



**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 relatives à la révision allégée n° 1 du PLUi

À l'appui du procès-verbal de l'examen conjoint du 14 avril dernier, où doivent figurer les remarques de la DDT comme le prévoit l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme, et en amont de l'enquête publique que vous prévoyez d'organiser entre mi-juin à mi-juillet prochains, j'attire votre attention sur les points suivants.

### **Sobriété foncière**

#### ***Justification du besoin en foncier économique***

Au regard des attendus fixés par l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme, votre dossier arrêté le 18 février 2025 justifie trop sommairement l'ouverture à l'urbanisation de 6,7 ha d'ENAF en extension de la zone d'activités de Sépeaux-Saint-Romain.

Avant l'approbation, le rapport de présentation du PLUi doit en conséquence :

- faire état de vos consommations d'ENAF depuis 10 ans ;
- établir les capacités de densification et de mutation du bâti ;
- fournir des données justifiant de vos nouveaux besoins d'extension urbaine (en particulier : état d'avancement du remplissage des zones AU, projets amenés à se concrétiser).

À l'aide de cette analyse, votre rapport devra conclure :

- soit à une justification de votre nouveau besoin de 6,7 ha de surfaces à urbaniser ;
- soit à des réductions de secteurs, où il n'existe plus de vocation à l'urbanisation, à hauteur de 6,7 ha ;
- soit à des inscriptions de secteurs 1AU en 2AU, à hauteur de 6,7 ha, pour se donner un temps de réflexion. En effet, je prends note que vous envisagez pour 2026/2027, à l'issue de l'évaluation à mi-parcours du PLUi, de faire évoluer en profondeur votre document avec l'ambition de l'application du ZAN et d'autres améliorations, comme une meilleure prise en compte des corridors écologiques.

## **Trajectoire ZAN**

À l'horizon 2035, le PLUi prévoit 55 ha de zones AU et la révision allégée n° 1 ajoute 6,7 ha.

Ainsi, les projections de consommations d'espaces atteignent 61,7 ha, tandis que la CCJ doit se limiter à 48,4 ha pour réduire de 50 % ses consommations passées, puisque d'après le portail de l'artificialisation 77,4 ha ont été consommés sur la décennie de référence 2011-2020 (en effet, cette donnée permet alors au maximum 38,7 ha sur 2021-2030, puis 9,7 ha sur 2031-2035).

En toute rigueur, la prise en compte du SRADDET nécessiterait même un taux d'effort supérieur à 50 %.

La CDPENAF du 17 avril 2025 a rendu un avis défavorable, en consultation facultative simple au titre de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme, concernant l'extension de la zone 1AU dédié au développement économique à Sépeaux-Saint-Romain, induisant une réduction de 6,7 ha d'ENAF, bien que cette extension ait vocation à compenser le changement de destination de la zone 1AU de Joigny, initialement dédiée au développement économique, désormais réservée au projet de nouvel hôpital et chaufferie biomasse.

Certes le SCoT du Nord de l'Yonne vous couvre actuellement sur cet enjeu, toutefois ce document devra évoluer très prochainement puis, par suite, votre PLUi. Je vous invite donc à anticiper cette échéance, en adoptant dès à présent une trajectoire ZAN suffisamment ambitieuse.

## **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 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 A2 (Chamvres : optimisation du foncier mobilisable de la zone UC) : la parcelle B 699 prévue pour être reclassée en zone UC sur une surface d'environ 1 200 m<sup>2</sup> figurant dans l'AZI du Tholon, les futures constructions devront respecter les prescriptions suivantes :
  - pas de remblais ;
  - pour les constructions nouvelles, se rehausser de 50 cm par rapport au terrain naturel, sur pilotis ou vide sanitaire ;
  - pour les habitations, respecter un coefficient d'emprise au sol de 30 % de la surface de l'unité foncière.
- évolution B5 (Précy-sur-Vrin : permettre des annexes par la création d'une zone UCj) : les parcelles AB 38, 39 et 40 figurant dans l'AZI du Vrin, les futures constructions devront respecter les mêmes prescriptions que celles précisées pour l'évolution A2.

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 2 (évolution A2) est couvert par l'AZI du Tholon.
- le secteur 10 (évolution B5) est couvert par l'AZI du Vrin ;

## Conclusion

Je vous invite à prendre en compte les observations signalées dans ce courrier, devant notamment vous permettre que le rapport de présentation du PLUi soit conforme à l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme, au moment de l'approbation du nouveau document que vous envisagez en septembre ou octobre prochain.

Je 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

