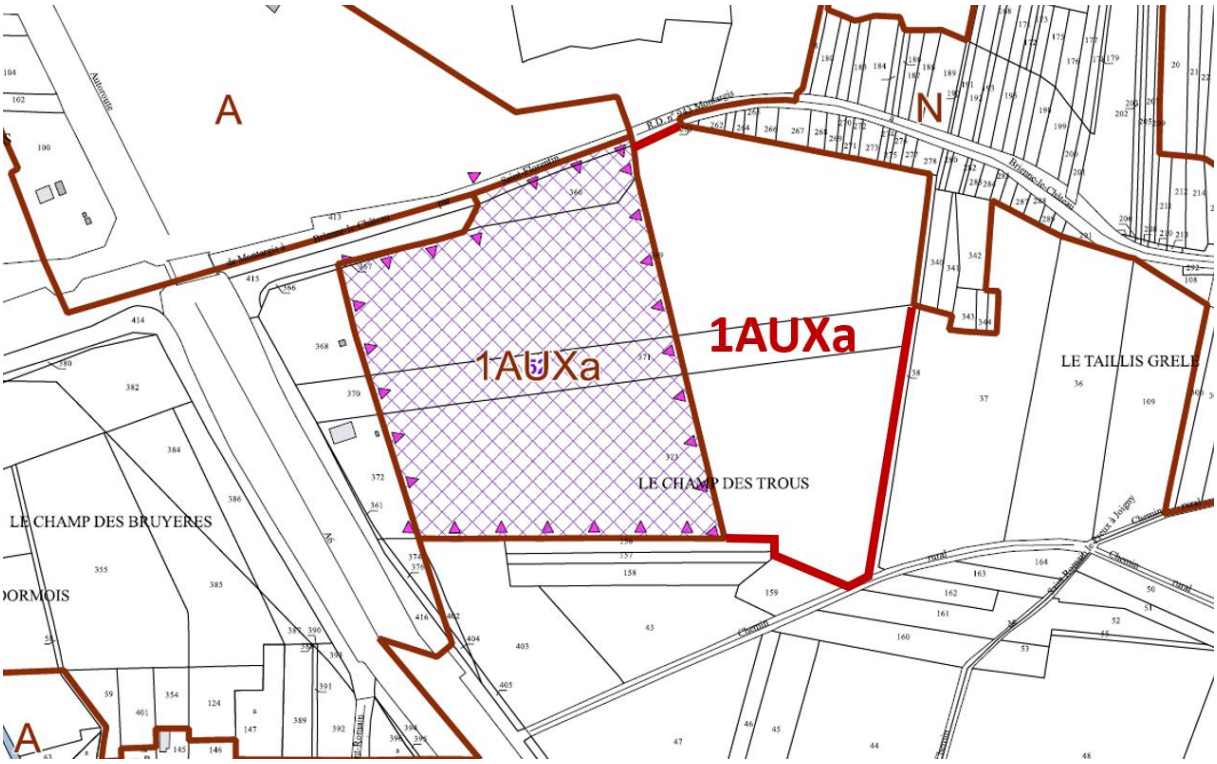
Il est à noter qu'il s'agit de maintenir la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord de l'Yonne. En effet ce dernier mentionne dans son DOO l'ambition de : « Permettre le renforcement de l'offre de soins […]. En outre, afin de permettre la réalisation du projet de modernisation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

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage du PLUi après la révision allégée :



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

Avant l'évolution du PLUi :

52	Sépeaux-Saint-Romain	78 324 m²	Développement de la zone d'activités	CCJ

Après l'évolution du PLUi :

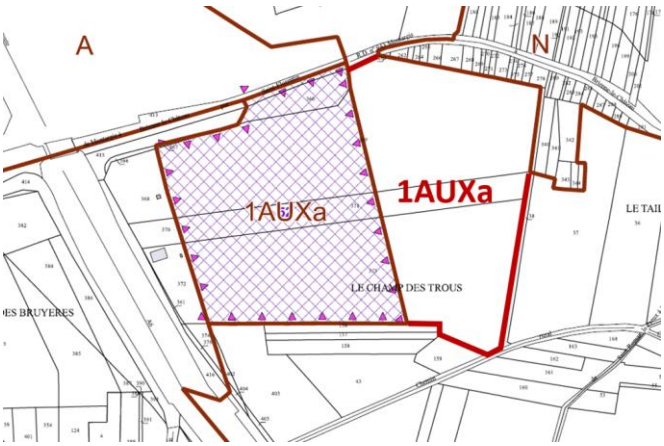
52	Sépeaux-Saint-Romain	14 500 m²	Développement de la zone d'activités	CCJ

L'Orientation d'Aménagement et de programmation est modifiée en conséquence, tout en gardant les mêmes orientations :

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

7.1 Préconisations pour la zone 1AUXa

Source : Géoportail

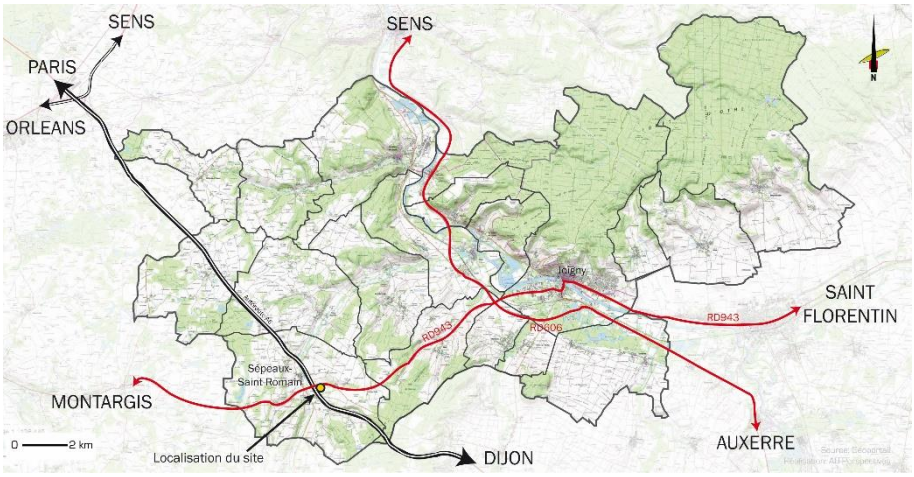


Source : Extrait du zonage

L'Etude Entrée de Ville permet de garantir un urbanisme raisonné de qualité, le long des voies routières les plus importantes ; de par les marges de recul imposées (pour lesquelles il est nécessaire de demander des dérogations pour développer l'urbanisation).

La réalisation d'une Etude Entrée de Ville permet à la collectivité de demander à s'exempter des contraintes propres aux entrées de ville, par la prise en compte des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Localisation du site à l'échelle intercommunale du Jovinien



Source : Géoportail - Réalisation Perspectives

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit déterminer les conditions permettant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de Ville.

