

# **Note de présentation du cadre de l'enquête publique** **portant sur la modification n°2 ainsi que les révisions** **allégées n°1 et 2 du PLUi de la Communauté de** **Communes du Joviniens**

## **Contexte global du PLUi et des trois procédures :**

Le PLUi de la Communauté de Communes du Joviniens a été approuvé en décembre 2019 puis il a fait l'objet d'une première modification d'ajustement approuvée le 28 septembre 2022.

D'autres volontés d'évolutions ont été exprimées par les communes, le Conseil Communautaire a ainsi prescrit en décembre 2023 trois procédures et en a fixé le cadre : la modification n°2 ainsi que les révisions allégées n°1 et 2. Ces révisions sont dites « allégées » car menées en vertu de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Ces trois procédures comportent des objets différents (en raison des dispositions du code de l'urbanisme) mais sont menées conjointement.

Suite à cette prescription, une concertation préalable commune a ainsi été réalisée, particulièrement de janvier à mars 2024, conformément aux dispositions des délibérations. Les modalités et les résultats de cette concertation fait l'objet d'un bilan de concertation intégré au dossier du PLUi (pièce n°6).

Les dossiers ont été préparés début 2024 toutefois la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) a imposé la réalisation d'une évaluation environnementale sur chacune des procédures : celles-ci ont été réalisées au second semestre 2024 par le bureau d'études IEA.

Les dossiers complets ont fait l'objet d'un « arrêt » en Conseil Communautaire le 18 février 2025, ils constituent le présent dossier d'enquête avec :

- dossier de modification n°2, son évaluation environnementale et son résumé non technique : pièces n°3 du dossier.
- dossier de révision allégée n°1, son évaluation environnementale et son résumé non technique : pièces n° 4 du dossier.
- dossier de révision allégée n°2, son évaluation environnementale et son résumé non technique : pièces n°5 du dossier.

La procédure a continué avec la consultation des personnes publiques associées et des communes : les dossiers ont été envoyés début mars 2025, demandant une réponse pour fin avril. Un examen conjoint a été organisé le 14 avril 2025. Le compte-rendu de cet examen conjoint, celui du passage en CDPENAF, les différents avis reçus par la mission régionale de l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et les communes sont intégrés au présent dossier d'enquête publique (Pièces n°7). A noter que ces avis sont généralement mutualisés aux trois procédures.

Ainsi, dans la continuité des procédures prévues par le code de l'urbanisme, cette enquête publique est menée en vertu :

- des articles L153-19 et L153-33 du code de l'urbanisme pour les révisions allégées,
- et L153-41 et suivants du même code pour la modification n°2.

A noter que l'article R123-7 du code de l'environnement permet de réaliser une enquête unique à ces trois procédures.

Après transmissions du rapport de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, les trois procédures feront l'objet d'une approbation par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Joviniens.

## Résumé de la modification n°2 :

*Le dossier présentant le détail des évolutions ainsi que l'évaluation environnementale sont les pièces n°3 du dossier.*

### **Cette procédure comprend 49 évolutions autour de 7 axes :**

- **Adapter les secteurs Aer et Ner en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables par les communes suite à la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.** En effet le PLUi admet les projets d'énergie renouvelable (ENR) dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) uniquement dans des secteurs spécifiques : Aer et Ner. Or dans le cadre de la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 les communes sont appelées à définir des zones d'accélération de ces ENR. Ainsi il s'agit de mettre le PLUi en cohérence afin d'autoriser ces projets dans les zones d'accélération identifiées par les communes. Cela concerne :
  - A1 : Joigny : création d'un secteur Ner pour 1,5 hectare sur l'ancienne décharge route de Brion (zone déterminée pour du photovoltaïque).
  - A2 : Joigny : création d'un secteur Ner pour 2,2 hectares sur le terrain entre les pompiers et la route de Migennes : terrain inconstructible mais qui pourrait accueillir éventuellement un projet photovoltaïque.
  - A3 : Joigny : création d'un secteur Aer pour 2,7 hectares sur un terrain en friche situé rue Georges Vannereux (zone déterminée pour du photovoltaïque).
  - A4 : Béon : création d'un secteur Ner pour 1,6 hectare sur un terrain situé au bord de la rocade pour un projet de photovoltaïque.
  - A5 : Béon : retirer le secteur Ner sur 68 hectares car il s'agit d'un espace totalement boisé.
  - A6 : Brion : création d'un secteur Aer sur l'ancienne décharge pour environ 4 hectares qui pourraient accueillir un projet photovoltaïque au sol (le projet nécessite le retrait d'une protection paysagère, ce qui prévu dans la révision allégée n°2).
  - A7 : Brion : création de deux secteurs Aer de 24,2 hectares pour un projet d'agrivoltaïsme.
  - A8 : Bussy-en-Othe : création d'un secteur Ner de 3,8 hectares sur l'ancienne décharge qui pourrait accueillir un projet de photovoltaïque au sol.
  - A9 : Bussy-en-Othe : création de quatre secteurs Aer de 58,2 hectares pour un projet d'agrivoltaïsme.
  - A10 : Champlay : extension du secteur Aer sur 110 hectares afin de permettre une extension du parc éolien.

