

Département de l'YONNE

Intercommunalité du : Jovinien



1.3

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Justification des choix

Vu pour être annexé aux délibérations
du 29 septembre 2025 approuvant la
modification n°2 et les révisions
allégées n°1 et 2 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal

Cachet de l'intercommunalité et
signature du Président :



Approbation du PLUi le 18 décembre 2019
Modification n° 1 approuvée le 22 septembre 2022
Modification n° 2 ainsi que les révisions allégées n° 1 et 2 approuvées le 29 septembre 2025

Dossier du PLUi réalisé par :



PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



PLANETE VERTE - Agence Centre-Nord
42 bis, rue de la Paix
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.55.74.
Fax : 03.25.40.90.33.
Mail : planeteverte.troyes@orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	3
2. PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES COMMUNALES.....	12
3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) ET LES OAP.....	25
3.1 LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AUX POS/PLU PRECEDENTS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES.....	25
3.2 LES ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)	27
3.2.1 SECTION I – POLE URBAIN DE JOIGNY	30
3.2.2 SECTION II – TOUTES LES AUTRES COMMUNES	33
3.2.3 LES ZONES URBAINES.....	33
3.2.4 LES ZONES A URBANISER	41
3.3 LES ZONES AGRICOLES (A), ET NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	44
3.3.1 LA ZONE AGRICOLE « A »	44
3.3.2 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N »	47
3.3.3 LES INDICES COMMUNS AUX ZONES AGRICOLES « A », NATURELLES ET FORESTIERES « N »	49
3.3.4 LES AUTRES INDICES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N »	52
3.4 CHOIX RETENUS POUR REALISER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	55
3.4.1 LES OAP DITES « LOCALES »	56
3.4.2 LES OAP DITES « THEMATIQUES »	60
3.4.3 LES OAP « COMMERCIALES ET ARTISANALES », EN L'ABSENCE DE SCOT	60
3.5 CHOIX RETENUS POUR LES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU ZONAGE.....	61
3.5.1 LES PRESCRIPTIONS LIEES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	61

3.5.2 LES PRESCRIPTIONS LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	61
3.5.2.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES	61
3.5.2.2 LE PERIMETRE DE PROTECTION DES COMMERCES.....	65
3.5.2.3 LES MARGES DE REcul ET AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES.....	65
3.5.2.4 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	65
3.5.2.5 LES ELEMENTS DE PAYSAGE (L.151-19 CU)	66
4. ANALYSE DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES	69
4.1 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS	69
4.1.1 ANALYSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	69
4.1.2 LUTTE CONTRE LA VACANCE.....	73
4.2 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS	73
4.3 LOCALISATION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	74
5. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	94
5.1 POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL	94
5.2 POUR LE DEVELOPPEMENT EN TERMES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS	95
5.3 ANALYSE DES PROJETS ISSUS DE LA CONCERTATION AGRICOLE (MAI 2017, MISE A JOUR SEPTEMBRE 2017).....	96
5.4 ANALYSE D'IMPACT DES SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION IMPACTANT LES EXPLOITATIONS AGRICOLES.....	103
6. SYNTHESE DE LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLUi	105
7. TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES DU PLUi.....	109

PREAMBULE

Ce chapitre expose les choix retenus du projet intercommunal, au regard notamment des objectifs fixés en termes d'accueil de nouveaux ménages et d'activités économiques, mais aussi de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il justifie les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Enfin, il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Et, il justifie la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zones agricoles (A) et naturelles (N).

Le PLUi, se veut être un document d'urbanisme intercommunal qui respecte les objectifs fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

En effet, les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme en termes d'équilibre, de diversité et de préservation.

- **Equilibre** : Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, avec un développement urbain maîtrisé qui privilégie la densification des enveloppes bâties en premier lieu, pour ensuite permettre un développement cohérent en extension ; tout en vaillant à privilégier une utilisation économe des espaces, à la prise en compte des contraintes, risques et nuisances connues sur le territoire, et à la protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, comme les entrées de ville et la prise en compte sur le paysage ;

- **Diversité** : Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes, avec un objectif optimiste de lutte contre la vacance, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- **Préservation** : Le projet participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Il révèle le patrimoine local, et participe à sa valorisation.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par les projets politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mais également par la prise en compte des normes supérieures.

Le projet intercommunal dans le PLUi vise à porter la politique locale, en s'appuyant sur les visites de communes, les ateliers thématiques réalisés (au nombre de 3), la concertation (informative et participative) ainsi que les comités de pilotages et comités techniques mise en place.

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La Communauté de Communes du Jovinien s'est appuyée sur les constats issus du diagnostic de territoire, et sur les projets politiques, pour établir son projet.

Située au cœur du département de l'Yonne, à l'entrée Nord de la Bourgogne et sous l'influence de la région Parisienne, la Communauté de Communes du Jovinien profite de la proximité de grands axes structurants à l'échelle locale et nationale (axes routiers, voie ferrée, voie navigable). Ces atouts lui permettent d'envisager une évolution progressive de sa population pour les années à venir tout en ménageant un cadre de vie agréable.

La Communauté de Communes du Jovinien se compose du pôle urbain de Joigny (ville centre), du pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault, des petits pôles de proximité (présence de commerces de proximité) de Bussy-en-Othe, Cézy et Champlay et des communes rurales.

Elle compte 19 communes, qui présentent des morphologies bâties différentes : compactes pour les centres-anciens médiévaux, des villages-rues ou encore des villages dit « dispersés », avec pour certaines, de grands espaces libres (espace naturel composé de vergers, jardins, ...) au cœur du tissu bâti. A noter également que les communes situées à l'Ouest et au Centre du territoire intercommunal présentent un certain mitage de l'espace, de par la multitude de hameaux, écarts et constructions isolées, tandis que les communes situées à l'Est sont quant à elles composées d'un bourg, voire de hameaux et écarts. Le long de la vallée de l'Yonne, la configuration est encore différente avec des bourgs positionnés le long de cette dernière, et des axes structurants à l'échelle locale.

L'un des enjeux est donc de permettre à l'intercommunalité de poursuivre la dynamique de développement engagée ces dernières années, malgré des événements économiques, en privilégiant un développement sur les bourgs, et hameaux principaux, tout en maîtrisant leur impact de manière à préserver l'environnement et les paysages, et en limitant le mitage de l'espace.

La réflexion intercommunale s'est donc appuyée sur un développement de l'urbanisation en fonction des spécificités de chaque commune, tant d'un point de vue urbain/rural, qu'environnemental, paysager et bâti.

Concernant le développement économique, le territoire compte plusieurs zones d'activités (industrielles, une zone commerciale) et des petites zones artisanales. Toutefois, peu de foncier reste mobilisable à ce jour sur le territoire. L'économie quant à elle, reste largement tournée vers l'industrie avec un secteur relativement stable et vers le secteur tertiaire qui représente une part importante à l'échelle locale du fait de la présence de l'établissement Berner à Saint-Julien-du-Sault (près de 1500 salariés). A contrario, l'offre commerciale est en relative régression avec des commerces de proximité qui ont du mal à faire face dans les centres ; phénomène connu à l'échelle nationale. Le tourisme quant à lui commence à se structurer, de par le potentiel présent à l'échelle intercommunal.

Le Jovinien est ancré dans un contexte rural (majorité de rural, avec la présence d'urbain) qui offre un cadre de vie agréable dans des paysages où la présence de l'eau influe sur le développement, où les reliefs et boisements cadrent l'urbanisation et où les plateaux agricoles, et le relief viticole de Joigny, offrent des vues remarquables.

Ces éléments participent à créer un patrimoine et des paysages variés, concernés pour la plupart par des zones d'intérêts écologiques (zone Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, zones humides ...), éléments majeurs de la composition environnementale du territoire, mais aussi générateurs de contraintes (risque inondation, ruissellement, ...).

En lien avec les enjeux identifiés dans le diagnostic de territoire, le PADD s'articule autour de **6 orientations**, transversales et complémentaires les unes avec les autres :



Contexte territorial : Maintenir le territoire du Jovinien au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration du territoire



Activités économiques



Habitat : Adapter le parc de logements



Transports et mobilités : Placer la notion de déplacements au cœur de la stratégie de déplacements



Fonctionnement et organisation spatiale : Organiser le développement résidentiel



Environnement et biodiversité

ORIENTATION 1 : MAINTENIR LE TERRITOIRE DU JOVINIEN AU CŒUR DES ECHANGES TERRITORIAUX GRACE A UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Pour rappel : La Communauté de Communes du Jovinien comptait en 2013, 21 539 habitants. Entre 1999 et 2013, elle a connu une croissance de la population de l'ordre de 2,2%. Toutefois, une baisse d'attractivité du territoire a été perçue sur la dernière période intercensitaire 2008-2013, du fait du départ du groupe Stypen en 2008 et du 28^{ème} groupe géographique de l'armée de terre en 2010 (perte de près de 1000 habitants), impliquant une croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2013 de + 0,2 %, au lieu de + 0,5 %. C'est pourquoi, les élus souhaitent donner un élan au développement et fixer un objectif de + 0,4% de croissance annuelle de population liée au constat de la dynamique amorcée et de ses objectifs de développement économique. Cette croissance induit l'accueil de près de 1 340 habitants d'ici 15 ans, soit 1 600 habitants sur la base des données INSEE de 2013.

A noter que depuis 2013 de nombreux permis de construire à vocation d'habitat ont été enregistrés sur le territoire du Jovinien, et ce dernier a également accueilli de nouvelles activités.

Capitaliser le positionnement du territoire de la Communauté de Communes du Jovinien

Le Jovinien présente une structuration de pôles lui permettant de mettre à disposition un bon niveau d'équipements et de services, conforté par la politique menée ces dernières années (regroupement scolaires, rénovation d'équipements...).

Sur le territoire, la vie quotidienne des habitants s'organise autour du pôle urbain de Joigny principalement, mais aussi autour du pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault et des petits pôles de proximité de Bussy-en-Othe, Cézy et Champlay. Toutefois, les habitants se tournent également vers les bassins environnants, notamment en termes de commerces et services, et d'équipements liés à la santé notamment. C'est pourquoi il apparaît comme étant primordial de créer des conditions de rééquilibrage territorial facilitant les interactions entre les communes pour qu'elles deviennent complémentaires les unes avec les autres.

A une échelle plus large, l'accessibilité et l'intégration du territoire dans les réseaux de communications et échanges sont des facteurs d'attractivité essentiels. Le PADD vise à inscrire le territoire dans une dynamique d'accueil de nouveaux ménages et de jeunes actifs, tout en satisfaisant les populations en place en privilégiant des parcours de vie sur place.

La Communauté de Communes du Jovinien s'engage à donner un élan à son développement démographique en se fixant une croissance démographique de 0,4% par an d'ici 15 ans.

Sur cette base, elle souhaite maintenir et développer son niveau d'équipements, à hauteur de l'évolution des besoins et de l'essor démographique qu'elle connaîtra. Divers projets tels que la création structures périscolaires sur les communes rurales, la mise en valeur de la maladrerie par le biais d'un tourisme vert ou encore le développement de zones d'activités sont des leviers indéniables qui permettront de faire vivre le territoire.

Capter une partie des échanges opérés entre les grandes aires d'influences

L'intercommunalité vise également à inscrire le territoire dans le renforcement des lignes ferroviaires (maintien des gares qui permettent de rejoindre la région parisienne rapidement) et de navigation sur l'Yonne pour intensifier ses échanges, mais surtout asseoir sa position à l'échelle régionale, voire nationale.

De plus, de par la proximité du diffuseur autoroutier sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain (à seulement 15 minutes des pôles urbain et secondaire), elle souhaite identifier ce lieu comme « plateforme multimodale ». Ce lieu privilégié permettra notamment de positionner de nouvelles activités économiques tout en profitant de « l'effet vitrine » sur l'autoroute A6.

L'aérodrome situé au Nord de Joigny est également un atout pour l'intercommunalité puisqu'il s'appuie à la fois sur un développement du tourisme et des loisirs, mais aussi sur le développement du tourisme d'affaires.

L'articulation des liaisons routières avec le réseau régional structurant est également primordiale pour renforcer l'attractivité de l'intercommunalité, tout en veillant à la sécurité des usagers et riverains. Les actions engagées en faveur du renforcement des infrastructures seront poursuivies, tout comme le traitement qualitatif et sécuritaire des entrées de villes.

Maintenir un développement économique ambitieux

Le projet vise à maintenir et renforcer l'attractivité et l'identité économique du territoire, bien que ce dernier présente un manque de potentiel mobilisable à ce jour (peu de foncier disponible et de locaux à vendre ou vacants et des contraintes environnementales liées au risque inondation et à la présence de zones humides fortes sur les zones d'activités existantes).

Les activités liées à l'activité résidentielle ou encore aux secteurs économiques présents et en devenir sur le territoire du Jovinien sont autant d'atouts pour créer des emplois diversifiés et durables. C'est pourquoi, le PLUi au travers de son projet, entend donner les meilleures conditions possibles, propices à leur bon développement.

Enfin, de par le patrimoine bâti et paysage local, et la politique de développement touristique mise en place, le Jovinien souhaite poursuivre son attractivité touristique, en valorisant davantage son offre au travers d'un positionnement sur les marchés du tourisme d'affaires (lié à l'aérodrome), du tourisme vert, fluvial et du tourisme de loisirs.

S'appuyer sur les NTIC comme outils de développement du territoire

La couverture numérique et téléphonique du Jovinien est une priorité pour l'habitant, l'artisan, le commercial, le médecin, l'étudiant ou encore le touriste. Le Jovinien doit s'appuyer sur les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) pour développer de nouvelles activités et améliorer l'accès aux services dématérialisés et l'attractivité du territoire.

ORIENTATION 2 : ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS

Pour rappel :

La population active représente 72,1% des habitants du Jovinien en 2013, avec une majorité des navettes domicile-travail s'effectuant au sein même du territoire intercommunal. Toutefois, le bassin d'emplois est à redynamiser du fait du nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi.

Les terres agricoles représentent 54,5% du territoire intercommunal, avec près de 160 exploitations recensées.

Le territoire compte une zone d'activité commerciale (peu de potentiel foncier disponible, contraintes PPRi et zones humides), des zones artisanales et industrielles. Pour autant le territoire est en déficit en termes d'accueil de nouvelles activités, qui permettraient la création d'emplois.

Le territoire ne compte pas assez de professionnels de santé, ce qui pousse les habitants à se rendre sur les grandes agglomérations alentours, voire en région parisienne. Enfin, le territoire présente un potentiel touristique à développement de par son patrimoine architectural, les vignobles et la forêt d'Othe, le tourisme vert et fluvial.

Développer le tourisme, notamment par la valorisation de la rivière de l'Yonne et de la forêt d'Othe

Le territoire du Jovinien ne veut plus être un lieu de passage touristique mais une « destination » touristique. L'offre d'hébergements, de restauration et d'activités se voudra qualitative et étoffée, pour favoriser la découverte de la richesse du patrimoine local et/ou pour offrir des « moments de détente » dans les paysages variés du Jovinien, de la vallée de l'Yonne et de la forêt d'Othe.

Conforter le développement économique local, industriel, artisanal et commercial

Le projet intercommunal vise à la fois au développement de projets à vocation économique recentrés sur les pôles mais aussi par la définition d'une nouvelle offre foncière attractive, et équilibrée à l'échelle du territoire, pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs.

Tout comme le logement, le commerce est une fonction urbaine indéniable pour le territoire qui se traduit à ce jour par la présence d'une zone d'activités commerciale et la ponctuation de commerces de proximité dans les centres. La Communauté de Communes du Jovinien a fait le choix de ne pas développer de nouvelles zones d'activités commerciales (notamment au vu de la proximité des bassins voisins) mais plutôt de favoriser la reprise du commerce en centre-bourg. En effet, elle privilégie le développement de l'offre en commerces de proximité, notamment en accompagnant les commerces en places, en luttant contre la vacance commerciale, mais aussi en permettant

l'implantation de nouveaux commerces de proximité liés aux besoins quotidiens en centralité.

Le confortement du développement d'activités industrielles est également primordial pour le territoire, puisqu'il est présent et générateur d'emplois. De ce fait, bien que le territoire soit contraint par le risque inondation et la présence de zones humides, les pôles urbains et secondaires tendent à permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

En continuité de la création de l'hôtel-pépinière d'entreprises à Joigny, le Jovinien souhaite impulser la création d'entreprises, innovantes ou non, et favoriser la mise en place de formations pour maintenir les jeunes sur place et aider les entreprises à recruter.

De même, il s'agit de maintenir sur le territoire des conditions économiques favorables au développement des activités artisanales, tout en maintenant la mixité fonctionnelle des enveloppes bâties et en valorisant les filières locales.

Agir pour l'attractivité du territoire vers les professions de santé et à la mise à disposition des équipements, et à la valorisation des structures

Au vu de la vétusté des structures et équipements, et des difficultés de recrutement des personnels de santé actuel, il apparaît nécessaire pour le territoire d'agir pour maintenir et garantir son attractivité.

La ville de Joigny a récemment ouvert une maison des internes, tout en s'attelant à leur parcours résidentiel sur le territoire afin de faciliter l'accès à la santé à ses habitants.

Assurer le développement des énergies renouvelables (EnR) et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Le territoire du Jovinien présente des caractéristiques environnementales et paysagères indéniables à prendre en compte et à valoriser. De ce fait, dans la mesure où leur localisation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère et environnementale du territoire, les

ressources naturelles seront valorisées comme sources de développement économique et de nouvelles filières émergeront autour de la valorisation des énergies renouvelables ou encore l'écoconstruction.

Affirmer l'identité agricole, viticole et sylvicole

L'agriculture, la viticulture et la sylviculture sont des activités économiques importantes à l'échelle intercommunale qu'il convient de diversifier et valoriser comme pilier du développement économique local. Le maintien des exploitations en place est l'un des enjeux principaux du projet intercommunal, au vu de sa composition paysagère.

Le développement de nouvelles productions et la diversification des activités (transformation de produits, vente à la ferme, tourisme à la ferme...) sera privilégié pour répondre et compenser aux difficultés actuelles du métier. La reprise d'exploitations agricoles sera alors facilitée si des possibilités de mutations sont envisageables.

Divers projets de circuits-courts, d'exploitations et de maraichage sont en cours d'émergence à l'échelle locale. C'est pourquoi, l'intercommunalité souhaite soutenir les initiatives locales et faciliter leur développement.

Le projet vise également à préserver tant que possible les terres agricoles, et à faciliter les déplacements pour maintenir une agriculture locale dynamique.

Mettre en valeur la TVB locale en développant sa multifonctionnalité

L'intercommunalité du Jovinien souhaite asseoir son identité et ses spécificités territoriales, en prenant en compte la qualité des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit notamment de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants, en préservant notamment les principales composantes végétales identitaires (haies, arbres

ponctuels, ...) ainsi que la présence de zones humides et milieux naturels d'intérêts. A ce titre, la Communauté de Communes s'est engagée, à réaliser des études de sols pour vérifier la véracité de certaines zones humides, présentes sur des secteurs de développement (équipements et habitat).

Protéger la ressource en eau

L'eau, élément identitaire du territoire, a été mis au cœur de toutes les réflexions. En effet, la gestion du ruissellement a fait l'objet d'une grande attention tant dans le cadre du développement économique que résidentiel.

Valoriser le patrimoine pour en faire un moteur de l'attractivité et de développement

Le patrimoine est aujourd'hui entendu dans une acceptation plus large. Il ne se limite plus au patrimoine bâti, mais s'entend plus généralement en tant que patrimoine culturel, immatériel et recouvre aussi le patrimoine naturel et paysager (écologie, site, espace).

La qualité patrimoniale du territoire du Jovinien est aujourd'hui recherchée, tant par les habitants en tant que vecteur essentiel de la qualité du cadre de vie au quotidien, que par les touristes en tant qu'élément d'attractivité. Sa connaissance et sa valorisation constituent désormais un axe de développement économique en tant que tel à l'échelle intercommunale.

Pour ce faire, l'intercommunalité se fixe comme objectif, d'obtenir le label Villes et Pays d'Art et d'Histoire ; label déjà acquis par le pôle urbain en tant que Ville d'Art et d'Histoire.

ORIENTATION 3 : ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS

Pour rappel : L'intercommunalité du Jovinien enregistre un taux de vacance de l'ordre de 10,2%. Elle compte une majorité de familles avec enfants et connaît un départ des jeunes, pour d'autres territoires (études ou emplois).

Le territoire intercommunal bénéficie d'un cadre de vie à préserver. Sa ruralité, son environnement naturel, ses paysages, son patrimoine et ses villages et villes doivent rester l'atout majeur du Jovinien.

Grâce au développement de logements de toutes tailles, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, des solutions ont été envisagées pour accueillir de nouveaux ménages et permettre de palier aux phénomènes de décohérence et de vieillissement de la population, afin de permettre un parcours de vie chez soi.

Afin d'adapter le parc de logements existant aux nouvelles attentes des ménages, le projet porte des orientations qualitatives fortes en matière d'habitat. Pour satisfaire les parcours résidentiels de tous, et notamment des actifs et des familles sur le territoire, le projet promeut un accès facilité aux parcs de logements que ce soit en termes de coûts, de types, de variétés et de formes.

Le volet social du développement durable est ici relayé dans les politiques urbaines par la recherche d'une mixité et diversité de l'offre en logements. Par ailleurs, le projet met notamment l'accent sur les orientations prises en faveur de l'adaptation et la requalification du parc de logements existants.

La politique intercommunale de l'habitat vise à améliorer les conditions de logements de la population. Une de ses priorités est de lutter contre la vacance et la précarité énergétique. En effet, le projet vise à définir un projet en faveur de l'habitat et de son intégration afin de garantir un cadre de vie propice à l'équilibre et la cohésion. Une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect architectural et culturel Jovinien, en cas d'extension, de rénovation et/ou de

réhabilitation lorsque cela est envisageable. C'est pourquoi, la Communauté de Communes s'est fixée pour objectif de réintroduire 25% de logements vacants dans le parc immobilier. Les besoins spécifiques de certains publics, notamment les personnes défavorisées, les jeunes ménages et les personnes déficientes sont par ailleurs pris en compte. Il s'agit de poursuivre les actions engagées dans les dispositifs partenariaux existants et de continuer à mener les opérations de soutien aux bailleurs sociaux.

La population des gens du voyage est également appréhendée dans le projet afin d'assurer leur intégration : tant par l'identification d'un terrain d'accueil que par l'identification de terrains familiaux.

ORIENTATION 4 : PLACER LA NOTION DE PROXIMITÉ AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE DÉPLACEMENTS

Pour rappel : Le territoire intercommunal est considéré comme une porte d'entrée régionale (diffuseur A6). La vallée de l'Yonne structure le territoire communal ; pour autant, il présente un maillage secondaire important. A ce jour, de plus en plus de déplacements vers la région parisienne et les agglomérations icaunaises sont réalisés par les habitants. La voiture est une réelle nécessité pour les déplacements quotidiens ; bien que des gares soient présentes. Pour autant ces dernières sont utilisées pour les déplacements journaliers (travail) mais également pour se rendre plus facilement sur la région parisienne (travail et santé).

Le projet intercommunal vise à articuler le développement urbain avec les déplacements, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces. Il s'agit à la fois d'assurer une desserte performante, tout en améliorant la mobilité des habitants (structuration de l'offre de déplacements et du stationnement) et en minimisant les impacts des déplacements automobiles sur l'environnement.

L'offre de services et d'équipements sera réaffirmée pour répondre aux besoins des habitants, notamment pour faciliter le parcours de vie sur chaque commune du territoire du Jovinien.

La mobilité sera organisée par une structuration de l'offre et une sensibilisation aux mobilités durables. A ce titre, la Communauté de Communes a déjà engagé un travail d'identification de chemin de randonnées, ne pouvant créer de liaisons douces sécurisées entre chaque commune. Des itinéraires touristiques participeront à la mise en valeur du patrimoine locale.

ORIENTATION 5 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace pour modérer la consommation d'espaces

Pour rappel : Le territoire intercommunal enregistre une consommation d'espace de l'ordre de 7 ha par an depuis 2002, répartie comme suit :

- 4,4 ha/an pour le développement de l'habitat ;
- 2,6 ha/an pour le développement des activités et équipements.

Avec, une densité de logements des quinze dernières années, était en moyenne de 7 logements à l'hectare à l'échelle intercommunale.

L'intercommunalité du Jovinien souhaite développer harmonieusement l'urbanisation sur toutes les communes, tout en modérant la consommation d'espaces. Elle envisage alors une consommation d'espaces future inférieure à celle passée, de l'ordre de 6,5 hectares par an d'ici 15 ans ; dont près de 70% pour l'habitat.

Malgré une faible densité de logements à l'échelle intercommunale, le projet se fixe comme objectifs ambitieux d'organiser le développement de l'habitat, conformément à la hiérarchisation des communes, en s'appuyant sur une densité de logements de l'ordre de 15 logements à l'hectare pour les pôles urbain et secondaire et 11 logements à l'hectare pour les 17 autres communes, tout potentiel confondus (en densification et en extension).

L'urbanisation sera ainsi menée au travers d'une offre de terrains immédiatement constructibles en zone urbaine, et proposera des nouveaux projets d'ensemble en zone d'urbanisation future.

La stratégie comprend alors une volonté de densifier en priorité les enveloppes bâties existantes en veillant à prendre en compte les spécificités de chaque commune (vergers, cœurs d'îlots naturels, ...). Il s'agira également de permettre à de nouvelles constructions au sein des centralités et hameaux/écarts principaux de venir s'intégrer dans le paysage. Enfin, pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages, certaines communes du Jovinien concernées par un manque de foncier disponible (rétention foncière, contraintes environnementales...), ont réfléchi à des **secteurs stratégiques** permettant le développement de l'urbanisation.

A noter qu'il n'est pas souhaité par l'intercommunalité, d'étendre davantage l'urbanisation autour des secteurs d'habitat isolé et écarts en insuffisance de réseaux.

Une attention particulière a été portée sur la mise en valeur des centres historiques des pôles urbain et secondaire. Il s'agira de garantir le maintien des commerces et services de proximité en pieds d'immeubles en luttant contre la vacance commerciale et contre la transformation en logements, mais aussi en luttant contre la vacance des logements tout en prônant une qualité de rénovation.

Enfin, l'intercommunalité à prédominance rurale, souhaite aborder un sujet d'actualité : la revitalisation des centres bourgs. Elle tend à proposer des leviers d'actions permettant aux communes d'être plus attractives (habitat, espaces publics, mobilités PMR et mobilités douces...). Cette orientation permettra également de mettre en valeur le patrimoine local identitaire de chaque commune.

Le projet intercommunal s'appuie sur un développement dynamique, harmonieux et cohérent sur les 19 communes.

ORIENTATION 6 : DEFINIR UNE POLITIQUE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE INTEGRANT UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET OFFRIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Pour rappel :

Le territoire intercommunal s'articule autour de 3 entités paysagères concernées par la présence de ZNIEFF et de zones humides :

- les plateaux de l'Ouest avec une majorité de grandes cultures, ponctuées de boisements, forêts, et de zones humides,*
- la vallée de l'Yonne concernée par le risque inondation, qui présente relief plus ou moins accentué favorisant les phénomènes de ruissellements. Elle héberge également une zone Natura 2000 sur les communes de Saint-Julien-du-Sault, Verlin, Cézay et La-Celle-Saint-Cyr. Elle présente une alternance de grandes cultures et de prairies, des ripisylves plus ou moins étoffées et des vignobles sur les coteaux,*
- la forêt d'Othe avec une prédominance de forêts, mais également la présence de grandes cultures au Sud.*

Le territoire du Jovinien présente donc des cônes de vue remarquables qu'il souhaite préserver ainsi qu'un patrimoine vernaculaire ponctuel (paysager et bâti).

Enfin, le territoire est concerné par des risques liés à la géologie et à la topographie, des risques naturels liés à l'eau, des risques technologiques, nuisances sonores, et des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité (TVB) à grande importance.

**Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en tenant compte des spécificités environnementales
Intégrer les aléas naturels et protéger les populations vis-à-vis des risques ; Prévenir et assurer la gestion des risques et nuisances**

Le projet intègre les enjeux de santé publique face aux nuisances, aux risques naturels et technologiques dans le développement de

l'urbanisation. Ainsi, la répartition des zones à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements, ainsi que la promotion des déplacements doux, permettent de répondre aux besoins de développement de territoire tout en réduisant la part des personnes et biens exposés à des risques et nuisances. De plus, certaines collectivités ont fait le choix d'identifier le risque ruissellement au travers d'un zonage particulier, puisqu'elles ne sont pas concernées par des documents supérieurs, et par la création d'emplacement réservé à vocation de gestion des eaux et du ruissellement.

L'intercommunalité a également tenu à identifier son patrimoine vernaculaire (bâti et paysager) pour veiller à son maintien. Elle souhaite également, que pour tout nouvel aménagement, l'utilisation d'essences locales mélangées soit réalisée ; et ceux afin d'éviter les espèces porteuses de maladies, nocives, prolifères et invasives.

Mener une politique d'urbanisme économe en s'intégrant dans son environnement proche

Le projet favorise des formes urbaines moins consommatrices d'espaces (densité de 15 logements à l'hectare pour les deux pôles principaux de Joigny et Saint-Julien-du-Sault, et de 11 logements à l'hectare pour les autres communes et le hameau de Léchères situé au Sud de la ville de Joigny, avec un objectif de modération de la consommation d'espace pour chaque commune). Il est également très vigilant à l'intégration des constructions et des dispositifs liés aux énergies renouvelables dans l'environnement bâti et paysager. A ce titre, des préconisations plus précises ont été réalisées pour certaines zones d'urbanisation future.

Enfin, l'intercommunalité souhaite offrir la possibilité à de nouveaux modes d'aménagements durables de s'installer.

Mettre en valeur et sensibiliser sur le patrimoine paysager et bâti

De par la composition du paysage intercommunal, chaque commune s'est engagée à préserver les cônes de vue (points de vue) sur le

paysage ; bien qu'il ne soit pas reconnu à l'échelle régionale. Il s'agit pour les élus de garantir un cadre de vie de qualité avec une identité locale maintenue.

Un travail de promotion / communication sur la valorisation du patrimoine bâti est en cours de réalisation à l'échelle intercommunale. Pour autant, chaque commune s'implique fortement à préserver son patrimoine.

Gérer durablement et valoriser la ressource en eau et les déchets

L'eau est un élément identitaire du territoire intercommunal. Elle a donc été mise au cœur de la préservation environnementale et paysagère. Le projet définit notamment des orientations spécifiques visant à garantir un développement qualitatif et respectueux de la vallée de l'Yonne et des espaces concernés par des périmètres de captages notamment. Le projet s'attache également à maintenir et à créer certaines composantes végétales (haies, ripisylves...) visant à lutter contre l'érosion et le ruissellement, tout en facilitant l'épuration des eaux. Ces mesures participent aux actions menées par les collectivités pour atteindre les objectifs de bonne qualité de l'eau.

La gestion des eaux a également été un sujet important, tant pour le particulier que pour la collectivité. Il s'agira de viser à une meilleure gestion des eaux usées et pluviales, avec notamment une réflexion portée sur les dispositifs de récupération et aménagement économes en eau.

Enfin, la Communauté de Communes s'attache à la gestion durable des déchets, au travers la mise en place de leur valorisation par filières, et par une communication visant à limiter leur production.

Préserver les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques qui participent à la mise en valeur des paysages

Le territoire du Jovinien dispose d'une richesse paysagère, agricole et environnementale qui garantit le cadre de vie des habitants. C'est pourquoi l'intercommunalité souhaite que la Trame Verte et Bleue (TVB) locale, qui identifie les principales continuités écologiques du territoire, soit affirmée. Il s'agit en effet de lutter contre la fragmentation des milieux, facteur de perte de biodiversité.

Le projet vise donc à protéger les milieux naturels d'intérêts, tout en les mettant en valeur.

La finalité de ce projet, par ces choix de développement, est donc transmettre aux générations futures et aux habitants actuels, un territoire durable et dynamique qui aura su tirer parti de ses atouts territoriaux.

2. PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES COMMUNALES

Comme présenté dans le diagnostic de territoire, le territoire du Jovinien est un territoire rural structuré autour d'un pôle urbain, d'un pôle secondaire, de petits pôles de proximités, et de communes rurales. Pour autant, chaque commune présente une armature urbaine propre à l'unité territoriale sur laquelle il se trouve. Sur ces bases, les territoires communaux ont fait l'objet de zonages qui leurs étaient caractéristiques, permettant ainsi de prendre en compte les usages et pratiques du territoire, les contraintes et sensibilités (environnementales, techniques, technologiques ...) mais aussi les morphologies bâties et le paysage qui les caractérisent.

Le projet intercommunal présente un objectif de croissance de l'ordre de 0,4% à 2031. Pour autant certaines communes ont fait le choix de ne pas tendre vers cet objectif tandis que d'autres, qui présentaient de fortes croissances démographiques (supérieures à la moyenne intercommunale) ont envisagé un développement légèrement plus important. Pour autant, les objectifs affichés dans le projet intercommunal ont été atteints.

UNITE DES PLATEAUX DE L'OUEST :

Pour rappel : Ces communes ont la particularité de présenter une organisation spatiale articulée autour d'un centre-bourg, et de nombreux hameaux et écarts. Elles sont toutes identifiées au sein du PLUi comme des communes rurales.

Les grands espaces agricoles des territoires communaux ont été inscrits en zone agricole inconstructible. Il en est de même pour ceux situés à proximité immédiate des enveloppes urbaines, pour limiter les conflits d'usages et les problématiques de déplacements ; hors

exploitations existantes ou projet énoncé lors de la concertation agricole. Quelques poches de zones agricoles constructibles sont présentes là où il y a des exploitations en activités et ou des projets ont été affichés et acceptés par les communes, lors de la concertation agricole. Les espaces naturels quant à eux ont été inscrits en zone naturelle N, et quelques boisements classés en Espaces Boisés Classés (pour les plus importants) ou en éléments de paysage.

Commune de Saint-Martin-d'Ordon :

Au vu des nombreux permis de construire accordés ces dernières années (+2,5% de population entre 1999-2013), et donc du nombre important de nouvelles constructions au sein du bourg, mais aussi des hameaux et écarts, la commune de Saint-Martin-d'Ordon a fait le choix de ne pas atteindre la croissance démographique projetée à l'échelle intercommunale (de +0,4% à 2031). De plus, la commune présente une taille de ménages très importante de 2,6 personnes par ménage en 2013 par rapport à l'intercommunalité, alors que le projet intercommunal prévoit une diminution de la taille des ménages entre 2016-2031 pour tendre vers 2,1 personnes par ménage. Il a donc été envisagé, pour correspondre au rythme de la commune, ne pas dépasser les capacités disponibles des réseaux et des équipements, de ne pas présenter un desserrement trop important (commune relativement jeune). Le desserrement des ménages serait alors de l'ordre de 2,3 personnes par foyer, soit un besoin de création de 20 logements pour y pallier.

De ce fait, le périmètre constructible dessiné par la commune garantit l'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à ne pas s'étendre démesurément. Le projet s'appuie alors sur le confortement du bourg (proximité immédiate de l'école) et de 3 hameaux (zone UC) sur 24 ; les autres hameaux et écarts étant inscrits, soit en secteur d'habitat isolé, soit intégrés à la zone agricole de par la présence d'exploitation(s) en activité(s).

Commune de Cudot :

La commune de Cudot, commune attractive du territoire communal, a fait le choix de poursuivre le développement de l'urbanisation au sein du bourg, mais également au sein de 5 hameaux sur les 22 qu'elle compte ; du fait de réelles problématiques de défense incendie. A noter que, sur la dernière période intercensitaire, la commune de Cudot présentait une croissance de l'ordre de +1,8%. De ce fait, la croissance envisagée pour la commune de Cudot est de 1% à 2031 ; au lieu des 0,4% à l'échelle intercommunale.

De ce fait, le périmètre constructible s'appuie principalement sur le comblement des dents creuses. Un développement en extension de l'enveloppe bâtie du bourg a été envisagé du fait du peu de disponibilités foncières actuelles. A noter qu'elle a souhaité afficher, au travers d'un emplacement réservé, un projet de création de logements intergénérationnels, à proximité des équipements existants.

La commune a fait le choix d'identifier des jardins, en tant qu'éléments de paysage en zone urbaine, puisqu'ils participent à la qualité paysagère de la commune (notamment sur les terrains trop abrupts).

Commune de Précy-sur-Vrin :

La commune de Précy-sur-Vrin n'a pas, au cours de ces dernières années, enregistré de nombreux permis de construire, du fait de son réel déficit et de dysfonctionnements en termes de défense incendie. De ce fait, le périmètre constructible dessiné par la commune, favorise un développement du bourg, au profit des hameaux et écarts, hors zones humides liées à la vallée du Vrin notamment. En effet, sur les 30 hameaux et écarts qu'elle compte, seuls 3 présentent un potentiel constructible, pour lequel les réseaux sont suffisants.

Pour ce qui est du bourg, la commune souhaite permettre un développement non loin de l'école, en épaississement du Nord du bourg ; hors contraintes de zones humides, et en entrée Sud-Ouest

pour uniformiser l'enveloppe bâtie. Les quelques habitations isolées, situées en amont du bourg, le long de la RD3 ont été inscrites en secteur d'habitat isolé du fait de leur positionnement le long d'un axe local de desserte du bourg, mais aussi et surtout au vu de la topographie. Le terrain de sports situé à l'entrée Est du bourg, a quant à lui été inscrit en zone naturelle, car la commune souhaite maintenir cet espace de transition, bordant le Vrin et l'ancien château, entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. L'exploitation agricole située en entrée Ouest du bourg a quant à elle été inscrite en zone agricole constructible, tout comme les terrains environnants, pour prendre en compte les projets de l'exploitant exprimés lors de la concertation agricole.

Enfin, le territoire communal présente des secteurs permettant le développement des énergies renouvelables pour lequel il a connaissance de projets et est favorable.

Commune de Sépeaux-Saint-Romain :

Commune nouvelle lors de l'élaboration des études du PLUi, le territoire communal présente alors le bourg « principal » de Sépeaux et un bourg « secondaire » ou hameau principal ou village de Saint-Romain, dans la réflexion du périmètre constructible. Tout comme la commune de Précy-sur-Vrin, Sépeaux-Saint-Romain est concernée par la présence de zones humides (vallée du Vrin notamment) et connaît des problématiques en termes de réseaux incendie. De ce fait, de par sa configuration bâtie historique et de la présence de zones humides (passage du Vrin à l'Est et ceinture d'un ru), le bourg de Sépeaux ne présente pas de potentiel constructible.

La commune a alors fait le choix, pour profiter de la proximité immédiate de l'école, hors contraintes environnementales, de conforter l'urbanisation des constructions « détachées » de l'enveloppe traditionnelle en entrée de bourg. L'exploitation agricole située en entrée Nord-Ouest du bourg a été inscrite pour permettre son développement vers le Nord. Pour ce qui est de Saint-Romain, le

périmètre constructible tient compte de l'enveloppe bâtie existante. Une zone agricole constructible A, vient s'inscrire au cœur du village, à proximité de la RD3, le long du Vrin, du fait de son activité existante tournée vers la pisciculture, et de ses projets de développement au Nord de l'enveloppe bâtie. La commune a fait le choix de permettre le développement de l'urbanisation sur 7 des 25 hameaux et écarts qu'elle compte. A noter que la commune a souhaité prendre en compte l'intégralité des projets issus de la concertation agricole.