L'étude ci-présente, résulte donc de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, qui vise à maitriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers, telle que l'Autoroute A6.

Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Le site d'étude est situé aux abords de l'autoroute A6, sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain au Sud-Ouest du territoire intercommunal.

Le classement de l'autoroute A6 impose une servitude non aedificandi de part et d'autre de la voie, de 100 mètres, qui implique la non constructibilité des terrains concernés.

Contexte règlementaire et servitudes

Conformément à l'amendement Dupont (article L.111-6 du Code de l'urbanisme présenté ci-avant) l'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6, ne s'applique pas :

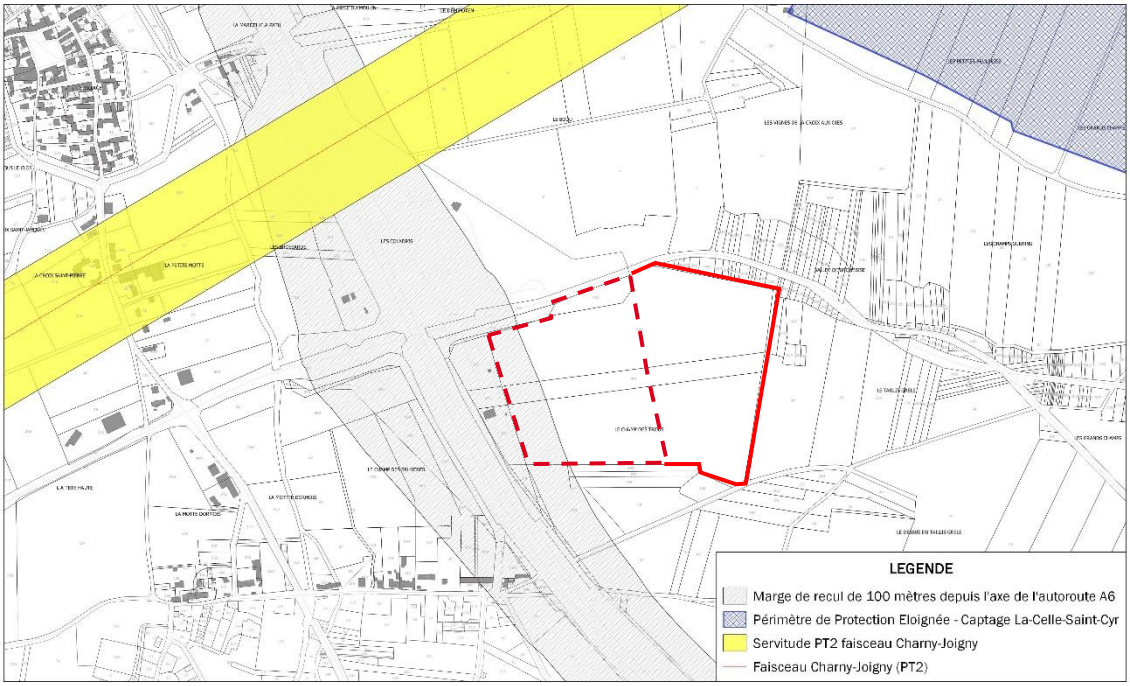
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1er janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse ***vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes****. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.*

Par conséquent, la zone, sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLUi) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

A noter que le site n'est impacté par aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP).

Extrait du Plan des Servitudes d'Utilité Publique avec localisation du site



Etat actuel du site

Le site concerné par la présente étude se situe sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain, le long de la RD943, axe traversant le territoire intercommunal d'Ouest en Est, pour rejoindre Joigny le pôle urbain, et au Sud à proximité immédiate de l'autoroute A6 (bande de 100 mètres).

Le terrain concerné par les installations est référencé au cadastre de la commune de Sépeaux-Saint-Romain. Il concerne les parcelles n°360, et ~~pour partie des parcelles~~ n°369, 371 et 373 de la section ZK sur une surface de ~~7,8~~ 14,5 hectares, au lieu-dit Le Champ des Trous.

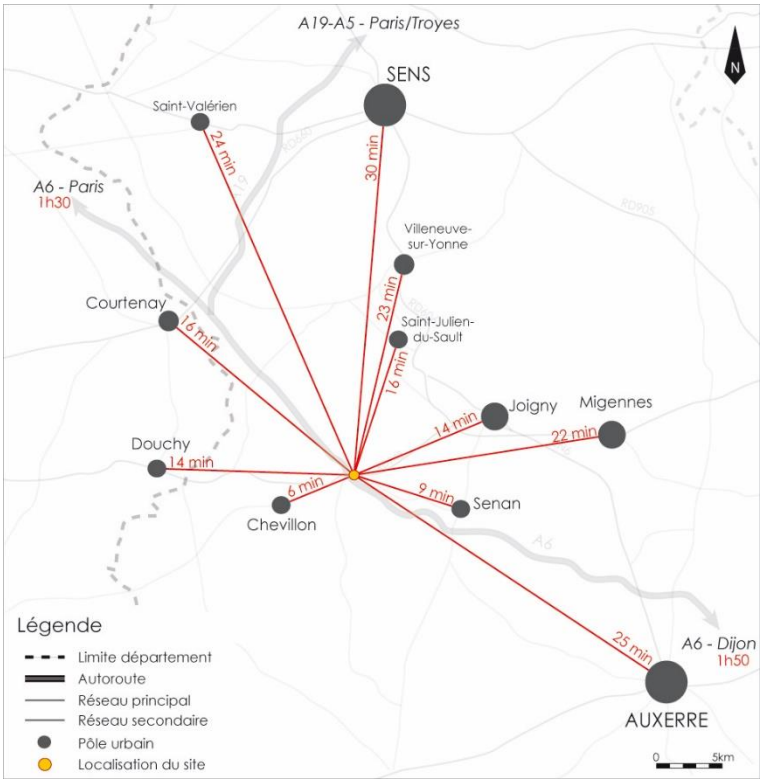
Localisation du site

Source : Géoportail - Réalisation : Perspectives

Le site retenu concentre son emprise entre la RD943, le chemin longeant la sortie du diffuseur autoroutier et les boisements alentours. Cette délimitation favorise l'intégration du site autour des axes structurants existants tout en préservant les espaces urbanisés.

La RD943, qui longe l'Est du site de la future zone d'urbanisation, est un axe de circulation majeur pour l'intercommunalité. Cette voie structure le réseau viaire local, tout en assurant la desserte de l'autoroute A6. Axe très fréquenté de par la rapidité des flux qu'il permet, l'autoroute A6 assure la connexion de l'ensemble du réseau routier de l'Est parisien et de la région lyonnaise au Sud.

Cartographie des temps de déplacements par rapport au site



Réalisation : Perspectives

Situé à moins de 300 mètres des diffuseurs en direction de Paris et de Dijon/Lyon, il est incontestablement un atout majeur pour la desserte du site.