- A11 : Paroy-sur-Tholon : création d'un secteur Aer sur 5400 m<sup>2</sup> qui pourrait accueillir un projet de photovoltaïque au sol.
  - (A12 : modification annulée)
  - A13 : Sépeaux-Saint-Romain : création d'un secteur Ner de 5,4 hectares sur l'ancienne décharge d'autoroute qui pourrait accueillir un projet de photovoltaïque au sol.
  - A14 : Villecien : transformer l'intégralité des secteurs An en Aer (224 hectares) pour permettre des projets photovoltaïques.
  - (A15 : modification annulée)
  - A16 : Verlin : création d'un secteur Aer de 7080 m<sup>2</sup> sur l'ancienne décharge qui pourrait accueillir un projet de photovoltaïque au sol.
  - A17 : Précý-sur-Vrin : suppression des deux secteurs Aer et des deux secteurs Ner.
- **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 :**
    - B1 : Modification du règlement afin de permettre une emprise au sol cumulée des annexes et abris de jardins à maximum 80 m<sup>2</sup> contre 60 m<sup>2</sup> actuellement.
    - B2 : Cudot : création d'un secteur Nh sur une habitation isolée près du hameau de l'Archangerie qui a été oubliée.
    - B3 : Cudot : création d'un secteur Nh sur une habitation isolée au hameau des Tuileries.
    - B4 : Sépeaux-Saint-Romain : Création d'un secteur Ah au hameau Les Pilliards.
    - B5 : Sépeaux-Saint-Romain : Agrandissement du secteur Ah au hameau Les Guilberts.
    - B6 : Verlin : Classement du château en secteur 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.**
    - C1 : Joigny : permettre à l'observatoire astronomique de réaliser une construction de 30 m<sup>2</sup> maximum par la création d'un secteur No.
    - C2 : Sépeaux-Saint-Romain : Création d'un secteur Ax à l'intersection de la RD943 afin de permettre une petite activité commerciale d'intérêt communal.
    - C3 : Sépeaux-Saint-Romain : Création d'un secteur Nt sur l'emprise d'une activité touristique existante dans le hameau du Preux afin de lui permettre d'évoluer.
- **Créer ou supprimer des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux.**
    - D1 : Joigny : supprimer l'emplacement réservé n°3 permettant un accès à la zone 2AU du Paradis.
    - D2 : Joigny : supprimer l'emplacement réservé n°4 qui devait permettre de créer une voie entre la rue du Luxembourg et le sentier du Pied d'Oiseau, ce qui n'est plus d'actualité.
    - D3 : Joigny : création de l'emplacement réservé n°64 le long de l'Yonne entre le Restaurant et l'ancienne baignade.
    - D4 : Paroy-sur-Tholon : création de l'emplacement réservé n°65 pour sécuriser une intersection.

