



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Auxerre, le **22 MAI 2025**

Service aménagement et appui aux territoires
Unité planification et appui aux territoires

La Directrice départementale des territoires

à

Affaire suivie par : Christophe TOUTAIN
Tél : 03 86 48 42 51
ddt-saat-upat@yonne.gouv.fr

Monsieur le Président de la CCJ
6 quai de l'hôpital – BP 223
89300 JOIGNY

Objet : Observations sur la modification n° 2 du PLUi

Après examen du dossier notifié à mes services le 11 mars dernier, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, et compte tenu de votre demande visant à disposer de mes observations en amont de l'enquête publique que vous prévoyez d'organiser entre mi-juin et mi-juillet prochains, voici les éléments signalés.

Aspect procédure

La modification n° 2 vise à :

- adapter les secteurs Aer et Ner en cohérence avec les zones d'accélération des énergies renouvelables définies par les communes suite à la Loi du 10 mars 2023 ;
- apporter des corrections aux règles relatives aux extensions et annexes de l'habitat isolé dans les zones A et N, conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme, ainsi que procéder à des ajustements de délimitations des secteurs Ah et Nh ;
- créer des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) permettant la réalisation de projets spécifiques en zones A ou N, en vertu de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme ;
- créer ou supprimer des ER (emplacements réservés) liés à l'évolution de projets communaux ;
- reclasser des exploitations agricoles en zone A afin de permettre leur évolution ;
- améliorer, adapter et corriger le règlement ;
- changer la destination de la zone d'activités à l'entrée Est de Joigny pour permettre la réalisation d'équipements, notamment un nouvel hôpital, en modifiant le règlement et l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

Les évolutions proposées ne nécessitent pas de recourir à une procédure de révision, donc les dispositions des articles L 153-36 à 48 du Code de l'urbanisme permettent le recours à une modification.

Au titre des articles L 151-12 et 13 du Code l'urbanisme, la CDPENAF du 17 avril dernier a rendu un avis favorable sur cette procédure concernant :

- les nouvelles conditions d'autorisation d'extensions et d'annexes d'habitations en zones A et N ;
- la délimitation de 3 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

L'examen au cas par cas avait conduit à soumettre à évaluation environnementale cette modification du PLUi. L'Autorité environnementale remettra prochainement son avis concernant les éléments restitués par vos soins.

Cette modification s'articule avec les révisions allégées n° 1 et n° 2, aussi prescrites le 19 décembre 2023, examinées en réunion d'examen conjoint le 14 avril dernier et devant faire l'objet d'un procès-verbal basé sur les observations de chaque partenaire, dont la DDT. La poursuite des 3 procédures est prévue dans le cadre d'une enquête publique commune.

Observations concernant les évolutions projetées par la modification du PLUi

Améliorer, adapter et corriger le règlement

- Evolution F9 : modification de l'aménagement de la zone 1AU du lieu-dit Chien Pissant à Bussy-en-Othe

Le dossier indique simplement que « l'OAP sera modifiée en permettant une desserte directe des constructions via le chemin existant ».

Conformément aux articles R 151-6 à 8 du Code de l'urbanisme, l'OAP modifiée doit figurer au dossier.

- Cônes de vue

Le point 3.7 des dispositions générales du règlement littéral (éléments du patrimoine et du paysage à protéger) présente un chapitre dédié au patrimoine paysager, précisant que :

*« toute construction ou plantation (haies ou boisements) nouvelle projetée dans un **cône de vue** aboutissant à la vision sur les édifices principaux, ou sur un ensemble bâti, ou sur le territoire du Jovinien et au-delà ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue identifié en tant qu'élément de paysage. De plus, la composition volumétrique des constructions projetées devra être en harmonie avec le point de vue répertorié. Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel) (concerne les points de vue uniquement). »*

Or, les cônes de vue à prendre en compte par cette réglementation sont quasiment introuvables parmi les pièces du PLUi puisque seul un petit encadré du rapport de présentation les identifie, avec un niveau de précision insuffisant pour permettre leur prise en compte.

Ce point du règlement du PLUi mérite d'être amélioré afin de garantir son application.

Prévention des risques naturels

Le territoire de la CCJ est doté du PPRi par ruissellement de la commune de Joigny, prescrit le 24 novembre 2008 et approuvé le 28 juin 2024, ainsi que d'un AZI (atlas des zones inondables) sur le Vrin et d'un AZI sur le Tholon. Les pièces du PLUi doivent en faire correctement mention.