<u>Les abords du site</u>

L'environnement immédiat du site est constitué par :

Au Nord : La RD943 et un giratoire connectent le site aux voies primaires et secondaires alentours. Au-delà de la route départementale, une vaste étendue de terres agricoles occupe le territoire vallonné, ainsi qu'une plateforme de dépôts de matériaux liés à l'autoroute. Le bourg de Sépeaux, situé de l'autre côté de l'autoroute (à l'Ouest), se trouve à près de 700 mètres du site.

A l'Est : Le site est surmonté de boisements lui conférant une certaine intimité par rapport au reste du territoire ; hormis depuis l'autoroute A6, et de terres agricoles cultivées.

Au Sud : Le site est bordé par un boisement, et des terres agricoles cultivées.

A l'Ouest : Le site est bordé par un chemin longeant la sortie du diffuseur pour se rendre à la fois à ce dernier, mais aussi pour desservir les parcelles agricoles et boisées alentours. S'en suit le tracé de l'autoroute A6, avec ses entrées et sorties liées à la présence de diffuseurs. L'enveloppe bâtie de Sépeaux-Saint-Romain la plus proche se situe au-delà de l'autoroute, à plus de 200 mètres au Sud (aucun accès possible sur le site).

Vue de la RD943 vers le site

Vue du giratoire de la RD943 vers le site et la sortie du diffuseur autoroutier

Le projet vient alors s'insérer dans un contexte d'entrée de ville, en lieu et place de terres agricoles, à proximité immédiate du diffuseur autoroutier de l'autoroute A6 et de la RD943 axe structurant à l'échelle départementale.

Localisation du site

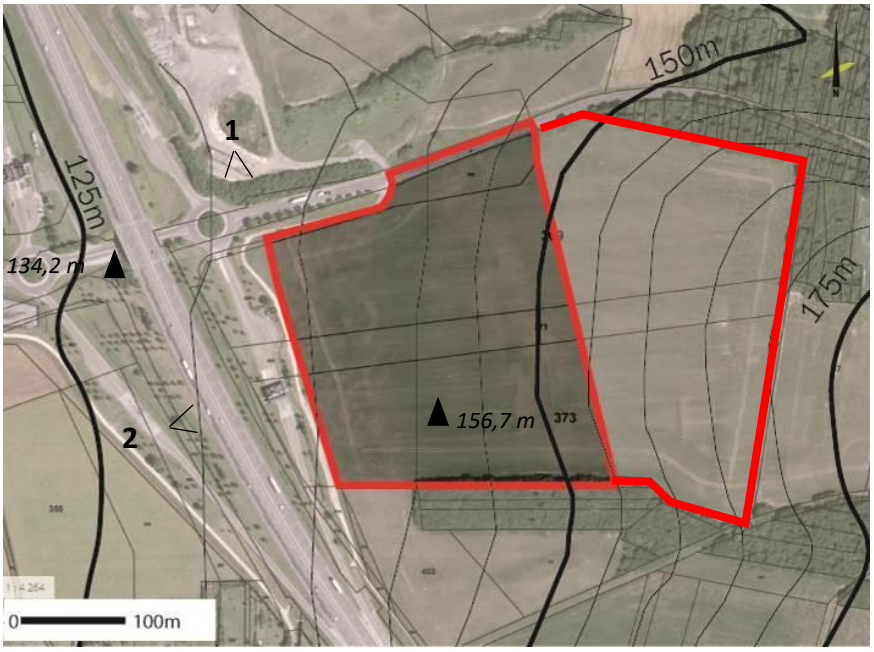
Source : Géoportail - Réalisation : Perspectives

Topographie et description du site

La future zone d'urbanisation ~~future~~ s'inscrit dans un contexte paysager structuré par un relief Ouest-Est, variant de 134 à ~~157~~ 170 mètres d'altitude. La pente moyenne du site d'Ouest en Est est d'environ 8%, ~~varie de 5% à 8%.~~

A noter qu'un talus borde l'Ouest du site depuis le chemin.

Topographie du site



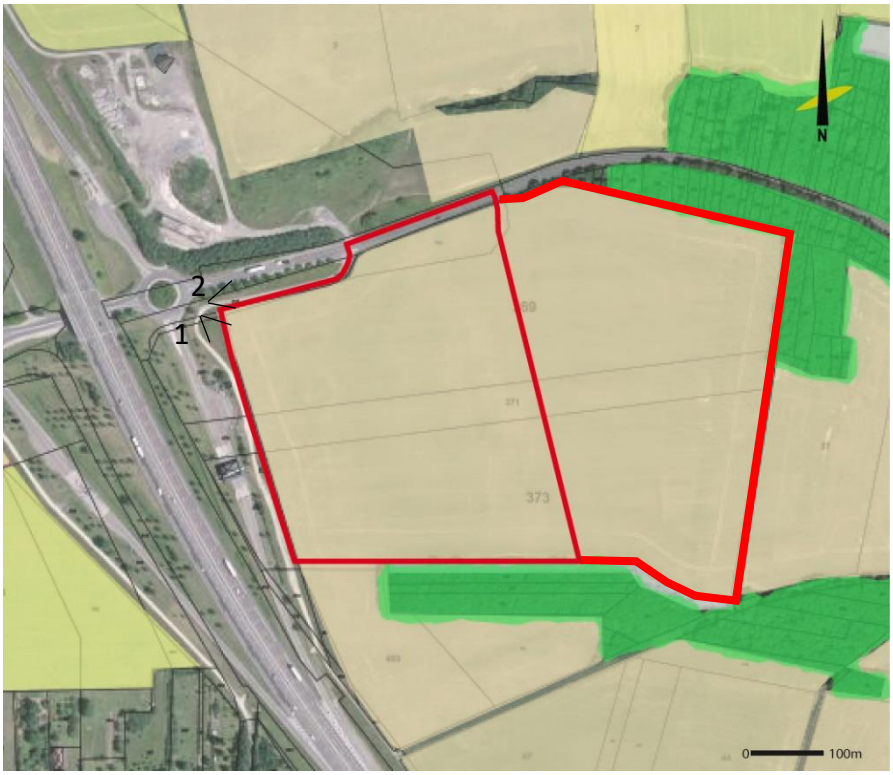
Source : Géoportail - Réalisation : Perspectives

Du fait de ce relief accentué, le site est visible depuis la RD 943 et le diffuseur autoroutier. Toutefois, il ne l'est pas depuis les espaces urbanisés du bourg.

Vue n°1 depuis l'entrée du chemin (via RD943)

Vue n°2 depuis le chemin à l'Ouest du site

Trame végétale existante



Source : Géoportail - Réalisation : Perspectives

Le site est occupé par des cultures agricoles. Aucune végétation et aucun arbre d'intérêt paysager particulier n'existe.