Enfin, l'intercommunalité ayant pour objectif de renforcer l'attractivité pour les activités économiques, elle a fait le choix de profiter de la présence du diffuseur autoroutier de l'A6, pour prévoir une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, qui a fait l'objet d'une étude entrée de ville dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commune de Verlin :

Le territoire communal de Verlin était couvert par un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1990. Pour autant, des contraintes environnementales fortes telles que la présence du phénomène de ruissellement, les zones humides, le débordement du ruisseau d'Ocques, et la présence de la zone Natura 2000, ne faisaient pas partie des grandes préoccupations environnementales lors de son établissement. De ce fait la commune de Verlin a souhaité, en cohérence avec les orientations du PADD, veiller à prendre en compte ces spécificités environnementales pour définir le périmètre constructible sur son territoire.

Le périmètre constructible pour le bourg de Verlin a donc été scindé en plusieurs zones urbaines, pour permettre son confortement, hors contraintes environnementales : pour la partie Est, le long de la RD107, sur la frange Nord, il s'agit principalement de prendre en compte le relief et donc les phénomènes de ruissellement et de la présence de la zone Natura 2000. Les constructions situées au Sud de la RD107 ont quant à elles été inscrites en secteur d'habitat isolé du fait de la

traversée du ruisseau d'Ocques et de la présence de zones humides avérées.

Le centre-bourg a été dissocié en deux entités pour prendre en compte la traversée du ruisseau d'Ocques, et ses débordements et zones humides. De ce fait, la commune a fait le choix de ne pas permettre le confortement des constructions situées dans cette zone à risque et donc de les maintenir en zone naturelle N. Le Sud du bourg permet quant à lui, sur sa frange Est, d'accueillir de nouvelles constructions, non loin de l'école. Enfin le périmètre constructible s'est appuyé sur l'enveloppe bâtie existante pour l'Est du bourg, en prenant en compte les espaces libres de constructions tout en veillant à limiter la profondeur des parcelles, vers le ruisseau, limitant ainsi le risque inondation. A travers ce zonage, la commune confirme le maintien d'espaces de respirations (liés aux sensibilités et contraintes environnementales indiquées précédemment) le long de la RD107, qui traverse le bourg d'Est en Ouest.

Enfin, la commune de Verlin a fait le choix, au vu du peu de potentiel présent sur le bourg, de permettre le développement de 5 hameaux, sur les 25 hameaux et écarts qu'elle compte. Toutefois, elle a veillé à maintenir les corridors écologiques présents, comme notamment celui existant entre les hameaux des Epinettes et des Marinières.

A noter que la commune a souhaité reprendre les Espaces Boisés Classés du POS, et à inscrire les autres terrains boisés en tant qu'éléments de paysage (L. 151-19 CU).

Commune de La-Celle-Saint-Cyr :

La commune de La-Celle-Saint-Cyr est une commune dynamique à l'échelle intercommunale. Elle tend notamment à développer ses équipements communaux, et plus précisément les équipements scolaires, pour renforcer son attractivité. De ce fait, au travers du périmètre constructible, la commune a envisagé un développement à proximité du centre-bourg avec un épaississement du bourg à l'Ouest.

La commune souhaite maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages qui composent le bourg.

La commune a fait le choix d'urbaniser en priorité le bourg, et les hameaux de Loivre (Est du bourg) et la Petite-Celle. De ce fait, aucun écart (elle en compte 10) ne permettra l'accueil de nouvelle construction, de par leur fonction et leur éloignement des équipements et réseaux, et la présence de sensibilités environnementales (zones humides, mares, inondations connues ...).

Pour ce qui est du hameau de Loivre, la commune a souhaité maintenir le cœur d'ilot agricole, lié à l'exploitation présente en activité. Pour autant elle a réfléchi à un périmètre constructible prenant en compte l'enveloppe bâtie existante, hors contraintes environnementales (zones humides, mares...).

Le hameau de La-Petite-Celle présente quant à lui la particularité d'être bordé par la vallée humide du Vrin. De ce fait, la commune, pour prendre en compte cette sensibilité, et le risque de débordement du Vrin (le Vrin n'est pas soumis à PPRi), a fait le choix d'inscrire les constructions situées au Sud de la rue de la Source (Sud du hameau) en secteur d'habitat isolé, pour ne permettre que leur confortement ; le reste étant inscrit au sein du périmètre constructible.

A noter que nombreux jardins, boisements, et alignements d'arbres ont été inscrits en tant qu'éléments de paysage par la commune, en zone agricole, naturelle et forestière. Elle a également souhaité inscrire les boisements importants, identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue en tant qu'Espaces Boisés Classés.

Enfin, la commune a souhaité prendre en compte un projet éolien, hors sensibilité environnementale sur le plateau au Nord du territoire communal.

Commune de Béon :

Le territoire communal compte 1 bourg, scindé en deux entités, et 2 hameaux. La commune a donc fait le choix de permettre le développement de chaque unité, pour notamment prendre en compte le phénomène de ruissellement qui touche l'Est du bourg, et préserver les cônes de vue sur l'Eglise et la présence du Ru de Mardereau à l'Ouest du bourg (valorisation, et entretien pour limiter le risque de débordement). Le périmètre constructible du bourg a donc fait l'objet d'une attention particulière. Il favorise une densification de l'enveloppe bâtie existante, et un développement restreint par la topographie des terrains, à proximité immédiate de l'école.

A noter que des zones agricoles, identifiant des exploitations en activités, des hangars ou encore des projets viennent se positionner en ceinture du bourg. Pour autant, le périmètre de la zone agricole en limite Est du bourg, a été limité pour prendre en compte le relief, et donc le phénomène de ruissellement. A ce titre, divers emplacements réservés ont été créés pour répondre au projet à l'étude sur le ruissellement sur la commune.

La commune a souhaité permettre un épaississement du hameau de Vaugenets, tout en maintenant sa morphologie bâtie de hameau « dispersé ». Quant au hameau de la Mothe, la commune a souhaité prendre en compte les découpages parcellaires, lui permettant de structurer l'enveloppe bâtie du hameau raisonnablement. Pour autant les terres agricoles situées entre le hameau et l'exploitation agricole, ont été inscrites en zone agricole inconstructible (An) pour limiter les conflits d'usage et ne pas augmenter les problématiques de déplacements agricoles.

Unité de la vallée de l'Yonne :

Pour rappel : Les communes de cette unité paysagère icaunaise ont la particularité d'avoir une organisation urbaine principalement groupée dans les villages, qui sont fréquemment implantés dans les parties basses des vallées et des vallons de l'Yonne, ainsi que sur le flanc Ouest du pays du Tholon. Elles comptent peu de hameaux et écarts, à la différence des communes de l'unité des plateaux de l'Yonne. L'organisation bâtie est souvent ponctuée d'espaces de respiration, de transition, composés de jardins, vergers ou encore d'espaces verts, naturels (friches) et/ou agricoles qu'elles souhaitent conserver.

Commune de Champlay (petit pôle de proximité) :

Commune dynamique et très attractive pour les familles, le territoire communal se compose d'un bourg, d'un hameau principal (tout aussi important en taille que le bourg) et de constructions isolées situées de part et d'autre de la RD606 (activités économiques et habitations isolées). Le territoire communal était couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007, et est concerné par le PPRi de l'Yonne sur sa partie Nord, entre la RD606 et le bourg. Bien que la commune accueille de nouvelles constructions, il s'avère qu'elle est concernée par un certain phénomène de rétention foncière, qui a été pris en compte pour définir les secteurs de développement et les secteurs à protéger en raison de leurs spécificités paysagères et environnementales. A noter que, sur la dernière période intercensitaire, la commune de Champlay présentait une croissance de l'ordre de +1,1%. De ce fait, la croissance envisagée pour la commune de Champlay est de 0,8% à 2031 ; au lieu des 0,4% à l'échelle intercommunale.

De ce fait, le périmètre constructible s'appuie sur un développement raisonné et organisé du bourg, et un confortement de l'enveloppe bâtie du hameau, où se trouvent notamment les équipements scolaires. Les constructions isolées de part et d'autre de la RD606 ont quant à elles été classées en secteur (habitat isolé ou activités économiques) de par

leur éloignement du bourg, et leur proximité de la vallée de l'Yonne et de la RD606 (axe classé à grande circulation).

En plus du potentiel constructible au sein de l'enveloppe bâtie existante, le bourg de Champlay présente deux secteurs de développement lui permettant de poursuivre la croissance démographique engagée des dernières années.

L'un vient en épaissement de l'Ouest du bourg, en prenant en compte la proximité de la vallée de l'Yonne (préservation des zones humides, création d'une frange paysagère permettant de faire une transition entre l'espace agricole et l'espace bâti), et les déplacements agricoles (avec la création d'un emplacement réservé pour création d'un chemin).

L'autre vient en épaissement du Sud du bourg, à proximité du cimetière, là où des travaux récents de desserte ont été réalisés. Pour ce dernier, la commune a fait le choix, au vu du parcellaire en lanières et de sa configuration en tant que « village-rue », de maintenir un espace de jardin (secteur UBj) entre l'enveloppe bâtie située le long de la Grande Rue et la zone d'urbanisation future. Cet espace de transition permet de maintenir un espace de respiration au sein du bourg, là où la vocation de jardin est existante. A noter que le moulin, situé à l'Est du bourg, a été inscrit en secteur d'habitat isolé pour affirmer l'aspect patrimonial et identitaire du site, tout en prenant en compte les sensibilités environnementales liées au Ravillon (ripisylve et zones humides).

Concernant le hameau de Grand Longueron, comme dit précédemment, le périmètre constructible vient prendre en compte l'enveloppe urbaine bâtie. Seule une petite extension a été envisagée, en entrée Ouest du hameau, pour accueillir la construction à usage d'habitation d'une activité viticole, pour laquelle une zone agricole A a été créée en limite. Cette demande a fait l'objet de la concertation agricole et d'une discussion avec la commune. A noter que la commune a souhaité prendre en compte l'intégralité des projets issus de la concertation agricole.

Enfin, la commune souhaite permettre le développement des équipements scolaires, du fait de l'accueil des enfants de la commune voisine de Paroy-sur-Tholon, à proximité de ceux existants. C'est pourquoi, la zone d'urbanisation future à vocation d'équipements (1AUE) a été maintenue, mais réduite par rapport au PLU précédent, tout en veillant à ne pas aller à l'encontre de la préservation des zones humides.

De plus, pour garantir la qualité du cadre de vie, la commune a fait le choix d'identifier, en tant qu'éléments de paysage (au titre de l'article L. 151-19 CU) divers jardins, vergers, parcs et cœur d'îlot du hameau, qui font partie du patrimoine paysager du hameau.

Territoire partagé entre la vallée de l'Yonne au Nord, et les grands espaces agricoles au Sud, la commune a souhaité préserver les quelques boisements existants au Sud du territoire (notamment le Mont Tholon) mais aussi la ripisylve du Ravillon ; par l'inscription en zone naturelle et forestière, et pour les boisements un classement en tant qu'Espaces Boisés Classés. A noter également que la commune de Champlay, en adéquation avec des communes qui ne font pas partie du territoire communal (Neuilly, Guerchy), mais avec qui elle a de bonnes relations en tant que commune limitrophe, a pour projet l'implantation d'éoliennes sur la partie Sud du territoire. C'est pourquoi, un secteur permettant le développement des énergies renouvelables a été créé, hors sensibilités ou prérogatives environnementales.

Commune de Paroy-sur-Tholon :

Bien qu'étant une commune attractive, et proche du pôle urbain, le territoire communal de Paroy-sur-Tholon est concerné par un phénomène de rétention foncière avéré, ce qui a généré un travail précis des élus sur la définition de l'enveloppe bâtie et des caractéristiques paysagères et environnementales à prendre en compte. Paroy-sur-Tholon est composée uniquement d'un bourg, et d'une activité touristique située dans la vallée du Tholon (construction isolée identifiée en secteur).

L'organisation urbaine du bourg s'articule autour d'un tissu bâti plus ou moins lâche, ponctué d'îlots de verdure, jardins, vergers que la commune a souhaité maintenir et identifier en tant qu'éléments de paysage (L. 151-19 CU). Pouvant être considérés comme des « dents creuses » à la lecture des plans, ces espaces sont à la fois utilisés comme des fonds de jardins, des jardins et vergers qui participent à la ponctuation de réservoirs de biodiversité à proximité immédiate de la vallée du Tholon et à la prise en compte des cônes de vue sur le pôle urbain de Joigny – pour le cœur d'îlot principal du bourg. C'est pourquoi, bien que représentant un potentiel constructible de près de 5 hectares, le cœur d'îlot desservi par la rue de l'Eglise a été maintenu au sein de la zone urbaine UC, avec une protection au titre de l'article L. 151-19 CU aux regards du potentiel constructible disponible en densification « immédiate » du bourg et pour ne pas privilégier un « essaimage » de constructions annexes qui empêcherait un aménagement d'ensemble réfléchi de ce site (une étude pourrait être faite plus précisément sur l'entièreté une fois le potentiel constructible limité sur le bourg) ; tout en veillant à préserver la vue sur le pôle urbain de Joigny. Le devenir de cet espace n'est donc pas pour autant pas « figer » dans le temps.

Ces cœurs d'îlots, jardins et vergers étant identitaires du bourg de Paroy-sur-Tholon, la commune a fait le choix de privilégier une densification homogène sur l'ensemble du bourg, plutôt que de concentrer son potentiel constructible sur un cœur d'îlot.

De plus, comptant de nombreuses parcelles en lanières, et donc de nombreux propriétaires, une réelle difficulté de projection en termes d'urbanisation de la commune est présente ; en plus du phénomène de rétention foncière connu.

A noter également, d'afin de prendre en compte la topographie du bourg (inscription dans la vallée) et son patrimoine bâti remarquable, les terrains situés à proximité de l'Eglise n'ont pas été intégrés à la zone urbaine. Ils participent également au maintien de la ponctuation d'espaces de respiration au sein du bourg.

Diverses zones agricoles constructibles viennent jouxter l'enveloppe bâtie du bourg, là où sont présentes des exploitations en activité et où les projets de développement n'impactent pas les cônes de vue sur le pôle urbain de Joigny et sur la vallée du Tholon. De ce fait, le reste du territoire communal, a été inscrit en zone agricole inconstructible (An).

Enfin, la ripisylve du Tholon a été identifiée en tant qu'élément de paysage (L. 151-19 CU) puisqu'elle est identitaire au territoire et considérée comme un corridor écologique ; pour autant la protection en tant qu'Espace Boisé Classé semblait trop contraignante pour l'entretien et la gestion des peupleraies. Les boisements du Mont Tholon présents également sur le territoire, ont été classés en tant qu'Espaces Boisés Classés, en continuité de ceux présents sur le territoire limitrophe de Champlay.

Commune de Chamvres :

Le territoire communal de Chamvres présente quasi la même configuration (« effet miroir » par rapport à la vallée du Tholon) que celui de Paroy-sur-Tholon. A noter que le territoire communal était doté d'une Carte Communale approuvée en 2015 et 2016, par la commune et la Communauté de Communes du Jovinien.

De ce fait, le périmètre constructible s'appuie sur la prise en compte de l'enveloppe bâtie existante, tout en permettant un épaississement du bourg. Tout comme la commune de Paroy-sur-Tholon, deux cœurs d'ilots naturels ont été identifiés au sein du bourg, pour maintenir et garantir leurs vocations. L'écart du Foulon a quant à lui été inscrit en secteur d'habitat isolé, de par sa proximité du Tholon, mais aussi pour prendre en compte la décision du Tribunal Administratif d'Avril 2017, visant à limiter l'étalement urbain (privilégier la densification du bourg) et prendre en compte le Tholon et le risque inondation lié. Seul son confortement est autorisé. Enfin, là où des projets ont été énoncés lors de la concertation agricole, et où sont présentes des exploitations en activité, des zones agricoles constructibles ont été inscrites en limite de l'enveloppe urbaine existante.

En plus de la vallée du Tholon, inscrite en tant qu'élément de paysage (L. 151-19 CU), en continuité de la commune voisine de Paroy-sur-Tholon, divers vergers et boisements épars ont également été identifiés au sein des grands espaces agricoles. Le Sud-Ouest du territoire quant à lui, a été intégré à la zone naturelle et forestière de par sa vocation, et les boisements principaux inscrits en tant qu'Espaces Boisés Classés.

Commune de Cézy (petit pôle de proximité) :

Le territoire communal de Cézy est composé d'un bourg, soumis à fortes contraintes environnementales liées à l'eau (PPRi de l'Yonne et du Vrin, et présence de zones humides), du hameau de Thèmes et de constructions isolées situées en limite Nord avec le territoire communal de Saint-Julien-du-Sault. Il était doté d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1987, dont la dernière modification a été approuvée en 2000 ; pour lequel les contraintes et sensibilités environnementales ne faisaient pas partie des grandes préoccupations lors de son établissement.

De ce fait, la commune a privilégié un développement de l'urbanisation au sein du hameau de Thèmes, tout en veillant à densifier le bourg (hors sensibilités environnementales) et à permettre un épaississement de ce dernier jusqu'à la zone d'activités existante, conditionné à un rendement du réseau d'eau potable satisfaisant. Le lotissement, en contre-bas de la RD606 a été intégré à la zone urbaine, pour permettre sa densification, tandis que les constructions situées de l'autre côté de la voie ferrée ont été inscrites en secteur d'habitat isolé puisqu'elles sont soumises au risque inondation (PPRi zones rouge et bleue). Les cœurs d'ilots du bourg et parcs arborés, jardins et vergers ont, comme les communes précédentes été identifiés en tant qu'éléments de paysage (L. 151-19 CU), puisqu'ils participent à la qualité du cadre de vie du bourg et à son organisation bâtie. A noter que les ripisylves du Ru du Bois et du Vrin des Marchands, allant jusqu'au plan d'eau en limite Sud-Ouest du bourg ont été inscrites en

zone naturelle afin de maintenir ces corridors écologiques, à proximité, et prendre en compte la présence de zones humides.

Comme dit précédemment, la commune a fait le choix de développer l'urbanisation en priorité au sein du hameau de Thèmes, principalement en extension de l'enveloppe bâtie existante, hors contraintes environnementales. Un cœur d'îlot a également été identifié au cœur du hameau, au vu du parcellaire en lanières et pour maintenir la configuration actuelle des constructions s'implantant en limite de la voie. Les constructions isolées situées au Sud-Est du hameau, route de Précy, ont également été inscrites en zone urbaine pour prendre en compte le projet en cours de demande auprès de la mairie.

Au Nord du territoire communal, les constructions, qui « s'articulent » avec celles de la commune de Saint-Julien-du-Sault ont été intégrées à la zone urbaine. L'activité de silos agricole a quant à elle été inscrite en zone agricole constructible pour permettre son confortement.

Toutefois, les constructions détachées et donc isolées ont quant à elles été inscrites en secteur d'habitat isolé. A noter que la commune a souhaité prendre en compte l'intégralité des projets issus de la concertation agricole. De ce fait, diverses poches de zones agricoles ponctuent le territoire. De même, la commune a souhaité identifier un secteur permettant le développement des énergies renouvelables, au sein des espaces agricoles situés au Sud-Est du territoire.

Pour ce qui est du reste du territoire, les boisements situés sur la partie Ouest du territoire communal ont été inscrits en zone naturelle et forestière et maintenus en tant qu'Espaces Boisés Classés ; hors passage de la servitude de la canalisation de gaz. La vallée de l'Yonne (soumise au risque inondation – PPRi de l'Yonne) a également été inscrite en zone naturelle et forestière, et ponctuellement sa ripisylve en tant qu'éléments de paysage (L. 151-19 CU) pour ne pas présenter un classement trop contraignant pour son entretien et sa gestion.

Commune de Saint-Aubin-sur-Yonne :

Le territoire communal de Saint-Aubin-sur-Yonne est composé d'un bourg, et de deux hameaux. Il était doté d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1989 dont la dernière modification a été approuvée en 2009. Inscrit le long de la vallée de l'Yonne, le bourg de Saint-Aubin-sur-Yonne est traversé par la RD959, ce qui le scinde en deux entités. Concerné par le risque inondation de l'Yonne (PPRi), il est également concerné par le risque de ruissellement, de par son implantation sur le vallon (risque pris en compte dans le POS par l'intermédiaire d'un secteur de la zone urbaine). La définition du périmètre constructible a donc été prise en compte en fonction de ces risques, et en veillant à densifier en priorité. Pour autant, la commune a souhaité poursuivre l'urbanisation le long du chemin de Bas de Migraine, tout en veillant à ne pas être trop proche des boisements (risque de feu) situés sur un relief abrupt. La commune a également souhaité maintenir le cœur d'îlot verdoyant existant, qui présente un relief non propice à l'urbanisation en son cœur, en limite du secteur concerné par le risque de ruissellement (reprise du périmètre du POS), longeant la rue des Sureaux. De ce fait, la commune envisage le développement des constructions autour de cet espace a vocation principale de jardins. Il peut alors être considéré comme un petit réservoir de biodiversité puisqu'il participe à la trame verte locale, et permet à la faune de se déplacer, entre les boisements situés à l'Ouest et à l'Est du bourg. Enfin, la commune a fait le choix de ne pas s'étendre sur le relief abrupt, et de même, de ne pas favoriser l'accueil de nouvelles constructions dans la vallée de l'Yonne et le long de la RD959 (nuisances).

Deux zones agricoles constructibles, viennent jouxter l'enveloppe urbaine, identifiant la présence d'une activité et un projet soumis lors de la concertation agricole. Pour autant, les terres agricoles situées en entrée Est du bourg, le long de la RD959 n'ont pas toutes été intégrées à la zone agricole constructible du fait de la prise en compte topographie du site, de l'accessibilité et de l'impact paysager en entrée de bourg ; ainsi que pour limiter tant que possible les conflits d'usage

avec les nouvelles constructions du Chemin de Bas de Migraine et de la rue des Haillers.

Concernant les hameaux de la Tuilerie et de Sous-Villier, la commune a souhaité permettre le confortement de l'enveloppe urbaine de façon homogène.

La majorité du territoire communal étant concernée par la présence de boisements, ces derniers ont été inscrits en zone naturelle et forestière et maintenus du POS, en tant qu'Espaces Boisés Classés.

Commune de Villecien :

Le bourg de Villecien est inscrit le long de la vallée de l'Yonne (PPRi de l'Yonne) est scindé en deux entités du fait de la traversée de la RD959. Pour autant, inscrit sur un relief avéré, le bourg de Villecien présente un potentiel en densification suffisant pour répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants. A noter que la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1993 dont la dernière révision date de 1995.

Les constructions isolées situées à l'Est et à l'Ouest du bourg, le long de la RD959 ont quant à elle été identifiées au sein de secteurs d'habitat isolé. Le château de Fey a quant à lui été inscrit en secteur à vocation touristique, et son parc identifié en tant qu'élément de paysage (L. 151-19 CU). Les espaces environnants ont quant à eux été inscrits en zone naturelle et forestière, pour garantir le maintien des cônes de vue sur la vallée de l'Yonne.

Les quelques espaces agricoles présents sur le territoire communal ont été inscrits en zone agricole inconstructible, sauf projets ENR (suite à la modification n°2), hormis ceux concernés par la présence d'exploitations en activités et ceux faisant l'objet de projet énoncés lors de la concertation agricole notamment.

Enfin, lors de la modification n°2, la commune a souhaité classer toutes ses surfaces agricoles en zone permettant les énergies renouvelables.

Commune de Villevallier :

Le territoire communal de Villevallier est composé d'un bourg cloisonné entre la vallée de l'Yonne (PPRi de l'Yonne) et la RD606. La commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1993. Pour autant, la commune présente quelques « dents creuses » au sein de son enveloppe bâtie, qui lui permettent de répondre aux objectifs fixés dans le PADD.

Les constructions isolées, situées sur la rive Est de la RD959, ont quant à elles été inscrites en secteur d'habitat isolé pour permettre leur confortement uniquement. En effet, cet axe très emprunté n'est pas propice à la réalisation d'une multitude d'accès.

Aucune exploitation agricole n'étant présente sur la commune, l'ensemble des terres agricoles a été inscrit en secteur agricole inconstructible. Toutefois, comme dit précédemment, un secteur permettant le développement des énergies renouvelables a été créé en corrélation avec la commune voisine de Villecien, sur les espaces agricoles situés en limite communale Sud-Est ; hors éléments constituant la Trame Verte. Enfin, la majorité du territoire étant composé d'espaces naturels et forestiers, ces derniers ont été inscrits en zone N pour maintenir leur vocation, et les Espaces Boisés Classés du POS repris en totalité.

A noter que le périmètre constructible de la zone d'activités de Villevallier (1 activité), a été réduit par rapport à celui présent dans le POS, pour prendre en compte le risque inondation (PPRi) mais aussi le périmètre de captage (Puits des Blanchards).

Commune de Saint-Julien-du-Sault (pôle secondaire) :

Le territoire communal de Saint-Julien-du-Sault était couvert par un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1979 et dont la dernière révision date de 1993. Pour autant, des contraintes environnementales fortes telles que la présence de zones humides, le débordement du ruisseau d'Ocques, la zone Natura 2000, et le risque inondation de l'Yonne, ne faisaient pas partie des grandes préoccupations environnementales lors de son établissement. De ce fait, la commune de Saint-Julien-du-Sault a souhaité, en cohérence avec les orientations du PADD, veiller à prendre en compte ces spécificités environnementales pour définir le périmètre constructible sur son territoire. De plus, la commune s'est engagée depuis de nombreuses années à privilégier la densification des enveloppes bâties du bourg et du hameau, au profit du développement des zones d'urbanisation future du POS. C'est pourquoi à ce jour, peu de potentiel constructible au sein du bourg est identifiable. La commune souhaite pour autant poursuivre la revitalisation du centre-ancien médiéval, touché par une forte vacance commerciale et lié à l'habitat.

Le périmètre constructible pour le bourg et le hameau de Vauguillain s'appuie sur la base du POS. Pour autant, la commune a fait le choix de localiser un seul secteur pour le développement de l'habitat sur le coteau boisé (concerné par la zone Natura 2000), en veillant à présenter un projet où prédomine les espaces verts et naturels (coulée verte, jardin, espaces verts...) pour maintenir des lieux propices pour les chauves-souris. Ce site étant concerné par la zone Natura 2000, et peu d'inventaires étant disponibles à ce jour, il a été inscrit en zone d'urbanisation future à long terme, ce qui permettra d'affiner l'évaluation environnementale pour un projet d'aménagement.

Pour ce qui est de l'enveloppe bâtie du bourg, un travail précis a été réalisé pour identifier les parcelles les plus adéquates pour accueillir de nouvelles constructions, en fonction de leur accès, de la topographie des terrains, de l'humidité des sols ainsi que du risque de débordement du ruisseau d'Ocques. De ce fait, au sein du bourg, un

secteur identifiant le risque inondation du ruisseau d'Ocques a été créé. La zone de développement des équipements communaux a également été maintenue et le projet affiché et affiné pour permettre l'accueil de nouvelles familles, et plus précisément des enfants dans les meilleures conditions possibles.

Des parcelles à vocation de jardins et parcs ont également été identifiées par l'intermédiaire d'un secteur de la zone urbaine, permettant leur maintien, leur entretien et leur fonctionnement. D'autres ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage (L. 151-19 CU) puisqu'ils participent au patrimoine végétal et identitaire du bourg. Il s'agit notamment du parc du Château et de fonds de jardins considérés comme des espaces de transition avec la zone d'activités. Concernant le hameau de Vauguillain, le périmètre constructible s'appuie sur l'enveloppe existante bâtie du hameau.

L'intercommunalité souhaitant accueillir de nouvelles activités, et la commune de Saint-Julien-du-Sault, ne disposant plus assez de foncier disponible dans le cadre du POS au niveau de la Zone d'Activités, il a été décidé d'étendre quelque peu cette dernière sur sa partie Nord et Sud-Est, hors sensibilités environnementales (risques inondations et zones humides). De plus, un secteur lié au développement touristique du site de la Maladrerie a été identifié, pour permettre de valoriser les anciennes gravières devenues des ressources naturelles remarquables tant d'un point de vue faunistique (LPO et autres associations) que floristique, mais aussi permettre un développement durable et respectueux de l'environnement tourné sur la préservation et la valorisation de ces dernières. A noter également que le camping de Saint-Julien-du-Sault fait l'objet de l'inscription en secteur touristique, pour permettre son développement, tout en tenant compte du risque inondation de l'Yonne.

Enfin, afin de prendre en compte la présence de la Zone Natura 2000, un secteur qui lui est propre (Np) a été créé dans lequel aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé. Les Espaces Boisés Classés et autres terrains boisés (en tant qu'éléments de paysage) ont

été repris à l'identique de ceux du POS, et des vergers et boisements situés au Nord-Ouest du bourg ont également été protégés. A ce titre la commune a inscrit une bande d'espace boisé classé, comme espace de transition entre le lotissement de la Croix Robert et les espaces naturels sur le coteau.

Commune de Joigny (pôle urbain) :

La commune de Joigny était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 et d'un PSMV. De ce fait, les élus ont souhaité ne pas remettre en question tout le travail engagé. Pour autant, quelques modifications du périmètre constructible ont été apportées dans le cadre du PLUi, notamment pour prendre en compte les secteurs soumis au risque de ruissellement (PPR à l'étude lors de l'élaboration, maintenant approuvé), et réorganiser les secteurs de développement pour l'habitat et les activités économiques.

De ce fait, le périmètre constructible de la ville de Joigny et le hameau de Léchères, privilégie un épaississement de leurs enveloppes bâties raisonnées, puisque peu de potentiel constructible n'est identifiable. Des zones d'urbanisation future ont alors été dessinées pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Pour autant, le hameau de Léchères étant concerné par la présence de zones humides (résultats issus de sondages réalisés dans le cadre du PLUi), la zone d'urbanisation future, bien que réduite, a été inscrite dans son intégralité en zone d'urbanisation future à long termes, pour permettre de mettre en place, en parallèle de la procédure de modification du PLUi à les mesures visant à « éviter, réduire ou compenser ».

A noter que la ville travaille sur la revitalisation de son centre-ville (forte vacance), et qu'elle présente un potentiel constructible en-deçà de ses besoins pour aller en ce sens.

Concernant le développement des activités économiques, le territoire communal ne présentant plus réellement de foncier disponible (risque inondation connu et présence de zones humides), il a été décidé à

l'échelle intercommunale de réfléchir à la création d'une zone d'activités en entrée Est de la ville, le long de la RD943. Cette dernière a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation plus fine que les autres, bien que non concernée par une étude entrée de ville. Toutefois lors de la modification n°2 cette zone a été modifiée en zone d'équipements, afin notamment d'accueillir le futur hôpital.

La zone d'urbanisation future liée aux activités portuaires, zone existante dans le PLU, a également été maintenue puisqu'elle présente encore du potentiel constructible.

Le pôle urbain de Joigny étant concerné par la présence de gens du voyage et de familles sédentarisées dans des lieux non propices à une bonne qualité de vie (en zones soumises au risque inondation), la commune a souhaité créer un secteur pour l'accueil de terrains familiaux, permettant ainsi de leur mettre à disposition des terrains hors sensibilités environnementales (au Sud de la ville).

Concernant les Espaces Boisés Classés du PLU et les éléments de paysage (L. 151-19 CU), ces derniers ont tous été repris ; hors passage de la servitude I4 – lignes RTE.

A noter que la zone d'urbanisation future à long terme, qui était située entre Joigny et Saint-Aubin-sur-Yonne, au Sud de la RD959 a été supprimée puisqu'elle ne présentait pas une bonne accessibilité. Elle a donc été inscrite en secteur agricole inconstructible pour prendre en compte la présence de terres agricoles, mais pour autant, ne pas créer de conflits d'usages et de problématiques de déplacements agricoles.

La vallée de l'Yonne et les espaces naturels boisés au Nord du territoire ont maintenu leur classement en zone naturelle et forestière ; tandis que les espaces agricoles ont été inscrits en secteur agricole inconstructible hormis l'exploitation en activité et les projets liés au hameau de Léchères.

Unité de la forêt d'Othe :

Pour rappel : Les communes de cette unité paysagère icaunaise ont la particularité d'avoir une organisation urbaine principalement groupée dans les villages fréquemment implantés aux confins de la forêt d'Othe.

Commune de Looze :

Commune attractive, puisque limitrophe du pôle urbain, le territoire communal de Looze se compose uniquement du bourg et de quelques habitations isolées situées en amont de l'entrée Sud. Le périmètre constructible s'appuie sur la prise en compte de l'enveloppe bâtie existante, tout en permettant un développement de l'urbanisation au Sud et à l'Est du bourg. Deux cœurs d'ilots naturels et des fonds de jardins ont été inscrits en tant qu'élément de paysage, pour maintenir le caractère rural du bourg, et leurs fonctions.

Deux zones agricoles constructibles viennent jouxter l'enveloppe urbaine, l'une à proximité du château, qui a été intégrée à la zone urbaine, et l'autre à l'Est du bourg, pour prendre en compte les projets des exploitants, issus de la concertation agricole.

La commune n'a pas souhaité étendre l'urbanisation du bourg sur sa partie Nord-Ouest, puisque les boisements existants, permettent de limiter les phénomènes de ruissellement connus. Ces espaces ont été classés en zone naturelle et forestière, et les principaux boisements en tant qu'Espaces Boisés Classés, puisqu'ils font parties de la trame verte locale. Les boisements situés à l'Est du territoire et ceux situés aux Sud-Est du bourg ont quant à eux été inscrits en tant qu'éléments de paysage. A noter que le parc du Château a également été inscrit en tant qu'élément de paysage puisqu'il fait parti du patrimoine local identitaire du bourg.

Commune de Brion :

Brion, commune à dominante agricole, est un territoire composé d'un bourg et d'un hameau. De par son positionnement aux confins de la forêt d'Othe, des phénomènes de ruissellement concernent l'Ouest et l'Est du bourg. Ces sensibilités environnementales n'étaient pas prises en compte dans le Plan d'Occupation des Sols, approuvé sur le territoire, en 2002. De ce fait, la commune a veillé à permettre le développement du bourg, et le confortement du hameau, tout en étant vigilant aux phénomènes de ruissellement. C'est pourquoi, la commune a identifié à l'Ouest du bourg, un secteur concerné par le risque de ruissellement (secteur UCr), notamment par des coulées de boue ; ce secteur étant considéré comme du potentiel constructible au sein du PLUI. Le périmètre constructible du bourg s'appuie sur l'enveloppe bâtie existante. Les parcelles en dents creuses situées à l'Est de la rue du Monceau n'ont pas été intégrées à la zone urbaine, tout comme celles situées à l'arrière de la rue de la Forêt à proximité du cimetière, au vu de la topographie du site, et donc, pour prendre en compte le risque ruissellement.

Concernant le hameau de la Fourchette, tout comme pour le bourg, le périmètre constructible tient compte de l'enveloppe bâtie existante. Il vient relier les différentes constructions les unes aux autres pour former une seule enveloppe bâtie cohérente, pour maintenir sa morphologie de « village-rue ».

Diverses grandes zones agricoles constructibles ponctuent le pourtour du bourg et du hameau, du fait de la présence d'exploitation en activités, et de projets énoncés lors de la concertation agricole. Les quelques boisements ponctuant le bourg, à l'Est, au Sud et au Nord, ont été inscrits en zone naturelle et forestière, tandis que le reste du territoire composé de terres agricoles a été inscrit en secteur agricole inconstructible. Enfin, les Espaces Boisés Classés du Plan d'Occupation des Sols ont tous été repris dans le cadre du PLUi ; hormis ceux situés sur le passage de la servitude de canalisation de gaz.

Commune de Bussy-en-Othe (petit pôle de proximité) :

La commune de Bussy-en-Othe était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017. De ce fait, les élus ont souhaité ne pas remettre en question tout le travail engagé. Pour autant, quelques modifications du périmètre constructible ont été apportées dans le cadre du PLUi.

Le territoire communal se compose d'un bourg, 4 hameaux et un écart. Le périmètre constructible du bourg a été réfléchi de manière à permettre un développement de l'urbanisation à proximité des équipements, et notamment les équipements scolaires, hors axes de circulation locaux importants. De ce fait, un secteur de développement est envisagé à l'Ouest du bourg, en limite d'un chemin agricole. Divers cœurs d'ilots et fonds de parcelles ont été inscrits en tant qu'éléments de paysage puisqu'ils sont considérés comme des poumons verts par les habitants : à proximité du cimetière (vergers et jardins), à proximité de l'activité agricole au Sud (espace tampon) et à l'Est du bourg, face aux équipements sportifs.

La commune de Bussy-en-Othe est également concernée par des phénomènes de ruissellement c'est pourquoi elle envisage, par la création d'un emplacement réservé à l'Ouest du bourg, en continuité du chemin longeant le secteur de développement, de réaliser les aménagements nécessaires à la gestion des eaux de pluies.

Etant considérée comme un petit pôle de proximité, la zone d'activités comprenant les équipements techniques communaux, a été maintenue au Sud-Est du bourg,

Les constructions habitées et isolées situées au Nord du bourg, à flancs de coteau, ont quant à elles été inscrites en secteur d'habitat isolé. Pour ce qui est des hameaux, seul le hameau de Villepied présente des possibilités de densification. L'activité de la scierie a également été inscrite en secteur de la zone urbaine, puisqu'elle jouxte l'enveloppe bâtie du hameau et qu'elle a émis des projets de

développement. Pour les autres hameaux, seul le confortement des constructions existantes est envisagé, puisque le potentiel constructible au sein du bourg et du hameau de Villepied permet de répondre aux objectifs du PADD.

A noter que la commune a souhaité maintenir en zone urbaine, le hameau de Bailly, bien qu'il ne présente plus de potentiel constructible en son sein, pour que les règles d'urbanisme soient les mêmes que pour le bourg.

Concernant l'écart des étangs de Saint-Ange, les constructions isolées ont été inscrites en secteur d'habitat isolé, tandis que l'activité tournée vers le tourisme, a été inscrite en secteur naturel à vocation touristique, pour permettre son développement.

Enfin, tout comme dans le PLU approuvé récemment, les boisements situés sur les deux tiers Nord du territoire communal n'ont pas été inscrits en tant qu'Espaces Boisés Classés, puisque soumis au régime forestier. Pour autant l'ensemble de ces espaces a été inscrit en zone naturelle et forestière du PLUi.