- D5 : Saint-Aubin-sur-Yonne : création de l'emplacement réservé n°62 afin de lutter contre le ruissellement.
  - D6 : Villecien : ajout de l'emplacement réservé n°63 pour créer une installation d'intérêt public.
  - D7 : Béon : ajout de l'emplacement réservé n°66 pour la gestion de problème de ruissellement.
  - D8 : Cézy : ajout de l'emplacement réservé n°67 pour créer une zone d'expansion de crue à côté de la STEP.
- **Reclasser des exploitations agricoles, ou des parties d'exploitation, en secteur A de la zone Agricole afin de permettre une évolution des exploitations.** En effet, afin de garantir une protection des paysages inscrite dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la zone Agricole est principalement classée en secteur An ne permettant aucune construction (sauf rares exceptions). Ainsi ne sont classés en zone « A », admettant de nouveaux bâtiments agricoles, que les corps de ferme en activité et que les projets identifiés par les exploitations agricoles lors de l'élaboration du PLUi. Pour autant certains projets ont été oubliés ou ont évolué, il s'agit ainsi de classer de nouveaux secteurs en « A » permettant la réalisation de nouveaux bâtiments pour faire évoluer les exploitations agricoles existantes.
    - E1 : Bussy-en-Othe : Extension d'un secteur A au hameau de la Bailly.
    - E2 : Sépeaux-Saint-Romain : Extension d'un secteur A pour le centre équestre de Champourry.
    - E3 : Verlin : Création d'un secteur Ai pour extension d'un centre équestre dans un secteur présentant quelques risques d'inondation. Le règlement « Ai » est créé à cet effet.
    - E4 : Verlin : Extension d'un secteur A à la Viraudière.
    - E5 : Verlin : Extension d'un secteur A dans le bourg pour une activité équestre.
    - E6 : Villecien : Extension d'un secteur A pour permettre la réalisation d'un bâtiment agricole.
- **Améliorer, adapter et corriger le règlement.** Des petites corrections seront apportées au règlement, principalement afin de corriger des erreurs matérielles ou des incohérences.
    - F1 : ajout dans les dispositions générales d'une règle permettant de refuser un projet pouvant causer un risque de pollution d'une canalisation d'eau potable.
    - F2 : corrections apportées suite au contrôle de légalité de la modification n°1.
    - F3 : clarifier la règle concernant « les éléments surfaciques à protéger ».
    - F4 : permettre les bâches de lutte contre l'incendie en zones A et N.
    - F5 : Règlement de Joigny : Corriger une erreur concernant les règles de stationnement.
    - F6 : règlement de Joigny : Ajustement des règles des pentes des toitures dans les zones UC et UD.
    - F7 : règlement de Joigny : autoriser les roulottes si elles ne sont pas visibles du domaine public.
    - F8 : créer un secteur pour un écohameau à Béon avec des règles simplifiées, notamment sur les aspects extérieurs, pour faciliter les constructions (ambition économique et sociale) mais inversement des prescriptions environnementales renforcées.
    - F9 : Bussy-en-Othe : Modification de l'OAP de l'aménagement du lieu-dit Chien Pissant pour permettre un accès direct depuis le chemin.
    - F10 : Corriger le règlement des zones UA et UB vis-à-vis des styles étrangers à la région

- **Changer la destination de la zone d'activités à l'entrée Est de Joigny pour permettre la réalisation d'équipements, notamment un nouvel hôpital, en modifiant le règlement et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).** La réhabilitation de l'actuel hôpital de Joigny n'est pas envisageable et le projet d'en construire un nouveau à l'entrée Est de la ville, à côté de la caserne des pompiers, est porté par l'Agence Régionale de Santé. Or ce terrain est actuellement une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. Il s'agit donc de modifier la destination de cette zone ainsi que les règles et les orientations d'aménagement afin de permettre sur cet espace la réalisation du futur hôpital ainsi que d'une chaufferie bois dans le cadre de la création d'un réseau de chaleur à Joigny. La destination de l'emplacement réservé est également modifiée.

### **Bilan de l'évaluation environnementale de la modification n°2 :**

D'après le bureau d'études IEA les impacts potentiels résiduels sur ces modifications n°2 concernent :

- Impact « fort » : dégradation, destruction d'habitats d'intérêt écologique présents (pelouse calcicoles) accueillant des espèces « remarquables » et/ou « ordinaires » → sur le secteur A7 (Brion, création de deux secteurs Aer de 24,2 ha pour un projet d'agrivoltaïsme).
  - Impacts « modérés » car dégradation, destruction d'habitats favorables au maintien d'espèces patrimoniales faunistiques due à l'aménagement des secteurs :
    - A7 (Brion, création de deux secteurs Aer de 24,2 ha pour un projet d'agrivoltaïsme) ;
    - A9 : Bussy-en-Othe, création de quatre secteurs Aer de 58,2 ha pour un projet d'agrivoltaïsme.
    - A10 : Champlay, extension du secteur Aer sur 110 ha afin de permettre une extension du parc éolien.
    - A13 : Sépeaux-Saint-Romain, création d'un secteur Ner de 5,4 ha sur l'ancienne décharge d'autoroute.
  - Impacts « modérés » : Destruction d'espèces floristiques patrimoniales due au développement d'un projet sur les secteurs :
    - A7 (Brion, création de deux secteurs Aer de 24,2 ha pour un projet d'agrivoltaïsme) ;
    - A10 : Champlay, extension du secteur Aer sur 110 ha afin de permettre une extension du parc éolien.
- ➔ Il s'agit de projets ENR qui feront l'objet d'une étude d'impact et d'une décision environnementale permettant d'affiner ces impacts potentiels et d'éventuellement les réduire.

Tous les autres enjeux résiduels sont « faibles » ou « très faibles » d'après le bureau d'études.