Les boisements situés au Sud et sur le relief plus accentué à l'Est permettent d'encadrer le site, tout comme l'alignement d'arbres longeant la RD 943. Un talus enherbé se situe sur l'Ouest du site, en limite du chemin.

Les vues depuis le site étudié ne présentent pas d'éléments remarquables dont les perceptions seraient à préserver.

Vue n°1 sur le site avec les boisements situés au Sud depuis le chemin

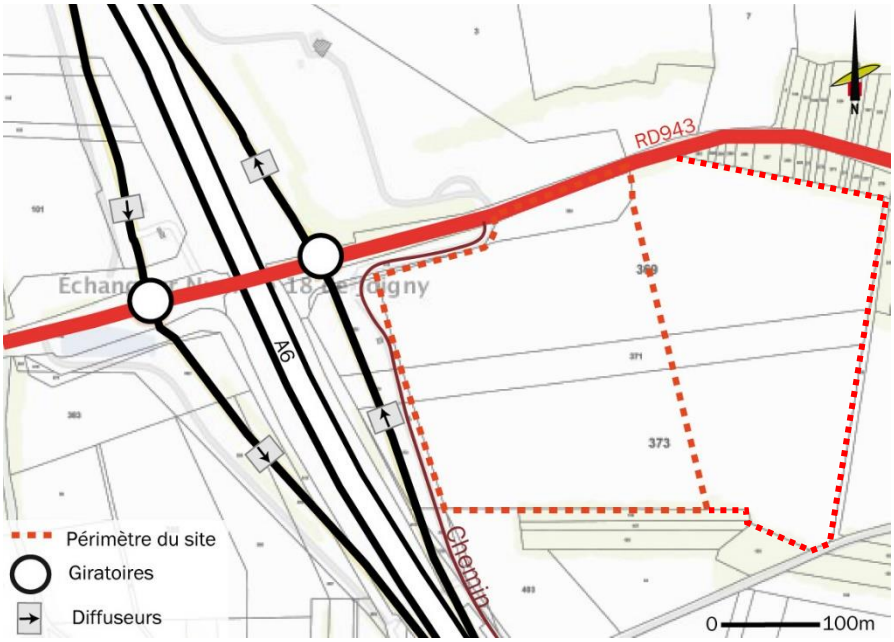
Vue n°2 sur l'alignement d'arbres, les boisements au loin et le site depuis le chemin

Réseaux, accès et stationnement

Le site d'étude est ceinturé par les axes routiers (RD943 et A6) et entouré de terres agricoles et de quelques boisements à l'Est et au Sud.

Les premières habitations se situent à l'Ouest de l'autoroute A6, à près de 700 mètres du site. Seuls les postes de péage des diffuseurs autoroutiers se situent à près de 300 mètres depuis l'entrée du chemin menant au site via la RD943.

Desserte du site



Source : Géoportail - Réalisation : Perspectives

Les parcelles du site sont donc desservies par la trame viaire via un accès direct depuis la RD 943.

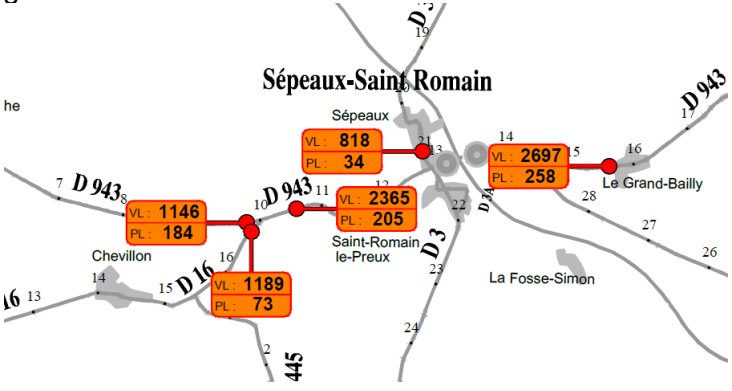
En s'appuyant sur le chemin existant, depuis la RD943, le site est facilement accessible (Nord du site). Depuis le chemin longeant l'autoroute (Ouest du site), l'accès est à ce jour techniquement plus difficile depuis la présence du talus ; toutefois des travaux d'aménagement sont envisageables.

Concernant le trafic routier, le Pôle Patrimoine, Aménagement du Territoire et Système d'Informations du Conseil Départemental de l'Yonne a réalisé en 2016, des comptages routiers sur les routes départementales structurantes.

La mesure de comptage réalisée s'appuie sur une semaine complète, et non sur la base d'un trafic moyen journalier annuel (TMJA).

A l'échelle intercommunale, et plus précisément sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain, la RD 943 enregistre :

- A l'Est du bourg, avant les diffuseurs autoroutiers (entrée du hameau de Grand Bailly situé entre le bourg de Sépeaux et la limite communale Est) : 2 697 Véhicules Légers (VL) et 258 Poids-Lourds (PL) ;
- A l'Ouest du bourg avant les diffuseurs autoroutiers : 2 365 VL et 205 PL.



Extrait de la carte des comptages routiers plus structurant sur les routes départementales – année 2016

Aucun stationnement n'est à ce jour présent à proximité du site, hormis celui lié aux diffuseurs autoroutiers situés au Nord et au Sud du giratoire.

Le site n'est pas à ce jour, desservi par le réseau de transport en commun local. De même, de par sa vocation, aucune liaison douce n'est présente à ces abords.

En ce qui concerne les réseaux, une extension des réseaux sera à prévoir pour se raccorder à ceux existants.

Perception du site depuis les principaux axes routiers

Le site est visible depuis le giratoire desservant l'axe structurant de la RD 943 reliant Douchy à Joigny, mais aussi, en prenant plus de hauteur, depuis l'autoroute A6. A l'échelle du réseau secondaire, le site n'est pas visible.

Les perceptions du site depuis l'autoroute A6 et la RD943 sont donc directes. Les aménagements réalisés au contact de la RD943 notamment, n'auront pas d'impact important sur l'entrée Est du bourg de Sépeaux ; toutefois ils devront être qualitatifs au vu de l'augmentation des flux à venir.

Les perceptions du site depuis la RD943 sont marquées par l'alignement d'arbres, menant vers le giratoire. A noter qu'en provenance de Joigny, le site se laisse percevoir à la sortie des boisements situés sur la partie Sud de la voie.

Vue depuis le giratoire sur le site

Vue depuis la RD 943 sur le site

UN PROJET QUI CONFORTE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL

La présente Etude Entrée de Ville est liée au projet de développement des zones d'activités économiques sur le territoire intercommunal du Jovinien. Ne disposant pas de foncier permettant la venue de grandes entreprises à ce jour, la Communauté de Communes du Jovinien a saisi l'opportunité de se positionner sur un site situé au droit du diffuseur autoroutier

de l'A6 (n°18 – axe Paris Est – Lyon), le long de la RD943 axe structurant à l'échelle intercommunale.