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) ET LES OAP

3.1 LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AUX POS/PLU PRÉCÉDENTS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Dans l'ensemble des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire du Jovinien. Pour répondre à l'orientation n°1 du PADD « *Maintenir le territoire du Jovinien au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration du territoire* », le territoire intercommunal a fait le choix d'opter pour la réalisation de deux plans de secteurs :

- L'un sur le pôle urbain de Joigny, puisque le pôle urbain a révisé son Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 18 Septembre 2014, et a élaboré un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé (PSMV) approuvé le 22 Janvier 2016. De ce fait, les règlements écrit et graphique ont fait l'objet d'adaptations permettant d'inscrire le pôle urbain dans la démarche intercommunale de réalisation d'un PLUi.
- L'autre sur les 18 autres communes, avec une hiérarchie des zones par la structuration du territoire à savoir : le pôle secondaire et les petits pôles de proximité, et les communes rurales. A noter que parmi ces 18 communes, 9 d'entre elles n'étaient pas couvertes par un document d'urbanisme de type POS/PLU. De ce fait, le travail réalisé a permis de reprendre certaines règles des POS/PLU pour les zones urbaines principalement.

Les zones agricoles, naturelles et forestières sont quant à elles communes à l'ensemble du territoire intercommunal. De ce fait, un consensus a été recherché, permettant au territoire intercommunal de présenter un document de planification durable et cohérent.

Evolutions relatives des articles liés à la superficie minimum et au Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le règlement du PLUi ne règlemente plus la superficie minimale des terrains constructibles, et ne fixe plus de Coefficient d'Occupation des Sols (COS). En effet, la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) **supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**. Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Evolutions relatives à la modernisation du contenu du PLUi

Entré en vigueur le 1^{er} Janvier 2016, le décret de **modernisation du contenu du PLUi vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires**, tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLUi.

Ce dernier s'appuie notamment sur la refonte du règlement, qui dorénavant se structure autour de trois grands axes : l'affectation des zones et la destination des zones (tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, sauf si des conditions sont exposées), les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères, et les équipements et réseaux.

D'autres nouveautés et outils sont apparus comme la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui est une pièce réglementaire (opposable aux porteurs de projet) qui traduit les principes d'aménagements pour toutes les zones ; en sachant qu'elles peuvent être par secteurs (zones urbaines et à urbaniser) et/ou par thématiques.

Evolutions relatives à l'aspect des constructions

Les règles proposées dans le PLUi s'inscrivent en continuité de celles définies dans les POS/PLU antécédents et, pour les communes ne disposant pas de règlement écrit (en Carte Communale) ou soumise au RNU, ces dernières ont fait le choix de ne pas rédiger des règles trop prescriptives. Toutefois, pour toutes les zones, pour toutes les communes, des règles **permettant d'encadrer l'intégration des constructions et des dispositifs d'énergies renouvelables dans l'environnement** ont été rédigées.

Des règles liées à l'aspect des constructions ont également été adaptées pour certaines zones, et notamment celles liées au développement d'activités économiques.

Ces évolutions permettent de répondre aux orientations du PADD visant à :

- *Mener une politique d'urbanisme économie et s'intégrant dans son environnement proche (orientation n°6) ;*
- *Adapter le parc de logements (orientation n°3) ;*
- *Conforter le développement économique local, industriel et artisanal et Assurer le développement des Energies Renouvelables et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (orientations n°2).*

Evolutions relatives à la prise en compte des composantes végétales et bâties

Des règles permettant de gérer le **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ont été ajoutées**, au travers d'un coefficient de minimal d'espaces verts à réaliser pour chaque zone. De plus, certaines zones réglementent également l'emprise au sol des constructions.

Ces règles permettent alors de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la qualité des sols et des milieux du territoire du Jovinien, et les risques et phénomènes naturels recensés (zones humides, risque inondation, risque ruissellement ...).

D'autre part, les dispositions liées à l'**identification d'éléments du paysage à protéger** (patrimoine bâti, paysager, lié à l'eau et vernaculaire) sont désormais inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLUi.

Enfin, afin de prendre en compte la **diversité des composantes paysagères du territoire intercommunal** (cœurs d'îlots, jardins, ...) **et les cônes de vue** (points de vue) identitaires, des secteurs ont été créés en zone U (secteur de jardins indice « j » - UAj, UBaj, UBj), en zone A secteur agricole inconstructible indice « n » (secteur An), et en zone N au sens strict.

Ces évolutions permettent de répondre aux orientations du PADD visant à :

- *Mettre en valeur la trame verte et bleue locale en développant sa multifonctionnalité (orientation n°2) ;*
- *Conforter le développement démographique et économique du territoire, tout en tenant compte des spécificités environnementales, Mettre en valeur et sensibiliser sur le patrimoine paysager et bâti (orientation n°6.1) et Préserver les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques qui participent à la mise en valeur des paysages (orientation 6.2).*

Evolutions relatives aux risques

Le règlement des zones urbaines a été repris et complété par des **indices de zones relatifs aux risques existants et connus** des différents documents d'urbanisme en vigueur pour :

- Le risque de ruissellement (indice « r ») sur la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne, pour reprendre le PPR Ruissellement existant, qui était déjà identifié dans le zonage du Plan d'Occupation des Sols (POS) ; ainsi que sur la commune de Brion.
- Le risque inondation (indice « i ») sur les communes identifiées dans le complément du Porter à Connaissance de l'Etat (Juillet 2018), qui ont été inondées suite aux fortes intempéries de Mai-Juin 2016, ainsi que sur la connaissance du terrain par les élus. Sont concernées, les communes de la vallée de l'Yonne de Cézy, Saint-Julien-du-Sault et Villecien (en plus de leur PPRI existant) ; ainsi que les communes de Joigny, La Celle-Saint-Cyr, Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain et Verlin.

Des règles spécifiques à ces secteurs (indices « i » et « r »), sont donc définies dans le règlement.

A ce titre, la commune de Joigny ne disposant pas de Plan de Prévention du Risque (PPR) approuvé au moment de l'approbation du PLUi – lié aux risques inondation et ruissellement, elle a tout de même veillé à prendre en compte ces risques, et donc à limiter l'urbanisation là où il y a connaissance de cet aléa naturel. Un PPRI inondation et un PPR ruissellement ont été represcrits le 24 Novembre 2008 pour le pôle Urbain. Le PPRI inondation a été approuvé en 2024.

Le risque ruissellement a été identifié sur les plans de zonage du pôle urbain par l'intermédiaire d'un aplat de couleur, sur la base du Plan de Prévention du Risque ruissellement en cours d'élaboration. Des prescriptions réglementaires lui sont associées dans le règlement.

De plus, d'autres communes ont fait le choix de restreindre les périmètres constructibles pour prendre en compte ces risques, telles que Verlin et Saint-Martin-d'Ordon.

Ces évolutions permettent de répondre aux orientations du PADD visant à intégrer les aléas naturels et protéger la population vis-à-vis des risques (orientation n°6.2).

3.2 LES ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU)

Pour établir le zonage, le Jovinien s'est appuyé sur les orientations du PADD. Chaque commune a souhaité contenir son enveloppe urbaine, en prenant en compte les dents creuses (espaces libres de construction entre deux parcelles bâties non lointaines) et les logements vacants, tout en permettant un développement de certains secteurs en cohérence avec les objectifs fixés en termes de développement démographique, de besoins en logements et de développement économique. L'intercommunalité a également veillé à prendre en compte les sensibilités du territoire (préservation des paysages, espaces naturels sensibles, zones inondables et humides, risques de ruissellement ...) et ses objectifs liés à l'identité agricole, viticole et forestière ; tout en intégrant la nécessité d'assurer le développement des énergies renouvelables.

Entre 1999 et 2013, le territoire du Jovinien connaît une croissance de l'ordre de 2,2% soit un taux moyen annuel de 0,2%. Cependant cette croissance faible mais positive est remarquable compte-tenu des événements économiques qu'elle a connus (fermeture du 28^{ème} groupe géographique et départ de l'entreprise STYPHEN). Elle est passée de 21 074 habitants en 1999 à 21 539 habitants en 2013. Dans le même temps, le desserrement des ménages a conduit à la production de logements pour le compenser, la taille moyenne des ménages étant passée de 2,4 à 2,26.

L'intercommunalité émet l'hypothèse d'une continuité du desserrement des ménages, en sachant que certaines communes ne l'ont pas connu et qu'elles présentent une taille de ménage supérieure à la moyenne nationale, de 2,2 à **2,1 personnes par ménages d'ici 15 ans**, conduisant la nécessité de **produire 466 logements**.

De plus, comme présenté dans le PADD, avec le maintien du millier de personnes lié à ces événements, le territoire intercommunal pourrait prétendre à connaître une croissance de l'ordre de 0,5%/an.

La prescription du PLUi ayant été faite en septembre 2015, et le travail engagé en 2016, l'intercommunalité a souhaité présenter un projet pour les 15 années à venir. De ce fait, le projet intercommunal s'appuie sur les données INSEE 2013 totalisant 21 539 habitants, projetées à 2016 sur le même rythme de croissance (+0,4%) soit 21 799 habitants. Il se base sur un objectif de croissance démographique amorcée de **0,4% par an**. Cette situation vise donc à accueillir près de **1 600 habitants supplémentaires d'ici 15 ans**, soit la **création de 764 constructions**.

Au total, en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, et l'accueil de nouveaux habitants, le projet intercommunal vise à permettre la création de **1 230 constructions d'ici 15 ans**.

A noter, que la vacance des logements, et des commerces, touche particulièrement le territoire. En effet, 1 205 logements vacants ont été recensés en 2013. C'est pourquoi, un des objectifs du Jovinien est d'agir sur le parc de logements et mettre en place des outils de lutte contre la vacance. L'intercommunalité s'est fixée comme un objectif optimiste de **résorption de la vacance à hauteur de 25%**.

Enfin, de par sa structuration, et son rôle à l'échelle du Nord de l'Yonne, la commune connaît toutefois une demande de reprise de logements (et des résidences secondaires) qui permet une certaine rotation du parc de logements.

Le territoire du Jovinien a également réalisé un travail d'identification du **potentiel mobilisable en dents creuses**, dans les enveloppes urbaines, où les réseaux sont suffisants et en fonction de la structuration du territoire à savoir, en **priviliégiant les bourgs et hameaux principaux**. Elle a ensuite identifié les **espaces d'urbanisation future**, en extension des enveloppes existantes ou à des endroits où les réseaux sont suffisants, afin d'atteindre les objectifs démographiques, et de satisfaire les besoins en logements, en équipements et en développement économique.

L'intercommunalité a donc décidé d'inscrire :

- En zones urbaines, les parcelles correctement desservies qui peuvent accueillir des constructions, mais qui ne sont pas toujours libérables du fait de la rétention foncière sur certaines communes ;
- En zones à urbaniser, les secteurs stratégiques pour atteindre son objectif d'accueil de nouveaux habitants.

Les changements majeurs apportés au sein des zones U et AU par rapport aux documents en vigueur, sont développés ci-après.

A noter que les zones urbaines et à urbaniser disposent d'indices qui précisent leur destination.

Evolutions relatives aux destinations des constructions interdites, et autorisées sous conditions

En déclinaison des orientations 2.1, 2.2 et 5 du PADD, le règlement du PLUi observe des évolutions dans la rédaction des usages et destinations des sols :

- Dans toutes les zones urbaines à vocation mixte (hors activités économiques – zone UX) de la section I (pôle urbain) et dans les centres-anciens médiévaux, zone UA – section II, les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière sont interdites. En effet, de par les caractéristiques architecturales et urbaines de ces zones, il a été décidé de ne pas souhaiter l'installation de ces constructions pour ne pas leur engendrer des problématiques de déplacement/stationnement mais aussi pour prendre en compte la densité bâtie et sa vocation.
- De même, dans les zones UA, UB - section I et dans la zone UA – section II, le changement de destination des locaux destinés au commerce situé en rez-de-chaussée est interdit. Cette règle vise à lutter contre la vacance commerciale des pôles, et donc à inciter à la reprise des commerces en rez-de-chaussée et à leur développement.

- Les zones UB et UC – section II autorisent ces activités (hors élevage) tout en veillant à ce qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles n'engendrent pas de conflits supplémentaires en termes de déplacements et nuisances.

Evolutions relatives à l'implantation des constructions

En déclinaison des orientations 3 et 4 du PADD visant à « Adapter le parc de logements » et « Placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacements », le règlement du PLUi observe des évolutions dans la rédaction des règles d'implantation des constructions :

- Des règles d'implantation des constructions ont été intégrées afin de permettre notamment la prise en compte de la gestion du stationnement hors voies publiques.
- Les implantations des constructions sur une même unité foncière ne sont règlementées que pour la zone urbaine UA (zone urbaine identifiant le centre-ville-proche du périmètre PSMV) du pôle urbain, compte-tenu de la spécificité des espaces concernés (nécessité de préserver des distances sur une même propriété pour gérer les déplacements, l'ensoleillement, l'intimité).

Evolutions relatives à l'emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'objectif affiché de mener une politique d'urbanisme économique et s'intégrant dans son environnement (orientation 6.1) sur le territoire intercommunal, et ainsi promouvoir une nouvelle approche de l'urbanisme, il a été décidé de ne pas réglementer en zones urbaines à vocation mixte (hors activités économiques – zone UX) et en zones à urbaniser, l'emprise au sol des constructions. Cette règle apparaissait comme étant « trop restrictive », il a été décidé de privilégier le renforcement des dispositions de l'article lié au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, et notamment par l'ajout d'une règle sur la part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-

aménageables. Cette évolution permet à la fois une bonne prise en compte de la qualité du cadre de vie existant et à créer (gestion des eaux pluviales, biodiversité, intégration dans l'environnement...), tout en ne limitant pas les possibilités d'évolution du bâti. Toutefois, dans les espaces identifiés comme éléments de paysage à protéger et dans les espaces à vocation de jardins, une emprise maximum des constructions est inscrite pour garantir la qualité de ces milieux.

Evolutions relatives aux hauteurs

Au vu de la topographie du territoire, il a été décidé de réglementer plus finement la hauteur des constructions dans certaines zones d'urbanisation future à vocation mixte et à vocation d'activités économiques ; notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (gabarit, implantation, ...).

De plus, la hauteur des annexes dont le pignon est situé en limite séparative a été limitée afin de prendre en compte l'ensoleillement des constructions alentours, et limiter l'effet de « masse » des constructions qui pourraient être accolées les unes aux autres avec de grandes hauteurs.

Pour le reste du territoire, des règles de hauteurs sont fixées en cohérence avec la morphologie bâtie.

Evolutions relatives aux obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de télécommunication

Pour répondre à l'orientation n°1 visant à réduire la fracture numérique et connecter les projets de développement en fonction de la structuration du territoire intercommunal, le PLUi définit en zones U et A (dans les deux sections), des règles imposant la mise en place de réseaux en souterrain, sauf impossibilité technique, pour faciliter le déploiement des réseaux numériques notamment, et à terme, de réduire les coûts de déploiement des réseaux sur le territoire.

Concernant l'assainissement, en l'absence de collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire.

3.2.1 SECTION I – PÔLE URBAIN DE JOIGNY

S'agissant de la délimitation des zones :

Seule la zone US correspondant au Secteur Sauvegardé, n'a pas été reprise, puisque ce dernier a été approuvé après l'approbation du PLU. De ce fait, le PLUi reprend les 14 autres zones U et les 4 zones AU du PLU. Quelques nominations de zones et secteurs ont été reprises, pour une meilleure lisibilité à l'échelle intercommunale :

	<i>Avant (PLU en vigueur)</i>	<i>Dans le PLUi</i>
Zones urbaines	UA : Centre-ville	
	UAb : Léchères	UAa
	UB : Extensions du centre	
	UBa : Quartier de la gare	
	UC : Zone pavillonnaire dense	
	UD : Zone pavillonnaire diffuse	
	UE : Zone d'activités	UX
	UEa : Zone d'activités avec prescriptions particulières	UXa
	UG : Equipements publics	UE
	UGa : Aéroport	UEa
	UH : Habitat collectif	
	UJ : Ancien Groupe Géographique	UG : Ancien Groupe Géographique
	UJa : Zone mixte économie, services, habitat	Secteur fusionné à la zone UG
	UJh : Logements et hébergement hôtelier	UGh : Logements et hébergement hôtelier
	US : Secteur sauvegardé	Zone supprimée Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur

	Sauvegardé (PSMV) approuvé le 22/01/2016.
--	---

	<i>Avant (PLU en vigueur)</i>	<i>Dans le PLUi</i>
Zones à urbaniser	1AU : Vocation résidentielle mixte	
	1AUh : Vocation artisanale	1AUX : Vocation d'activités économiques Ainsi que 1AUE lors de la modification n°1 pour créer une zone d'équipements
	2AU : Zone à urbaniser à long terme	
	AUE : Zone d'activités économiques, transit fluvial et portuaires	1AUP

Le pôle urbain de Joigny présente donc un zonage du PLU quelque peu modifié, pour prendre en compte :

- L'approbation du PSMV en 2016 : par la suppression de la zone US.
- L'orientation n°3 du PADD visant à « Adapter le parc de logements », avec la création du **secteur 1AUa** au lieu-dit le Courtin – au lieu de l'inscription en zone 1AU. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un règlement précis, permettant de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, tout en diversifiant les typologies d'habitat et formes urbaines et diversifiant l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins.
- L'orientation n°5 du PADD visant à modérer la consommation d'espaces tout en permettant au pôle urbain de se reconstruire comme pôle attractif et rayonnant, ainsi que pour répondre à l'orientation n°6 visant à mener une politique d'urbanisme économe et s'intégrant dans son environnement proche. Les modifications sont les suivantes :

- Nord-Ouest de la ville : **Suppression de la zone 1AU** au lieu-dit Coul Doux entre la rue du Paradis et le chemin du Coul Doux (topographie importante et PPR ruissellement en cours d'études sur la moitié du site) ;
 - Ouest de la ville : **Suppression de la zone 2AU** en limite communale avec Saint-Aubin-sur-Yonne (zone enclavée), et **réduction de la zone 2AU** lieu-dit Croix-Guimard pour permettre le maintien d'un espace de transition (espace naturel-zone N et Espaces Boisés Classés (EBC) en limite de la zone d'activités UX) plus important entre le Parc d'Activités du Paradis et les habitations pavillonnaires proches.
 - Hameau de Léchères : Réduction et **inscription de la zone d'urbanisation du hameau** en épaississement du hameau, en zone d'urbanisation future à long terme (2AU) au vu de la présence de zones humides (sondages).
- Les orientations n°1 et 2 du PADD visant à structurer le territoire et le faire rayonner via son potentiel économique, par l'**agrandissement de la zone 1AUX** en entrée de ville (ancienne zone 1AUh). Cette zone permet de répondre au développement économique à l'échelle intercommunale, puisqu'il n'existe plus de disponibilités foncières et que cet agrandissement vient s'inscrire entre le centre des pompiers et les premières activités de la ville, hors contraintes environnementales.

De plus, certaines délimitations de zones/secteurs ont été revues afin de prendre en compte la topographie, les risques de ruissellement et l'accessibilité. Il s'agit notamment :

Au Nord de la ville :

- Réduction de l'emprise de la zone UE (ancienne zone UG) située chemin de Chauffour, pour prendre en compte le phénomène de ruissellement (PPR en cours d'études) ;

- Réduction de la zone UD, chemin du Pied d'Oiseau (lieu-dit bas de Chauffour), car les parcelles ne sont pas desservies par les réseaux, et qu'elles sont actuellement composées de friches naturelles ;
- Réduction de la zone UD Rue Anna Carnaud, car la parcelle 330 n'est pas accessible. Cette dernière a été réintégrée au secteur Nj.

Hameau de Léchères :

- Agrandissement du secteur UAa, Chemin de Haute, pour prendre en compte la parcelle 136 qui fait partie de l'unité foncière des parcelles 135 et 185, puisqu'elle était dans le PLU inscrite en zone 1AU.

S'agissant de la constructibilité des zones :

La trame générale du règlement du pôle urbain reste inchangée, pour les zones urbaines et à urbaniser.

Les règles sur l'aspect des constructions ont été réorganisées de manière uniforme en 7 parties : forme des constructions, couleurs, matériaux, toitures, publicité (uniquement en 1AUX), clôtures et dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes.

Quelques adaptations du règlement des zones ont été apportées, suite à des difficultés d'instruction ; comme notamment :

- **L'interdiction de construire des entrepôts en zone UA**, au vu de la densité bâtie et de la vocation de la zone. Dans les autres zones urbaines les entrepôts sont limités en termes de surface plancher, en lien avec la densité bâtie et les espaces disponibles ; conformément à l'orientation n°2 du PADD.
- Pour toutes les zones, la **règle sur les toits à 4 pans a été supprimée** pour ne pas avoir un seul modèle uniforme de toiture à quatre pans : « *Les toits à quatre pans ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente*

approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. »

- La règle sur le respect du **nuancier de la ville** ne concerne dorénavant que la zone proche du centre-ancien, la zone UA (et donc du PSMV). Cette modification permet de ne pas être trop restrictif dans les zones d'habitat plus diffuses et dans la zone à urbaniser.
- La règle suivante sur la **forme des constructions**, a été ajoutée en **zone UX uniquement** : « *Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.* ». Cette dernière permet de garantir une uniformité bâtie et de veiller à l'intégration des constructions dans l'environnement, conformément aux orientations n°3 et 6 du PADD.
- En zone 1AUX uniquement, des règles sur la « **Publicité** » ont été ajoutées puisque la zone se situe en entrée de l'intercommunalité, et de la ville de Joigny. Une attention particulière sur l'aspect des constructions et les affichages est donc requise, conformément à l'orientation n°1 du PADD.
- Pour toutes les zones, il a été indiqué que le **branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire** ; sinon, il convient de réaliser un assainissement individuel. De plus, les dispositifs de récupération, de stockage et recyclage des eaux sont dorénavant obligatoires et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Ces nouvelles règles permettent de répondre à l'orientation n°6 du PADD.
- L'ajout de la règle sur la **part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** (article II-3-a) pour les zones suivantes :
 - Zones UB, UC, UD, 1AU : Au moins 20 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.
 - Zone UX : Au moins 10 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement végétal compris.

- Secteur 1AUa uniquement : Au moins 30 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.
- Zone 1AUX : Au moins 30 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement végétal compris.

Ces nouvelles règles permettent de répondre à l'orientation n°6 du PADD.

- Suite à l'**ajout du secteur 1AUa**, dédié à la mixité de l'habitat (individuel et collectif) des règles ont été ajoutées :
 - Hauteur des constructions : les habitats collectifs sont limités à un type R+2 soit 11 mètres maximum ;
 - Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques : à 12 mètres minimum de la RD47, à 5 mètres minimum depuis l'alignement des voies ;
 - Implantation en limites séparatives : en retrait minimum de 4 mètres.
- La zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, transit fluvial et portuaires (1AUP) présente dorénavant une **règle sur la hauteur des constructions**. Cette dernière répond à l'orientation n°6 du PADD et plus précisément à la mise en valeur du patrimoine paysager et bâti par la préservation des cônes de vue sur Joigny, et sur la vallée de l'Yonne.

Enfin, concernant les zones d'urbanisation future à long terme, zones 2AU, le pôle urbain de Joigny a souhaité maintenir uniquement 2 réserves foncières modérées :

- L'une en limite communale Ouest, en épaissement du quartier pavillonnaire existant de la ville hors problématiques de ruissellement et quelque peu éloigné du Parc d'Activités du Paradis ;
- L'autre en épaissement du hameau de Léchères. Cette zone jouxte les zones UAa et zone 1AU pour permettre la création d'une enveloppe bâtie harmonieuse et cohérente avec la morphologie bâtie du hameau.

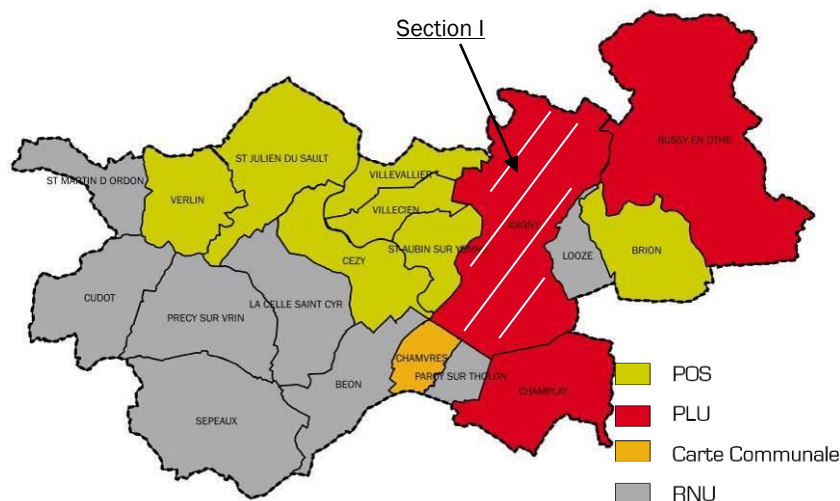
3.2.2 SECTION II – TOUTES LES AUTRES COMMUNES

3.2.3 LES ZONES URBAINES

Pour rappel :

- Les communes des plateaux de l'Ouest, présentent un mitage de l'espace avéré, héritage du passé ;
- Les communes de la vallée de l'Yonne, sont structurées avec un bourg et un/des hameaux, majoritairement dans les parties basses des vallées/vallons et sur le flanc Ouest du Tholon, avec quelques écarts et constructions isolées ;
- Les communes de la forêt d'Othe, présentent un bourg et un/des hameaux, avec peu de constructions isolées, aux confins des boisements et de la forêt.

Sur les 18 communes concernées par la Section II (plan de secteur), 10 disposent d'un document d'urbanisme en vigueur à savoir :



Réalisation : Perspectives

Le code de l'urbanisme (Art. R.151-18) permet de classer en zone urbaine, sites zones « U », les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ont été classés en zones urbaines, l'ensemble des **secteurs déjà urbanisés des communes et les principaux hameaux et écarts**, à l'exception des constructions et groupes de maisons isolées en zone agricole et en zone naturelle et forestière, celles particulièrement excentrées des bourgs ou celles qui présentent des problématiques en termes de capacité des réseaux et notamment en termes de défense incendie.

Le PADD prévoit dans chacune de ses orientations, des axes permettant de justifier de l'organisation territoriale. Toutefois, cette structuration s'appuie principalement sur le premier axe de l'orientation n°1 du PADD « *Capitaliser le positionnement du territoire de la CCJ* » et dans les différents axes de l'orientation n°5 du PADD visant à « *Organiser le développement résidentiel* ». C'est pourquoi, le PLUi découpe le territoire en plusieurs zones urbaines à vocation dominante résidentielle, tout en permettant le renforcement de la mixité des fonctions.

La zone UA

Délimitation de la zone :

La **zone UA** correspond uniquement aux centres-anciens fondateurs médiévaux des communes de Saint-Julien-du-Sault, pôle secondaire et de Cézay, petit pôle de proximité du territoire du Jovinien. Elle comprend 3 secteurs :

- Un **secteur UAa**, permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du centre-ancien de la commune de Saint-Julien-du-Sault, comme dans le POS.
- Un **secteur UAb**, permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du centre-ancien de la commune de Cézay, comme dans le POS.

- Un **secteur UAj** à vocation de jardins, qui permet d'identifier les espaces de jardins et espaces verts, dont la vocation doit être maintenue sur le pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault uniquement. Ce secteur répond à l'orientation n°5 du PADD et plus précisément à l'axe visant à accompagner la revitalisation des centres-bourgs (restauration, TV, maintien d'espaces de respirations...).
- Un **secteur UAai**, identifiant le risque inondation, sur la base du complément du Porter à connaissance de l'Etat, relatant les inondations de Mai-Juin 2016 et de la connaissance du terrain des élus. Il concerne les constructions situées au Sud du centre-ancien médiéval, longeant le Ru d'Ocques. Ce secteur répond à l'orientation 6.2 du PADD visant à intégrer les aléas naturels et protéger la population vis-à-vis des risques.

S'agissant de la constructibilité :

De ce fait, le règlement de la zone UA du PLUi s'appuie sur celui des zones UA des POS des communes de Saint-Julien-du-Sault et de Cézy. Les spécificités de ces zones sont exprimées au travers des secteurs. Les élus ont souhaité interdire la création de constructions et d'installations à destination d'exploitation agricole et forestière, au regard de la densité bâtie mais également de leur fonction. En effet, conformément au PADD, les communes souhaitent revitaliser les centres-bourgs (orientation n°5), et donc favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des cœurs de ville. Les centres-anciens n'ont donc pas vocation à accueillir de grosses structures, telles que les commerces de gros, les industries et entrepôts d'une surface plancher supérieure à 150m². De même, il a été décidé d'interdire le changement de destination des locaux destinés au commerce situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, vers une destination d'habitat pour répondre à l'objectif du PADD cité précédemment et pour lutter contre la vacance commerciale (orientation n°2.1).

A noter que dans le secteur identifiant le risque inondation, secteur UAai, les affouillements et exhaussements sont interdits, tout comme la réalisation de sous-sols.

Tout comme dans les autres zones, les communes ont souhaité règlementer la hauteur des abris de jardin (limitée à 2,50 mètres) et des annexes (limité à 5 mètres). Il s'agit en effet de prendre en compte l'intégration de ces constructions dans l'environnement.

Dans le cadre de la rénovation/réhabilitation des constructions, les communes ont fait le choix de privilégier la réalisation de lucarnes de toit présentes sur le tissu ancien traditionnel. De ce fait, 5 types de lucarnes de toit ont été interdits.

Concernant les clôtures, afin de prendre en compte le risque inondation et les phénomènes de ruissellement, il a été décidé d'interdire dans toute la zone, les murs pleins en bordure des cours d'eau ; et de n'autoriser que les clôtures de très grosse maille. Cette règle répond à l'orientation n°6.2 du PADD visant à intégrer les aléas naturels et protéger les populations vis-à-vis des risques. En effet, il s'est avéré que sur la commune de Saint-Julien-du-Sault, la création de mur de clôture à dévier le sens des écoulements des eaux de débordements et de pluie, ce qui a accentué les phénomènes et impacté des constructions qui ne l'aurait pas été.

Le secteur UAj se situe en limite Sud du centre-ancien médiéval de la ville de Saint-Julien-du-Sault. Il a été créé pour identifier et maintenir la vocation des parcs en entrée de ville Sud-Ouest et valoriser la traversée du ruisseau d'Ocques.

A noter que dans le secteur UAj à vocation de jardins, seuls les annexes, abris de jardins, piscines sont autorisés avec une emprise au sol limitée, au nombre de 1 pour chaque par unité foncière pour garantir le caractère du secteur, et donc ne pas essaimer de constructions annexes sur ces espaces à vocation de jardin.

Cela répond à l'orientation n°6 du PADD visant à prendre en compte les différentes compositions des enveloppes urbaines (patrimoine paysager).

La zone UB

Délimitation de la zone :

La **zone UB** correspond quant à elle, aux communes identifiées comme le pôle secondaire et les petits pôles de proximité conformément au PADD. Elle concerne donc les communes de Saint-Julien-du-Sault, Cézy, Bussy-en-Othe et Champlay. Dans la même réflexion portée que pour la zone UA, les règles de la zone UB, secteurs compris, s'appuient sur celles des zones correspondantes dans les documents d'urbanisme.

La zone UB comprend des secteurs identifiant les différentes typologies bâties et paysagères proches du centre-ancien du pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault et le risque inondation, ainsi que des fonds de jardins sur la commune de Champlay :

- Un **secteur UBa** permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et au hameau de Vauguillain, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un **secteur UBai** reprenant les règles du secteur UBa tout en identifiant le risque inondation du Ru d'Ocques, commune de Saint-Julien-du-Sault ; sur la base du complément du Porter à connaissance de l'Etat, relatant les inondations de Mai-Juin 2016 et de la connaissance du terrain des élus.
- Un **secteur UBi**, identifiant le risque inondation / débordement / ruissellement du ruisseau d'Ocques sur la commune de Saint-Julien-du-Sault, et de l'Yonne sur la commune de Cézy.
- Un **secteur UBb**, correspondant à la proximité immédiate du centre-ancien fondateur de la commune de Saint-Julien-du-Sault, pour lequel une vigilance est portée sur l'insertion paysagère des constructions.
- Des **secteurs UBaj (Saint-Julien-du-Sault) et UBj (Champlay)** qui

répondent à l'orientation n°5 du PADD et plus précisément à l'axe visant à accompagner la revitalisation des centres-bourgs (restauration, TV, maintien d'espaces de respirations...).

S'agissant de la constructibilité :

De manière générale, les règles de ces zones dans les documents antérieurs étaient similaires. Toutefois, les collectivités ont souhaité maintenir certaines dispositions et distinctions, qui ont été traduites par la création de secteurs pour :

La commune de *Saint-Julien-du-Sault* s'est réorganisée de la manière suivante :

- La base du règlement des zones urbaines du POS a été reprise et améliorée. Les secteurs UC, UCa et UCb ont été fusionnés en secteurs UBa puisque la seule distinction de règle était le COS (qui n'existe plus). De plus, les règles de ces zones étaient plus précises et souples que la zone d'habitat diffus.
- Un secteur indice « *I* » a été créé pour prendre en compte le risque inondation / débordement lié au ruisseau d'Ocques et à l'humidité des sols.

Sur la commune de Champlay, le secteur ancien identifiant les constructions traditionnelles du Grand Longueron a été réintégré à la zone urbaine UB.

Le règlement de la zone UB, a été revu afin d'autoriser la création de constructions et d'installations à destination d'exploitation agricole et forestière (hors élevage) compatibles avec le caractère du voisinage, au regard de la morphologie bâtie des bourgs et de leurs vocations majoritairement résidentielles. Tout comme en zone UA, les constructions n'ayant pas la vocation de la zone (type entrepôts, commerces de gros...) sont, soient limitées en surface plancher, soient interdites.

A noter que pour le secteur UBa uniquement, proche du centre-ancien médiéval (zone UA), il a été décidé d'interdire le changement de destination de certains locaux destinés au commerce situés en rez-de-chaussée (ayant fait l'objet d'un repérage, ils sont identifiés dans le règlement) pour répondre à l'objectif du PADD visant à revitaliser les centres-bourgs (orientation n°5) et, donc à lutter contre la vacance commerciale (orientation n°2.1). Cette règle conforte la politique communale de Saint-Julien-du-Sault, souhaitant réinvestir son centre-ville ancien, et ses alentours.

Pour prendre en compte les aléas naturels liés à la ressource en eau, les secteurs UBai et UBi interdisent les sous-sols ; ainsi que les affouillements et exhaussements des sols.

Tout comme en zone UA, les secteurs UBaj et UBJ à vocation de jardin permettent de maintenir des espaces de respiration (jardins, espaces verts...) au sein du pôle secondaire.

Sur la commune de Saint-Julien-du-Sault, le secteur UBaj a été créé pour :

- Identifier et marquer l'espace de respiration entre les équipements sportifs et le tissu bâti au lieu-dit le Grand Pré, au Sud de la rue du Stade.
- Identifier et maintenir la vocation actuelle des jardins existants situés Rue des Caves, qui bordent le ruisseau d'Ocques (soumis à des risques d'inondation).

Le secteur UBJ est quant à lui situé sur la commune de Champlay. Cet espace de transition identifie des fonds de jardins sur un parcellaire en lanières situé entre le tissu bâti longeant la voie principale du bourg (Grande Rue) et la zone d'urbanisation future 1AU.

L'emprise au sol des annexes, abris de jardins et piscines est limitée, et il ne peut y en avoir qu'1 de chaque de créer par unité foncière pour garantir le caractère du secteur, et donc ne pas essaimer de constructions annexes sur ces espaces à vocation de jardin.

Les communes ont toutefois souhaité réglementer la hauteur des constructions principales, annexes et abris de jardin, au vu de

l'inscription de ces dernières dans l'environnement. De même, elles ne souhaitent pas que les constructions présentent des excavations trop importantes, et ont limité le niveau de plancher à maximum 50 cm au-dessus du sol naturel.

Une règle spécifique a été rédigée pour la hauteur des annexes en limite séparative, afin de prendre en compte l'ensoleillement des constructions notamment. De ce fait, en cas d'implantation du pignon des annexes en limite séparative, la hauteur de ces dernières ne devra pas excéder 3 mètres (3,5 mètres s'il s'agit d'un adossement à un mur plein existant).

Concernant l'implantation des constructions, les communes souhaitent laisser le choix d'une implantation en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, pour privilégier un stationnement hors emprise publique. Il est également possible d'édifier une construction en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou à l'alignement quand la situation se présente dans le voisinage.

Par rapport aux limites séparatives, les communes ont souhaité une implantation en limite ou en retrait de 4 mètres minimum pour laisser un libre passage et assurer l'entretien entre deux parcelles bâties.

Une règle sur l'implantation des piscines a été créée pour veiller à limiter les conflits de voisinage. De ce fait, elles devront dorénavant s'implanter au minimum 3 mètres des limites séparatives.

Au vu de la topographie, plus ou moins importante sur certaines communes, il a été décidé de limiter la création de sous-sols pour qu'ils s'intègrent correctement au terrain naturel, tout comme le niveau du seuil du rez-de-chaussée limité à $\frac{1}{4}$ de la hauteur du bâtiment mesuré par rapport au sol naturel.

Concernant l'aspect des constructions, tout comme en zone UA, 5 types de lucarnes ont été interdites, en cohérence avec le bâti traditionnel des communes. Les élus ne souhaitent plus que les constructions disposent de plaques ondulées en ciment pour les constructions à usage d'habitation, annexes, abris de jardins, ainsi que

pour les activités visibles de la rue. En effet, ce type de matériau peut, de nos jours, être remplacé avec des matériaux ayant un aspect s'intégrant mieux dans l'environnement. Il en est de même pour les tuiles grands moules qui sont interdites sur toutes les constructions (format de tuiles non locales).

Les communes de Champlay et Bussy-en-Othe ont souhaité que le nuancier de couleur, présent dans leurs PLU en vigueur, soit repris dans le cadre du PLUi ; afin de veiller à une homogénéité de l'aspect des constructions sur leur territoire, et de prendre en compte le travail réalisé par la collectivité. Les autres communes souhaitent uniquement interdire les couleurs en contradiction avec l'environnement, notamment les tons vifs et le blanc RAL 9001.

Concernant les clôtures, les secteurs UBi et UBai, identifiant le risque inondation sur les communes de Saint-Julien-du-Sault et Cézy, reprennent la règle des murs pleins interdits en bordure de cours d'eau, et donc l'utilisation de grillages à très grosses mailles.

La zone UB introduit la notion de part minimum de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables en imposant qu'au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette soit réalisé en espaces verts. Il s'agit en effet, de favoriser la place des espaces verts et donc les infiltrations naturelles, tout en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Enfin, concernant le stationnement, les communes ont fait le choix d'imposer, pour toute nouvelle construction, au minimum 2 places de stationnement (garage compris) par unité foncière ou terrain d'assiette. Cette règle vise notamment à prendre en compte l'orientation n°4 du PADD avec : un stationnement favoriser hors emprise publique et une amélioration de la circulation (déplacements quotidiens, transports scolaires, déplacements agricoles ...) et des déplacements doux (moins de stationnement sur l'emprise publique).

