



PROCÉDURES D'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISIONS ALLEGES N°1 ET 2 ; MODIFICATION N°2

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Le 14 avril 2025 à Joigny

PERSONNES PRESENTES :

- La Communauté de Communes du Jovinien représentée par Monsieur POIBLANC
- La DDT 89 représentée par Monsieur MINOTTE et Monsieur TOUTAIN
- Le Département de l'Yonne représenté par Madame NOLLE
- La Communauté de Communes du Gatinais en Bourgogne représentée par Madame DESAULTY
- La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais représentée par Monsieur PELLETIER et Madame LEFFEBURE
- La commune de Béon représentée par Monsieur MOREAU
- La commune de Cézy représentée par Monsieur HAGHEBAERT
- La commune de Chamvres représentée par Monsieur CHASSERY
- La commune de Joigny représentée par Monsieur ZEIGER
- La commune de Saint-Julien-du-Sault représentée par Monsieur BOURRAS
- Les services de la Communauté de Communes du Jovinien : Madame FAYADAT-LIVET, Madame MOREIRA, Madame BOLLON, Madame GUASP-MARTINEZ et Monsieur MARTIN
- Le bureau d'études IEA représenté par Madame BENOIT-CATTIN

Excusés :

- Monsieur Nicolas SORET, Président de la Communauté de Communes du Jovinien
- La Région Bourgogne-Franche-Comté
- La Chambre des métiers et de l'artisanat
- L'institut national de l'origine et de la qualité
- APRR

SYNTHESE DES ECHANGES :

Présentation du contexte du territoire et de la démarche par Monsieur POIBLANC, Vice-Président de la CC du Jovinien délégué à l'Urbanisme.

REMARQUES GLOBALES

Les services de la DDT soulignent la qualité du dossier.

Concernant le calendrier, la DDT aurait souhaité que l'examen conjoint des PPA soit organisé après la CDPENAF qui aura lieu le 17 avril ainsi qu'après l'avis de la MRAe. Un avis écrit sera envoyé prochainement.

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUi

Présentation de chaque objet de la procédure par les services de la CC du Jovinien.

- **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.**

A1 (Champlay) : La DDT met en garde sur le poids de l'extension dans le cadre de la trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est répondu qu'il n'y a aucune consommation supplémentaire mais seulement un transfert de zone constructible permettant de préserver un boisement.

Les autres évolutions ne font pas l'objet de remarques.

- **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**

Les six évolutions concernées ne font pas l'objet de remarques.

Interrogation toutefois de la CC du Gâtinais en Bourgogne sur le choix de la procédure utilisée puisque certaines auraient pu faire l'objet d'une modification simplifiée. La CCJ indique le choix d'intégration du sujet au sein de la révision allégée pour éviter la multiplication de procédures.

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

Cette évolution apporte les avis suivants :

Monsieur HAGHEBAERT, Maire de la commune de Cézy, souhaite émettre une réserve sur ce projet car la commune de Cézy possède une zone d'activités qui est vide et ne semble pas être fléchées par la CCJ ou ses services.

Monsieur BOURRAS, Maire de Saint-Julien-du-Sault et Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy indiquent que la pente du terrain le rend difficilement aménageable et que la partie intéressante se trouve sur la partie basse de la parcelle.

Ils demandent également l'avancement des discussions d'acquisition du foncier et de compensation agricole, Monsieur BOURRAS demandant que l'EPF s'empare du dossier afin de maîtriser au mieux les négociations avec les agriculteurs. Il est répondu que des discussions et négociations sont en cours.

Les représentants de la DDT mettent en garde sur l'extension future à Sépeaux-Saint-Romain en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles au regard du PLUi en vigueur qui n'est déjà pas dans la trajectoire du ZAN. Ils alertent sur l'absence de justification du besoin d'agrandir la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain par rapport aux autres zones d'activités de la CCJ pour déterminer s'il y a vraiment besoin des 6,7 ha supplémentaires. Globalement il y a un manque de visibilité par rapport à la réalisation des zones AU depuis l'approbation du PLUi.

- **D. 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 du boisement pour un projet d'antenne relais) : intervention de Monsieur ZEIGER, adjoint à l'urbanisme de la commune de Joigny, sur la profusion d'antenne relais sur le territoire détériorant le paysage.

D4 (Verlin) : La DDT met en garde sur l'autorisation de défrichement maintenu malgré le retrait de l'EBC car certaines parcelles sont forestières.

Les autres évolutions ne font pas l'objet de remarques.

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLUi

Présentation de chaque objet de la procédure par les services.

Aucune remarque sur cette procédure.

MODIFICATION N°2 DU PLUi

Présentation de chaque objet de la procédure par les services.

- **A. Adapter les secteurs Aer et Ner en cohérence avec la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables par les communes**

Intervention de Monsieur BOURRAS, Maire de Saint-Julien-du-Sault, sur l'évolution A2 (création d'un secteur Ner de 2,2 ha près de la caserne des pompiers à Joigny) située en secteur d'entrée de ville pouvant dégrader la qualité paysagère dans une ville classée d'art et d'histoire.