Son objet vise donc à accueillir de nouvelles entreprises, en profitant de « *l'effet vitrine* » depuis l'autoroute A6, et à renforcer le tissu économique de l'intercommunalité. En d'autres termes, ce projet répond à une demande intercommunale et départementale de création d'emplois par une extension maitrisée de l'urbanisation.

La future extension, d'environ ~~7,8~~ 14,5 hectares, se positionnera au carrefour de la RD 943 et de la sortie du diffuseur autoroutier de l'A6 ; le long de cette dernière. La topographie du site permet au projet d'aménagement de disposer de lots de différentes tailles, avec façade sur autoroute, un positionnement des grandes entreprises pour profiter de l'exposition notamment. Les plus petites entreprises pourront quant à elles être visibles depuis la RD943, axe structurant à l'échelle intercommunale. En fonction des besoins de chaque acquéreur, l'organisation du site pourra être amenée à évoluer, notamment en termes de division des lots.

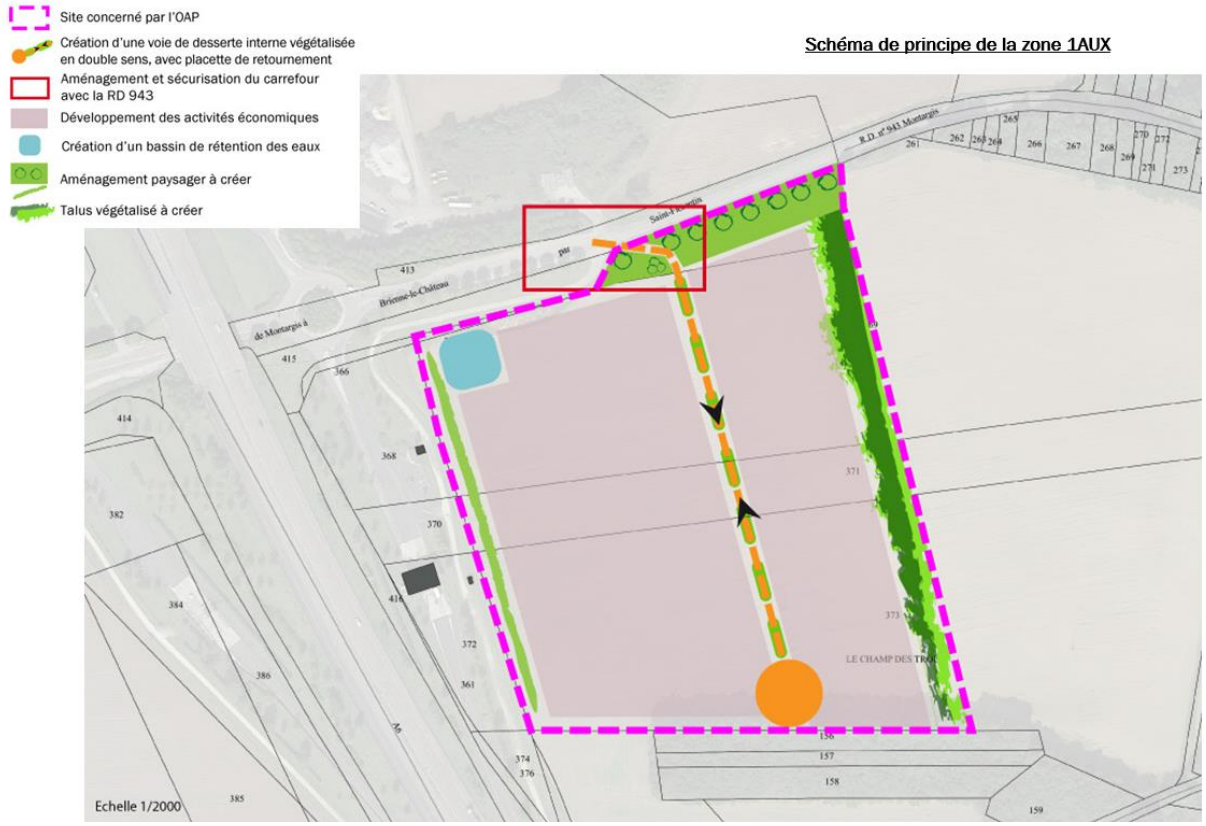
Le projet est accessible par la RD943. L'alignement d'arbres longeant cette dernière sera maintenu et renforcé pour, d'une part, maintenir le caractère rural et naturel à proximité d'axes structurants à l'échelle intercommunale, et, d'autre part, pour cadrer les vues et maintenir une vitesse modérée aux abords du site.

La visibilité des entreprises est recherchée en priorité depuis l'autoroute A6 qui se situe en point haut. Depuis le giratoire de la RD943 en provenance de Sépeaux-Saint-Romain, les grandes entreprises domineront le paysage ; à contrario, depuis Joigny, ce seront les petites et moyennes entreprises qui se dégageront des boisements environnants, pour ensuite être surmontées des grands gabarits.