La zone UC

Délimitation de la zone :

La **zone UC** correspond aux extensions récentes des petits pôles de proximité et concernent les enveloppes bâties de tous les bourgs et les hameaux/écarts principaux des communes rurales dotées ou non de documents d'urbanisme, conformément au PADD.

Dans la même réflexion portée que pour les zones UA et UB, les règles de la zone UC, secteurs compris, s'appuient sur celles des zones correspondantes dans les documents d'urbanisme, tout en veillant à répondre aux besoins et enjeux de chacune des communes.

La zone UC comprend des secteurs qui permettent de prendre en compte l'orientation 6 du PADD et donc les morphologies et compositions paysagères des enveloppes bâties :

- Le **secteur UCa**, qui reprend le secteur d'extensions pavillonnaires (périphérie du centre-ancien inscrit en UB du PLUi) et de l'Ecart de Saint-Ange du PLU de Bussy-en-Othe.
- Le **secteur UCi** identifiant le risque de débordement des cours d'eau et d'humidité des sols, pour les communes de La-Celle-Saint-Cyr, Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain, Verlin et Villecien (PAC complémentaire inondations Mai-Juin 2016 et connaissance de terrain des élus).
- Le **secteur UCr**, identifiant le risque de ruissellement sur les communes de Saint-Aubin-sur-Yonne et de Brion (coulées de boue).
- Un **secteur UCj à Précy-sur-Vrin** qui corrige une erreur lors de la modification n°2 tout en répondant à l'orientation n°5 du PADD et plus précisément à l'axe visant à accompagner la revitalisation des centres-bourgs (restauration, TV, maintien d'espaces de respirations...).
- Un secteur **UCe à Béon** visant à créer un éco hameau.

A noter que certaines communes, comme La-Celle-Saint-Cyr, Verlin et Saint-Martin-d'Ordon, ont fait le choix de retirer de la zone urbaine constructible, les parcelles concernées par les phénomènes d'inondation/ruissellement/débordement du cours d'eau, conformément à l'orientation n°6 du PADD.

S'agissant de la constructibilité :

Les communes rurales ont souhaité que le règlement de la zone UC ne soit pas trop restrictif en termes d'aspect des constructions. Toutefois, il s'appuie sur les zones UA et UB de la section II.

Des règles ont été ajoutées pour permettre la prise en compte de l'autoroute A6, et limiter les conflits et nuisances de la zone urbaine vis-à-vis de l'A6 et inversement.

De ce fait, tout comme en zones UA et UB, les communes ont souhaité règlementer la hauteur des constructions principales, annexes et abris de jardin, au vu de l'inscription de ces dernières dans l'environnement. De même, elles ne souhaitent pas que les constructions présentent des excavations trop importantes, et ont limité le niveau de plancher à maximum 50 cm au-dessus du sol naturel (secteur UCi compris) ; sauf en secteur UCr où il ne doit pas dépasser 40 cm. A noter également que dans le secteur UCr, l'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces en sous-sol sont interdits ; pour prendre en compte le phénomène de ruissellement et donc limiter les inondations liées et les coulées de boue.

Une règle a été ajoutée pour toute la zone, pour les évacuations extérieures des appareillages techniques situés façade sur rue. En effet, sur certains bourgs et hameaux, les façades principales des constructions (et donc les pièces de vie – sorties de ventilation, de chauffage, cheminée ...) sont situées façade sur rue, ce qui implique un excédent sur l'emprise publique, et donc une gêne du passage libre des passants. De ce fait, elles devront dorénavant être situées à au moins 2,20 mètres du pied de façade.

Concernant l'implantation des constructions, les communes souhaitent laisser le choix d'une implantation à l'alignement, pour reprendre l'implantation du tissu traditionnel, ou en retrait de 5 mètres minimum, pour privilégier un stationnement hors emprise publique.

Tout comme en zone UB, il est également possible d'édifier une construction en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Par rapport aux limites séparatives, les communes ont souhaité une implantation des constructions en limite ou en retrait de 3 mètres minimum pour laisser un libre passage et assurer l'entretien entre deux parcelles bâties. Une dérogation plus permissive est accordée pour les annexes, abris de jardins et dépendances qui pourront être accolées ou incorporées aux constructions existantes.

Tout comme en zone UB, une règle spécifique a été rédigée pour la hauteur des annexes en limite séparative, afin de prendre en compte l'ensoleillement des constructions notamment. De ce fait, en cas d'implantation du pignon des annexes en limite séparative, la hauteur de ces dernières ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Concernant l'aspect des constructions dans la zone UC, les règles sur la forme des constructions et les couleurs des façades des constructions et les matériaux de constructions, sont les mêmes que pour la zone UB ; hormis pour l'emploi des plaques ondulées. En effet, de par la composition architecturale des communes rurales (avec de nombreux corps de fermes traditionnels notamment), l'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de l'extension ou de la transformation des constructions formant un ensemble homogène sur une même unité foncière. Pour ce qui est des lucarnes de toit, les communes concernées par la zone UC souhaitent interdire uniquement les lucarnes dites « chien-assis », puisqu'elles ne sont pas locales.

Concernant les clôtures, la zone UC se distingue des autres zones, pour les clôtures réalisées par l'intermédiaire de haies végétales, puisque ces dernières devront être situées à au moins 1 mètre des limites

séparatives (distance supérieure à celle du code civil) pour inciter à l'entretien et donc limiter les conflits de voisinage. De plus, comme pour les autres secteurs concernés par le risque inondation et/ou ruissellement, les clôtures constituées de murs sont interdites en secteur UCi.

Tout comme en zone UB, il est demandé :

- au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette soit réalisé en espaces verts. Il s'agit en effet, de favoriser la place des espaces verts et donc les infiltrations naturelles, tout en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols,
- 2 places de stationnement (garage compris) par unité foncière ou terrain d'assiette. Cette règle vise notamment à prendre en compte l'orientation n°4 du PADD avec : un stationnement favorisé hors emprise publique et une amélioration de la circulation (déplacements quotidiens, transports scolaires, déplacements agricoles ...) et des déplacements doux (moins de stationnement sur l'emprise publique).

A noter que lors de la modification n°2 a été créé un secteur UCe à Béon correspond à un éco hameau.

Il s'agit d'abord d'une volonté économique et sociale en permettant de réaliser des constructions moins onéreuses et rendre l'accès à la propriété et la construction neuve plus simple qu'actuellement pour les personnes ayant des ressources moins importantes. Pour cela les règles d'aspects extérieurs générant des surcoûts sont supprimées.

Il est également question de permettre l'innovation dans les modes de construction mais aussi d'occupation de l'habitat. Le règlement impose des formes, par exemple des toitures, qui limitent les possibilités d'innover, ainsi le règlement sera simplifié sur ces aspects.

La zone UX

Délimitation de la zone :

La **zone UX** correspond aux zones équipées destinées aux activités économiques industrielles, commerciales, artisanales de services et tertiaire du pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault, des petits pôles de proximité de Bussy-en-Othe, Cézy, Champlay, ainsi que la commune de Villevallier. La zone UX s'appuie sur les zones d'activités existantes des PLU et POS des communes précédemment citées, tout en veillant à répondre aux orientations n°1 et 2 du PADD.

A noter qu'il ne reste de l'espace foncier mobilisable et/ou ensemble bâti à réinvestir, que sur les communes de Saint-Julien-du-Sault, Bussy-en-Othe et Cézy.

Toutefois, afin de prendre en compte les spécificités de chaque commune, 3 secteurs ont été créés :

- Le **secteur UXa**, qui correspond à la zone d'activités industrielle sur la commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Le **secteur UXb**, correspondant à la zone d'activités située au Sud-Est du bourg de Bussy-en-Othe, ainsi que la scierie implantée dans le hameau de Villepied (bâtiments et aires de stockage).
- Un **secteur UXc**, correspondant à la zone d'activités de Champlay qui est concernée par le PPRi de l'Yonne, et donc fortement limitée en développement.

S'agissant de la constructibilité :

Les zones d'activités étant existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur, le règlement du PLUi s'appuie sur ces dernières. La commune de Cézy a souhaité revoir certaines règles, notamment sur l'implantation des constructions par rapport au voies et emprises publiques, sur la base des règles du PLU de Bussy-en-Othe.

Les modifications et compléments apportés à la zone UX sont les suivants :

- Les hébergements hôteliers et touristiques sont interdits dans toute la zone, tous secteurs compris, car ils ne sont pas compatibles avec les vocations de la zone et qu'il n'y a pas le foncier nécessaire pour ce type d'activités.
- Les règles sur l'aspect des constructions, ont été reprises sur la base des règles des zones urbaines, pour garder une homogénéité dans la lecture du paysage. A ce titre, une règle a été ajoutée pour toutes les communes (sur la base du POS de Saint-Julien-du-Sault) imposant que les façades de longueur supérieure à 30 mètres présentent des décrochements en volume ou en rupture. En effet, cette règle permet de veiller à l'intégration des constructions dans l'environnement tout en créant des « ruptures » visuelles pour les ensembles bâtis.
- Concernant les clôtures, pour toute la zone, tous secteurs confondus sont autorisés pour les clôtures les haies d'essences locales mélangées et les éléments à claire voie. Pour les zones d'activités de la commune de Bussy-en-Othe, les plaques de ciment en soubassement ne sont admises que sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50 cm de hauteur au-dessus du sol nature, en cohérence notamment avec l'activité de la scierie qui pourrait prétendre à ce type de clôture.
- Dans la zone UXa (Saint-Julien-du-Sault), la modification n°1 modifie la règle de retrait par rapport aux voies puisque les constructions doivent être édifiées à moins de 10 m de l'axe de la voie (sauf exceptions) contre 15 m avant. Cela s'explique par la limitation de la densification du bâti existant, contraire aux ambitions intercommunales.

Concernant la part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, la zone UX, secteurs UXb et UXc inclus, présente un pourcentage minimum de 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette qui devra être réalisé en espaces verts, stationnement paysager compris ; tandis que le secteur UXa en demande 20%. Comme indiqué précédemment, ces coefficients sont à mettre en lien

avec le foncier mobilisable et la composition de la zone d'activités. En effet, le secteur UXa concerne la zone industrielle de Saint-Julien-du-Sault qui est bordé par le PPRi zone rouge de l'Yonne et l'Est de la zone concernée par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté.

Enfin, pour ce qui est de l'aménagement paysager, il est demandé que les surfaces libres des constructions soient plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par 100m² de parcelle, afin de favoriser l'inscription de l'activité dans son environnement proche.

3.2.4 LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Le code de l'urbanisme (Art. R.151-20) permet de classer en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il distingue les zones à urbaniser (AU) suivantes :

- Les **zones 1AU** dites à court et moyen termes : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.
Chaque zone 1AU du territoire dispose d'une OAP locale qui précise les principes à respecter en matière de desserte et d'accès, d'intégration paysagère ... Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.
- Les **zones 2AU** dites à long terme : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le zonage du plan de secteur pour les autres communes du Jovinien (hors pôle urbain) du PLUi prévoit **15 zones à urbaniser** (zones 1AU dont le secteur 1 zones 1AUa), sur 9 des 18 communes de la section II.

Il y a **10 zones 1AU** (dont le secteur 1AUa) à vocation mixte (majoritairement résidentielles), **2 zones 1AUX** à vocation d'activités économiques, **3 zones 1AUE** à vocation d'équipements. Il ne présente aucune zone d'urbanisation future à long terme (2AU).

La zone 1AU – section II

Délimitation de la zone :

L'orientation n°1 du PADD prévoit d'accompagner le développement démographique tout en créant des conditions de rééquilibrage territorial des communes, avec un objectif de croissance annuelle de 0,4% de la population d'ici 15. Cela représenterait un besoin net de 930 logements à créer, comme présenté précédemment.

L'intercommunalité du Jovinien a dans un premier temps privilégié la densification de chaque entité bâtie où les réseaux étaient suffisants et où les contraintes et sensibilités environnementales étaient limitées. Dans un second temps, pour satisfaire son objectif de production de logements, 12 zones d'urbanisations futures à vocation dominante résidentielle ont été inscrites sur les plans de zonage de la section II. Elles concernent uniquement les bourgs et hameaux principaux. De ce fait, chacune des 9 communes concernées (en section II) dispose d'un ou plusieurs secteurs de développement.

Ces zones ont été délimitées, lorsque cela était possible, en densification et épaississement des zones urbaines (zones U) et, le cas contraire, en extension des zones urbaines. Leur localisation vise également à renforcer les centralités des communes, puisqu'elles sont localisées à proximité immédiate des enveloppes bâties existantes, non loin des centralités des communes.

S'agissant de la constructibilité :

Le règlement de la zone 1AU s'appuie sur celui de la zone UC, pour poursuivre la cohérence architecturale, urbaine et paysagère des bourgs et hameaux principaux. Seules les règles liées au bâti traditionnel, à la réhabilitation/transformation n'ont pas été reprises.

La zone 1AUE – section II

Délimitation de la zone :

Le PADD vise dans l'orientation n°5, à adapter et structurer l'offre en équipements et services aux communes en fonction des pôles ; soit en fonction de l'organisation territoriale. De ce fait, 3 zones 1AUE sont dédiées aux équipements futurs principalement tournés vers l'enfance sur les communes de Saint-Julien-du-Sault, Champlay et La-Celle-Saint-Cyr.

Ces projets d'équipements répondent à des besoins d'extension d'écoles (différents RPI sur le territoire intercommunal) et d'équipements connexes (cantine, centre aéré, espace de jeux...), ainsi que sur le pôle secondaire, de l'extension du centre aéré avec possibilité de création d'un gymnase. De ce fait, ces projets d'équipements sont en lien avec l'accueil de nouvelles populations et le confortement de la qualité de l'offre en équipements d'accueil de la petite enfance et de la jeunesse, et d'équipements sportifs à l'échelle intercommunale.

S'agissant de la constructibilité :

L'aménagement de ces zones est conditionné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en plus du règlement. De ce fait, ce dernier se veut plus permissif.

Seuls les logements et annexes dont la présence est nécessaire à un équipement autorisé dans la zone sont autorisés, puisque les zones 1AUE n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

Compte-tenu de la diversité des équipements prévus, la hauteur des constructions de 15 mètres maximum répond aux besoins des équipements neufs à implanter tout en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement.

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter en retrait de 10 mètres minimum, pour privilégier le stationnement et les accès aux secours (comme prévu dans les OAP). Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum pour ne pas présenter un « effet de masse » aux abords des constructions à usage d'habitation et pour laisser un passage libre pour les aménagements paysagers et/ou le passage des secours et accès aux équipements.

Ces zones étant situées en dents creuses (2) et en périphérie (1) des enveloppes bâties, une attention particulière doit être portée sur l'intégration des constructions dans l'environnement, sans toutefois imposer des aspects particuliers.

A noter que pour ce type de constructions (volumineuses), les collectivités feront appel à un architecte. Il est donc préférable de laisser libre cours à l'expression et à l'originalité des constructions, tout en veillant à ce qu'il s'adapte au site.

Enfin, afin de conserver un minimum d'espaces paysagers non bâtis, comme présenté dans les OAP, au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement paysager compris. Cette règle vise à conserver des espaces récréatifs tout en limitant la concentration de chaleur et l'imperméabilisation des sols.

La zone 1AUX – section II

Délimitation de la zone :

La **zone 1AUX** est une zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques. Elle comprend le secteur 1AUXa situé sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain, au droit du diffuseur autoroutier de l'A6. La création de cette zone, permet de répondre aux objectifs fixés dans le PADD visant à accueillir sur le territoire intercommunal de nouvelles entreprises, hors sensibilités et contraintes environnementales (orientations n°1 et 2 du PADD).

En effet, la zone 1AUX vient en complément de la zone UXa, extension de la zone d'activités industrielles de Saint-Julien-du-Sault, tandis que le secteur 1AUXa, qui fait l'objet d'une étude entrée de ville, se crée en limite Est de l'autoroute A6, disposant ainsi d'un certain « effet vitrine » depuis cette dernière.

S'agissant de la constructibilité :

Le règlement de la zone 1AUX reprend les règles de la zone UX, secteurs UXa inclus, puisqu'elle concerne la commune de Saint-Julien-du-Sault et que le secteur a pour vocation d'accueillir des activités du même ordre.

De même, pour compléter le règlement de la zone, il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières ont été réalisées pour prendre en compte l'accès au site (sécurité, aménagement) ainsi que son fonctionnement et le traitement paysager liés. En effet, une attention particulière s'est portée sur l'intégration de ces constructions dans l'environnement proche. C'est pourquoi l'aménagement des sites devra s'adapter à la topographie et prendre en compte le paysage environnant.

Toute comme en zone d'urbanisation future à vocation d'équipements, au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement paysager compris. Cette règle vise à faciliter la verdure sur les zones, tout en limitant la concentration de chaleur et l'imperméabilisation des sols.

Pour ce qui est du secteur 1AUXa, soumis à Etude Entrée de Ville, le règlement a été complété par le Cahier de Recommandations du groupe APRR/AREA pour la prise en compte des contraintes autoroutières dans les aménagements et l'élaboration ou la modification de documents d'urbanisme (version Août 2017). De ce fait, le secteur 1AUXa présente des règles supplémentaires :

- Article I-2 : indiquant que les occupations des sols aux alentours de l'autoroute ne doivent pas être nuisantes ou à risques, vis-à-vis des automobilistes. Il s'agit en effet, de ne pas créer d'éléments « perturbateurs » au droit de cette infrastructure.
- Article II-1-b : imposant un retrait de 50 mètres, pour toutes les constructions, depuis l'axe de l'autoroute ; afin d'optimiser l'intégration des constructions et la création de « bandes tampons ».
- Article III-2-b : rappelant que les eaux pluviales des constructions, installations et aménagements ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages autoroutiers, puisqu'ils ne sont pas dimensionnés pour.

Zone 2AU

Les orientations du PADD prévoient d'accompagner le développement démographique tout en veillant à prendre en compte les conditions de rééquilibrage territoriale des communes tout en tenant compte des sensibilités environnementales (zone Natura 2000, zones humides).

Ces zones ont été délimitées épaississement des zones urbaines (zones U), en extension des zones urbaines. Leur localisation vise également à renforcer les centralités des communes, puisqu'elles sont localisées à proximité immédiate des enveloppes bâties existantes, non loin des centralités des communes.

3.3 LES ZONES AGRICOLES (A), ET NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

La **zone agricole**, dite zone « A », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La **zone naturelle et forestière**, dite zone « N », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones agricoles, naturelles et forestières disposent de secteurs particuliers, parfois communs, et de **Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**. Ces différents secteurs sont identifiés par des indices spécifiques aux plans de zonage, et donc au sein du règlement écrit.

Les STECAL ne sont que ponctuellement présents sur les plans de zonage du territoire intercommunal. Le règlement y fixe, au minimum, des règles en termes de condition de hauteur, d'implantation et de densité. Ces éléments permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement, et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

3.3.1 LA ZONE AGRICOLE « A »

Délimitation de la zone :

L'agriculture occupe une place importante sur le territoire du Jovinien, et au sein du PLUi. Le PADD prévoit, dans son orientation n°2.2 « d'Affirmer l'identité agricole, viticole et sylvicole » sous quatre axes liés aux activités et déplacements, aux modes de consommation, mais aussi à la valorisation et la préservation des espaces et à la prise en compte de la ressource en eau dans les pratiques. De ce fait, cette orientation vise à donner toute sa place à l'agriculture sur le territoire.

La zone agricole intègre des espaces inscrits en trame verte et bleue, car leur dominante est agricole, et que le maintien de la biodiversité au sein de ces milieux dépend fortement de l'activité agricole (élevage principalement).

Cependant, afin de prendre en compte l'orientation n°6 du PADD, et plus particulièrement l'axe visant à définir une politique paysagère et environnementale intégrant un développement harmonieux et respectueux du cadre de vie, le territoire du Jovinien a fait le choix de n'identifier en zone agricole, que :

- Les zones dans lesquelles des exploitations agricoles sont présentes, en activités, avec ou non des projets de développement / diversification, comprenant ou non des habitations de tiers (conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme) ;
- Certaines zones identifiées lors de la concertation agricole pour permettre la réalisation de projets de développement / diversification des activités.

A noter que le zonage du PLUi classe également en zone urbaine les sièges d'exploitations, pour permettre leur développement, voir leur mutation (possibilité d'extensions, création de nouveaux bâtiments et équipements nécessaires à leur développement) tout en veillant à prendre en compte les problématiques de déplacements et les nuisances générées (difficultés de cohabitation liées aux bruits, aux odeurs...) des élevages notamment, à proximité de zones d'habitat.

Toutefois, comme indiqué précédemment, les centres-anciens de certains pôles, et pourtours périphériques ont fait le choix de ne plus autoriser de nouvelles constructions à vocation agricole, viticole ou sylvicole au vu de leurs densités bâties et de la vocation de ces secteurs ; pour autant le confortement y est autorisé.

De ce fait, le zonage du PLUi présente divers secteurs, dits STECAL, définis en fonction des spécificités produites ou des occupations des

sols particulières afin de prendre en compte les besoins et enjeux de développement :

- Un **secteur Ah** identifiant les habitations isolées, groupées ou non, pour lesquelles les réseaux et équipements publics ne sont pas suffisants pour permettre le développement, mais aussi pour répondre à l'orientation n°5 du PADD visant à limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace.
- Un **secteur An**, agricole inconstructible*, qui permet de répondre aux axes visant à mettre en valeur le patrimoine paysager et préserver les cônes de vue (orientation n°6) ; tout en veillant à répondre l'objectif de modération de la consommation d'espaces. Ce classement ne remet pas en cause le potentiel agronomique et/ou économique des terres ; toutefois, il suit une politique intercommunale qui a fait le choix de localiser précisément le positionnement et le développement de ces activités, pour garantir un paysage harmonieux et de qualité. Ce secteur a également été créé pour permettre de limiter les conflits d'usages avec les zones urbaines et/ou habitations isolées, qui ont une vocation tournée majoritairement vers l'habitat.
** sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8m², et 3 mètres de hauteur (de type transformateur ...), et des antennes relais.*
*** la modification n°1 du PLUi permet également de réaliser des serres dans cette zone. En effet la règle limitant les projets d'installation de serres agricoles alors même que les besoins de développer du maraîchage sur l'intercommunalité sont importants et que cela correspond aux ambitions du PADD.*
- Un **secteur Aer**, localisant avec précisions les secteurs sur lesquels le développement des énergies renouvelables (orientation n°2.1 du PADD) ne porte pas atteinte à la préservation des paysages du Jovinien (orientation n°6). La

modification n°2 crée des secteurs spécifiques pour les projets éoliens (Aer-é) permettant de limiter la hauteur maximale sur les autres secteurs Aer.

- Un **secteur Ax** localisant les activités économiques présentes en zones agricoles, pour permettre leur confortement et développement, lorsque cela est possible, conformément à l'orientation n°2 du PADD.

Il se localise sur les communes de :

- o Joigny (pôle urbain) : identification de l'activité industrielle située Chemin du ponton, le long de l'Yonne.
- o Cézy, identification de l'activité de silos agricoles, située le long de la RD3 en limite communale Nord ;
- o Cudot, identification de l'activité de silos agricoles, située le long de la RD318 au Nord-Est du territoire communal ;
- o Sépeaux-Saint-Romain, identification de l'activité de silos agricoles à plat, située le long de la RD16, et de l'activité à venir de stockage et vente de sapins et objets divers de Noël le long de la RD943 (réhabilitation et extension d'une ancienne exploitation agricole) au Sud-Ouest du territoire communal. Lors de la modification n°2 est également ajouté l'intersection entre la route de Montargis et la rue d'Ormoy qui pourrait accueillir un projet de petit commerce.
- Un **secteur Ai** est créé sur Verlin dans le cadre de la modification n°2 afin de permettre le développement d'une activité agricole tout en limitant les possibilités, notamment d'habitation, dans ce secteur soumis à risque.
- Un **secteur Aeq** est créé sur Saint-Martin-d'Ordon lors de la modification n°2 pour correspondre à la zone d'équipements publics (stade, salle des fêtes) qui était avant en zone An.

S'agissant de la constructibilité de la zone :

La zone agricole « A », a pour objectif de permettre le confortement, le développement ou la création d'activités agricoles et viticoles sur le territoire du Jovinien.

Elle permet également :

- le confortement des habitations de tiers ;
- la création de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées limitées à 8 m² (pour prendre en compte les cônes de vue notamment) ;
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à la vie locale ;
- les installations d'antennes relais de téléphonie mobile (orientation n°1 du PADD – axe visant à s'appuyer sur les NTIC comme outils de développement du territoire).

De ce fait, seules les constructions de type annexes, abris de jardins et les constructions de logements liés aux activités autorisées dans la zone dont la présence est nécessaire présentent une limitation de hauteur, en cohérence avec la zone urbaine UC – Section II des communes rurales.

Des règles ont été ajoutées pour permettre la prise en compte de l'autoroute A6, et des activités, installations et aménagement liés, tout en limitant les conflits et nuisances de la zone vis-à-vis de l'A6 et inversement.

Pour toute la zone, tous secteurs compris, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appuie sur la zone urbaine UC des communes rurales (section II), tandis que celle en limite séparative se veut différente (à minimum 4 mètres) au vu de la typologie des constructions autorisées dans la zone et de leur insertion dans le paysage.

Concernant l'aspect des constructions, la zone A s'appuie sur les règles de la zone UC – section II, pour veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Enfin, en termes d'aménagement paysager, pour toute la zone, tous secteurs compris, des prescriptions sont imposées pour le traitement végétal favorisant l'insertion des constructions dans l'environnement.

3.3.2 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »

Délimitation de la zone :

L'orientation n°6 du PADD « Environnement et biodiversité », sous ses deux grands axes prévoit de préserver les milieux naturels remarquables et ordinaires.

Elle s'appuie sur les espaces qui présentent un caractère naturel dans :

- La trame bleue, à savoir les espaces de biodiversité liés à l'eau de la vallée de l'Yonne, et les principaux vallons et cours d'eau qui sillonnent le territoire, avec les ripisylves et la faune associée ;
- La trame verte avec les grands boisements (notamment la forêt d'Othe, mais aussi les autres forêts et boisements qui ponctuent le territoire), les corridors de prairies et pelouses et les ensembles remarquables et sensibles boisés (Natura 2000 ...) ;
- Les espaces qui présentent une sensibilité paysagère ou environnementale : les cônes de vue, la vallée inondable, les zones à risques, les zones humides... ;
- Les espaces naturels plus ordinaires, composante du paysage local : jardins, vergers, friches naturelles

La zone naturelle et forestière n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, dix secteurs dits « STECAL » ont été identifiés pour prendre en compte les spécificités et besoins des constructions situées en zone N :

- Un **secteur Nh** qui identifie les habitations isolées, groupées ou non, pour lesquelles les réseaux et équipements publics ne sont pas suffisants pour permettre le développement, mais aussi pour répondre à l'orientation n°5 du PADD visant à limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace. A noter que chaque commune, après étude de son territoire (réseaux, défense incendie, risques naturels, actes d'urbanisme, éloignement du bourg ...) a fait le choix d'inscrire en secteur d'habitat isolé ou non les

constructions. De ce fait, certaines constructions, qui ont une vocation d'habitat à ce jour, mais qui présentent des problématiques de réseaux ou de non-conformité d'actes d'urbanisme, n'ont pas été inscrites en secteur Nh.

- Un **secteur Np** qui s'appuie sur le périmètre de la zone Natura 2000 sur les communes de Saint-Julien-du-Sault, Verlin, La Celle-Saint-Cyr et Cézy pour préserver les milieux naturels, conformément à l'orientation n°6.2 du PADD et plus particulièrement à l'axe visant à « Préserver les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques qui participent à la mise en valeur des paysages ». Ce secteur se veut donc inconstructible, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8m², et 3 mètres de hauteur (de type transformateur ...) et des antennes relais.
- Un **secteur Ner** qui localise avec précisions les secteurs sur lesquels le développement des énergies renouvelables (orientation n°2.1 du PADD) ne porte pas atteinte à la préservation des paysages du Jovinien (orientation n°6), et notamment aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques des milieux naturels et forestiers. Un secteur Ner-é spécifique pour l'éolien est créé lors de la modification n°1, permettant de limiter la hauteur maximale dans les autres secteurs.
- Un **secteur Nx** qui localise les activités économiques, présentes en zones naturelles sur les communes de Joigny (activité actuelle de transport routier) et Champlay (centrale enrobés) uniquement, pour permettre le confortement et le développement des activités, lorsque cela est possible (hors PPRi pour Champlay), conformément à l'orientation n°2 du PADD.
- Un **secteur Nd** qui localise les terrains et installations nécessaires aux dépôts d'ordures et déchetterie sur le territoire

intercommunal, conformément à l'orientation n°6.2 du PADD qui vise à gérer durablement et valoriser la ressource en eau et les déchets.

- Un **secteur Nj** à vocation de jardins, qui identifie des jardins familiaux existants pour permettre leur pérennisation et le développement de ce type d'occupation du sol sur le pôle urbain, qui met en valeur le milieu naturel et les berges de l'Yonne en particulier (orientation n°6 du PADD).
- Des **secteurs Ni et Nt**, à vocation respective de loisirs et de tourisme où le développement d'activités liées à la vocation des secteurs permet une mise en valeur du milieu naturel sans le dégrader. La création de ces secteurs, répond aux orientations n°2.1 du PADD (axe visant à développer le tourisme) et l'orientation n°4 du PADD (conforter et développer les équipements culturels et sportifs).
- Un **secteur Nti**, concerné par le risque inondation, à vocation de loisirs et de tourisme où le développement d'activités liées à la vocation du secteur permet une mise en valeur du milieu naturel sans le dégrader. L'identification de ce secteur avec un indice « i » sur le pôle urbain de Joigny uniquement répond aux orientations du PADD précédemment cités, ainsi que l'orientation n°6.2 visant à intégrer les aléas naturels et protéger les populations vis-à-vis des risques.
- Des **secteurs Nf et Nv** qui respectivement localisent les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et l'espace d'accueil des gens du voyage, conformément à l'orientation n°3 du PADD, et plus précisément l'axe visant à diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins.

- Un **secteur No** est créé à Joigny lors de la modification n°2 afin de permettre à l'observatoire astronomique de créer un bâtiment permettant l'accueil du public.

S'agissant de la constructibilité de la zone :

La zone naturelle et forestière « N », a pour objectif de permettre le confortement, le développement ou la création d'activités forestières et de préserver les espaces naturels sur le territoire du Jovinien.

De ce fait, ne sont autorisés en zone N, que :

- les abords de la voie ferrée, les équipements et constructions d'infrastructure et de logements nécessaires au fonctionnement et au développement du service ferroviaire,
- la création de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées limitées à 8 m² (pour prendre en compte les cônes de vue notamment),
- les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à la vie locale,
- les installations d'antennes relais de téléphonie mobile (orientation n°1 du PADD – axe visant à s'appuyer sur les NTIC comme outils de développement du territoire).

Le confortement de constructions de tiers n'est donc pas autorisé en zone N.

En fonction des constructions autorisées en zone N, seule la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées est limitée à 3 mètres ; hors antenne relais. Cette règle se justifie par l'existence du secteur (secteur Ner) plus permissif en termes de hauteur pour ce type d'équipement.

Pour toute la zone, tous secteurs compris, l'implantation des constructions tout comme les règles sur les aspects des constructions et l'aménagement paysager sont les mêmes que pour la zone agricole.

Concernant l'aspect des constructions, la zone A s'appuie sur les règles de la zone UC – section II, pour veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Enfin, en termes d'aménagement paysager, pour toute la zone, tous secteurs compris, des prescriptions sont imposées pour le traitement végétal favorisant l'insertion des constructions dans l'environnement.

3.3.3 LES INDICES COMMUNS AUX ZONES AGRICOLES « A », NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »

Secteur indicé « h » : identifiant les habitations isolées existantes

Délimitation des secteurs :

Le territoire du Jovinien présente, en fonction des entités paysagères, un habitat plus ou moins dispersé, regroupé ou non, sous la forme de hameaux, écarts et d'habitations isolées.

La volonté de limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace (orientation n°5 du PADD), est renforcée par le territoire du Jovinien qui a pour objectif de limiter l'extension des habitations et petits groupements d'habitations isolées. De ce fait, cela se traduit par un **encadrement strict des constructions isolées existantes** en zones A et N, pour lesquelles seul le confortement de l'existant est autorisé.

Cette identification permet alors de ne pas donner de nouveaux droits à construire dans des secteurs qui ne permettrait pas la réalisation de construction nouvelle à usage d'habitation, mais au contraire de permettre uniquement leur confortement.

Il s'agit donc, conformément à l'orientation n°1 du PADD, de créer les conditions de rééquilibrage territorial des communes tout en veillant à ne pas conforter les habitations isolées (groupées ou non) et hameaux qui ne présentent pas un niveau d'équipements conforme, et qui se situent dans un espace à dominante agricole, naturelle ou forestière, déconnectés des centralités et hameaux/écarts principaux.

S'agissant de la constructibilité :

Les règles de ces secteurs, Ah et Nh, ont donc pour objectif de permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, mais aussi de compléter ces dernières par des annexes, piscines et

abris de jardins limitées en emprise au sol pour ne pas imperméabiliser les sols ni consommer l'espace agricole, naturel et forestier.

De ce fait, il a été décidé de limiter l'extension des constructions existantes, dans ces secteurs, à une emprise au sol de 30 m², de limiter l'emprise au sol cumulée par unité foncière des annexes et abris de jardins à 80 m² et de limiter l'emprise au sol des piscines à 35 m² par unité foncière. Ces règles permettent de confirmer le caractère exceptionnel des projets de confortement de l'existant dans les zones agricoles, naturelle et forestière. La modification n°1 permet d'ajouter que les aménagements familiaux de loisirs privés non couverts (potager, court de tennis, terrain de pétanque...) sont autorisés en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

Concernant les hauteurs des constructions autorisées dans ces secteurs, ces dernières reprennent ceux des zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte à savoir : limitée à 6 mètres pour les annexes et 2,5 mètres pour les abris de jardin.

Il s'agit en effet de présenter des règles cohérentes et communes pour l'intégralité du territoire intercommunal.

Enfin, en termes de densité, les secteurs Ah et Nh sont limités en termes d'emprise au sol des constructions et ils se doivent de respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées pour conserver la morphologie bâtie et environnement paysager de ces espaces, tout en veillant à offrir des possibilités d'adapter les constructions aux évolutions du mode de vie.

Secteur indicé «er» : destiné au développement des énergies renouvelables au sein des zones agricoles, naturelles et forestières

Délimitation des secteurs :

Les secteurs Aer et Ner correspondent à de nouveaux espaces destinés à accueillir des installations et constructions en lien avec les énergies

renouvelables, permettant une production « collective » d'énergie ; par opposition aux dispositifs de production individuelle.

La délimitation d'un secteur spécifique à ces installations, leur permet de bénéficier de règles adaptées et d'être lisibles à l'échelle du territoire. Ils permettront alors l'accueil de champs photovoltaïques, de parcs éoliens, ou encore de projets de méthanisation ...

A noter que lors de la modification n°2 de nombreux secteurs ont été ajoutés, d'autres retirés. Des secteurs Aer-é et un secteur Ner-é correspondent aux projets éoliens, permettant de limiter la hauteur dans les autres secteurs.

Le territoire intercommunal compte 7 secteurs Ner (dont 1Ner-é) et 18 secteurs Aer (dont 3 Aer-é) ; soit **25 secteurs permettant le développement des énergies renouvelables, en zones agricoles, naturelles et forestières.**

Un secteur Ner, a été créé au sein de la Zone d'Activités de la Petite Ile à Joigny (pôle urbain). Les parcelles concernées sont inconstructibles, puisque concernées par le risque inondation de l'Yonne (PPRi en cours). Pour autant des échanges avec les Services de l'Etat et services concernés, ont été menées pour permettre le développement d'un *parc photovoltaïque* dans cette dent creuse de la zone d'activités.

Pour les autres, il s'agirait de *l'implantation d'éoliennes* :

- Deux secteurs Aer, sur l'extrémité Sud-Est du territoire communal de Champlay. Il s'agit de répondre au projet éolien (11 éoliennes) sur les communes de Champlay (3), Neuilly (6) et Guerchy (2). Ce secteur a été renommé Aer-é et étendu lors de la modification n°2.
- Un secteur Aer sur l'extrémité Sud du territoire communal de Cézy.
- Deux secteurs Aer et Ner au Nord du territoire communal de La-Celle-Saint-Cyr, sur le plateau entre les hameaux de Ruban et La-Petite-Celle. Ils sont devenus Aer-é et Ner-é lors de la modification n°2.

- Deux secteurs Aer et Ner à l'extrémité Sud-Est du territoire communal de Béon. Lors de la modification n°2 le secteur Aer est devenue Aer-é et le secteur Ner a été supprimé car situé dans des bois. Un secteur Ner a été ajouté dans le cadre de la même procédure pour un projet photovoltaïque correspondant aux zones d'accélération déterminées par la commune.
- Un secteur Aer à l'Ouest du territoire communal de Sépeaux-Saint-Romain. Un second a été ajouté sur le délaissé d'autoroute afin de permettre un projet photovoltaïque.
- Cinq secteurs Aer et Ner à l'Ouest du territoire communal de Précy-sur-Vrin. Ils ont été supprimés dans la modification n°2.
- Un secteur Ner à l'Est du territoire communal de Saint-Aubin-sur-Yonne, en lien avec le projet d'aménagement des étangs de Saint-Aubin, pour permettre une installation de panneaux photovoltaïques flottants. (cf. justifications secteur NI).
- En lien, deux secteurs Aer à l'Est du territoire communal de Villevallier et un secteur Aer au Nord du territoire communal de Villecien.
- Sont également ajoutés dans le cadre de la modification n°2 trois secteurs sur Joigny, correspond aux zones d'accélération des énergies renouvelables déterminées par la commune.
- Deux secteurs Aer sont ajoutés dans le cadre de la même procédure sur Brion, également afin de correspondre aux zones d'accélération des énergies renouvelables.
- Un secteur Aer est ajouté dans ce même cadre sur Paroy-sur-Tholon, et un autre secteur Aer sur Verlin.
- Enfin la commune de Villecien a souhaité définir en zone d'accélération des énergies renouvelables l'ensemble de ses zones An : elles sont donc classées en zone Aer lors de la modification n°2 pour une cohérence entre cette définition des zones et le PLUi.

S'agissant de la constructibilité :

Elle est adaptée aux constructions qui y sont autorisées à savoir les locaux techniques et industriels et administrations publiques ou assimilées en lien avec les énergies renouvelables.

Secteur indicé « x » : identifiant les activités économiques existantes

Délimitation des secteurs :

En zones A et N, les secteurs Ax et Nx correspondent à des espaces accueillant aujourd'hui des activités isolées, sans lien avec le caractère des zones agricoles, naturelles et forestières.

L'objectif de ces secteurs est de permettre aux activités présentes, une évolution mesurée de leur développement.

Deux secteurs Nx sont localisés, l'un sur la commune de Joigny, l'autre sur la commune de Champlay ; et six secteurs Ax sont localisés sur les communes de Joigny, Cézy, Cudot et Sépeaux-Saint-Romain (cf. partie 3.3.1).