Intervention de Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy, émettant une réserve sur l'évolution A4 (création d'un secteur Ner de 1,6 ha à Béon, à côté de la déviation) puisque ce projet est à proximité immédiate de sa commune sur une parcelle comprenant quelques boisements. Monsieur MOREAU, Maire de Béon, indique que cette parcelle a été rachetée par la commune car

les agriculteurs n'en voulaient pas. Il évoque le fait que cette parcelle est à 2 km de la ZA de Joigny, comprend que des merisiers et met en avant l'absence de biodiversité.

Intervention de Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy, s'opposant sur les évolutions A7 (création de deux secteurs Aer de 24,2 ha pour un projet d'agrivoltaïsme à Brion) et A9 (création de quatre secteurs Aer de 58,2 ha pour un projet d'agrivoltaïsme à Bussy-en-Othe) car ces projets ENR vont à l'encontre de la production agricole.

Concernant la comptabilité des parcs photovoltaïques dans la consommation d'ENAF, selon la législation actuelle, les projets agriphotovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'ENAF et selon des critères techniques précis (pieux, hauteur de panneaux, puissance...).

Sur ces évolutions la DDT est également interrogative sur les surfaces de projet par un même porteur de projet.

La DDT informe également que les constructions des projets agrivoltaïques relèvent de la destination agricole.

Intervention de Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy, émettant des réserves sur l'évolution A10 (extension du secteur Aer sur 110 ha sur la commune de Champlay pour étendre le parc éolien). Il demande les motivations de la commune de Champlay pour augmenter le parc (4 éoliennes en plus) et indique le non-respect de l'avis du conseil communautaire ayant voté contre les projets de parcs éoliens. Cette évolution A10 fait l'objet d'une opposition de Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy, de Monsieur BOURRAS, Maire de Saint-Julien-du-Sault, de Monsieur MOREAU, Maire de Béon et de Monsieur CHASSERY, Maire de Chamvres. Ce dernier indique que le Montholon aurait dû être classé comme élément naturel à protéger.

Opposition également de la CC du Gâtinais en Bourgogne à l'éolien et notamment à cette extension du parc éolien de Champlay.

Intervention de Monsieur HAGHEBAERT, Maire de Cézy, émettant des réserves sur l'évolution A14 (transformer l'intégralité des secteurs An et Aer sur la commune de Villecien, représentant 224 ha, pour des projets photovoltaïques). Il est indiqué que cette évolution répond à la délibération de la commune de Villecien votant que l'ensemble des zones An puissent accueillir des projets agrivoltaïques dans le cadre de la définition des zones d'accélération, toutefois cela ne répond pas à des projets précis, simplement à permettre de tels projets dans le PLUi.

Il est précisé qu'une partie du territoire est concernée par le PPRI, la DDT précisant que celui-ci a une portée supérieure au PLUi donc des conditions techniques plus complexes à respecter du fait de la crue pouvant réduire les possibilités d'implantation des panneaux photovoltaïques.

Monsieur BOURRAS, Maire de Saint-Julien-du-Sault, est opposé à ces zones car elles seront visibles depuis la Chapelle de Vauguillain, site classé, avec une vue plongeante. Il précise qu'un projet de sablière a été refusé il y a plusieurs années en raison du cône de vue depuis la chapelle de Vauguillain.

Monsieur MINOTTE de la DDT rappelle que le travail de définition des zones AER n'est pas figé et qu'il peut encore évoluer.

Les autres évolutions ne font pas l'objet de remarques.

- **B. Apporter des corrections aux règles qui définissent les modalités des extensions et des annexes de l'habitat isolé**

Ces modifications ne font pas l'objet de remarques.

- **C. Créer des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)**

Concernant l'évolution C1 (création d'un secteur No à Joigny afin de permettre à l'observatoire astronomique de réaliser une construction de 30 m²), intervention de Monsieur ZEIGER, adjoint à l'urbanisme de la commune de Joigny, sur les caractéristiques architecturales de cette construction, l'observatoire astronomique devant garder sa qualité paysagère.

La DDT précise que le nombre de STECAL est à limiter dans un PLUi.

Les autres modifications ne font pas l'objet de remarques.

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

Ces modifications ne font pas l'objet de remarques.

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

Ces modifications ne font pas l'objet de remarques.

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

Ces modifications ne font pas l'objet de remarques.

Toutefois la DDT indique que le règlement du PLUi comprend une référence à des cônes de vue et à une annexe qui n'existe pas. Il conviendrait de retravailler ce vide réglementaire.

Monsieur BOURRAS, Maire de Saint-Julien-du-Sault, demande des précisions quant à la possibilité d'installer des bâches à incendie communale chez les privés. Il est indiqué que cela est possible en signant une convention.

- **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).**

Madame Agnès NOLLE représentant l'Unité Territoriale Routière de Sens met en garde sur le peu d'éléments définis dans l'OAP sur l'accès de l'hôpital et la nécessité de faire évoluer l'OAP pour prise en compte de la connexion routière (giratoire, ...).

Compte-rendu approuvé le 29 avril 2025 à Joigny



Gilles-Maxime POIBLANC
Maire de Verlin
Vice-Président de la Communauté
de Communes du Jovinien