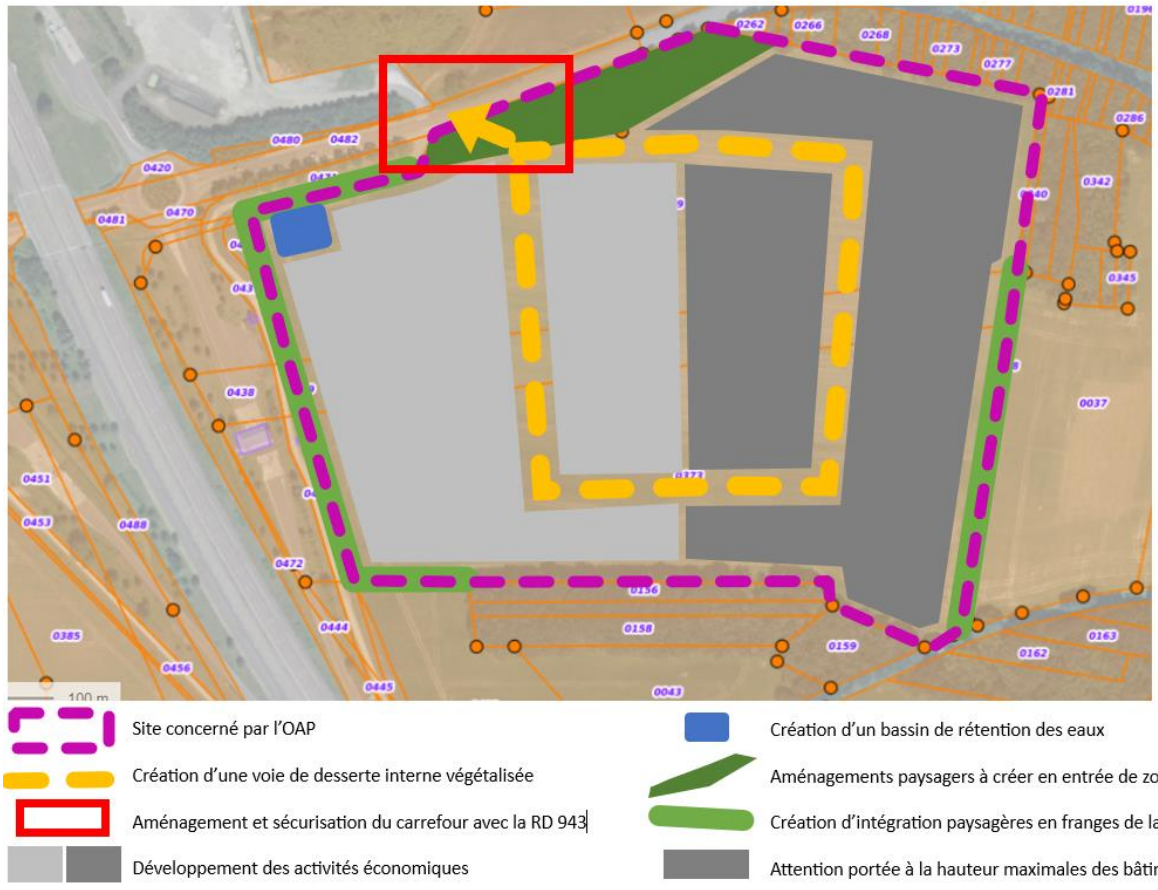
L'implantation de ce site s'inscrit dans une logique de développement durable, en rattachant cette nouvelle zone d'activités à des axes structurants du territoire, sans en engendrer de nouveaux. Cette optimisation de l'espace vise à éviter le mitage de l'espace sur le territoire intercommunal, tout en limitant les nuisances (trafic, pollution…) qui pourraient en découler à proximité des habitations.

L'aménagement du site induit une véritable réflexion d'ensemble où l'approche environnementale est au cœur du projet, et où les traitements paysagers des différents espaces font l'objet d'un soin particulier.

Ancien Schéma de principe de la zone 1AUX :



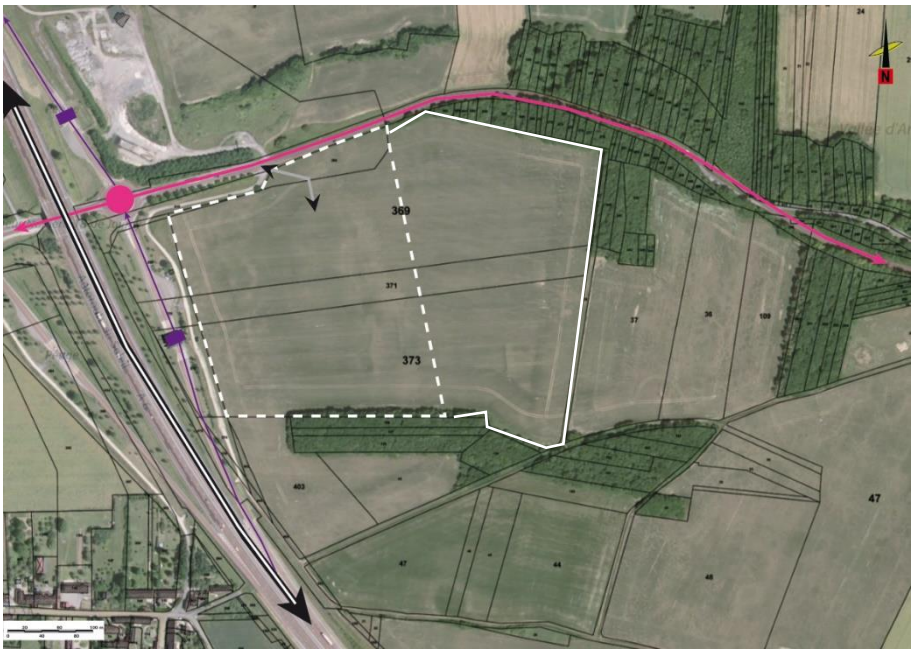
nouveau Schéma de principe de la zone 1AUX :



Le projet bénéficie de la proximité du giratoire de la RD943, permettant la connexion de la trame viaire locale à l'autoroute A6 (par l'intermédiaire de diffuseurs situés de part et d'autre de cette dernière). Le contexte urbain et environnant, et le dimensionnement des chaussées (trafic poids-lourds) sont d'ores et déjà en adéquation avec le projet. En l'état actuel, la desserte de la zone peut donc se faire depuis la RD943. Toutefois, les flux entrants et sortants du projet (clientèle, livraisons…) devront faire l'objet d'un aménagement spécifique à l'entrée du site.

En fonction des besoins et demandes qui seront réalisées, il est envisagé de phaser l'opération pour permettre un aménagement progressif du site.

Accès



Source : Géoportail - Réalisation : Perspectives

L'entrée et la sortie du site se feront au niveau de l'entrée actuelle du chemin située à près de 150 mètres du giratoire. Toutefois, des aménagements de la RD943 devront être réalisés, afin de ne pas la couper.

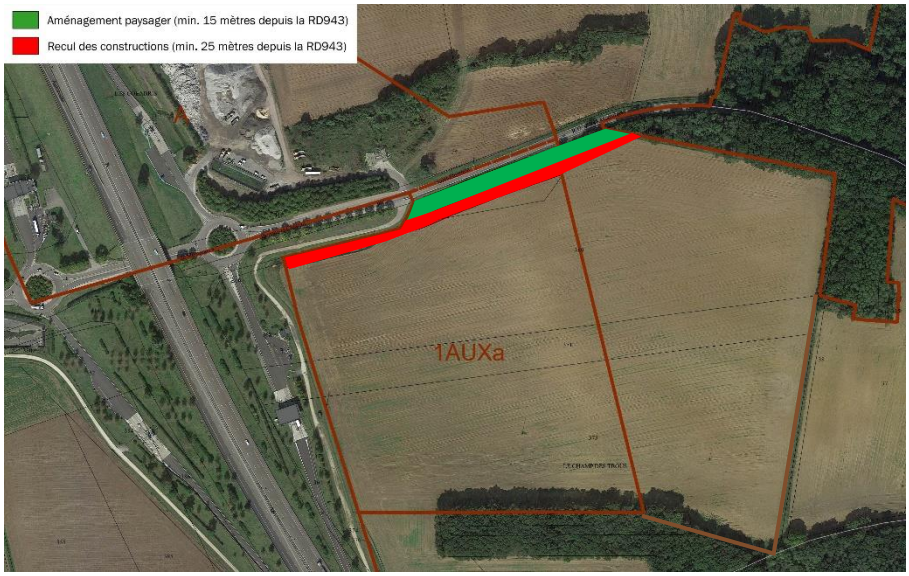
La desserte interne du site ~~sera en double sens, et présentera une raquette de retournement~~ est à définir en fonction du phasage de l'urbanisation, toutefois une voie en boucle pourrait permettre la desserte de toute la zone. La voie interne traversante au site sera végétalisée ; pour ne pas gêner « l'effet vitrine » recherché depuis l'autoroute A6. A noter que l'Ouest du site sera enherbé avec une frange progressive (basse tige, haie basse).