Etant donné leurs localisations, isolées par rapport aux enveloppes urbaines, ces secteurs n'ont pas été classés en zones urbaines à vocation d'activités. Seul le confortement sur place et le développement mesuré y est autorisé.

S'agissant de la constructibilité :

La hauteur des constructions autorisées dans ces secteurs est limitée à 15 mètres ; pour prendre en compte notamment les cônes de vue (orientation n°6). En secteur Nx uniquement, pour la réhabilitation et la création d'annexes, la hauteur ne devra pas excéder celle de l'existant. Concernant l'emprise au sol des constructions, cette dernière est limitée à 40% de l'unité foncière en secteur Ax et 50% en secteur Nx, au vu du type d'activités présentes.

3.3.4 LES AUTRES INDICES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »

Le secteur Nd :

Le secteur Nd identifie les lieux de dépôts d'ordures existants (déchets verts) sur les communes de La-Celle-Saint-Cyr et Cézy, et la déchetterie (récemment rénovée – Route de Chamvres) sur la commune de Joigny. Seules sont autorisées les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que l'installation de constructions démontables, limitées à 8m² de surface plancher et 3 mètres de hauteur. L'emprise au sol des constructions de ce secteur est quant à elle limitée à 10% de l'unité foncière.

Le secteur Nj :

Les secteurs Nj, se trouvent uniquement sur la commune de Joigny, en périphérie de la ville (Nord et Est). Il a été repris du PLU approuvé en 2014. Ils permettent d'identifier les jardins existants et leurs équipements liés.

Seuls sont autorisés les abris de jardin et annexes destinés à l'entretien et à la culture, d'une surface plancher n'excédant pas 10m² par unité foncière, et de hauteur limitée à 2,5 mètres ; conformément à la vocation de ces secteurs.

Les secteurs NI, Nt et Nti :

Ces secteurs correspondent aux espaces qui accueillent et/ou accueilleront des constructions à vocation spécifique liée aux loisirs et au tourisme ponctuellement, hors enveloppe bâtie.

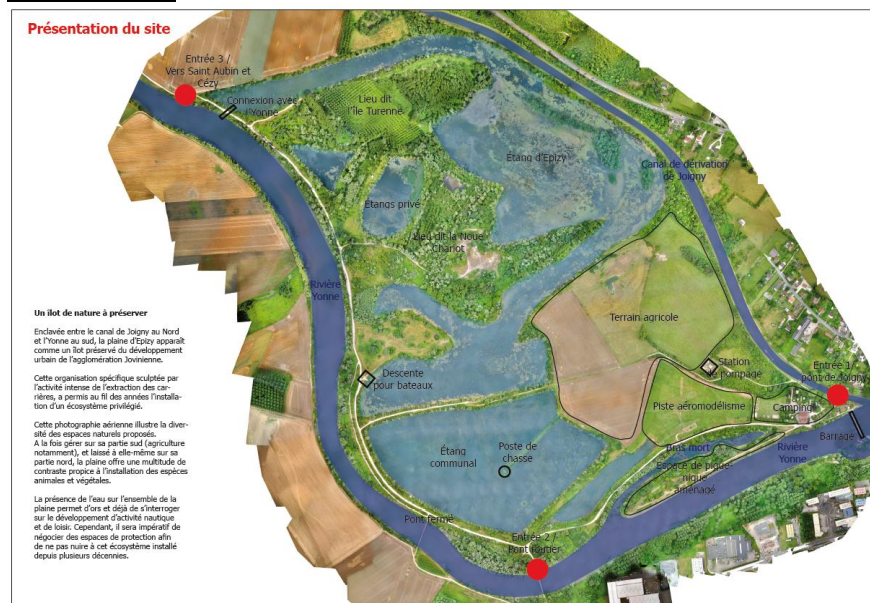
Les secteurs NI :

Trois secteurs NI, à vocation de loisirs, sont inscrits au sein du zonage du PLUi :

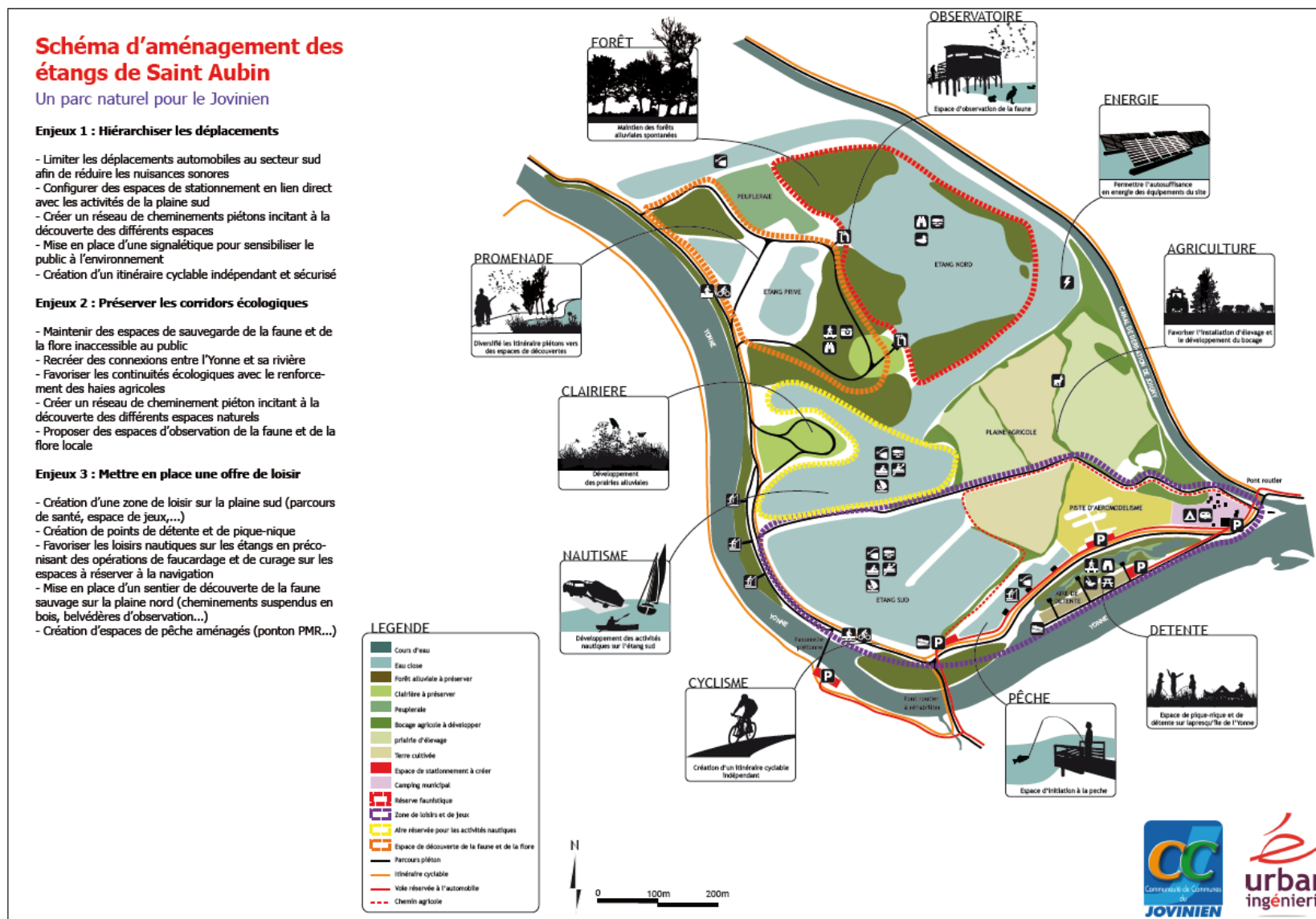
- 2 sur le pôle urbain de Joigny, secteurs existants permettant d'identifier les bases de loisirs sur Joigny dont la zone des étangs qui sont pour la plupart exploités comme base de loisirs et considérés à juste titre comme vecteur d'attractivité.
- 1 à cheval sur les communes de Cézy et Saint-Aubin-sur-Yonne, création d'un secteur permettant de répondre à un projet de développement touristique prochain et une mise en valeur du site.

Pour ce qui est du secteur à cheval sur Cézy et Saint-Aubin-sur-Yonne, ce dernier répond à un projet de développement touristique des étangs de Saint-Aubin-sur-Yonne. Ce projet fait l'objet d'une étude de faisabilité (2018)

Extrait de l'Etude de faisabilité pour les étangs de Saint-Aubin-sur-Yonne - 2019



Extrait de l'Etude de faisabilité pour les étangs de Saint-Aubin-sur-Yonne - 2019



Les secteurs Nt et Nti : Onze secteurs Nt, à vocation de tourisme, dont un secteur Nti concerné par le risque inondation sont inscrits au sein du zonage du PLUi :

- Cinq secteurs Nt et un secteur Nti sont localisés sur le pôle urbain de Joigny.
Ces secteurs correspondent aux secteurs où est souhaité le maintien et le développement d'activités de loisirs et d'hébergement lié au tourisme vert, pour permettre une mise en valeur du milieu naturel. Ces secteurs identifient le camping, le centre aéré, le club de plein air, des gîtes isolés... et le projet d'accueil d'activités de loisirs et hébergement liés au tourisme vert au Nord de l'aérodrome. Le secteur Nti identifie quant à lui une activité existante de jeux de « paintball » avec des structures démontables.
- Deux secteurs sont présents sur le territoire communal du pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault. L'un permet d'identifier le camping (limite communale Est, bordant l'Yonne), et l'autre le site de la Maladrerie où des projets d'hébergements touristiques, activités nautiques et d'observatoires en lien avec la LPO sont en réflexion. Un golf éducatif est déjà présent. Il compte un practice de 20 postes apte à recevoir une classe d'élèves et un parcours de 9 trous.
- Un secteur est situé au Nord du territoire communal du petit pôle de proximité de Bussy-en-Othe, au lieu-dit les Etangs de Saint-Ange. Il s'agirait de permettre le développement d'hébergements insolites.
- Un secteur est situé au Nord de la commune de Villecien. Elle identifie le Château de Fey et ses parcs. Partie intégrante du patrimoine historique local, des projets y sont en cours de réflexion.
- Un secteur sur l'Ouest de la commune de Paroy-sur-Tholon qui permet d'identifier le restaurant du Moulin.
- Un secteur Nt est ajouté à Champlay dans le cadre de la modification n°2 : il correspond au Moulin de Champlay.

- Un autre secteur Nt est ajouté dans le même cadre à Sépeaux-Saint-Romain, sur le hameau de Preux, afin de correspondre à une activité existante qui était bloqué par un zonage non cohérent en A.

Hormis le secteur de la Maladrerie qui a des projets de développement liés au tourisme, la majeure partie de ces secteurs sont existants. Pour ces deux secteurs, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres, pour veiller à leur bonne intégration dans l'environnement.

Afin de garantir la qualité de ces secteurs, une part minimum de surfaces non imperméabilisées est fixée à hauteur de 80 % en secteur NI et 70% en secteur Nt, par unité foncière ou le terrain d'assiette à réaliser en espaces verts perméables.

Les secteurs Nf et Nv : secteurs créés dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Délimitation des secteurs :

Ces secteurs identifient :

- L'espace d'accueil des gens du voyage (Nv) existant, situé au Sud du territoire communal de Joigny (à proximité de la RD955 et la RD606) conformément aux dispositions de la loi 2000-614 du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (aménagements, constructions nécessaires au stationnement des caravanes sans constructions d'habitation) ;
- Des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (Nf) en limite Sud du territoire communal de Joigny, à côté de l'aire d'accueil des gens du voyage et au Nord du bourg, chemin de Chauffour (lieu-dit Bas de Chauffour). Ces terrains permettent de faciliter l'installation de résidences mobiles (article L.444-1 du Code de l'Urbanisme) ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

S'agissant de la constructibilité :

Au vu des caractéristiques particulières de ces secteurs, la hauteur des constructions autorisées dans ces secteurs est limitée à 3,5 mètres, puisqu'il s'agit de constructions de type sanitaires, L'emprise au sol des constructions, pour ces secteurs est limitée à 10% de l'unité foncière en secteur Nf et 20 % de l'unité foncière en secteur Nv, en sachant que les constructions autorisées sont limitées à 30m² de surface plancher.

Le secteur Aeq : secteur créé dans le cadre de la modification n°2Délimitation du secteur :

Ce secteur correspond à la zone d'équipements publics de Saint-Martin-d'Ordon, avec le stade, la salle des fêtes, etc. Ce secteur régularise la situation puisqu'avant la zone étant en An.

S'agissant de la constructibilité :

Au vu des caractéristiques particulières de ces secteurs, la hauteur des constructions autorisées dans ces secteurs est limitée à 15 mètres, pour correspondre à l'existant et aux besoins. L'emprise au sol n'est pas déterminée, l'espace est principalement occupé par le terrain de rugby.

Le secteur No : secteur créé dans le cadre de la modification n°2Délimitation du secteur :

Ce secteur correspond à l'observatoire astronomique sur Joigny afin de permettre de créer un petit bâtiment facilitant l'accueil de groupe et renforçant ainsi sa vocation pédagogique.

S'agissant de la constructibilité :

Au vu des caractéristiques particulières de ces secteurs et des besoins, la possibilité de réaliser un bâtiment est limité à 30 m².

3.4 CHOIX RETENUS POUR RÉALISER LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme établit quant à lui, la portée des OAP. Elles sont dorénavant **opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme**. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

L'opposabilité des OAP leur attribue donc un rôle majeur au sein du PLUi pour encadrer et organiser le développement du Jovinien.

Article L.152-1 du Code de l'urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Articulation avec le PADD et le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Ils viennent préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

A l'instar des OAP, les règlements écrit et graphique permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter les dispositions inscrites dans les règlements écrit et graphique du PLUi.

De même, le règlement vient dans certains cas appuyer les orientations des OAP par l'instauration de dispositions tels que, par exemple, des emplacements réservés, des éléments de paysages, des gabarits de construction

Organisation des OAP au sein du PLUi

Le PLUi du Jovinien comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, restructurer et aménager.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi concernent les espaces intéressés par des actions et opérations d'aménagement engagées ou à venir, de taille et de portée différentes, mais aussi des secteurs à enjeux : zones interstitielles des enveloppes urbaines, zones à urbaniser en épaississement, etc.

Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Elles définissent différents principes portant notamment sur l'organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, prise en compte des déplacements agricoles, voies, ...) et la préservation de l'environnement (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

3.4.1 LES OAP DITES « LOCALES »

Les OAP Locales correspondent à des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps au sein de chaque commune. De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques, etc.

10 des 19 communes du territoire du Jovinien disposent d'OAP dites locales sur la ville/le bourg, et parfois sur les hameaux principaux (commune de Champlay). Au total cela représente 20 OAP sur des zones U et AU ; les quatre zones 2AU, ne faisant pas l'objet d'OAP locales. De plus, quatre orientations spécifiques aux zones d'activités et d'équipements ont également été réalisées.

Les OAP identifient et appliquent des principes d'aménagement sur les zones de projet à court et moyen terme à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements qui sont en dents creuses ou en extension des enveloppes urbaines. En effet, afin de viser un développement modéré et maîtrisé, qui favorise la densification des enveloppes bâties, des OAP ont été définies sur des dents creuses, plus ou moins importantes, au sein des enveloppes urbaines.

La densité de logements moyenne des OAP à vocation d'habitat, a été définie sur la base de l'organisation territoriale, à savoir :

- 15 logements à l'hectare pour le pôle urbain de Joigny et le pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault ;
- 11 logements à l'hectare, pour les autres communes (petits pôles de proximité et communes rurales).

Pour des motifs de cohérence urbaine et de compréhension par la population, certains périmètres d'OAP, qui concernent des zones à urbaniser, intègrent des parcelles inscrites en zone urbaine. Elles ont été rédigées de manière à les présenter dans le contexte communal (localisation de l'ensemble des OAP sur la commune concernée) puis par secteur d'OAP.

Contexte :

Le nom et le contexte du site sont présentés en introduction. Ils sont illustrés d'une photographie aérienne et d'un extrait du zonage. Cela permet de décrire l'environnement dans lequel s'insère le site, et présente les principaux enjeux (notamment ruissellement, topographie...) d'aménagement.

Préconisations d'aménagement et schéma de principe :

S'en suivent les principes d'aménagement rédigés ainsi que le schéma de principe d'aménagement de la zone, sur la base d'une légende commune à toutes les OAP locales.

Le schéma de principe définit si l'aménagement du site doit être entrepris soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par l'OAP. L'appréciation de ces principes est réalisée dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies.

Les orientations définies dans chacune des OAP locales permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales (notamment la topographie), d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés pour un développement réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine (conformément aux orientations du PADD).

Les OAP présentent des objectifs en cohérence avec le PADD, et plus précisément : au développement urbain, aux déplacements, à la composition paysagère et à la prise en compte des risques naturels. En

effet, les OAP ont pour objet de détailler les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers, destinés à développer la construction neuve (en zones U et 1AU-1AUa) ; tout en favorisant la mixité résidentielle et fonctionnelle.

Elles permettent également de présenter les grandes orientations d'aménagement pour les zones d'équipements, ainsi que pour les extensions et nouvelles zones d'activités économiques.

Les principes d'aménagement des OAP locales reposent notamment sur :

- Les **affections et vocations principales des zones** : zone d'habitat collectif, individuel, équipements, activités, espace naturel, espace public ... afin de privilégier la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle des secteurs.
- La **qualité urbaine et environnementale** : prise en compte des cônes de vue et de l'intégration des constructions dans leur environnement proche et lointain (orientation n°6 du PADD).
Il s'agit en effet de concevoir un développement de l'habitat qui préserve pour le plus grand nombre (habitants mais aussi promeneurs depuis l'espace public...) les points de vue et les éléments paysagers ou architecturaux d'intérêt, mais également qui s'intègre à la topographie des sites.
Certaines OAP présentent également des haies qu'il convient de préserver et/ou renforcer le plus possible lors de l'aménagement de la zone.
- L'**accessibilité et la desserte** : principes de voiries principales à développer, de liaisons douces, d'espaces de stationnement, de contournement de chemin agricole ... se connectant aux réseaux viaires existantes pour optimiser le maillage du territoire intercommunal.

Enfin, est également incluse dans les OAP locales, l'OAP liée à l'étude entrée de ville sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain, pour l'aménagement de la zone 1AUX.

Préconisations pour les zones 2AU

Bien que les zones 2AU ne soient pas soumises à orientation d'aménagement et de programmation, un travail a été réalisé par les communes pour réfléchir à un aménagement d'ensemble de ces zones.

Concernant le hameau de Léchères :

Cette zone se situe au sein du hameau de Léchères, au Sud de la ville de Joigny. Actuellement occupée par des espaces naturels (jardins, vergers, friches) à l'Ouest et des espaces agricoles cultivés à l'Est, le site est concerné par la présence de zones humides (18 sondages réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi).

Un aménagement du site devra permettre de densifier progressivement le hameau, notamment en privilégiant un développement en épaissement ; tout en réalisant en parallèle les mesures visant à éviter, réduire ou compenser cette ouverture à l'urbanisation.

L'épassement du hameau ne devra pas constituer de rupture dans la trame verte locale. L'aménagement devra prévoir la création d'espaces verts (espace public) et de franges paysagères sur le Sud et l'Est ; espaces tampons entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, tout en veillant à favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement.

Concernant le Nord du bourg de Saint-Julien :

Cette zone se situe au Nord du centre-ville de Saint-Julien-du-Sault, sur la colline. Actuellement occupée par des espaces naturels plus ou moins boisés, ce site est concerné par la présence de la zone Natura 2000 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » (directives oiseaux). La commune a obtenu une autorisation pour le défrichement pour un hectare de friches et terrains boisés sur l'emprise du site (arrêté du 22 Septembre 2014). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à la réalisation d'une évaluation environnementale qui lui sera propre.

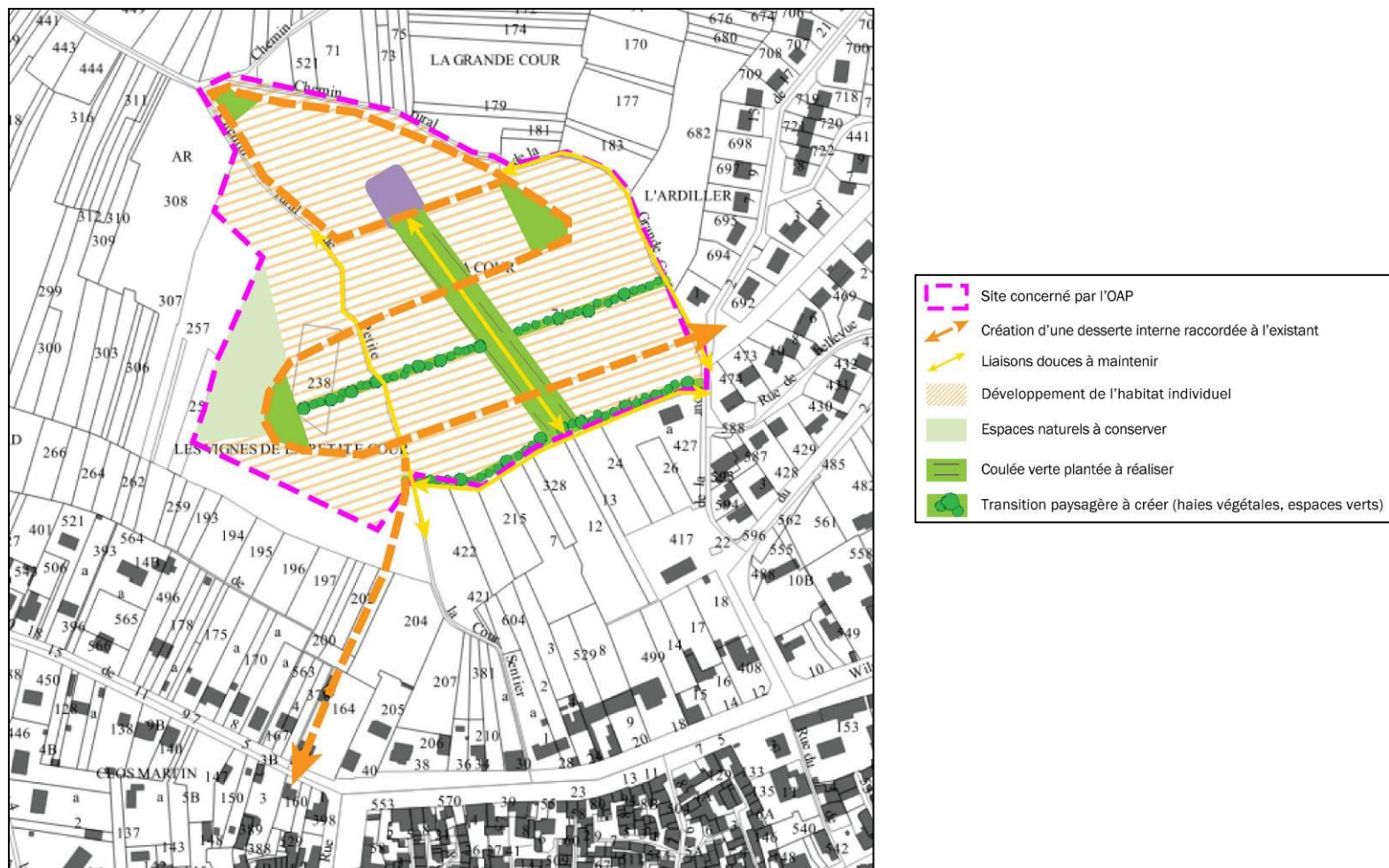
Cette zone 2AU, située en épaissement de la ville au lieu-dit La Cour, a pour objectif de compléter l'offre de logements afin que la ville puisse répondre à ses objectifs démographiques tout en proposant une morphologie bâtie et paysagère en cohérence avec son environnement, mettant en valeur le patrimoine bâti et paysager local.

L'aménagement du site souhaité par la collectivité s'appuiera sur le maintien et la préservation du cône de vue vers l'église Saint-Pierre dans un premier temps, et la chapelle de Vauguillain. Une part importante d'espaces naturels et d'espaces boisés devront être conservés et/ou créés, pour permettre notamment de ne pas impacter la zone Natura 2000. L'aménagement pourra présenter la réalisation d'une coulée verte plantée de vignes, doublée d'un cheminement doux, en direction du centre-ville. Il pourra être dominé par un espace public, comme point de belvédère. Pour prendre en compte la présence de la zone Natura 2000, et les espèces présentes, des transitions paysagères traversantes (de type haies mélangées d'essences locales) devront être réalisées conformément au schéma de principe, pour permettre à la faune de se déplacer aisément (notamment des chauves-souris). De plus, divers espaces publics présentant une part importante de végétal, viendront ponctuer la desserte du site. L'ensemble de ces éléments participeront à la trame verte locale.

L'emprise du site présentant un relief accentué, il conviendra de le prendre en compte. De ce fait, les formes architecturales et urbaines devront s'intégrer dans l'environnement. Ce site a pour objectif de privilégier la mixité sociale, privilégiant le parcours résidentiel. Les constructions suivront le tracé de la desserte interne, en cohérence avec la topographie du site. Une attention particulière devra être portée sur l'aspect des constructions, en veillant à leur bonne intégration dans le paysage.

La desserte interne de la zone se fera par l'intermédiaire d'une voie sinueuse mixte, ponctuée de stationnement et de végétation, ce qui favorisera l'adaptation de la zone à la topographie. Elle permettra le raccordement du site à l'Avenue Wilson/Route de Bussy et à la rue de Bellevue, et le maintien des sentiers et chemins ruraux existants ; favorisant ainsi les liaisons douces allant vers le centre-ville.

Aménagement envisagé – Lieu-dit La Cour



3.4.2 LES OAP DITES « THÉMATIQUES »

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ne concernent que le pôle urbain de Joigny. Elles sont au nombre de quatre, et ont été reprises du PLU approuvé en 2012. Elles concernent :

- Le **quartier de la gare** qui se développe via la réalisation d'un projet d'aménagement mixte visant la création de 40 logements, d'une pépinière d'entreprises, de commerces et services de proximité. En tant que porte d'entrée dans la ville, sa connexion avec le centre ancien sera primordiale afin d'appuyer l'axe gare.
- Les **berges de l'Yonne** revêtent un caractère important dans l'armature et le projet urbain. Elles assurent en effet la liaison entre les deux rives de la ville, sont la vitrine du centre ancien et possèdent un potentiel de valorisation à exploiter.
- Le **28^{ème} Groupe Géographique** est en situation de reconversion suite au départ des militaires en 2010. La vocation de ce secteur est avant tout de développer un pôle économique, de formation et de services qui impulsera une nouvelle dynamique à la commune tout en ouvrant sur la ville une zone qui était jusqu'alors refermée sur elle-même.
- Le **quartier de la Madeleine**, datant des années 1960/1970, doit quant à lui être repensé comme partie intégrante de la ville. Il concentre de plus de nombreux équipements et participe à ce titre au dynamisme communal.

Les partis d'aménagement retenus sont en adéquation avec les enjeux principaux du PADD basés sur la stratégie urbaine communale :

- Maintenir et développer le caractère dynamique de la commune, tout en adaptant l'offre de logements, de services, d'équipements et d'emplois, aux futurs besoins.
- Maîtriser ce développement pour une gestion qualitative et quantitative des espaces et de ses habitants dans le respect du développement durable, afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Protéger et valoriser le patrimoine, qu'il soit bâti, paysager, environnemental, agricole et culturel.

3.4.3 LES OAP « COMMERCIALES ET ARTISANALES », EN L'ABSENCE DE SCoT

Sur la base de l'armature commerciale du territoire Jovinien, et des orientations du PADD, trois orientations ont été définies. Elles s'articulent sur deux grands objectifs du PADD : renforcer les centralités et accompagner le développement de la zone d'activités du pôle urbain.

L'orientation n°1 « *Respecter les équilibres entre les commerces de centre-ville et les commerces périphériques* », vise à conforter le tissu de commerces des pôles tout en permettant aux communes rurales d'attirer des commerces de proximités liés aux besoins quotidiens des ménages à proximité des espaces publics et lieux d'échanges. Elle permet également de prendre en compte la dimension rurale du territoire, en favorisant le passage de commerces ambulants. Cette orientation vise donc à permettre le développement et le confortement des centralités des communes, comme lieux de vie.

L'orientation n°2 « *Concilier développement commercial et développement durable* » tend à viser l'objectif de lutte contre la vacance commerciale, mais il permet également à de nouveaux modes, de nouvelles pratiques de diversifications d'être présentes sur le territoire intercommunal. Cette orientation permet également de permettre la requalification de la zone de la Petite Ile, sur Joigny, tant en termes de renouvellement et mutation des activités, qu'en termes de densification, et requalification de la zone et de son entrée Ouest.

L'orientation n°3 « *Accueil de nouvelles activités économiques au sein du pôle urbain* » s'attachait plus particulièrement à l'aménagement de la zone 1AUX située en entrée de ville Est, toutefois cette zone est retiré lors de la modification n°2 et transformée en zone d'équipements.

3.5 CHOIX RETENUS POUR LES RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU ZONAGE

Outre les limites des différentes zones du PLUi, les plans de zonage comportent un certain nombre de figurés graphiques instaurés en application de différents articles du Code de l'urbanisme, traduisant des règles spécifiques.

3.5.1 LES PRESCRIPTIONS LIÉES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Figure aux plans de zonage, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre historique de Joigny, comme présenté ci-avant dans la partie justification des zones urbaines de la section I.

Figure également, à titre indicatif, les Plans de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Yonne. Ils permettent une meilleure prise de connaissance du risque, tout en sachant que les PPRi sont annexés au PLUi (cartographie, règlement).

3.5.2 LES PRESCRIPTIONS LIÉES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3.5.2.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les plans de zonage identifient 62 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en cohérence avec les orientations du PADD. Ils représentent une superficie totale de près de 43,7 hectares.

Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics, dont le bénéficiaire est la commune. Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire, l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie,

le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non-réponse, l'emplacement réservé tombe.

La liste globale des emplacements réservés, la destination, le lieu, la superficie et le bénéficiaire de chacun sont précisés dans un tableau récapitulatif pour chaque commune **en annexe** du règlement écrit (pièce 3C du PLUi).

Les emplacements réservés, dont le bénéficiaire est soit la commune, soit l'intercommunalité serviront à créer des voies et ouvrages publics (route, chemin agricole, liaison douce, stationnement), à étendre ou à créer des équipements (notamment cimetière, maison de retraite, ateliers communaux, terrains familiaux), mais également à gérer les problèmes liés au ruissellement des eaux (création de bassin d'orage, création de haies...).

Joigny : 17 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi, dont 16 existants dans le PLU approuvé en 2014. Seul l'emplacement réservé n°58 a été ajouté dans le cadre du PLUi.

L'emplacement réservé n°1 est institué pour permettre l'aménagement paysager de la Route de Montargis (RD943), de l'entrée de ville Ouest à la rue des Sœurs Lecoq.

L'emplacement réservé n°2 est institué pour permettre la création d'une voie qui traverse l'Yonne depuis la RD943.

L'emplacement réservé n°3 est institué pour permettre un raccordement futur de la rue Belle Vue, à la zone d'urbanisation future à long terme (2AU), sur près de 8 mètres de large. Il est supprimé dans le cadre de la modification n°2 car jugé inutile.

L'emplacement réservé n°4 est institué pour créer un accès depuis la rue du Luxembourg, vers le sentier du Pied d'Oiseau, de près de 12 mètres de large. Il est supprimé dans le cadre de la modification n°2 car jugé inutile.

L'emplacement réservé n°5 est institué pour permettre l'élargissement du Chemin de Belle Croix sur près de 2 mètres de large sur sa

longueur, et près de 5 mètres au croisement avec la rue du Luxembourg.

L'emplacement réservé n°6 est institué pour aménager le carrefour de la route de Montargis, avec la rue des Entrepreneurs

L'emplacement réservé n°7 est institué pour permettre la création d'une voie de près de 9 mètres de large, allant de l'avenue Jean Hemery (RD943) face à l'Allée Pierre de Coubertin, puis longeant le chemin de contre-halage de près de 5 mètres de large.

L'emplacement réservé n°8 est institué pour permettre la création d'une voie douce le long du Tholon.

L'emplacement réservé n°9 est institué pour permettre l'élargissement du chemin rural du finage, en limite communale avec la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne.

L'emplacement réservé n°10 est institué pour permettre l'extension du cimetière.

L'emplacement réservé n°11 est institué pour permettre la création d'un espace de stationnement et l'élargissement du chemin du Poirier Saint-Jean – Belvédère de Joigny.

L'emplacement réservé n°12 est institué pour permettre la viabilisation et l'élargissement du chemin de Joigny à la Perrière de près de 5 mètres, futur axe de desserte de la zone d'activités 1AUX située en entrée de ville.

L'emplacement réservé n°13 est institué pour permettre la création de la future zone d'activités intercommunale, zone 1AUX, en entrée de ville. Son objet est modifié dans la modification n°2 afin de correspondre à la nouvelle destination de la zone : une zone d'équipements.

L'emplacement réservé n°14 est institué pour permettre la création d'une voie douce depuis la route de Montargis (RD943) vers le hameau de Léchères.

L'emplacement réservé n°15 est institué pour permettre la création d'un deuxième franchissement sur l'Yonne à l'Est, élément clé dans la stratégie d'aménagement de la commune, et la liaison entre la RD943 et la RD606.

L'emplacement réservé n°16 est institué pour permettre l'aménagement de terrains familiaux.

L'emplacement réservé n°58 est institué pour permettre la création d'une frange paysagère, espace de transition entre le lotissement Courtin (rue de la Fraternité) et l'espace agricole à l'Est de la ville.

L'emplacement réservé n°64 est ajouté dans le cadre de la modification n°2, il correspond à la volonté de maintenir et améliorer l'itinéraire de promenade en bord de l'Yonne entre la place du marché et l'ancienne baignade.

Saint-Julien-du-Sault : 4 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n°17 est institué pour permettre la création d'une zone d'équipements regroupant le périscolaire, du stationnement et des espaces verts.

L'emplacement réservé n°18 est institué pour poursuivre et maintenir les jardins situés en entrée Nord de la ville.

L'emplacement réservé n°19 est institué pour permettre la création d'un parc paysager le long du Ru d'Ocques, à proximité des équipements au Sud-Est du centre-ancien médiéval.

L'emplacement réservé n°59 est institué pour permettre l'extension de la maison de retraite.

Béon : 12 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi.

Les emplacements réservés n°33, 41 et 42 sont institués pour favoriser la gestion des eaux pluviales, par la création de bassins de rétention notamment.

Les emplacements réservés n°34, 36 (écart de la Mothe) et 37 (écart de la Mothe) sont institués pour favoriser l'accessibilité à des croisements de voiries, par l'intermédiaire de pans coupés.

L'emplacement réservé n°35, institué pour la gestion de la canalisation d'eau potable, a été supprimé par décision du tribunal administratif.

L'emplacement réservé n°38 (écart de la Mothe) est institué pour permettre l'élargissement de la voirie sur près de 3 mètres de large.

L'emplacement réservé n°39 est institué pour permettre la gestion de la défense incendie.

L'emplacement réservé n°40 est institué pour permettre la création d'un espace de stationnement le long de la RD943 (Grande rue) à côté de l'aire de dépôt du tri sélectif.

L'emplacement réservé n°43 est institué pour permettre la création d'une bande de protection le long du Ru de Mardereau (entretien), et la réalisation d'un cheminement doux.

L'emplacement réservé n°66 est ajouté dans le cadre de la modification n°2 pour une gestion des inondations sur une rue problématique.

Bussy-en-Othe : 9 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n°24 est institué pour permettre la création d'une haie de près de 4 mètres de large le long du fossé, comme espace de transition entre la zone d'activités et les espaces agricoles.

L'emplacement réservé n°25 est institué pour permettre l'élargissement du chemin, de près de 4 mètres de large, et la plantation d'une haie visant à limiter les ruissellements.

L'emplacement réservé n°27 est institué pour améliorer le carrefour de la RD47 avec la rue du Croix de l'Orme.

L'emplacement réservé n°28 est institué pour permettre l'extension des équipements communaux (à côté des terrains de sports).

L'emplacement réservé n°29 est institué pour permettre la création d'un espace de stationnement pour le local d'équipements communal.

L'emplacement réservé n°30 est institué pour permettre l'extension des équipements communaux.

Les emplacements réservés n°31 et 57 sont institués pour permettre la gestion des eaux pluviales et du ruissellement par la création de bassins de rétention d'eau.

L'emplacement réservé n°32 est institué pour permettre l'extension du cimetière.

Champlay : 3 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n°20 est institué pour prendre en compte et faciliter les déplacements agricoles en dehors de l'enveloppe bâtie. Cet emplacement réservé de près de 6 mètres de large longe la future zone de développement de l'habitat 1AU, à l'Est du bourg.

L'emplacement réservé n°21 est institué pour permettre l'extension du cimetière.

L'emplacement réservé n°23 est institué pour permettre l'accès au cœur d'ilot végétalisé, par l'intermédiaire de la création d'une voie de desserte.

Cudot : 2 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n°44 est institué pour permettre la création d'un équipement intergénérationnel à proximité des équipements communaux, et du centre-bourg.

L'emplacement réservé n°45 est institué pour permettre la création d'une voie, de près de 9 mètres de large, depuis le futur équipement intergénérationnel vers les équipements communaux et terrains de sports.

La-Celle-Saint-Cyr : Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n°46 est institué pour permettre la réalisation d'une garderie et d'un centre de loisirs, ainsi que l'aménagement d'un espace de stationnement au centre-bourg.

Looze : Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n°47 est institué pour permettre l'extension du cimetière.

Saint-Aubin-sur-Yonne : 4 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi.

Les emplacements réservés n° 48 et 51 sont institués pour favoriser la gestion des eaux pluviales, par la création d'un bassin d'orage, en amont du bourg le long du chemin rural de la vallée, et d'un bassin tampon régulant les précipitations au Nord de la commune, le long du chemin rural n° 17.

L'emplacement réservé n° 49 est institué afin de permettre la création d'espaces de stationnement de part et d'autre du chemin de Travers.

L'emplacement réservé n° 50 est institué pour permettre l'agrandissement de l'atelier municipal, est supprimé dans le cadre de la modification n° 1.

Enfin l'emplacement réservé n° 62 est ajouté lors de la modification n° 2 dans le cadre d'une stratégie de gestion des eaux de pluie.

Saint-Martin-d'Ordon : Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n° 53 est institué pour favoriser la gestion du ruissellement par la création de bassin de rétention des eaux, au niveau du lotissement situé à l'Ouest du bourg.

Sépeaux-Saint-Romain : Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n° 52 est institué pour permettre la création de la zone d'activités intercommunale.

Villecien : 4 emplacements réservés sont inscrits sur les plans de zonage du PLUi

L'emplacement réservé n° 54 est institué pour permettre d'aménager un espace de stationnement pour le cimetière, situé rue de Paris (RD959).

L'emplacement réservé n° 55 est institué pour favoriser la gestion du ruissellement par la création de bassins de rétention des eaux, de part et d'autre de la voie communale n° 3, en amont du bourg.