## **Résumé de la révision allégée n°1 :**

*Le dossier présentant le détail des évolutions ainsi que l'évaluation environnementale sont les pièces n°4 du dossier.*

Cette procédure comprend 14 évolutions autour de 4 axes :

- **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.**
  - A1 : Champlay : Evolution de la limite entre les zones UB et N (2932 m<sup>2</sup>) sur une propriété afin de protéger un boisement.
  - A2 : Chamvres : Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC : 1200 m<sup>2</sup> de zone N sont reclassés en UC et inversement la même surface est redonnée à la zone An.
  - A3 : Paroy-sur-Tholon : Optimisation du foncier mobilisable de la zone UC : 750 m<sup>2</sup> de zone A sont reclassés en UC et inversement la même surface est redonnée à la zone A.
  
- **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.**
  - B1 : Joigny : Reclassez la résidence des Sœurs Lecoq en zone Urbaine (parcelle déjà bâtie).
  - B2 : Béon : Reclassez des bâtiments existants en entrée de bourg en zone Urbaine car ils n'ont aucune vocation agricole.
  - B3 : Béon : Classer le bâtiment Chemin des Chartreux en zone UC (bâtiment artisanal situé dans le village mais classé en zone A).
  - B4 : Champlay : Reclassez un bâtiment incendié en zone UB.
  - B5 : Précy-sur-Vrin : permettre des annexes limitées par la création d'une zone UCj sur un arrière de propriété.
  - B6 : Sépeaux-Saint-Romain : Reclassez une propriété bâtie en zone Urbaine au hameau du Grand Bailly
  
- **Reporter la perte de foncier économique liée à la construction de l'hôpital vers la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain.** La modification de la destination de la zone 1AUX à Joigny vers une destination d'équipements (cf la modification n°2) entraîne une perte de foncier économique de l'ordre de 30 % des zones AU dédiées au développement économique pour la Communauté de Communes du Jovinien. Il convient de compenser. Ainsi, afin de maintenir l'organisation territoriale du développement économique issue de l'élaboration du PLUi, il est souhaité flécher cette superficie perdue vers la future zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain avec l'extension de la zone 1AUX de Sépeaux-Saint-Romain (C1). Cette zone actuellement de 7,8 hectares en fera 14,5 hectares après la modification. L'OAP est modifiée dans ce sens.
  
- **Déclasser des espaces boisés classés (EBC) qui n'existent pas ou sont des bois de faibles qualités qui ne méritent pas cette protection.**
  - D1 : Paroy-sur-Tholon : déclassement d'une partie d'un boisement de faible qualité pour un projet d'antenne relais.
  - D2 : Saint-Aubin-sur-Yonne : correction d'une erreur avec un espace boisé classé sur une maison.

- D3 : Saint-Aubin-sur-Yonne : Supprimer un espace boisé classé ne comprenant aucun boisement.
- D4 : Verlin : suppression d'un espace boisé classé inexistant.

#### **Bilan de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 :**

D'après le bureau d'études IEA les impacts potentiels résiduels sur ces modifications n°2 concernent :

- Impact « fort » pour la consommation de 6,7 ha d'espaces agricoles suite à l'extension de la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain.

Tous les autres enjeux résiduels sont « faibles » ou « très faibles » d'après le bureau d'études.

#### **Résumé de la révision allégée n°2 :**

*Le dossier présentant le détail des évolutions ainsi que l'évaluation environnementale sont les pièces n°5 du dossier.*

Cette procédure comprend 2 évolutions autour d'1 seul axe :

- **Retirer des protections paysagères d'éléments qui n'existent pas ou sont de faibles qualités et ainsi ne méritent pas cette protection.** Dans la même logique que pour les espaces boisés classés, des protections paysagères au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme peuvent être parfois incohérentes car parfois appliquées sur des terrains n'ayant pas d'intérêt écologique et paysager.
  - A1 : Brion : retirer la protection sur un boisement de mauvaise qualité situé sur une ancienne décharge pouvant accueillir un projet photovoltaïque (un petit boisement est conservé pour l'intégration paysagère).
  - A2 : Saint-Aubin-sur-Yonne : supprimer une protection linéaire inexistante.

#### **Bilan de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°2 :**

D'après le bureau d'études IEA les impacts potentiels résiduels sur ces modifications n°2 concernent :

- Impact « modéré » : « dégradation potentielle des paysages ouverts de la CC du Jovinien du fait de l'aménagement » dans la suppression de la protection sur l'ancienne décharge de Brion.

Tous les autres enjeux résiduels sont « faibles » ou « très faibles » d'après le bureau d'études.