Volumétrie et implantation

Au vu de la topographie du site, ce dernier sera traité par paliers d'Ouest en Est par rapport à la desserte interne : un premier (Ouest du site) sur lequel seront disposés les plus grands gabarits/ volumes d'activités, puis un second pour les plus petits gabarits (Est du site).

Afin d'intégrer les nouveaux bâtiments le long de la RD943, et en contre-bas de l'autoroute A6, tout en leur permettant de garantir leur « *effet vitrine* », une bande d'implantation des constructions est privilégiée de manière à conserver une cohérence avec le bâti existant.

Ainsi les bâtiments devront s'implanter selon un recul de 25 mètres minimum par rapport à la RD943, pour permettre un traitement paysager (bande de 15 mètres) incluant le renforcement de l'alignement d'arbres de la RD943. Ce recul inclut 5 mètres qui permettront également d'anticiper la mise en place d'un talus progressif afin de permettre aux activités implantées sur le site de gommer le faible dénivelé des parcelles.



Source : Géoportail, BD Parcelle 2013 ; Réalisation : Perspectives

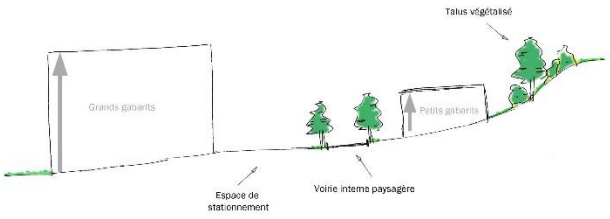
Les bâtiments s'implanteront quant à eux à un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD943 et à la voie de desserte interne pour répondre aux besoins de l'activité notamment en termes de stationnement ou d'exposition ; sans pour autant porter atteinte au caractère « urbain » à proximité du diffuseur autoroutier.

Une diversité dans la taille des parcelles permettra de pouvoir accueillir des entreprises de différentes tailles, en privilégiant les gros gabarits façade sur autoroute.

Pour que les bâtiments participent à la composition d'ensemble, une orientation perpendiculaire à la RD 943, et donc parallèle à l'autoroute A6 est demandée pour favoriser « *l'effet vitrine* » tout en évitant de créer une continuité bâtie massive. La réalisation d'une façade aveugle sur la RD943 est interdite.

Enfin, une voie paysagère viendra s'inscrire au cœur du site pour veiller à la bonne intégration des constructions et à une bonne inscription dans son environnement proche. La voie créée en limite Ouest du site ne devra pas présenter des essences locales trop hautes, pour ne pas « obstruer » les vues sur les constructions.

Ces aménagements et plantations permettront de créer une trame paysagère simple et lisible.



Coupe schématique éloignée

D'autre part, les constructions devront être implantées en retrait de 50 mètres à partir de l'axe de l'autoroute, pour limiter les nuisances visuelles vis-à-vis des usagers de l'autoroute A6.

Stationnement

Le stationnement nécessaire aux activités devra être prévu pour chaque activité en fonction des besoins. Il sera positionné en interne du site, afin de limiter sa perception depuis la RD943 et l'autoroute A6. Il présentera un aspect de type « végétalisé » de préférence, facilitant la perméabilisation des sols.

Une mutualisation pourra être envisagée en fonction des gabarits des activités autorisées, et donc de leur positionnement.

A noter qu'aucune liaison douce n'est envisagée puisque le site est déconnecté des entités bâties, et qu'il n'a pas vocation de commerces.

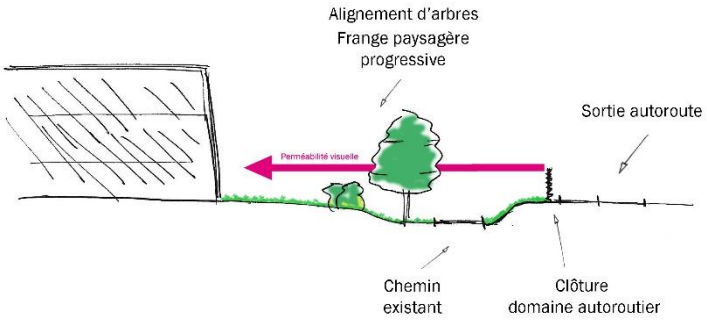
Espaces paysagers et gestion des eaux pluviales

Afin de traiter l'entrée du site, il est important de l'affirmer dans le paysage, lorsque l'on arrive depuis Joigny mais aussi depuis le giratoire de l'autoroute A6. Ainsi, le traitement paysager sera réalisé sur la partie Nord du site, le long de la RD943, en réponse aux boisements situés à l'Est et à l'alignement d'arbres situé à l'Ouest. Il permettra de signifier l'urbanisation au droit de la RD943.

Cette frange sera composée d'alignement d'arbres avec un aménagement paysager plus ou moins dense, de manière à assurer une bonne transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ponctué de boisements alentour. La végétation devra permettre l'intégration paysagère des bâtiments sans pour autant les dissimuler depuis la RD943.

A l'Est du site, le relief du site présente un talus qu'il conviendra de renforcer par l'intermédiaire d'un talus végétalisé pour privilégier une implantation des constructions en 2 paliers.

Au-delà du fait qu'il est nécessaire de traiter les franges du site, il est également important de structurer l'organisation interne. Ainsi, l'aménagement paysager repose sur une organisation perpendiculaire à la RD943 pour les limites des parcelles et d'une organisation parallèle à l'autoroute A6 pour la voie de desserte du site.



Coupe schématique rapprochée du site par rapport à l'autoroute A6

L'aménagement paysager longeant la RD943 devra intégrer la gestion des eaux pluviales. Cette dernière sera traitée en cohérence avec la topographie actuelle du site, le long du

chemin existant. Un bassin de rétention des eaux sera créé en point bas du site, en limite Nord-Ouest de la zone.

Afin d'intégrer au mieux le site d'activités dans l'environnement proche, des espaces verts viendront ponctuer le site, tout en veillant à ne pas créer d'écran végétal depuis l'autoroute A6 ; puisque le site a pour objectif principal d'être une « vitrine ».