Enfin l'emplacement réservé n° 61 est ajouté lors de la modification n° 1 afin de créer un aménagement extérieur de la salle des fêtes (stationnement, espace public...).

Lors de la modification n° 2 est ajouté l'emplacement réservé n° 63 visant à réaliser un équipement public comme un nouveau château d'eau.

Villevallier : Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage du PLUi.

L'emplacement réservé n° 56 est institué pour permettre d'aménager un espace de stationnement pour le cimetière.

Paroy-sur-Tholon : Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage du PLUi lors de la modification n° 1 :

L'emplacement réservé n° 60 afin de créer un espace de stationnement pour la salle des fêtes. Cela permettra d'aménager en espace public le stationnement actuel.

Un second est ajouté lors de la modification n° 2 : la sécurisation de l'intersection entre rue de l'Eglise et la rue Piolée via l'emplacement réservé n° 65.

Cézy : un emplacement réservé est ajouté lors de la modification n° 2, à la demande du SIA CEZY SAINT AUBIN, afin de gérer les inondations sur une parcelle agricole voisine de la station d'épuration.

3.5.2.2 LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COMMERCES

La fonction commerciale joue un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité du pôle urbain de Joigny. Les commerces et services participent à l'animation de la ville et contribuent à sa revitalisation et au lien social entre les habitants. C'est pourquoi l'appauvrissement de la diversité commerciale constatée dans le centre-ville de Joigny (vacance commerciale), est considéré par le Jovinien comme une tendance à limiter afin que l'organisation urbaine du territoire ne soit pas pénalisée.

Pour éviter une trop grande perte de diversité et d'attractivité sur le pôle urbain, le PLUi souhaite protéger la diversité de linéaires commerciaux de certaines rues et à pérenniser et conforter le caractère commercial de ces axes. C'est pourquoi, un périmètre de protection des commerces a été instauré et concerne la rue Robert Petite, l'avenue Charles de Gaulle, l'avenue Gambetta et la façade de la place de la gare de la ville de Joigny.

Les règles associées permettant de favoriser l'implantation de commerces sont les suivantes :

- L'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux vers l'habitat ;
- En cas de commerce en RDC, possibilité de créer un étage supplémentaire par une majoration de la hauteur maximale de 3 mètres, la portant à 12 mètres en zone UA et à 15 mètres en secteur UBa.

A noter que ces règles ont été reprises dans le règlement des secteurs UAa-UBa section II, pour le pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault et secteur UAb pour le petit pôle de proximité de Cézy, au vu de leur attractivité et de leur morphologie bâtie médiévale.

L'objectif principal de cette prescription est de conserver des activités économiques le long de ces rues commerçantes en évitant une multiplication de « façades mortes », de commerces vacants et par conséquent un appauvrissement de l'animation urbaine et culturelle des bourgs (orientations n° 2 et 5 du PADD).

3.5.2.3 LES MARGES DE REcul ET AUTRES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Les règles d'implantation générale des constructions sont fixées dans le règlement écrit au sein des différentes zones constituant le territoire.

Dans certains cas, des règles particulières d'implantation des constructions peuvent être définies dans les documents graphiques du règlement. Elles ont alors vocation à se substituer à la règle générale édictée dans le règlement écrit.

Sur les plans de zonage du PLUi, figurent une marge de recul obligatoire pour toute nouvelle construction autorisée dans la zone au droit des grandes infrastructures routières classées (RD606), sur la commune de Joigny uniquement (conformément au PLU approuvé en 2012).

3.5.2.4 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Pour assurer la protection des espaces boisés présents ponctuellement sur le territoire intercommunal, un classement a été instauré au titre des articles L.113-2 à L.113-7 du code de l'urbanisme. Ce dispositif vise à conserver le caractère boisé des sites, en complément des zones naturelles et des secteurs naturels à protéger.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Le PLUi a repris la quasi-intégralité des Espaces Boisés Classés des POS et PLU précédents. Les quelques différences se justifient par la prise en compte des servitudes d'utilité publique (SUP). De plus, une part importante de boisements ont été inscrits dans le cadre du PLUi pour prendre en compte la trame verte et bleue locale (cf. diagnostic de territoire et orientations n° 2 et 6 du PADD).

Quelques corrections ont été réalisés dans le cadre de la révision allégée n° 1.

3.5.2.5 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE (L.151-19 CU)

Le territoire du Jovinien souhaite valoriser et protéger son patrimoine bâti et paysager. Le PLUi est un outil complémentaire du dispositif déjà engagé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du pôle urbain de Joigny. C'est pourquoi, chaque commune tant pour le patrimoine bâti que pour le patrimoine paysager, a procédé à la réalisation d'un recensement des éléments identitaires présents sur le territoire du Jovinien, dont certains ont fait l'objet de recherches bibliographiques dans des livres, bulletin communal, articles de presse... En effet, le Code de l'Urbanisme permet au PLUi d'identifier et de protéger certains éléments de paysage (bâti ou naturel) identitaire ou ayant un rôle écologique. Ils sont identifiés soit par l'intermédiaire d'un aplat ou d'un linéaire, soit par un numéro allant de 1 à 61, sous 9 catégories.

Ce recensement a permis de repérer des éléments de patrimoine, en vue d'améliorer leur protection, mais aussi leur valorisation. La liste globale des éléments de paysage identifié, le lieu, et un bref descriptif et les Prescriptions de nature à atteindre les objectifs, conformément à l'article R151-4-3° du Code de l'Urbanisme, sont précisés dans un tableau récapitulatif pour les communes concernées en annexe du règlement écrit (pièce 3D du PLUi).

Figure également en annexe non réglementaire du PLUi (Pièce 5E), à titre indicatif, la liste des éléments présentés dans le cadre de la labellisation Villes et Pays d'Art et d'Histoire, portée par la Communauté de commune du Jovinien.

Ont été identifiés des éléments architecturaux et historiques mais également des règles architecturales particulières qui définissent les conditions de démolition de linéaire bâti sur le pôle urbain de Joigny. Selon leur nature, l'enjeu sera de préserver : leurs caractéristiques urbaines ou rurales, leur style, - les types de clôtures... en fonction des catégories patrimoniales identifiées :

- **Le patrimoine architectural** : Ont été recensés des éléments identitaires liés à l'architecture locale sur trois communes :

- l'ancienne façade PTT, la façade de la maison de retraite du pôle secondaire, la cheminée et usine élévatoire PLM, et la façade de l'ancienne menuiserie comprenant une enseigne en bois pour le pôle urbain de Saint-Julien-du-Sault,
- les façades de constructions traditionnelles et une gloriette avec toiture en petites tuiles plates sur la commune de Bussy-en-Othe,
- un cadran solaire et 4 têtes de cochon en silex sur des façades de constructions sur la commune de La-Celle-Saint-Cyr.

- **Le patrimoine bâti** : Ont été recensés des éléments identitaires liés à des ensembles bâtis ou des éléments de patrimoine bâti sur trois communes :

- le château du comte de Marisy, sur le pôle urbain de Joigny,
- la mairie, les tour et bâtiment Fontenottes, la porte de la Fontaine et les deux chalets de la Gare sur le pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault,
- les porches traditionnels, portails métalliques ouvragés et piliers en briques (8) et la salle des associations et bibliothèque sur la commune de Bussy-en-Othe.

- **Le patrimoine bâti d'ordre religieux** : Qui concerne l'ancien presbytère de Saint-Julien-du-Sault et le presbytère de La-Celle-Saint-Cyr.

- **Le patrimoine historique** :

- l'ancien aérodrome et l'Observatoire astronomique Pierre FAYADAT, sur le pôle urbain de Joigny,
- la tête du pont à bascule, les trois tours du centre-ancien historique composées de la Tour de la porte du Tau, la Tour de la rue du Nord et la Tour de la liberté, le Moulin de la ville, la gare, la chapelle, la maison bourgeoise et portail, sur le pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault,

- l'abreuvoir avec fond pavé, l'école de Bussy-en-Othe, la mairie et son portail métallique ouvragé et piliers en briques,
- le Château de Saint-Phalle et son parc, sur la commune de Cudot,
- l'ancienne maison du château, la Grange aux dimes, l'ancien mur du château et les vestiges d'une ancienne grange avec poulie, sur la commune de La-Celle-Saint-Cyr,
- le Château et le mur rucher, sur la commune de Précy-sur-Vrin.

- **Le patrimoine vernaculaire et vernaculaire religieux** : qui compte les éléments caractéristiques de la culture locale, populaire, celle de l'histoire du quotidien et des pratiques sur certaines communes avec les lavoirs, les croix de chemins et calvaires, et une ancienne éolienne (commune de La-Celle-Saint-Cyr uniquement).

Ces identifications participent à la valorisation du patrimoine pour faire un moteur de l'attractivité et du développement, mais aussi au respect et à la mise en valeur de l'aspect architectural et culturel propre au patrimoine Jovinien, conformément aux orientations n°2.3, n°3 et n°5 du PADD).

- **Le patrimoine lié à l'eau** : Le choix a été fait de distinguer le patrimoine lié à l'eau, du fait de l'omniprésence de l'eau sur le territoire intercommunal. De ce fait, ont été inscrits en tant qu'éléments de paysages des lavoirs, des puits, des moulins, des ponts, des (anciennes) glacières, une fontaine, l'ancienne baignade du territoire intercommunal, une source, un gué, un étang et des mares.

- **Le patrimoine paysager** : Concerne les diverses composantes végétales identitaires du territoire au vu de leur qualité paysagère et environnementale, ainsi qu'au travers de leur identification dans la trame verte et bleue locale (à maintenir, renforcer ou à créer). Ont notamment été identifiés, des arbres remarquables, des places de communes, des parcs arborés historiques, des jardins, des vergers, des arbres ponctuels, des alignements d'arbres, des ripisylves, ainsi

que des boisements et bosquets existants et à renforcer pour certains, notamment pour limiter le risque de ruissellement.

Concernant les jardins, certains ont été identifiés pour maintenir leur vocation, bien qu'ils ne présentent pas de qualité paysagère avérée, et donc, ne sont pas considérés comme du potentiel en dent creuse. En effet, ces derniers font partie intégrante de l'organisation bâtie et donc de la morphologie des villages. Ils sont pour certains considérés comme des espaces de transition, ou encore des espaces de respiration avec une vocation de jardin ou d'espace vert (voir espace naturel).

Il en est de même pour les cônes de vue sur le territoire du Jovinien, (comme le point de vue du Belvédère de Joigny ou encore le cœur d'îlot végétalisé de Paroy-sur-Tholon...) qui n'ont pas fait l'objet d'une identification au sens strict du règlement, mais qui ont été intégrés dans la protection du patrimoine paysager pour éviter d'entacher les perspectives sur le territoire, sur et vers le pôle urbain de Joigny notamment. Ils ont alors été protégés au travers d'éléments surfaciques, ponctuels et linéaires (ensemble de jardins, vergers, espaces naturels).

A noter que pour les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols, ces dernières ont souhaité reprendre « les autres terrains boisés » (*non considérés comme Espaces Boisés Classés – EBC au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme*), en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 CU et non les faire disparaître.

Ces identifications participent également à préserver les espaces de respiration de certains centres-bourgs, mais aussi à la préservation des cônes de vue sur le paysage (orientations n°5 et 6 du PADD).

Tous les travaux réalisés sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales, paysagères ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;

- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine ;
- de la fonctionnalité des milieux naturels.

Ainsi, le PLUi s'est attaché à identifier des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur, en offrant des prescriptions de nature à atteindre les objectifs de préservation et de valorisation, conformément à l'article R151-4-3° du Code de l'Urbanisme au sein du règlement par l'interdiction de démolition et l'instauration de déclaration préalable pour tout travaux de modification, mais aussi via la pièce 3D, par l'intermédiaire de prescriptions pour chaque élément identifié.

Quelques ajustements ont également été apportés par la révision allégée n°2.

4. ANALYSE DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES

D'ici 15 ans, l'objectif total de production de logements est estimé à près de 929 logements, afin de répondre à l'élan démographique souhaité pour l'intercommunalité du Jovinien. Cet objectif a été réparti sur le territoire du Jovinien en fonction de son organisation et de ses dynamiques (hiérarchisation des pôles), en sachant qu'il a été privilégié de densifier les enveloppes bâties plutôt que de les étendre.

4.1 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS

4.1.1 ANALYSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

L'analyse du potentiel constructible en dents creuses, espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties et en extension de l'enveloppe urbaine a été réalisée de la manière suivante :

1 – La recherche du potentiel en densification se fait sur les espaces considérés comme inscrits dans l'enveloppe urbaine bâtie, où les capacités en termes de réseaux et d'équipements sont suffisantes, et hors contraintes et sensibilités environnementales importantes (ruissellement, inondation, ...). La première étape a donc été de délimiter les enveloppes urbaines, en cohérence avec le PADD et plus précisément les orientations n°1 visant à « *Créer des conditions de rééquilibrage territoriale des communes* » et n°5 « *Maitriser le développement en extension et en continuité des bourgs, hameaux, écarts en favorisant la densification* » et « *Limiter l'extension des habitations ou petits groupements d'habitations isolées* ».

Après échanges avec les communes, et prise en compte des documents annexes (réseaux, servitudes, sensibilités environnementales...), l'ensemble des zones urbanisées constructibles à vocation mixte ou résidentielle a été défini.

2 – Au sein des enveloppes urbaines, ont été identifiées les parcelles et subdivisions parcellaires, ne présentant pas de surfaces bâties, entre deux parcelles bâties, à aujourd'hui :

- En-deçà d'un rayon de 50 mètres entre deux constructions : comptabilisées comme dents creuses ;
- Au-delà d'un rayon de 50 mètres entre deux constructions : comptabilisées comme extensions urbaines (*conformément au COTEC du 02.07.18 sur demande des Services de l'Etat*).

3 – Le potentiel constructible identifié est ensuite mis en parallèle du Registre Parcellaire Graphique Agricole de 2016, mais aussi avec la prise de compte de nouveaux aménagement réalisés (VRD, espaces publics, équipements publics, permis de construire accordés à 2018 ...) et des éléments de paysage à prendre en compte (jardins, vergers, espaces de respiration...) conformément à l'orientation n°6 du PADD.

4 – Après divers échanges, les communes ont indiqué si le potentiel identifié (arrière de jardin, grandes parcelles en dents creuses, ...) était réellement mobilisable et pertinent en termes de densification.

A ce titre, en fonction des communes, un coefficient de rétention foncière a été appliqué, pour permettre d'évaluer, à juste titre, les potentialités de développement en fonction des caractéristiques de chaque commune. Le coefficient de rétention foncière varie entre 0 et 50% en fonction des spécificités des communes. En moyenne, ce dernier est de l'ordre de 23% à l'échelle intercommunale.

5 – Le potentiel en extension des enveloppes urbaines a également été étudié, de la même manière que pour les dents creuses. Ont alors été considérés comme en extension : les parcelles situées au-delà de l'enveloppe urbaine, avec ou sans réseaux (inscription en U ou AU)

ainsi que les grands espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties, au-delà d'un rayon de 50 mètres entre chaque construction située du même côté de la voie.

A noter que pour les extensions, inscrites en zone à urbaniser (1AU-2AU), aucun coefficient de création de voiries/réseaux/stationnement et espaces publics/espaces verts n'a été appliqué.

Estimatif des capacités de densification, extension à vocation résidentielle retenu pour le PLUi pour chaque commune :

6 – Pour répondre aux objectifs fixés en termes de besoins en logements d'ici 15 ans, et en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces, les densités de logements suivantes ont été retenues, en fonction de la structuration des communes :

- Le pôle urbain de Joigny, et le pôle secondaire de Saint-Julien-du-Sault : 15 logements à l'hectare
- Les petits pôles de proximité et les communes rurales : 11 logements à l'hectare.

La moyenne sur le territoire du Jovinien s'élève alors à 11,4 logements à l'hectare. A noter que chaque commune a été abordée avec sa propre densité de logements et non avec la moyenne du territoire.

Organisation territoriale	Communes	Potentiel Brut (ha)				TOTAL(ha)	Coefficient de rétention foncière (U)	Densité de logements par ha	Potentiel Net (ha)	Potentiel Net (logts)	Répartition Dents creuses (%)
		Dents creuses (ha)	Extensions en zone urbaine (U)- (ha)	Extensions en zone à urbaniser (1AU) - (ha)	Extensions en zone à urbaniser (2AU) - (ha)						
Pôle urbain	Joigny	4,3	0,7	4,4	5,6	14,98	30%	15	10,5	157	29%
Pôle secondaire	Saint-Julien-du-Sault	2,0	0,3		5,9	8,23	20%	15	6,6	99	25%
Communes rurales	Béon	2,7	2,6	0,3		5,53	30%	11	3,9	43	48%
Communes rurales	Brion	4,9	1,3	0		6,18	20%	11	4,9	54	79%
Petit Pôle de Proximité	Bussy-en-Othe	1,8	1,2	1,4		4,37	20%	11	3,5	38	42%
Petit Pôle de Proximité	Cézy	2,4	0,9	1,6		4,84	30%	11	3,4	37	50%
Petit Pôle de Proximité	Champlay	2,5	2,7	3,3		8,46	30%	11	5,9	65	29%
Communes rurales	Chamvres	4,1	1,3	0		5,43	20%	11	4,3	48	75%
Communes rurales	Cudot	2,6	1,7	0		4,32	20%	11	3,5	38	61%
Communes rurales	La-Celle-Saint-Cyr	1,9	1,3	1,5		4,68	0	11	4,7	51	40%
Communes rurales	Looze	1,9	2,5	1,1		5,58	20%	11	4,5	49	35%
Communes rurales	Paroy-sur-Tholon	2,2	0,8	0		3,02	30%	11	2,1	23	74%
Communes rurales	Précy-sur-Vrin	0,6	1,2	1,0		2,80	30%	11	2,0	22	20%
Communes rurales	Saint-Aubin-sur-Yonne	1,6	1,4	0		3,04	30%	11	2,1	23	53%
Communes rurales	Saint-Martin-d'Ordon	0,6	0,8	0		1,44	0	11	1,4	16	44%
Communes rurales	Sépeaux-Saint-Romain	1,3	3,5	0		4,81	20%	11	3,8	42	27%
Communes rurales	Verlin	2,6	2,3	0		4,85	20%	11	3,9	43	53%
Communes rurales	Villecien	2,2	2,7	0		4,84	20%	11	3,9	43	45%
Communes rurales	Villevallier	1,4	0,0	0		1,41	20%	11	1,1	12	100%
Potentiel en densification (dents creuses)		44%	Moyenne			98,80	22%	TOTAL	76,0	904	

OBJECTIF
MANQUE

929
25 logements
logts

Certaines communes présentent alors des projets dont le potentiel de densification est nettement inférieur à celui en extension ; tout en sachant que ce dernier comptabilise à la fois des zones à urbaniser en épaissement mais aussi des grands espaces libres de constructions entre deux constructions (rayon de 50 mètres).

Le potentiel en dents creuses s'élève à 43,6 ha, tandis que le potentiel en extension (immédiate/zone U) et dans les zones d'urbanisation future (AU), s'élève à 55,2 ha.

La surface « théorique » nécessaire au projet s'élèverait alors à 81,5 ha avec une densité de logements moyenne de 11,4 logements à l'hectare.

Pour ce qui est de la rétention foncière, cette dernière n'a pas été appliquée pour toutes les communes à hauteur de 30% (comme l'indique le tableau en page 62 du 1.3 Justifications ; partie 4), puisque certaines d'entre-elles ne sont pas impactées par cette problématique.

A l'échelle intercommunale, le coefficient de rétention s'élève en moyenne à 22%. Il a été appliqué à l'ensemble du potentiel brut (ha) incluant également d'éventuels travaux de VRD pour les zones AU le cas échéant. C'est pourquoi le potentiel net « théorique » présenté ci-présent s'élève à 76,1 hectares.

De ce fait, le projet intercommunal, présente un potentiel en cohérence avec ses besoins.

Concernant les secteurs à vocation de jardins, ces derniers n'ont pas été pris en compte dans les justifications du besoin foncier pour l'habitat, puisqu'ils n'ont pas cette vocation. Pour autant, leur superficie a bien été prise en compte dans les calculs de consommation d'espaces.

De plus, il est à noter que le potentiel comptabilisé présente un « manque » de 25 logements, par rapport aux objectifs affichés à l'échelle intercommunale, du fait que certaines communes comme Saint-Martin-d'Ordon, Joigny ou encore La-Celle-Saint-Cyr ont réfléchi à un périmètre constructible en cohérence avec l'enveloppe bâtie et le potentiel à réinvestir (lutte contre la vacance) et à investir (notamment en termes d'équipements et d'activités) plutôt qu'une recherche d'un quantitatif à atteindre.

A noter que les zones d'urbanisation future à vocation mixte 1AU (majoritairement à vocation résidentielle) ne représentent sur le territoire intercommunal que 15% du potentiel constructible.

Pour autant, pour les communes qui présentent un potentiel en extension nettement supérieur à celui en densification, cela s'explique par :

Commune de Joigny : Peu de foncier est mobilisable sur la ville (peu de dents creuses, parcelles concernées par des inondations et/ou zones humides). De ce fait, et comme cela avait été envisagé dans le PLU approuvé en 2014, la ville présente un potentiel en épaissement plus important qu'en densification. Toutefois, ces données sont à mettre en parallèle avec la lutte contre la vacance, puisque Joigny est entrée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en juillet 2015. De plus, au sein du potentiel en extension ci-présent sont comptabilisés les 5,6 hectares de zones d'urbanisation future à long terme (2AU) en épaissement de l'enveloppe urbaine à l'Ouest de la ville et en épaissement du hameau de Léchères ; ces parcelles étant concernées par la présence de zones humides – données issues de 18 sondages réalisés dans le cadre du PLUi. Ces zones dites « bloquées » n'ont pas lieu d'être ouvertes prochainement.

Commune de Saint-Julien-du-Sault : La ville est concernée par le risque inondation (PPRI Yonne) mais aussi par un phénomène de ruissellement (donnant inondation). De ce fait, au vu de sa morphologie bâtie « en araignée » disposée sur un relief plus ou moins abrupt, peu de foncier mobilisable a été comptabilisé au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet du pôle secondaire ne présente qu'une seule zone d'urbanisation future, inscrite en zone d'urbanisation future à long terme (5,9ha). Cette zone est concernée par la présence d'une zone Natura 2000 et, à ce jour, aucun projet précis n'a été défini à long termes. De ce fait, il n'est pas possible de définir des éléments de compensation environnementale, dans le cadre de l'évaluation environnementale. Cependant, ces compléments seront apportés au moment de la définition du projet et de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone, de façon à présenter une étude environnementale cohérente.

Commune de Bussy-en-Othe : La commune a révisé son PLU en octobre 2014 ; elle a donc souhaité reprendre les enveloppes urbaines définies. Toutefois, elle a quelque peu réorienté son projet, pour être conforme aux objectifs fixés dans le cadre du PLUi (notamment la croissance de 0,4%/an qui est inférieure à celle qui était fixée pour réaliser son projet). De plus, la commune a souhaité identifier et préserver les jardins et vergers situés au sein au Nord-Ouest du bourg, comme espace de respiration. Pour autant le projet sur la commune de Bussy-en-Othe présente une seule zone d'urbanisation future, qui vient en épaississement de l'Ouest du bourg (1,4 ha).

Commune de Champlay : De par l'organisation bâtie des deux entités urbaines du territoire communal de Champlay, peu de foncier mobilisable en densification a été recensé. Quelques espaces de respiration ont été maintenus pour maintenir la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi, sur la base d'une réduction importante du potentiel constructible du PLU approuvé en 2007, seules 2 zones d'urbanisation futures ont été inscrites en épaississement du bourg.

Commune de Précy-sur-Vrin : Tout comme pour la commune de La-Celle-Saint-Cyr, le projet de la commune de Précy-sur-Vrin, ne présente qu'une seule zone d'urbanisation future, en épaississement du centre-bourg. La commune de Précy-sur-Vrin présente un réel déficit en termes de capacité de défense incendie. De ce fait, elle a privilégié un développement du bourg, et le comblement de dents creuses et épaississement de hameaux ponctuellement.

4.1.2 LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le territoire du Jovinien, s'est fixé dans l'orientation n°3 du PADD de : « Agir sur le parc de logements vacants et mettre en place des outils de lutte contre la vacance ». De manière chiffrée, cela se traduit pour toutes les communes d'un objectif de résorption des logements vacants de 25% ; ce qui implique que 301 logements soient réhabilités/réinvestis dans le parc de logements. Ces objectifs optimistes et honorables se justifient par la volonté politique intercommunale de privilégier le renouvellement urbain de chaque commune.

Estimatif du nombre de logements réintroduits pour chaque commune, dans le PLUi :

Organisation territoriale Communes		Nombre de logements (2013)	TOTAL de logements à réintroduire (25%)
Pôle urbain	Joigny	607	152
Pôle secondaire	Saint-Julien-du-Sault	178	45
Communes rurales	Béon	21	5
Communes rurales	Brion	23	6
Petit Pôle de Proximité	Bussy-en-Othe	21	5
Petit Pôle de Proximité	Cézy	54	14
Petit Pôle de Proximité	Champlay	28	7
Communes rurales	Chamvres	23	6
Communes rurales	Cudot	14	4
Communes rurales	La-Celle-Saint-Cyr	43	11
Communes rurales	Looze	12	3
Communes rurales	Paroy-sur-Tholon	12	3
Communes rurales	Précy-sur-Vrin	23	6
Communes rurales	Saint-Aubin-sur-Yonne	26	7
Communes rurales	Saint-Martin-d'Ordon	21	5
Communes rurales	Sépeaux-Saint-Romain	29	7
Communes rurales	Verlin	20	5
Communes rurales	Villecien	15	4
Communes rurales	Villevallier	34	9

A noter que cet objectif peut paraître relativement important, mais un travail important a déjà été engagé à l'échelle du pôle urbain de Joigny (NPNRU) mais aussi à l'échelle intercommunale avec une action de l'habitat.

4.2 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le zonage du PLUi tient compte des disponibilités existantes dans les zones d'activités aménagées, et des capacités de densification. Il conserve également des capacités d'extension pour les entreprises en place (réserve foncière des entreprises), prévoit un développement possible en extension immédiate, à plus ou moins long terme, et envisage une offre nouvelle en façade autoroutière (A6).

Ces choix en termes de zonage, se sont également appuyés sur l'organisation territoriale en privilégiant un développement des zones d'activités sur le pôle urbain et le pôle secondaire.

La réflexion portée sur la zone d'activités sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain a pour principal objectif de bénéficier de « l'effet vitrine » de l'autoroute et donc de « *Capter une partie des échanges opérés entre les grandes aires d'influences* » (orientation n°1 du PADD).

Le zonage du PLUi classe alors :

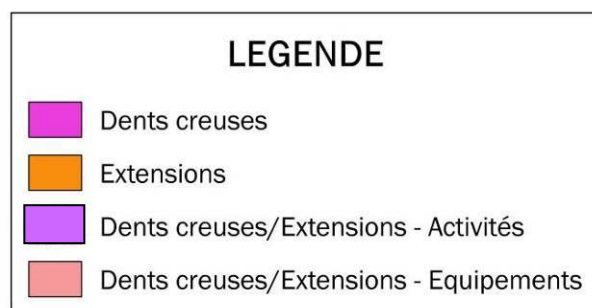
- 21,9 ha de zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, sur les communes de Joigny, Saint-Julien-du-Sault, Sépeaux-Saint-Romain ;
- 5,5 ha de zones d'urbanisation future à vocation d'équipements, sur les communes de Saint-Julien-du-Sault, Champlay et La-Celle-Saint-Cyr.

A noter que les zones urbaines à vocation d'activités économiques comptabilisent un potentiel constructible mobilisable de l'ordre de 5,5 ha au sein du PLUi, pour les communes de Saint-Julien-du-Sault, Bussy-en-Othe et Cézy.

4.3 LOCALISATION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Sur la base de la méthodologie énoncée précédemment, des cartographies localisant le potentiel constructible pour l'habitat, les activités et les équipements ont été réalisés pour chaque commune.

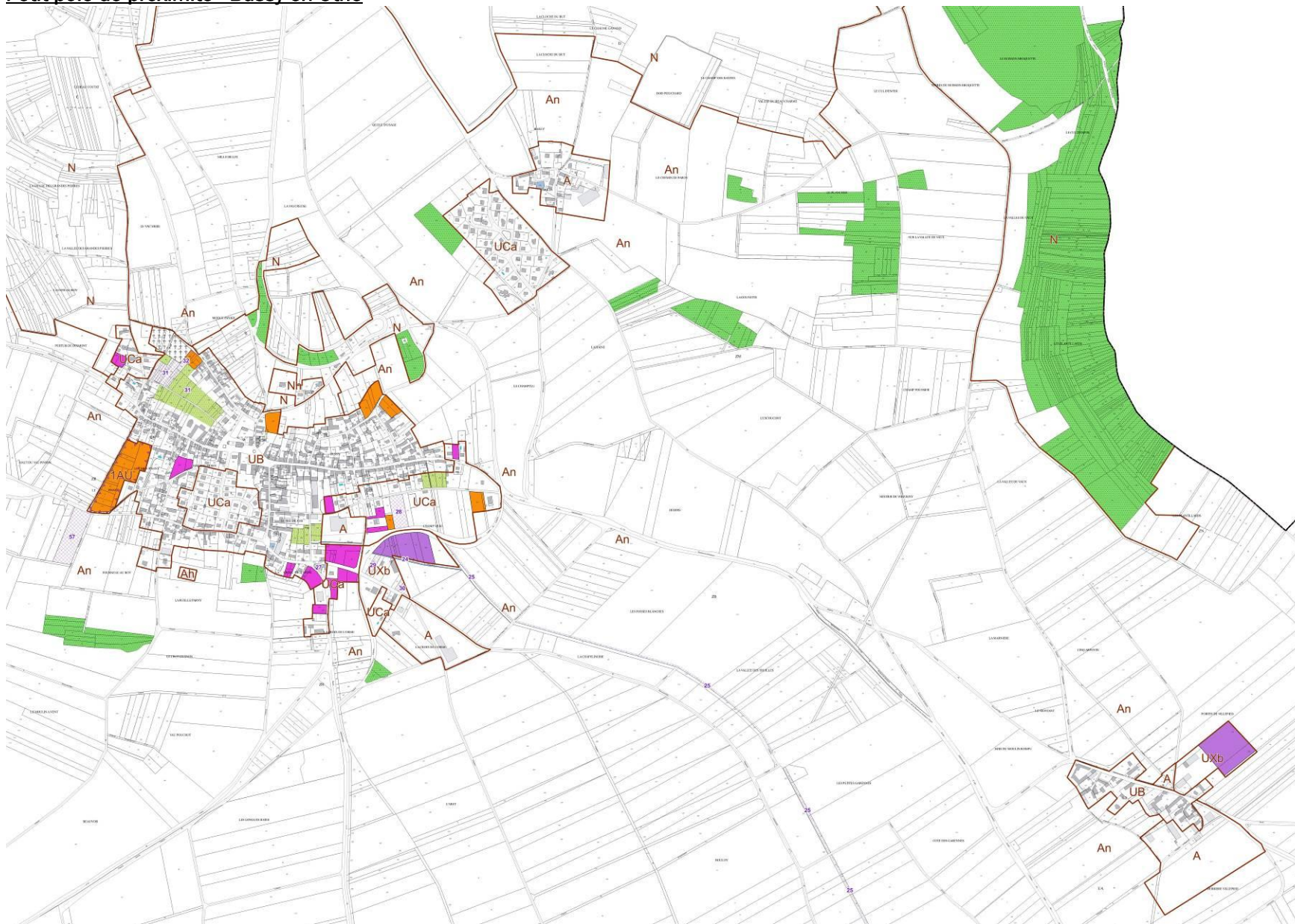
Ces cartographies permettent d'identifier :

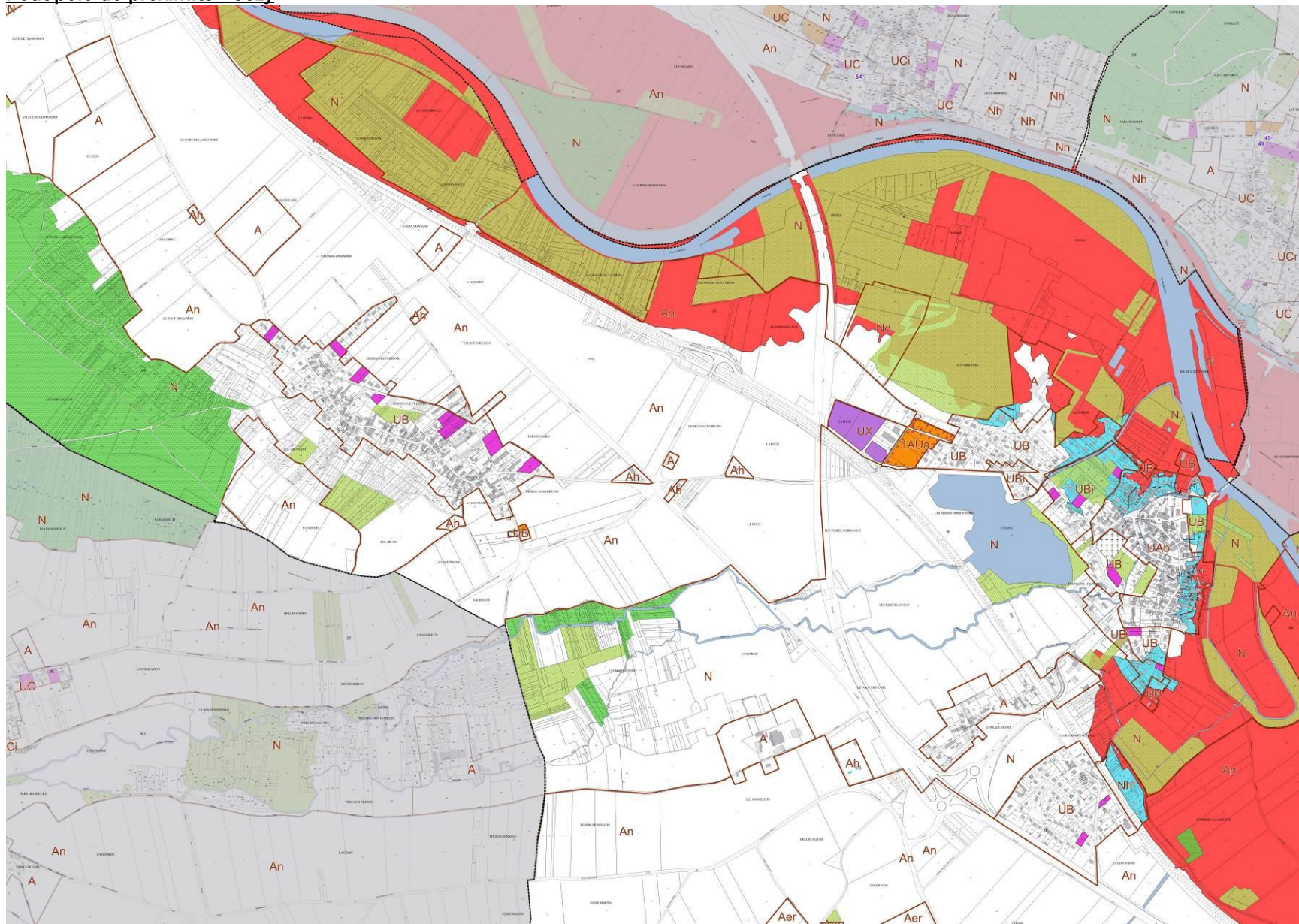


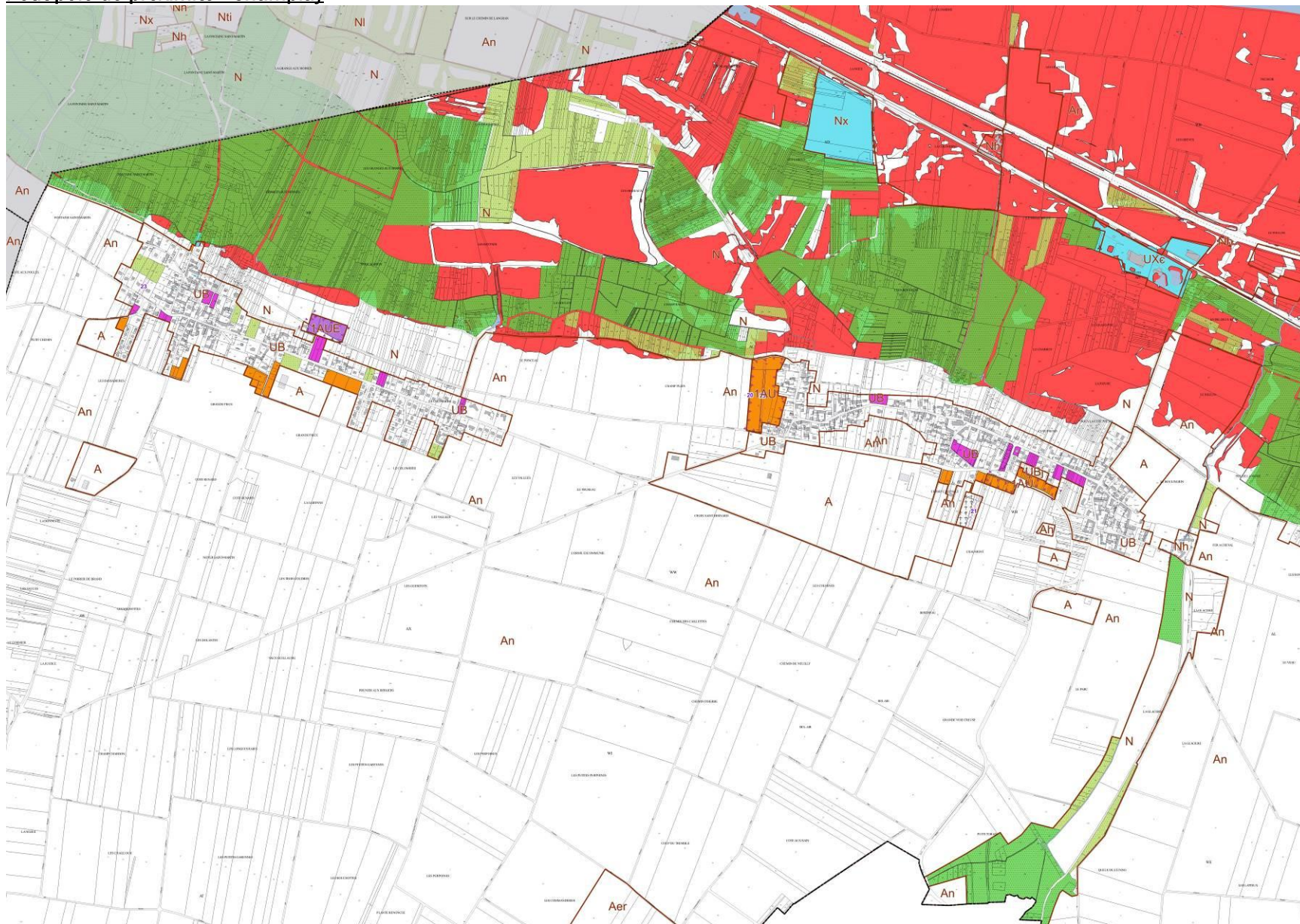
Les plans utilisés sont ceux du PLUi approuvé, avant les différentes modifications et révisions allégées. Celles-ci n'ont pas impacté le potentiel constructible car :

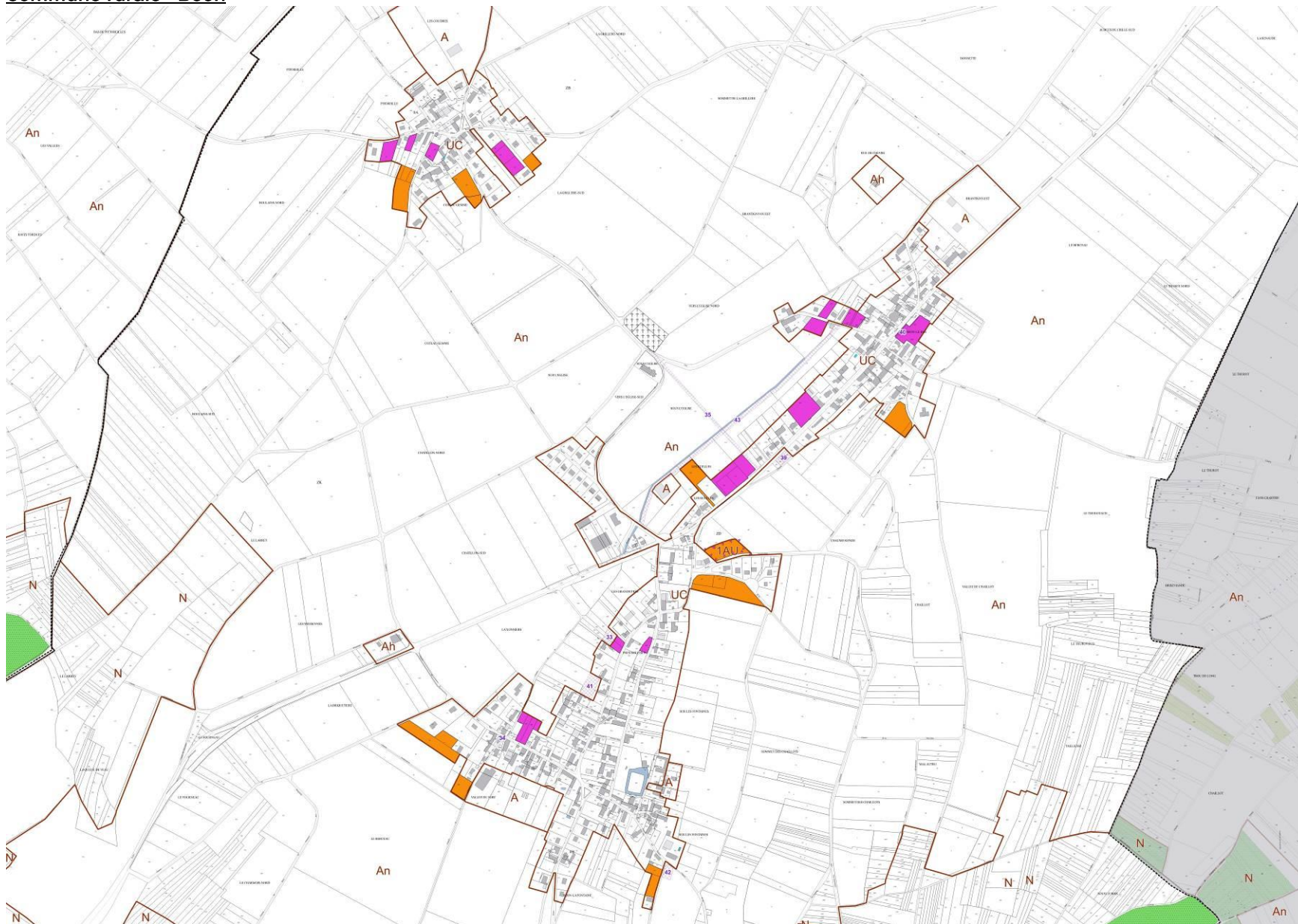
- Les ajouts de zones U sont des corrections matérielles de zone déjà bâties.
- Quand des ajouts de zone U comprenant du potentiel constructible a été réalisé, la même quantité de zone U avec potentiel a été retiré dans la même commune.