Ces documents conserveront une portée supérieure à celle du règlement du PLUi, après approbation des procédures. Une vigilance devra être apportée au niveau des parcelles suivantes :

- évolution A3 (Joigny : ajout d'un secteur Aer rue Georges Vannereux) : les parcelles BC 190, 229, 232, 390, 406, 409 et 410, que le projet prévoit de classer Aer pour permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque, sont situées en zonages rouge et bleu du PPRi ;
- évolution A13 (Sépeaux-Saint-Romain : création d'un secteur Ner sur l'ancienne décharge d'autoroute) : l'objectif est de permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque. La parcelle ZC 214 étant cartographiée dans l'AZI du Vrin, les remblais y sont interdits ;

- évolution A14 (Villecien : intégration de l'ensemble des secteurs An en Aer) : l'ajout d'une zone Aer sur le 2^{ème} secteur en rive droite de l'Yonne concerne le zonage rouge du PPRI.

En zone rouge, le règlement autorise « *les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, y compris la pose de lignes et de câbles, à condition que ces équipements ne puissent être implantés sur des espaces moins exposés* ». De plus, pour qu'un projet d'énergie renouvelable soit considéré d'intérêt public, l'énergie produite doit être reversée dans le réseau public. Elle ne doit pas être destinée à un réseau privé ;

- évolution B1 (augmenter la taille maximale des annexes des habitations isolées en A, Ah et Nh) : en secteur inondable, une règle plus stricte de PPRI ou d'AZI s'appliquera toutefois prioritairement ;
- évolution C1 (Joigny : permettre à l'observatoire astronomique de recevoir du public) : son but est de permettre la réalisation de petites installations, en dur ou démontables, limitées à 30 m², et effectuer ainsi les aménagements nécessaires à l'accueil du public de l'observatoire astronomique. Le site concerné (AK 324-325) se trouve en zone de production du ruissellement urbain du PPRI. Les constructions en dur doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
 - aucune ouverture dans le sens de la pente ;
 - la plus grande longueur de la construction doit être dans le sens de la pente ;
 - pas de création de sous-sol ;
- évolution D3 (Joigny : création d'un emplacement réservé le long de l'Yonne) : cette évolution accompagne le projet d'aménagement des quais, en particulier le maintien et l'amélioration de l'itinéraire de promenade en bord de l'Yonne. Les parcelles concernées sont toutes situées en zone rouge du PPRI. L'aménagement projeté devra donc être compatible avec le règlement de cette zone ;
- évolution F7 (Joigny : autoriser les roulottes si elles ne sont pas visibles du domaine public) : elle consiste à autoriser les habitations légères de loisir ou résidences mobiles de loisirs (roulottes) en zones UC et UD, à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public. Cette évolution devra être conforme à la réglementation du PPRI.

Au sein des documents d'évaluation environnementale, les points ci-dessous sont à rectifier :

- indiquer l'obligation de compatibilité du PLUi avec le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 (chapitre « documents, plans et programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible ») ;
- signaler que le territoire de l'intercommunalité est couvert par les AZI du Vrin et du Tholon, dans la partie dédiée aux risques naturels et technologiques ;
- corriger la date de prescription du PPRI par ruissellement de la commune de Joigny, prise le 24 novembre 2008 (et non pas le 4 décembre 2008).

Dans le résumé non technique et les tableaux de synthèse des sensibilités et enjeux environnementaux, il doit être fait mention que :

- le secteur 13 (évolution A13 – Sépeaux-Saint-Romain : création d'un secteur Ner sur l'ancienne décharge d'autoroute) est impacté par l'AZI du Vrin ;
- le secteur 22 (évolution C1 – Joigny : permettre à l'observatoire astronomique de recevoir du public) est impacté par le PPRI.

Adaptation des secteurs Aer et Ner en cohérence avec la définition des ZAER par les communes

Concernant la définition des ZAER (zones d'accélération des énergies renouvelables) par les communes, plusieurs formalités restent à effectuer ou compléter :

- absence de délibération arrêtant ces zones pour les secteurs A1, A3, A9 (parcelles ZL), A11 ;
- zone identifiée dans la délibération, mais dessin manquant pour le secteur A14 ;
- parcelles ZK du secteur A9 identifiées à tort ZS sur le portail ;
- incohérence entre la délibération et le dessin pour le secteur A13 où toute la commune de Sépeaux-Saint-Romain, y compris les zones bâties, est identifiée ZAER pour du photovoltaïque au sol.

Ces formalités à accomplir pour la définition des ZAER n'empêchent pas d'adapter dès à présent le PLUi.

Synthèse

Je vous invite à prendre en compte les observations signalées dans ce courrier et vous rappelle que l'article L 153-23 du Code de l'urbanisme conditionne le caractère exécutoire des documents d'urbanisme à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme et à leur transmission aux services de l'État chargés du contrôle de légalité.

Je vous invite à enregistrer cette procédure, ainsi que ses événements associés, sur la plate-forme Docurba en utilisant le lien suivant : <https://docurba.beta.gouv.fr>

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre et le suivi de vos documents d'urbanisme.

La Directrice

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a series of loops and a final dot.