SYNTHESE DES CRITERES DE QUALITE DU PROJET AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Prise en compte des nuisances

Les nuisances existantes sont liées et générées par les trafics de la RD 943 au Nord et de l'autoroute A6 à l'Ouest. Ce sont principalement des nuisances acoustiques. Elles ne sont pas contraignantes avec le développement des activités autorisées dans la zone.

Toutefois, ces nuisances pourront être amoindries par l'aménagement paysager, et si nécessaire en fonction du choix d'entrée/sortie sur le site, par des aménagements routiers sur la RD 943.

Le site est concerné par la présence d'une ZNIEFF de type II n°FR260014900 « Etangs et forêts du Gâtinais Sud oriental et vallée du Vrin ».

A noter que le site n'est pas concerné par la présence d'une zone Natura 2000. La plus proche se trouve sur la commune de La-Celle-Saint-Cyr à 8 kilomètres à vol d'oiseau.

Prise en compte des risques

La commune de Sépeaux-Saint-Romain n'est pas concernée par le risque d'inondation lié aux crues du fait de l'absence d'un réseau hydraulique sur le territoire. Concernant le risque par remontée de nappe, le site est identifié dans une zone d'aléa faible.

Un bassin de rétention des eaux sera créé sur l'Ouest du site, pour prendre en compte le phénomène de ruissellement (topographie du site).

Sécurité

Aucun accès traversant la RD 943 pour se rendre sur le site ne sera autorisé.

Qualité des paysages et de l'urbanisme

Les nouveaux aménagements s'inscriront dans le site en continuité de l'existant, à savoir en privilégiant un aspect naturel des abords du site, en respectant des volumétries et couleurs s'intégrant dans l'environnement proche, et en privilégiant des matériaux qualitatifs, pour les surfaces les plus grandes des constructions.

En cas de réalisation de clôtures, ces dernières devront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec l'environnement. Elles seront à dominante végétale en utilisant des essences locales mélangées.

L'entrée du site sera paysagée et les stationnements végétalisés.

Le projet ceinturé par la RD 943 et l'autoroute A6, devra s'intégrer dans son contexte paysager et naturel, tout en formant un effet « vitrine » depuis l'autoroute A6.

Qualité architecturale

Les constructions doivent par leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux employés être en harmonie d'aspect avec le milieu environnant.

Etant donné le statut d'entrée de bourg du site, les façades et toitures visibles depuis la RD 943 et l'autoroute A6 devront être particulièrement soignées.

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

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

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

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

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

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

<u>Zonage du PLUi avant la révision allégée :</u>

Zonage du PLUi après la révision allégée :

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

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

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

Zonage du PLUi avant révision allégée :

Zonage du PLUi après révision allégée :

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

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

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

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

PLUi avant la révision allégée :

PLUi après la révision allégée : suppression de EBC

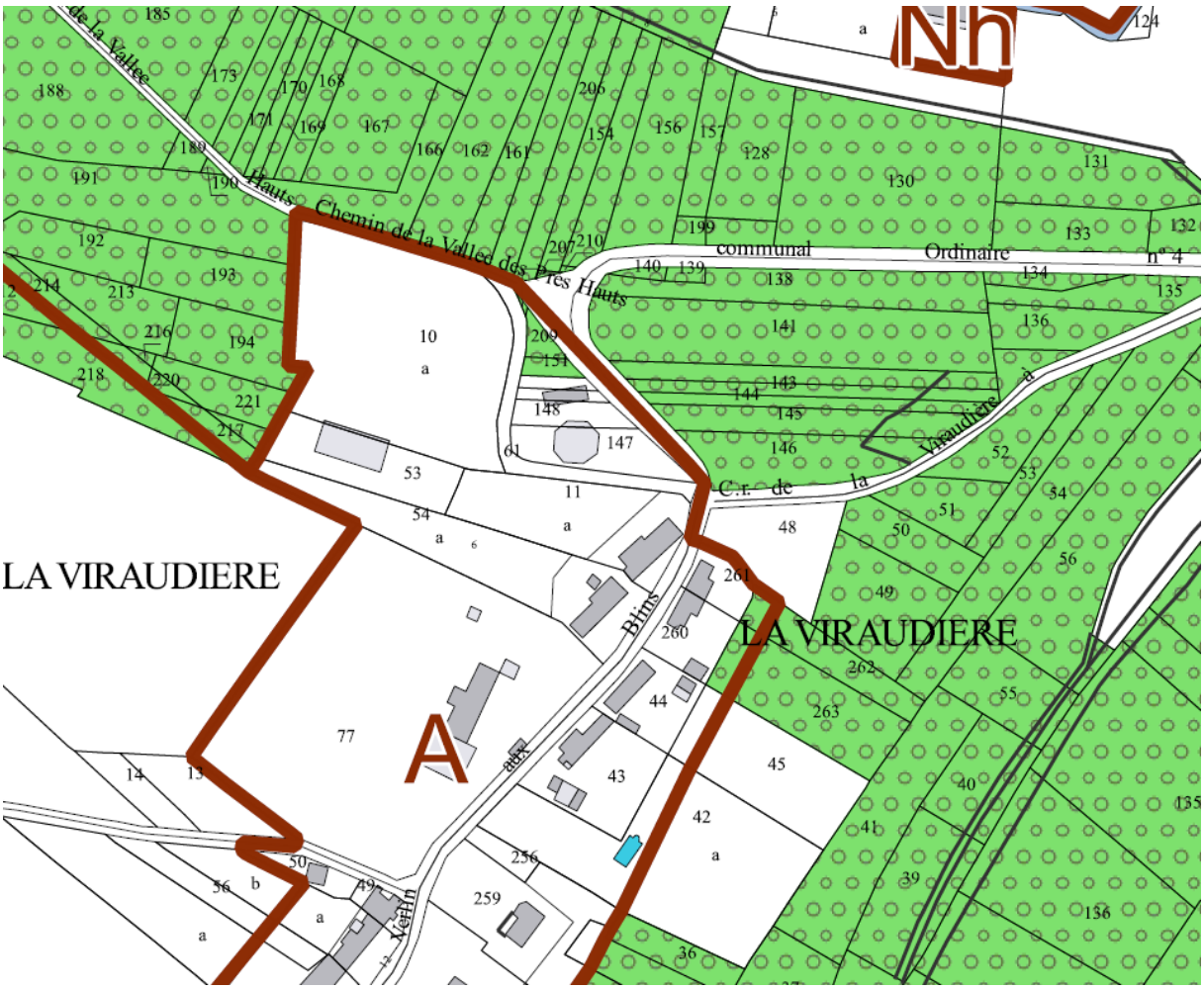
(Ajout d'un emplacement réservé dans le cadre de la modification n°1 et suppression de la protection linéaire dans le cadre de la révision allégée n°2)

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

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

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

Zonage du PLUi avant la révision allégée :



Zonage après la modification du PLUi : Retrait de l'espace boisé classé sur ces parcelles (et classement en « A » via la procédure de modification n°2).