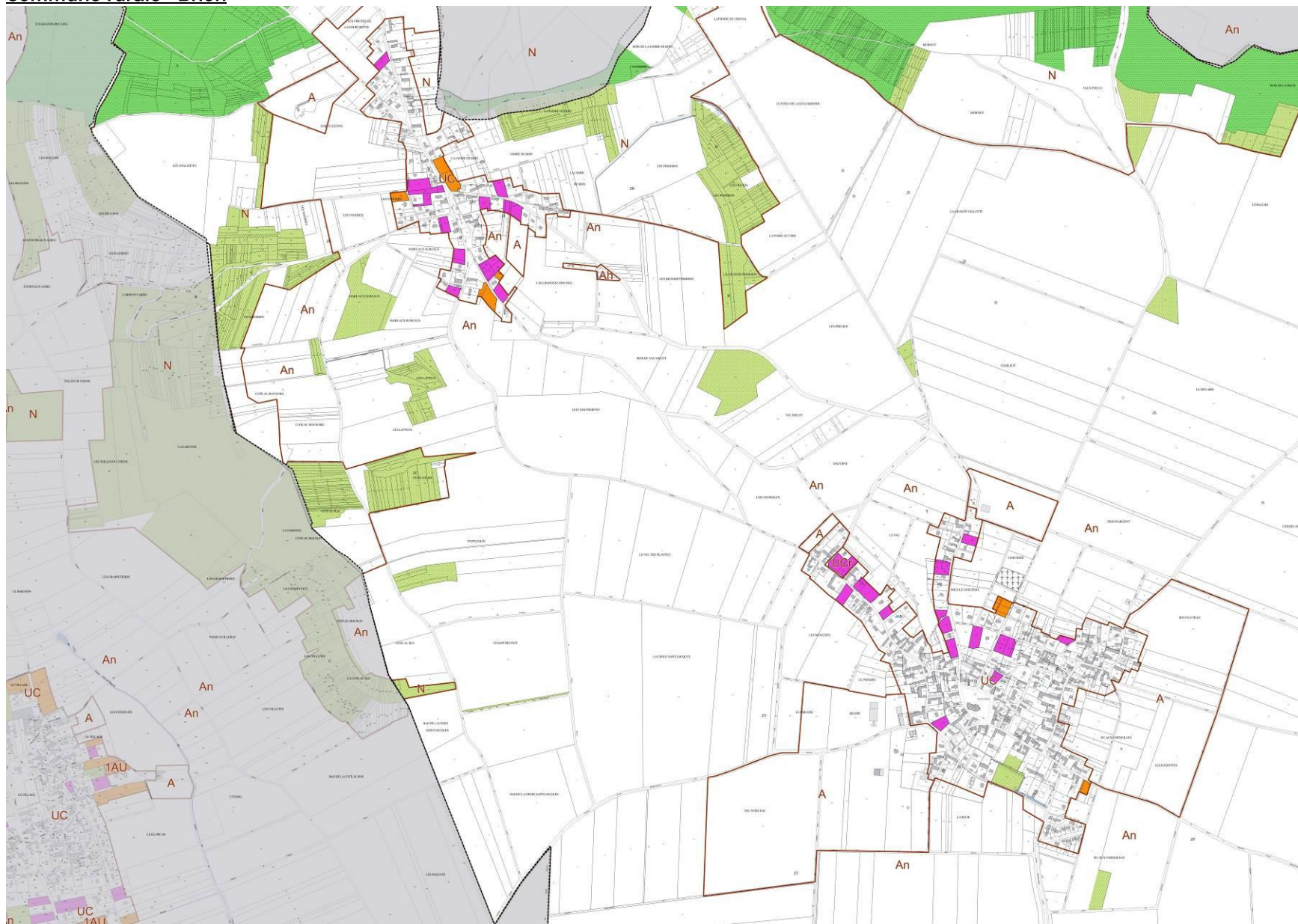
[illegible]

Petit pôle de proximité - Bussy-en-Othe

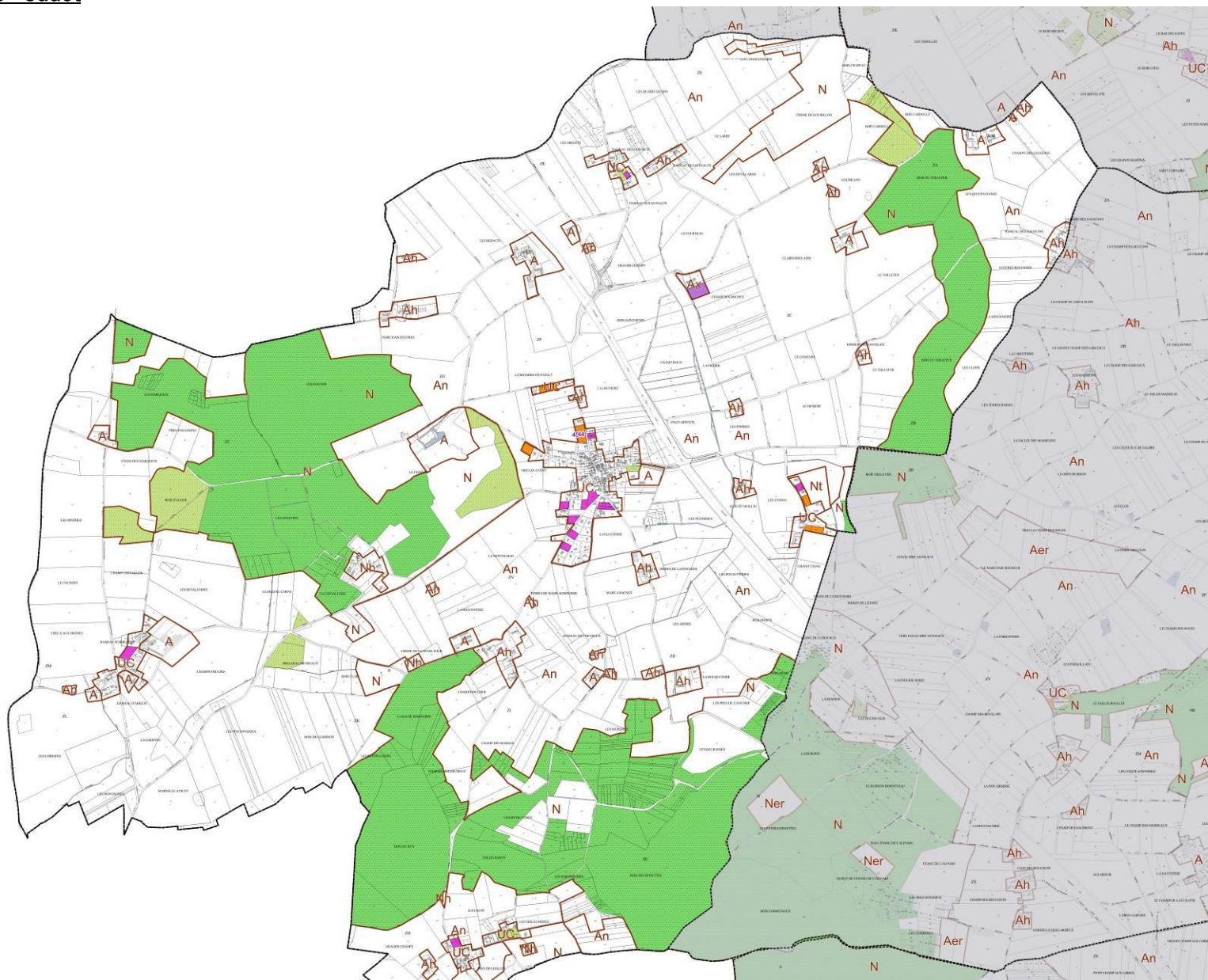
Petit pôle de proximité - Cézy

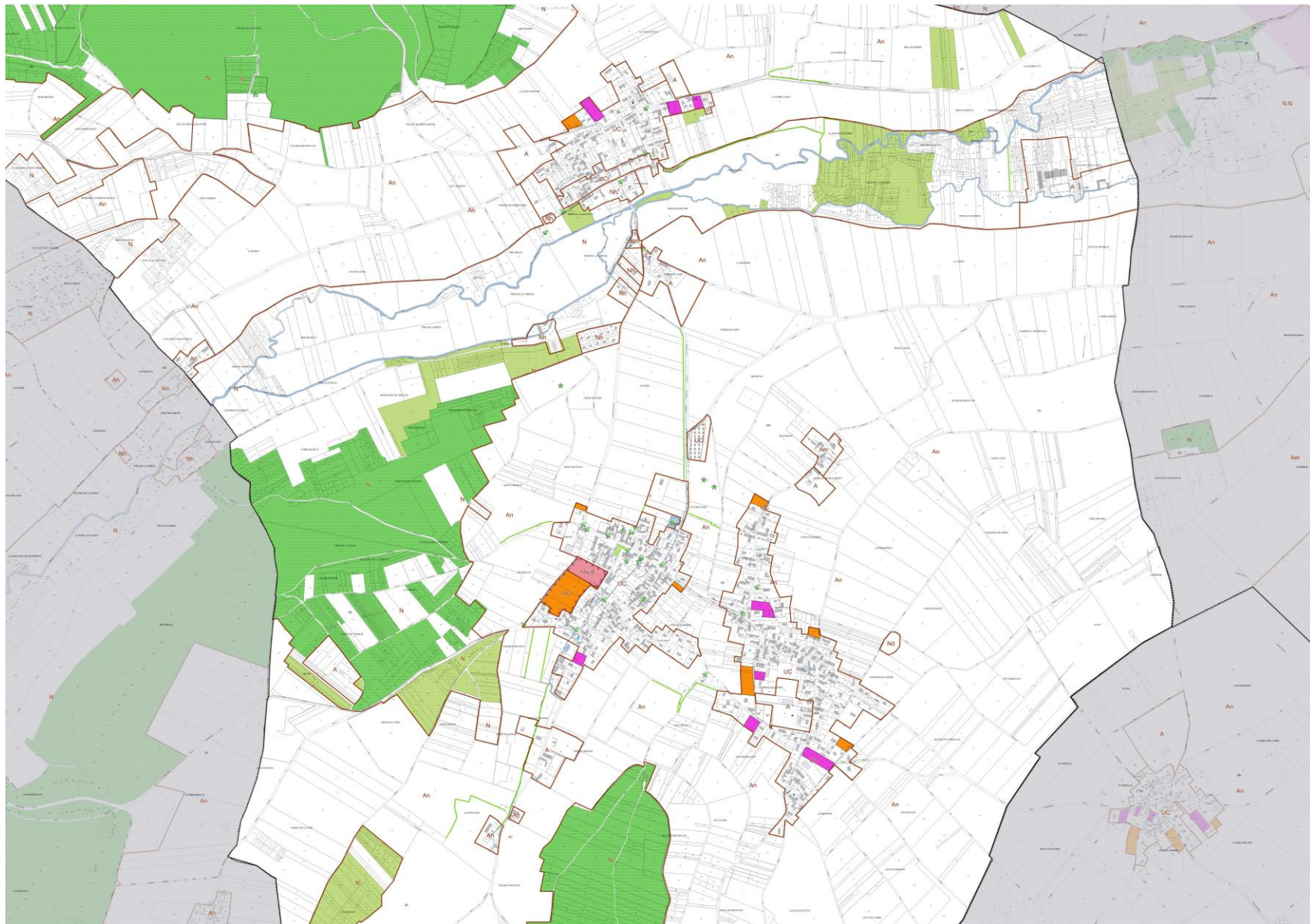
Petit pôle de proximité - Champlay

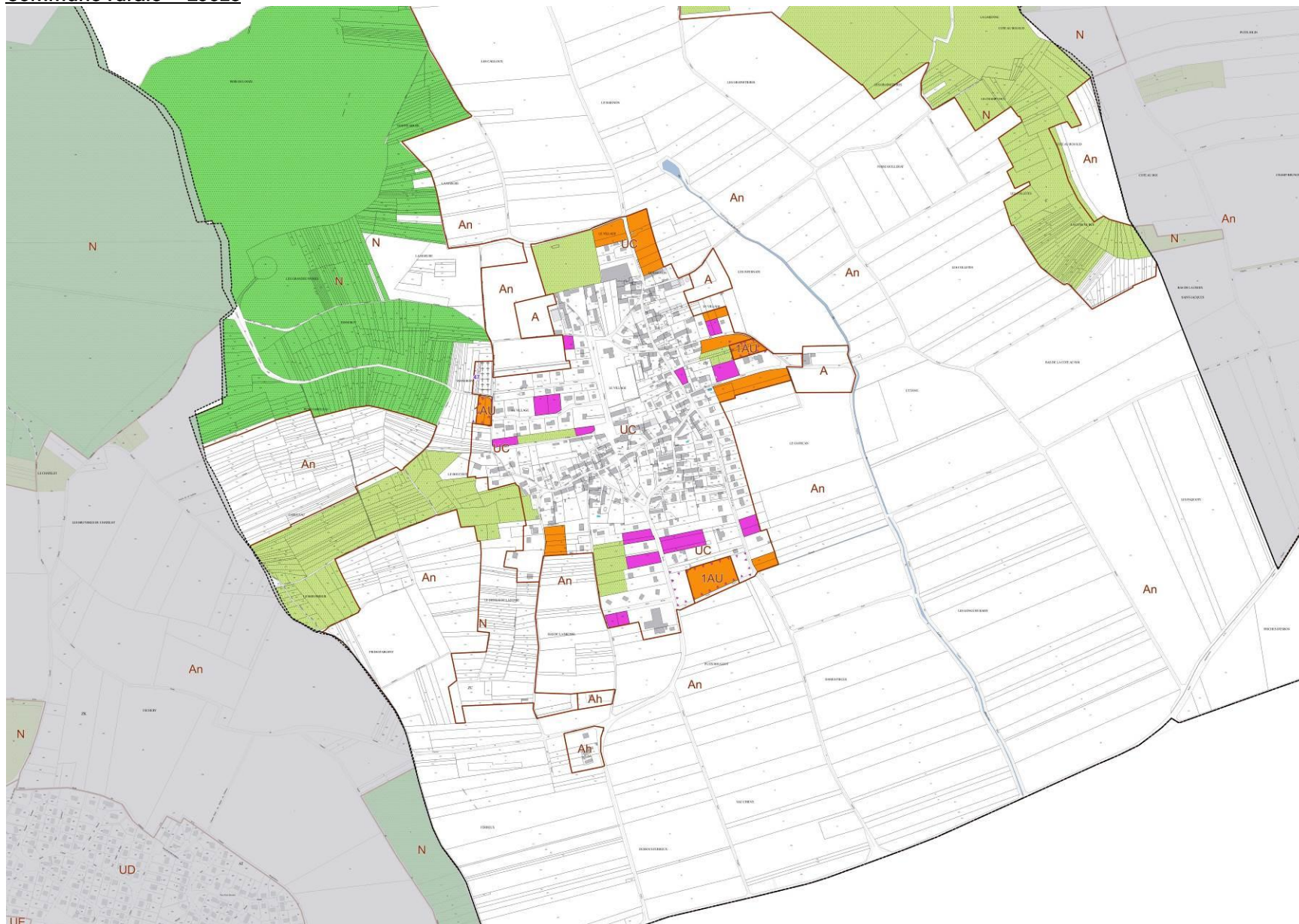
Commune rurale - Béon

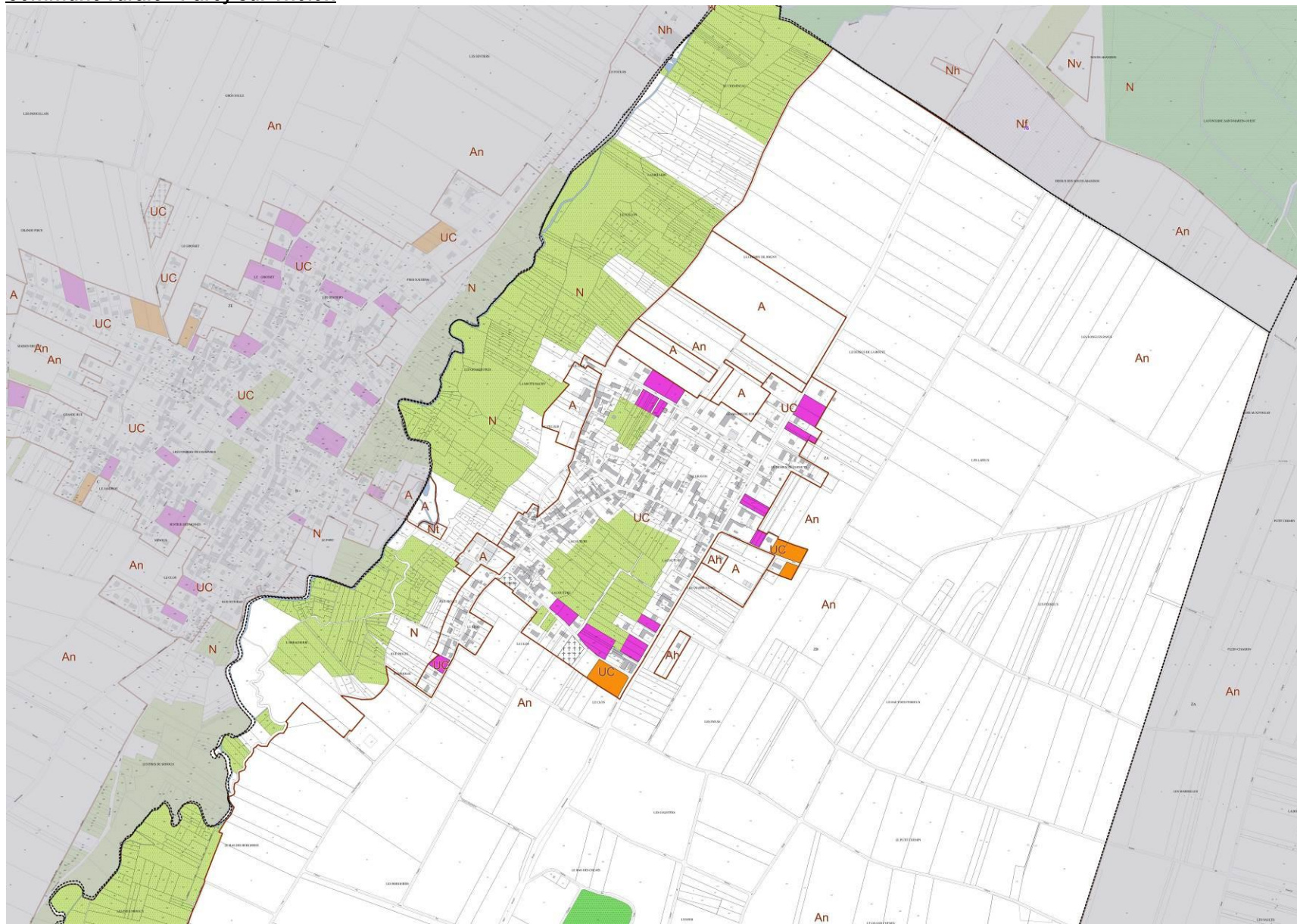
Commune rurale - Brion

Commune rurale - Chamvres

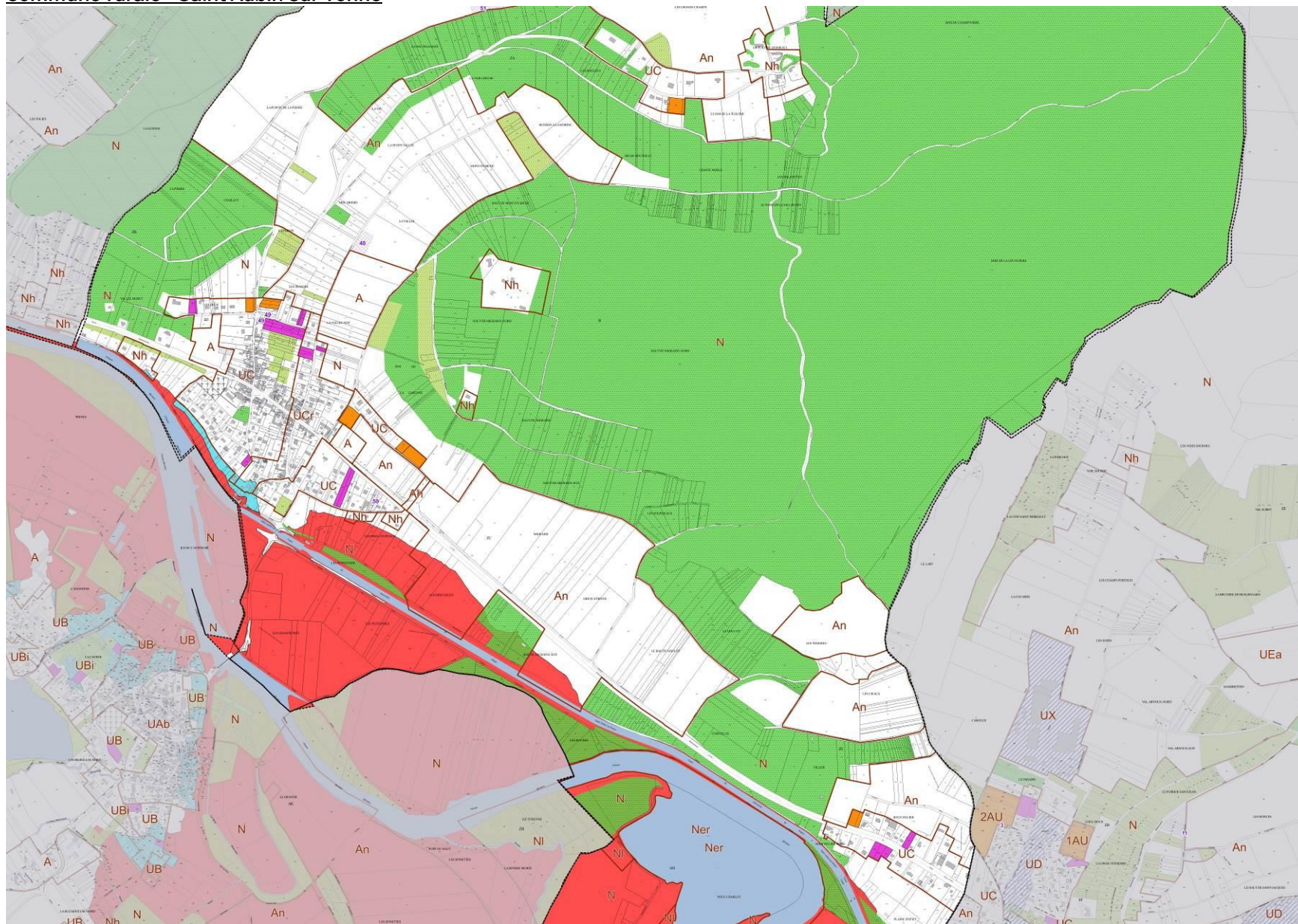
Commune rurale - Cudot

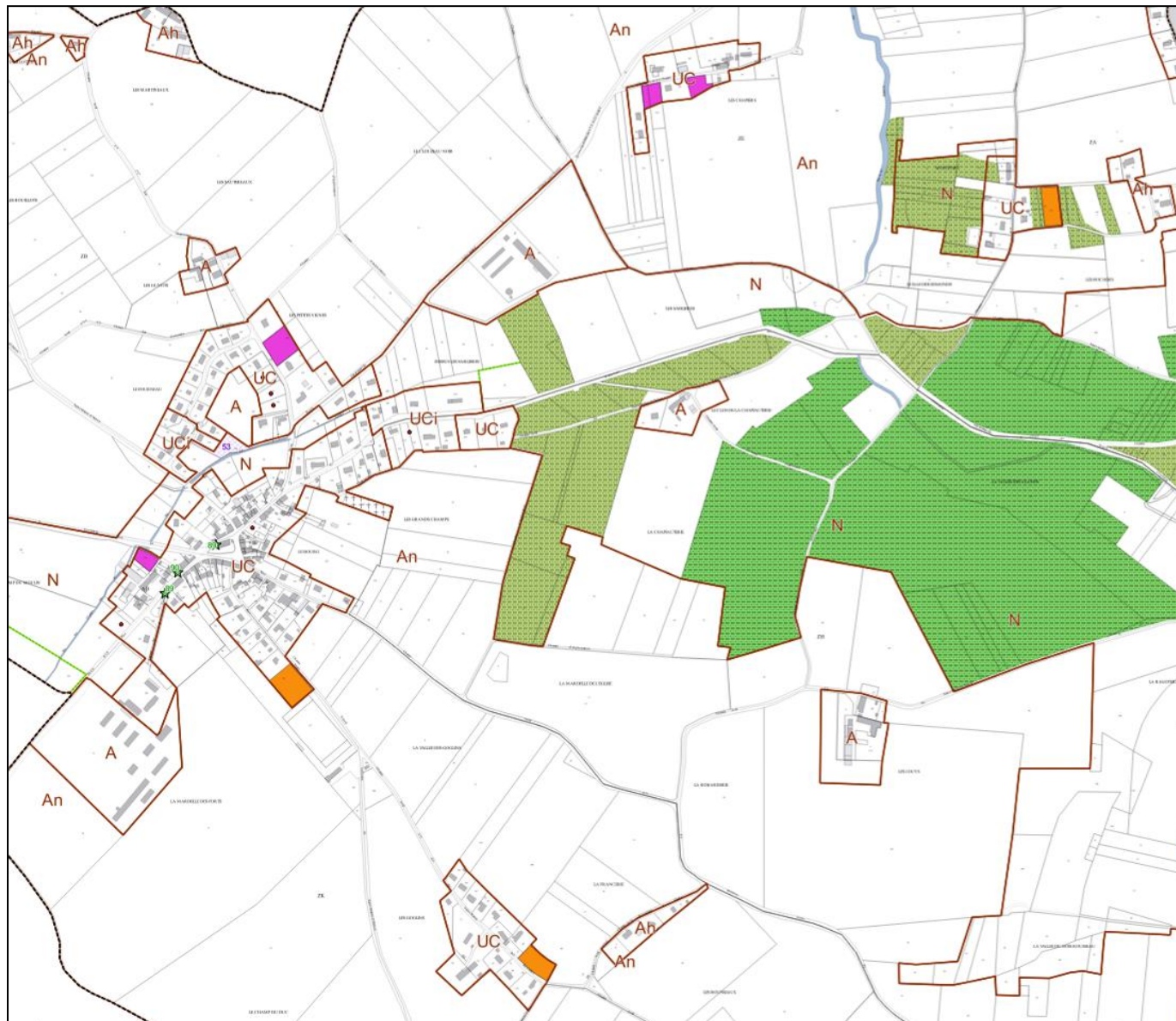
Commune rurale - La-Celle-Saint-Cyr

Commune rurale – Looze

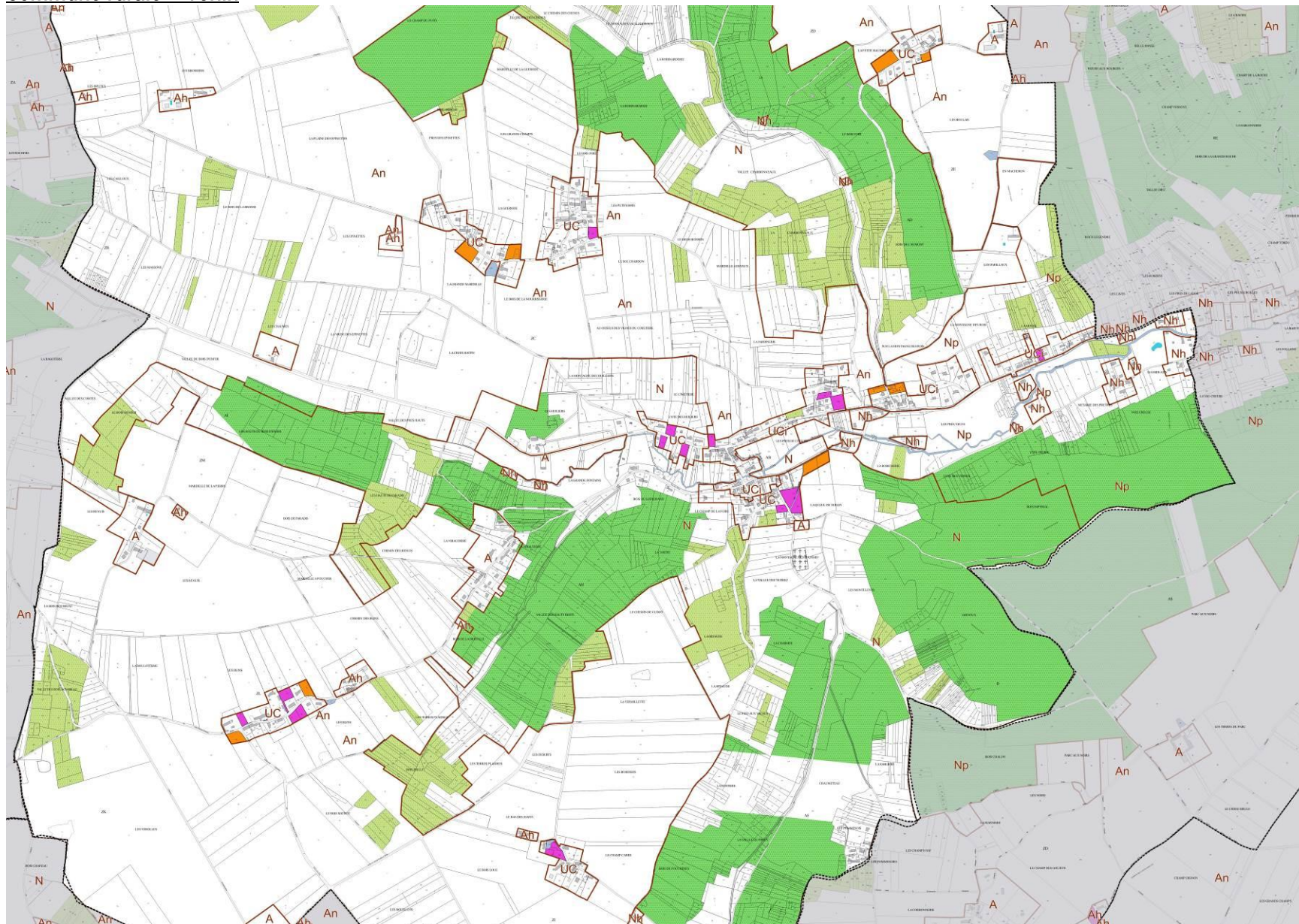
Commune rurale - Paroy-sur-Tholon

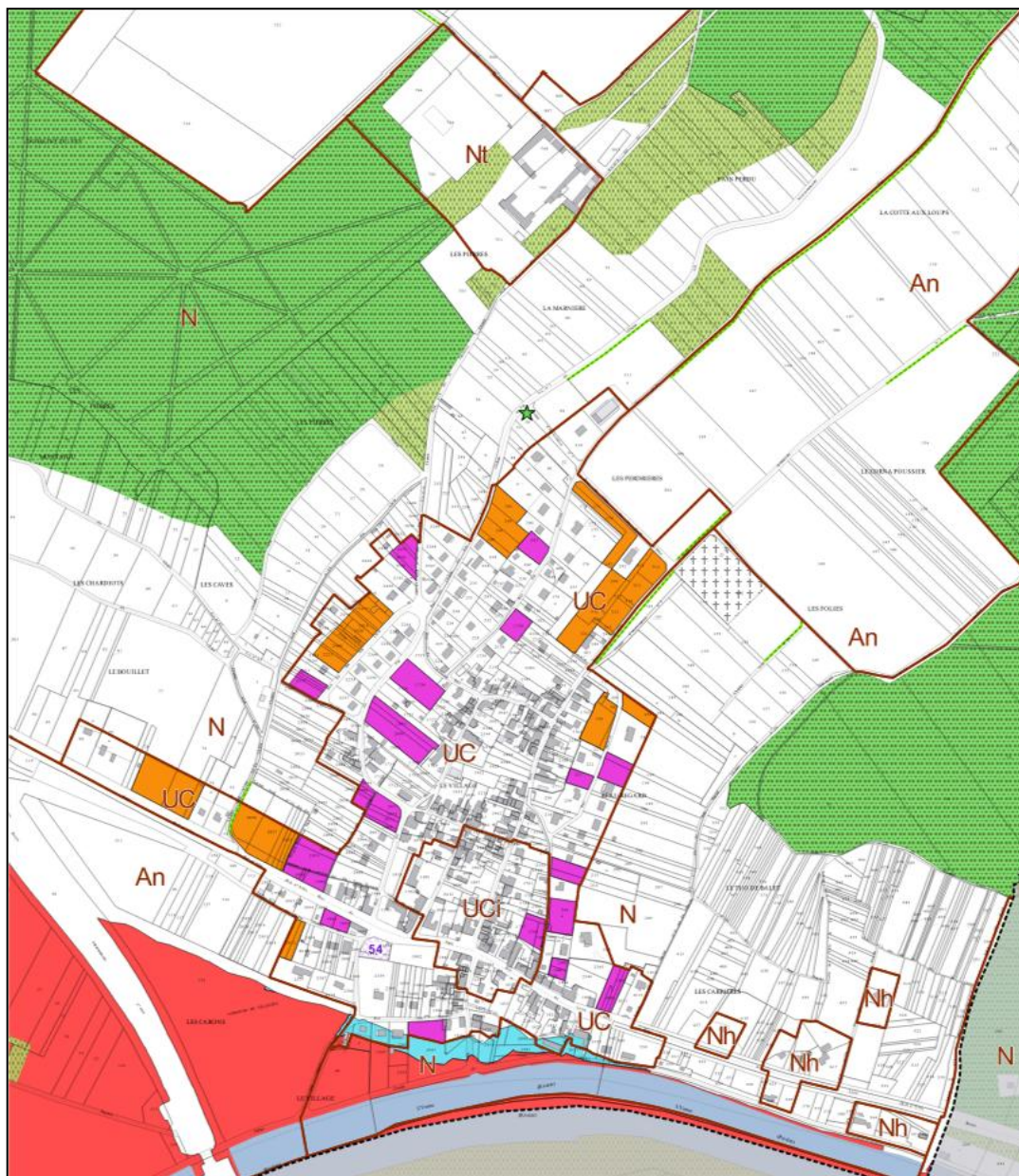
Commune rurale - Précy-sur-Vrin

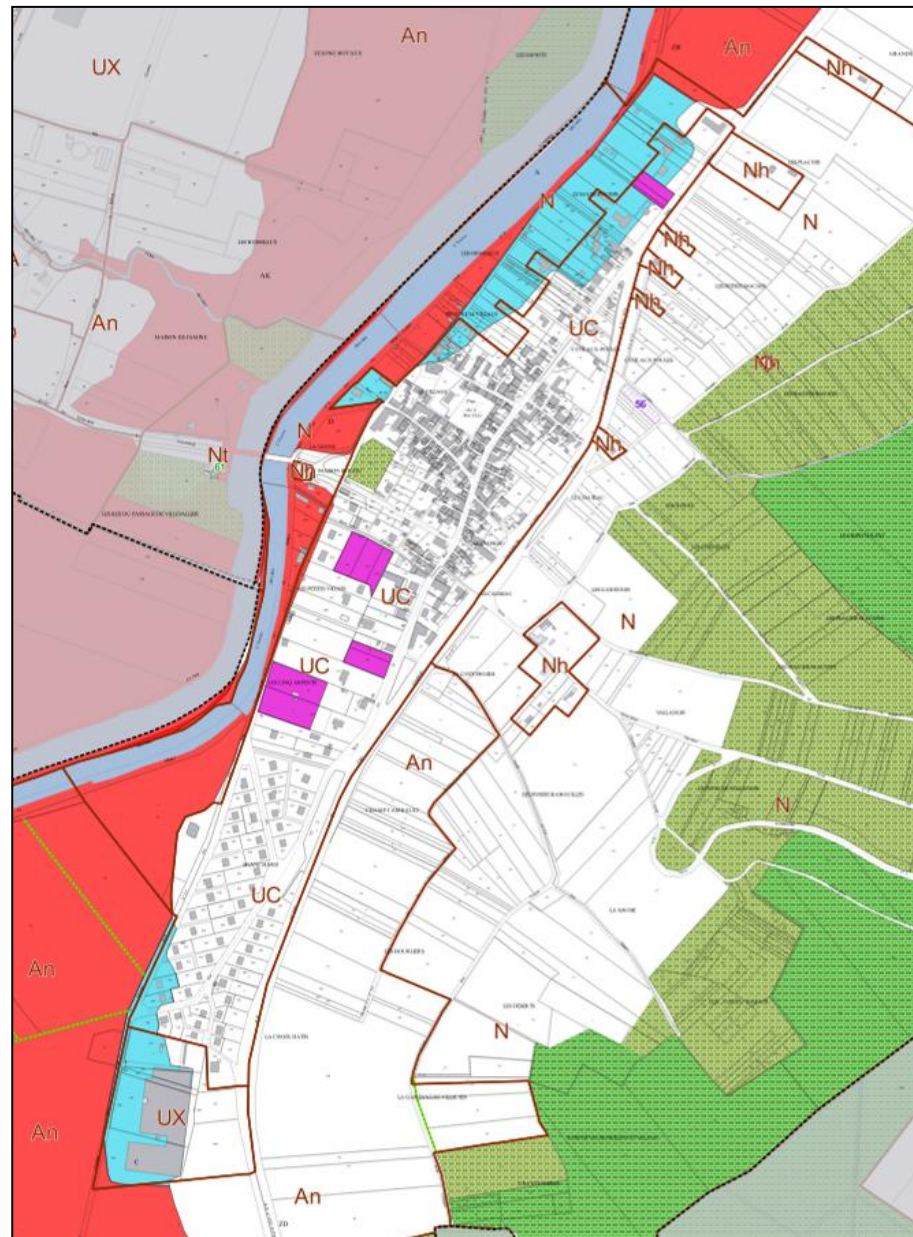
Commune rurale - Saint-Aubin-sur-Yonne

Commune rurale - Saint-Martin-d'Ordon

Commune rurale - Sépeaux-Saint-Romain

Commune rurale – Verlin

Commune rurale – Villecien

Commune rurale - Villevallier

5. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Pour rappel : La consommation d'espaces passée sur le territoire intercommunal s'élève à 7,3 ha/an, habitat, activités et équipements confondus.

Pour répondre aux enjeux de développement du territoire, le PLUi prévoit, complémentirement au renouvellement urbain, des espaces en extensions urbaines. Ces sites sont localisés en continuité des enveloppes bâties existantes, sauf contraintes particulières (par exemple : zones inondables, préservation des cônes de vue ...). De ce fait, au travers de l'élaboration du PLUi, le processus de « mitage » des espaces agricoles et naturels, déjà amorcé, a été enrayé par la maîtrise des enveloppes bâties.

L'objectif fixé en termes de modération de la consommation d'espaces sur le territoire du Jovinien s'élève à une consommation de 6,5 ha/an d'ici 15 ans (orientation n°5 du PADD). L'intercommunalité a alors souhaité équilibrer ses besoins de la manière suivante : 70% pour l'habitat et 30% pour les activités et les équipements.

Tout comme pour le potentiel constructible, le bilan de la consommation d'espaces (agricoles et naturels) projetée a été réalisé sur la base d'inventaires de terrains et de recollement de données disponibles. Il n'a pu être affiné qu'une fois les enveloppes urbaines et à urbaniser définies. Ont également été pris en compte dans la consommation d'espaces, les emplacements réservés destinés à de l'habitat ou de l'équipement. De ce fait, ceux concernant la voirie, les extensions de cimetière, N'ont pas été intégrés dans le calcul de la consommation d'espaces (Conformément au COTEC du 02.07.18 sur demande des Services de l'Etat).

Sur la base du potentiel identifié en dents creuses et en extensions, ces données ont été croisées avec :

- Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) agricole de 2016 ;
- Les photographies aériennes de 2014 ;
- Le terrain réalisé tout au long des études d'élaboration du PLUi ;
- Les périmètres des espaces naturels sensibles et/ou remarquables.

Il a alors été possible de classer en trois catégories les espaces consommés à savoir :

- Les espaces agricoles (sur la base du RPG) ;
 - Les espaces naturels (friches, boisements, vergers ...) ;
 - Les autres espaces : jardins de particuliers, espaces viabilisés
-

De par cette méthodologie, un estimatif global de consommation d'espaces a été réalisé pour chaque commune, chaque vocation de développement à savoir :

5.1 POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

La consommation d'espace estimée à venir est similaire à celle des 15 dernières années. Cependant, au vu des densités bâties instaurées dans le PLUi (nettement supérieure à la densité moyenne enregistrée sur les 15 dernières années - moyenne de 7 logements à l'hectare), le nombre de logements prévus sera supérieur à celui connu dans les prochaines années.

De manière générale, toutes les communes présentent une modération de la consommation d'espaces liée à l'habitat.

De ce fait, le potentiel constructible en zones U et AU s'élève à 62,7 ha soit 4,2 ha/an d'ici 15 ans ; ce qui est en deçà de l'objectif fixé au sein du PADD.

A noter que pour les communes de Champlay et Saint-Julien-du-Sault, les secteurs à vocation de jardin ont été comptabilisés dans la consommation d'espaces, en termes d'habitat ; bien que ces derniers n'aient pas cette vocation. Toutefois, ils sont considérés comme consommateur d'espaces puisqu'ils permettent l'accueil d'abris de jardins sous condition. Ces espaces représentent 1,5 ha soit près de 2,4% de la surface consommée pour l'habitat.

Estimatif de la consommation d'espaces pour le PLUi pour chaque commune, en fonction des vocations :

	Habitat		Activités		Equipements		TOTAL	
Béon	3,5	ha	0,2	ha/an	0,0	ha	3,5	ha
Brion	3,3	ha	0,2	ha/an	0,0	ha/an	3,3	ha
Bussy-en-Othe	1,5	ha	0,1	ha/an	1,8	ha	3,8	ha
Cézy	2,7	ha	0,2	ha/an	1,9	ha	4,5	ha
Champlay	6,9	ha	0,5	ha/an	0,7	ha	7,7	ha *
Chamvres	2,3	ha	0,2	ha/an	0,0	ha/an	2,3	ha
Cudot	1,5	ha	0,1	ha/an	0,0	ha/an	1,5	ha
Joigny	10,7	ha	0,7	ha/an	10,5	ha	21,1	ha
La-Celle-Saint-Cyr	3,6	ha	0,2	ha/an	0,8	ha	4,3	ha
Looze	3,9	ha	0,3	ha/an	0,0	ha/an	3,9	ha
Paroy-sur-Tholon	1,8	ha	0,1	ha/an	0,0	ha/an	1,8	ha
Précy-sur-Vrin	2,1	ha	0,1	ha/an	0,0	ha/an	2,1	ha
Saint-Aubin-sur-Yonne	1,2	ha	0,1	ha/an	0,0	ha/an	1,2	ha
Saint-Julien-du-Sault	8,1	ha	0,5	ha/an	5,6	ha	17,8	ha *
Saint-Martin-d'Ordon	0,9	ha	0,1	ha/an	0,0	ha/an	0,9	ha
Sépeaux-Saint-Romain	3,2	ha	0,2	ha/an	7,7	ha	10,9	ha
Verlin	3,6	ha	0,2	ha/an	0,0	ha/an	3,6	ha
Villecien	1,8	ha	0,1	ha/an	0,0	ha/an	1,9	ha
Villevallier	-	ha	0,0	ha/an	0,1	ha	0,1	ha
TOTAL	62,7	ha	4,2	ha/an	27,4	ha	1,8	ha/an
Soit un total de :		96,4	ha, soit	6,4	ha/an			

5.2 POUR LE DÉVELOPPEMENT EN TERMES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La consommation d'espace estimée à venir est inférieure à celle des 15 dernières années. L'ambition du territoire intercommunal reste raisonnable et le potentiel mobilisé a été réfléchi en fonction de l'organisation territoriale, et des besoins connus et à venir. La consommation d'espaces liée aux équipements publics, concerne à la fois les zones d'urbanisation future à vocation d'équipements, mais aussi les emplacements réservés liés au stationnement, à la création de voirie, etc...

De ce fait, le potentiel constructible pour les activités économiques et équipements publics représente une consommation moyenne de 2,2 ha/an pour les 15 prochaines années ; alors qu'il était de l'ordre de 2,8 ha/an sur les 15 dernières années.

5.3 ANALYSE DES PROJETS ISSUS DE LA CONCERTATION AGRICOLE (MAI 2017, MISE À JOUR SEPTEMBRE 2017)

La concertation agricole organisée avec la Chambre d'Agriculture de l'Yonne a permis d'échanger avec les exploitants agricoles, et de mettre en évidence :

- Les problèmes de circulation avec les engins agricoles sur fonds de carte IGN au 1/25000 ;
- Le positionnement des bâtiments techniques agricoles, des sièges d'exploitation et des zones de projets sont dessinés sur informatique à partir du fond cadastral et la Bd Ortho ;
- Les caractéristiques de l'exploitation sur le foncier, les productions actuelles, les projets de productions nouvelles et la transmission d'entreprises sont enregistrées.

Les 159 projets correspondant à près de 182 hectares, ont été soumis à l'étude de chaque collectivité concernée. Aucun détail n'a été indiqué lors de la concertation agricole ; les élus ont donc fait les démarches nécessaires pour connaître la véracité des projets.

Pour autant, afin de limiter les conflits d'usage, de ne pas négliger l'impact des constructions sur le paysage et veiller à ne pas augmenter les problématiques de déplacements, certains projets n'ont pu être pris en compte dans le zonage du PLUi. Pour les projets pris en compte, ces derniers ont été soit :

- Pris en compte au sein des enveloppes urbaines ;
- Inscrit en zone agricole A ; zone agricole constructible.

Joigny – pôle urbain : 6 projets énoncés ; dont 4 pris en compte au sein de la zone urbaine UX et de la zone agricole constructible A.

Un projet concerne des parcelles incluses dans la zone d'activités de la Petite Ile. Les constructions à usage d'exploitations agricoles y étant autorisées, le projet est inscrit en zone urbaine UX.

Deux projets concernent des parcelles incluses dans l'enveloppe de la ville (Nord), rue du Luxembourg, en zone UC et secteur Nj. Les constructions à usage d'exploitations agricoles n'étant pas autorisées dans cette zone et ce secteur, au vu de leur vocation, ces projets n'ont pu être pris en compte.

Le projet Rue de la Croix d'Arnault a été pris en compte. L'exploitation et les parcelles concernées sont intégrées en zone agricole A.

2 projets concernent le hameau de Léchères : l'un a été inclus dans la zone UC et l'autre en zone agricole constructible.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi sont ajoutés les terrains intégrés au projet de Jardin maraîcher d'insertion porté par la Ville de Joigny à travers une activité d'insertion exploitant du maraîchage bio. Ces terrains sont situés chemin de Chauffour, Chemin de la Charbonnière et rue Georges Vannereux. Ce dernier est retiré lors de la modification n°2.

Saint-Julien-du-Sault : 7 projets énoncés ; tous pris en compte au sein de la zone agricole constructible A.

Le projet situé au lieu-dit Moulin d'en bas a été pris en compte, et intégré en zone agricole A.

Les 4 projets de l'exploitation agricoles situées au Sud du territoire communal, lieu-dit Les terres du Parc, de la Ferme du Parc aux Noirs ont été pris en compte, et intégrés en zone agricole A.

Le projet, lieu-dit les Sauqueux a été pris en compte et intégré à la zone agricole A.

Le projet situé au Nord-Ouest du territoire, en limite communale avec la commune de Verlin sur laquelle se trouve l'exploitation agricole a été pris en compte et intégré à la zone agricole A.

Bussy-en-Othe : 7 projets énoncés ; tous pris en compte au sein de la zone agricole constructible A.

Au sein du bourg, le projet en lien avec le hangar agricole a été pris en compte et intégré à la zone agricole A.

En amont du bourg, lieu-dit la Croix de l'Orme, l'exploitation agricole et le projet ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Hameau de Villepied : Les quatre projets ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A, tout comme l'exploitation.

Ecart de Vovigny : Le projet a été pris en compte, et l'intégralité des constructions de l'écart de Vovigny ont été inscrites en zone agricole A ; le confortement et l'extension d'habitation de tiers étant autorisé.

Cézy : 8 projets énoncés ; tous pris en compte au sein de la zone urbaine UC-section II et de la zone agricole constructible A.

Le projet situé au lieu-dit Péage-Ouest, au Sud du bourg, a été pris en compte en zone agricole. Sont également comprises dans la zone agricole l'exploitation et les habitations de tiers (le confortement et l'extension d'habitation de tiers étant autorisé) ; puisque cet écart n'est pas propice au développement de l'habitat – cf. PADD).

Hameau de Thèmes : Les trois projets ont été pris en compte. Les deux premiers sont intégrés à la zone urbaine UC – section pour les communes rurales, puisque le règlement permet « le confortement des constructions et installations des sièges d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les nouvelles exploitations hors élevage, sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique » ; et l'autre a été intégré à la zone agricole A.

Les quatre projets situés à l'Ouest du territoire communal, lieux-dits « Le Clot », « Le Vaudillon » et « Groseiller Batard » ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Champlay : 10 projets énoncés ; dont 9 pris en compte au sein de la zone urbaine UC et de la zone agricole constructible A.

Hameau de Longueron : Le projet est situé à l'Ouest du hameau. Il s'agit de la création d'une exploitation viticole avec création d'une habitation et d'un chai. De ce fait, la zone urbaine UC autorisant « le confortement des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les nouvelles

exploitations hors élevage, sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique » ; l'emprise de la future construction à usage d'habitation a été incluse en zone urbaine UC, tandis que le reste du projet a été intégré à la zone agricole A.

Un projet a été énoncé au Nord du hameau, en zones humides, en limite du PPRI zone rouge. De ce fait, ce projet n'a pu être pris en compte.

Bourg de Champlay : Le projet, en lien avec l'exploitation agricole située à l'Est du bourg a été pris en compte et intégré à la zone urbaine UB (cf. détail règlement ci-avant).

Les sept autres projets se situent en aval du bourg. Ils ont tous été pris en compte et été intégrés à la zone agricole A.

Béon : 11 projets énoncés ; dont 8 ont été pris en compte au sein de la zone agricole A.

Bourg de Béon : Les deux projets situés en entrée de bourg, le long de la RD943 depuis Joigny, et l'exploitation agricole, ont été intégrés à la zone agricole A (lieu-dit Brantigny-Est).

Concernant les deux projets situés de par et d'autre du Ru de Mardereau, ces derniers n'ont pu être intégralement pris en compte. En effet, afin de prendre en compte la topographie du site, et le cône de vue sur l'église depuis la RD943, et la commune a fait le choix de ne pas répondre favorablement à ces demandes. Pour autant le hangar agricole, et ses environs ont été intégrés à la zone urbaine pour permettre une extension éventuelle du bâti, sur la partie Nord.



Extrait du zonage avec concertation agricole – Vue aérienne Géoportail

Hameau de La Motte : Les trois projets ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Hameau des Vaugenets : Seul un des deux projets a été pris en compte, puisque l'exploitant agricole a indiqué à la commune privilégier de l'espace agricole constructible à proximité du hangar existant. De ce fait, une zone agricole constructible est inscrite au Nord du hameau des Vaugenets.

Brion : 6 projets énoncés ; tous ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A. Un 7e est ajouté dans le cadre de la modification n°1.

Les 6 projets sont situés autour de l'enveloppe bâtie du bourg. La commune a souhaité y répondre favorablement.

Chamvres : 5 projets énoncés ; 4 sont pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Bourg de Chamvres : Le projet situé à l'extrémité Ouest du bourg a été pris en compte et intégré en zone agricole A, avec le hangar existant. Les trois projets énoncés, en limite communale avec Joigny, et plus précisément le hameau de Léchères, sur laquelle se trouve l'exploitation, ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Le projet lieu-dit Fond de Saint-Denis n'a pas été pris en compte puisqu'il s'agit d'une procédure en cours pour la réalisation de silos agricoles construits sans autorisation, en secteur inconstructible au sein de la Carte Communale approuvée. De plus, afin de répondre aux objectifs du PADD à savoir prendre en compte les cônes de vue sur Joigny et préserver les paysages, ce projet ne peut être pris en compte.

Cudot : 11 projets ; tous ont été pris en compte et intégrés à la zone urbaine UC et à la zone agricole A.

Bourg : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone urbaine UC, (cf. détails précédents sur le règlement de la zone UC – section II).

Château de Cudot : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, tout comme le château puisque la châtelaine a le statut d'exploitant agricole.

Hameau d'Arblay : Les deux projets, en lien avec les exploitations présentes, ont été pris en compte et intégrés avec ces dernières, à la zone agricole A. Il en est de même pour le hangar agricole situé à l'extrémité Ouest du hameau, qui a été intégré à la zone agricole A.

Hameau des Marquets : Le projet, en lien avec l'exploitation agricole isolée, a été pris en compte et intégré à la zone agricole A.

Ecarts de la Bouquetterie et de la Chevreuse : Les deux projets ont été pris en compte et intégrés avec les exploitations attenantes à la zone agricole A.

Ecart des Saulets : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

Ferme des Arduises : Les deux projets ont été pris en compte, et intégrés à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

Ecart de Bois : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

La-Celle-Saint-Cyr : 21 projets énoncés ; dont 17 ont été pris en compte et intégrés à la zone urbaine UC et à la zone agricole A.

Hameau de Ruban : Les trois projets inscrits dans l'enveloppe du hameau ont été pris en compte, et l'intégralité des constructions (exploitation comprise) ont été inscrites en zone agricole A.

Le projet situé en amont du hameau de Ruban, le long de la route de Verlin n'a pas été pris en compte ; afin de répondre aux objectifs du PADD de prise en compte des paysages et des cônes de vues, mais aussi du fait du passage de la servitude I4 (RTE).

Hameau de la Petite Celle : Les trois projets (extrémité Ouest et Est du hameau) ont été pris en compte, tout comme l'exploitation agricole attenante et le hangar agricole, et ont été intégrés à la zone agricole A.

Est du territoire communal : Le centre équestre lieu-dit « les Prés aux Moines », dans la vallée du Vrin, a été inscrit en zone agricole A, prenant en compte le projet énoncé.

Bas du Parc : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, avec les constructions isolées et l'exploitation agricole attenante.

Hameau de Beaumont : Les deux projets en lien avec l'exploitation agricole, ont été pris en compte et ont été intégrés à la zone agricole A.

Lieu-dit Chêne du passage – Ouest du bourg : Le projet, en lien avec le hangar existant a été pris en compte et ils ont été intégrés à la zone agricole A.

Lieu-dit Moque Grange – Sud-Ouest du bourg : Les quatre projets, en lien avec l'exploitation agricole, a été pris en compte et ils ont été intégrés à la zone agricole A, tout comme les habitations environnantes.

Le projet situé entre cet écart et le bois de l'Ecutoi n'a quant à lui pas été pris en compte au vu de son éloignement. La commune s'étant rapprochée de l'exploitant ; il n'y avait pas de projet de construction à cet endroit.

Lieu-dit Le Cognié Bolay : Le projet présent au sein de l'enveloppe bâtie, attenant au hangar agricole a été pris en compte et intégré à la zone urbaine UC. A contrario, le projet situé à l'Est n'a pas été pris en compte puisqu'il se situe en entrée de bourg et que la commune souhaite préserver le paysage d'entrée de ville et les vues sur les paysages environnants, conformément aux orientations du PADD.

Lieu-dit de Pittoreilles : Le projet est situé à l'Est du hameau de Loivre, en entrée de bourg. Tout comme la réponse précédente, la commune souhaite préserver le paysage d'entrée de ville et les vues sur les paysages environnants, conformément aux orientations du PADD. Le projet n'a donc pu être pris en compte.

Sud du territoire communal, en limite communale avec la commune de Béon, et l'exploitation agricole située au Nord du hameau de La Motte : Le projet a été pris en compte, en lien avec l'exploitation agricole et les projets sur Béon.

Looze : 4 projets énoncés ; 3 ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Est du bourg : Les deux projets ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A. Cette dernière jouxte la zone urbaine UC, dans laquelle se trouve l'exploitation agricole.

Ouest du bourg : Le projet a été pris en compte et l'emprise de la parcelle sur laquelle se trouve le projet, attenante à l'enveloppe urbaine du bourg, a été intégrée à la zone agricole A.

Est de l'écart des Ferreux : Le projet n'a pas été pris en compte puisqu'il se situe le long de la route de Joigny, et que la commune souhaite préserver les vues depuis la RD47 sur le bourg et inversement.

Paroy-sur-Tholon : 8 projets énoncés ; 6 ont été pris en compte et intégrés (pour partie pour certain) à la zone urbaine UC et à la zone agricole A.

Nord du bourg : Le projet concerne les parcelles agricoles situées en amont de l'enveloppe bâtie, entre la RD955 et le chemin des Prés.

Afin de prendre en compte la demande, tout en veillant à préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg, la commune a intégré pour moitié l'emprise du projet, du côté du chemin des Prés à la zone agricole A. Elle a également intégré à la zone agricole A la parcelle sur laquelle se trouve le hangar agricole, et la parcelle attenante à l'Est, ainsi que les parcelles situées à l'arrière de l'exploitation agricole (Chemin des Gravons), propriété de l'exploitant agricole.

Le projet situé au sein de l'enveloppe urbaine, sur la parcelle voisine de l'exploitation agricole, a été également pris en compte et intégré à la zone urbaine UC.

Ouest du bourg : Le projet s'inscrit en continuité de l'exploitation agricole située Rue des Prés. Il a été intégré à la zone agricole A, tout comme l'ensemble de l'exploitation agricole.

Est du bourg : Le projet a été intégré à la zone agricole, tout comme les parcelles environnantes, dont celle sur laquelle se trouve un hangar agricole. Sur demande du propriétaire, la maison d'habitation de l'exploitant a, quant à elle, été classée en secteur d'habitat isolé de la zone agricole (Ah) de par sa situation sur la rive Est de la RD955 et de son caractère isolé au sein des terres agricoles.

Sud du bourg : Un projet se situe à la fois au sein de l'enveloppe urbaine (Rue de l'Eglise) et au-delà, tandis que l'autre le jouxte en aval. De ce fait, le projet situé au sein de l'enveloppe urbaine est intégré à la zone urbaine UC ; tandis que le projet bordant l'enveloppe urbaine au Sud n'a pas été pris en compte pour préserver les paysages d'entrée de ville et les cônes de vue, conformément au PADD.

Précy-sur-Vrin : 25 projets énoncés ; dont 8 ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Lieu-dit Le Moulin : Les deux projets sont pris en compte et intégrés à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

Ouest du bourg : Les deux projets jouxtant l'exploitation sont pris en compte et intégrés à la zone agricole A. Le projet situé de l'autre côté du Ru Dache n'a pas été pris en compte du fait de sa localisation.

Sud-Ouest du bourg : Le projet n'a pas été pris en compte car il n'est pas proche de l'exploitation agricole. De plus, la commune souhaite prendre en compte les orientations du PADD et préserver le paysage d'entrée de bourg au vu de la topographie du site.

Lieu-dit La Champie : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Lieu-dit La Cassine : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de

construction. De plus, le projet n'est pas proche de l'exploitation agricole et il se situe le long de la RD194, face à la propriété avec un ensemble bâti remarquable.

Lieu-dit Les Girardots : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Lieu-dit Les Favereaux : Sur les trois projets, seule une partie du projet a été prise en compte au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, et donc inscrite en zone agricole A ; tout comme l'exploitation attenante. Les deux autres projets situés à l'entrée Nord du hameau n'ont pas été pris en compte afin de préserver le paysage d'entrée du hameau, conformément au PADD.

Lieu-dit Les Bouchots : Aucun des cinq projets n'a été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Lieu-dit Les Grands Garceaux : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Lieu-dit Les Merciers : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Hameau des Tuquois : Deux des trois projets ont été pris en compte et intégrés, avec l'exploitation agricole et les constructions de tierces voisines, à la zone agricole A. Le projet situé de l'autre côté de la voie, face à l'exploitation n'a pas été pris en compte, car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction. A noter qu'un des projets incluait la mare, et que cette dernière a été maintenue en zone agricole non constructible.

Est du Lieu-dit Les Chopinots : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Lieu-dit Les fascinati : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

Lieu-dit La Caboterie : Le projet n'a pas été pris en compte car la commune s'est rapprochée de l'exploitant, qui n'est pas voisin du site, et qu'il n'y a pas de projet de construction.

Saint-Aubin-sur-Yonne : 7 projets énoncés ; 5 ont été pris en compte et intégrés (pour partie pour certain) à la zone urbaine UC et à la zone agricole A.

Ouest du bourg : Les deux projets ont été pris en compte et intégrés, avec l'exploitation agricole (hors maison d'habitation), à la zone agricole A.

Nord du bourg : Les deux projets se situent en amont de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont concernés sur la partie Est longeant le chemin de la vallée par le PPR ruissellement. De par la proximité des habitations environnantes, afin de limiter les conflits d'usage et de ne pas faire obstruction au libre écoulement des eaux, les deux projets n'ont pas été pris en compte.

Lieu-dit Vallée Sud : Le projet se situe au Nord du bourg, en-dessous de l'emplacement réservé institué pour permettre la gestion des eaux de ruissellement. Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A.

Rue de la Vallée : Le projet a été pris en compte uniquement le long de la voie, au vu de la topographie du site. De plus, au vu de l'étroitesse de la voie, et de la présence du PPRn, le projet n'a pas été retenu dans toute sa longueur. La partie prise en compte intègre la zone urbaine, secteur UCr.

Est du Bourg : Le projet concerne l'ensemble des parcelles situées à l'Est de la RD959 en entrée de bourg (sur près de 3 hectares). Au vu de la topographie du site, et de sa dimension préposée pour la construction d'un, voire de deux hangars, le projet a été accordé là où le relief était propice, à proximité des premières constructions du bourg. Il a été intégré pour partie à la zone agricole A.

Saint-Martin-d'Ordon : 5 projets énoncés ; tous ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A.

Ecart de l'Orme, Nord du territoire communal : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A ; tout comme l'exploitation agricole attenante, et les constructions isolées voisines.

Hameau des Favereaux : Les deux projets ont été pris en compte, et avec l'ensemble du hameau, dont l'exploitation, intégrés à la zone agricole A.

Lieu-dit Les Jouys : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A ; tout comme l'exploitation agricole attenante.

Lieu-dit Les Rousseaux : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A ; tout comme l'exploitation agricole attenante et les habitations isolées environnantes.

Sépeaux-Saint-Romain : 13 projets énoncés ; tous ont été pris en compte et intégrés à la zone urbaine UC, à la zone agricole A, et/ou au secteur Ax.

Bourg de Sépeaux : Les deux projets situés à l'entrée Est du bourg ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

Bourg de Saint-Romain : Le projet lié à l'exploitation piscicole a été pris en compte et intégré à la zone agricole A ; avec l'exploitation piscicole.

Lieu-dit Le Champ des Trous : La commune s'est rapprochée de l'exploitant qui a indiqué que le projet était une possibilité d'action pour l'intercommunalité pour le développement de la zone d'activités. Il ne s'agissait pas d'un projet agricole. De ce fait, le projet n'a pas été pris en compte pour le développement des activités agricoles, mais pour le développement des activités économiques intercommunales (zone 1AUXa).

Lieu-dit le Preux : Le projet a été pris en compte et l'ensemble des constructions, exploitation comprise, a été intégré à la zone agricole A.

Hameau La Fosse Simon : Le projet a été pris en compte, et intégré à la zone urbaine UC – section II, puisque ce hameau est propice à l'accueil de nouveaux habitants à l'échelle communale.

Hameau Les Grillots : Les deux projets ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A, tout comme les constructions de tiers environnantes et l'exploitation agricole. Toutefois dans le cadre de la modification n°1, une de ces deux zones a été déplacée, à la demande de l'exploitant, sur un secteur où les nuisances de l'activité seront moindre pour les riverains.

Hameau Les Pillards : Les deux projets ont été pris en compte et intégrés à la zone agricole A, tout comme les constructions de tiers environnantes et l'exploitation agricole.

Lieu-dit Les Quatre Ponts : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante.

Lieu-dit Ferme de l'Etang : Le projet a été pris en compte et intégré au secteur Ax, puisqu'il s'agit d'une reprise d'activité avec diversification dans la vente de sapins et objets de décoration liés aux périodes de fin d'année.

Lieu-dit Champourry : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A, avec l'exploitation agricole attenante et les constructions environnantes. Ce secteur est étendu dans le cadre de la modification n°2.

Verlin : 4 projets énoncés ; dont 2 ont été pris en compte (pour partie) et intégrés à la zone urbaine UC et à la zone agricole A.

Ecart les Renuis : Le projet a été pris en compte et l'intégralité de l'écart a été inscrit en zone agricole A (exploitation et habitations de tiers compris).

Hameau des Blins : Le projet situé à l'Ouest du hameau n'a pas été pris en compte, tandis que celui situé au sein de l'enveloppe bâtie a été pris en compte (requête lors de la concertation pour parcelle à bâtir) et intégré à la zone urbaine UC.

Hameau Les Martins : La Chambre d'Agriculture a rencontré l'exploitant agricole qui a indiqué ne plus souhaiter l'emprise du projet ; ce dernier faisant débat au sein de la population (création d'un collectif et requêtes envoyées à la Communauté de Communes). De ce fait, ce projet n'a pas été pris en compte.

Trois nouveaux secteurs sont déterminés dans la modification n°2 suite à des demandes des différents exploitants.

Villechien : 1 projet énoncé et pris en compte. Il a été intégré à la zone agricole A.

Nord du territoire : Le projet a été pris en compte et intégré à la zone agricole A. Ce secteur a été étendu dans le cadre de la modification n°2.

Au total, 124 projets ont été pris en compte sur les 159 présentés (dont la grande majorité sur l'ensemble de l'emprise demandée) ; soit près de 80%.

5.4 ANALYSE D'IMPACT DES SURFACES OUVERTES À L'URBANISATION IMPACTANT LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Le projet du PLUi compte 25 zones d'urbanisation future réparties sur 9 des 19 communes du territoire intercommunal de la manière suivante : 14 zones d'urbanisation future (1AU) à vocation mixte (prédominance habitat) ; 1 zone d'urbanisation future à vocation d'habitat favorisant la mixité sociale (1AUa) ; 4 zones d'urbanisation future à vocation d'équipements (1AUE) ; 3 zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques (1AUX, 1AUXa, 1AUP) ; 4 zones d'urbanisation future à long terme (2AU, 2AU1-2AU2, 2AUX).

Toutefois, toutes ces zones ne concernent pas uniquement des espaces ayant fait l'objet d'un recensement au RGP de 2016.

En effet, sur approximativement 66,5 hectares de zones d'urbanisation future, seuls 51,5% des espaces concernés sont des terres agricoles cultivées ; soit près de 34,3 hectares. De plus, aucune d'entre-elles n'a fait l'objet d'une demande de projet de développement d'exploitant agricole dans le cadre de la concertation agricole.

A noter que la consommation d'espaces des zones d'urbanisation future représente 69% de la consommation totale.

A noter que suite à la révision allégées n°1 cette consommation agricole est augmentée de l'ordre de 6,7 hectares afin de classer en 2AUX l'extension de la zone 1AUX de Sépeaux. Les chiffres de ce chapitre ne sont pas actualisés avec cette information.

Vocation de l'espace	Commune	Nom et type de zone du PLUi		Superficie (ha)	RPG 2016	Surface agricole (ha)	Part d'espaces agricoles
Naturel	Joigny	1AU	Zone d'urbanisation future (Coul Doux)	0,88			0%
Naturel	Joigny	1AU	Zone d'urbanisation future (Champ Bugle)	1,27			0%
Naturel	Joigny	1AU	Zone d'urbanisation future (Les Tuées)	0,77			0%
Naturel	Joigny	1AUa	Secteur mixité sociale (Le Courtin)	2,56			
Naturel	Cézy	1AU	Zone d'urbanisation future	1,81			
Naturel	Bussy-en-Othe	1AU	Zone d'urbanisation future	1,46			
Agricole	Champlay	1AU	Zone d'urbanisation future (Le Champ Plain)	2,94	Blé tendre d'hiver	2,28	77%
Agricole	Champlay	1AU	Zone d'urbanisation future (Chemin du Tacot)	1,16	Blé tendre d'hiver	0,67	72%
					Colza d'hiver	0,17	
Mixte	La-Celle-Saint-Cyr	1AU	Zone d'urbanisation future (En Pinelle)	1,56	Blé tendre d'hiver	0,63	40%
Naturel	Béon	1AU	Zone d'urbanisation future	0,33	Gel (surface gelée sans production)		
Agricole	Looze	1AU	Zone d'urbanisation future (Puits Carnassier)	0,79	Tournesol	0,79	100%
Naturel	Looze	1AU	Zone d'urbanisation future (Tanneroy)	0,22	Gel (surface gelée sans production)		
Naturel	Looze	1AU	Zone d'urbanisation future (Infernats)	0,24			
Naturel	Précy-sur-Vrin	1AU	Zone d'urbanisation future	1,08			
Mixte	Champlay	1AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements	1,00	Blé tendre d'hiver	0,57	57%
Agricole	La-Celle-Saint-Cyr	1AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements	0,80	Colza	0,80	100%
Mixte	Saint-Julien-du-Sault	1AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements	4,21	Blé tendre d'hiver	3,32	79%
Mixte	Joigny	1AUP	Zone d'activités et transit fluvial et portuaire	13,24	Colza d'hiver	2,69	20%
Agricole	Saint-Julien-du-Sault	1AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	3,75	Orge d'hiver	1,59	100%
					Blé tendre d'hiver	2,16	
Agricole	Joigny	1AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	6,91	Blé tendre d'hiver	6,91	100%
Agricole	Sépeaux-Saint-Romain	1AUXa	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	7,83	Colza d'hiver	7,83	100%
Naturel	Saint-Julien	2AU	Zone d'urbanisation future	5,91			
Agricole	Joigny	2AU	Zone d'urbanisation future à long termes	2,02	Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme Surface d'intérêt écologique	2,02	100%
Agricole	Joigny	2AU	Zone d'urbanisation future à long termes (Hameau de Léchères)	2,50	Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)	0,61	24%
Agricole	Joigny	2AU	Zone d'urbanisation future à long termes (hameau de Léchères)	1,25	Orge d'hiver	1,25	100%
TOTAL				66,5	ha	34,3	51,5%

6. SYNTHÈSE DE LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD
DANS LE PLUi

CONFORMEMENT A L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME	ORIENTATIONS DANS LE PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	TRADUCTION DANS LES OAP
Capacité du PLUi à garantir un développement équilibré, cohérent et, assurer une gestion économe de l'espace : évolution démographique et besoin en logements et foncier	Orientation n°1 : Maintenir le Jovinien au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration du territoire Orientation n°2 : Activités économiques et emplois Orientation n°3 : Adapter le parc de logements Orientation n°4 : Placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacements Orientation n°5 : Organiser le développement résidentiel Orientation n°6 : Environnement et biodiversité	<i>Renouvellement urbain :</i> Identification d'espaces de renouvellement urbain (dents creuses et extensions) dans les zones U, dont le règlement autorise les nouvelles constructions. Définition de zones AU, en extensions urbaines de dimension suffisante pour accueillir le nombre de logements projeté, en complément des logements pouvant être accueillis en densification des bourgs. ⇒ Le volume des zones à urbaniser et la densité moyenne préconisée, tiennent compte de la diversité des typologies de logements souhaitée ainsi que des spécificités environnementales et techniques (risque inondation, ruissellement, topographie, rendement eau potable ...). La superficie des zones AU, et du potentiel en extension, tient compte de la réalité des besoins intercommunaux, tout en veillant à modérer la consommation d'espaces. Prise en compte de l'ensemble des populations présentes sur le territoire intercommunal par la création d'un emplacement réservé d'un secteur (de la zone naturelle et forestière) à vocation de terrains familiaux sur le pôle urbain. A noter que l'aire d'accueil des Gens du Voyage est également identifiée en secteur de la zone naturelle et forestière. <i>Activités économiques :</i> Prise en compte des zones d'activités existantes à renforcer ou non, en termes d'équipements (ZA, ZI, aérodrome, port...), et du potentiel en extension de la ZI du pôle secondaire, en cohérence avec la modération de la consommation d'espaces. Création d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques permettant de valoriser la proximité du diffuseur autoroutier de l'A6 et d'accueil des entreprises plus importantes (effet vitrine de l'autoroute). Prise en compte dans le règlement des zones U et AU à vocation d'activités économiques, et de la lutte contre la vacance commerciale notamment en pied d'immeuble des centres-anciens des pôles (changement de destination interdit).	Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, sur lesquels les OAP répondent à une densité de moyenne de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs chiffrés en termes de croissance démographique et de modération de la consommation d'espaces. Chaque secteur susceptible d'accueillir des opérations de logement fait l'objet d'une OAP, en densification ou en extension urbaine, favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle. Il en est le cas pour l'OAP n°1 – lieu-dit le Courtin sur Joigny, qui présente des orientations permettant la création de logements individuels, de logements collectifs et d'espaces publics. Une OAP sectorielle liée à la création de la zone d'activités au droit du diffuseur autoroutier a fait l'objet d'une étude entrée de ville (L111-6 du Code de l'Urbanisme). Une OAP commerciale et artisanale en l'absence de SCoT applicable a été réalisée. Elle permet notamment de permettre l'accueil de commerces de proximité liés à des besoins quotidiens des ménages dans toutes les communes à proximité des espaces publics et des lieux d'échanges.
Capacité du PLUi à prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux (Trame bleue et milieux aquatiques, réseaux, Trame verte) et espaces boisés.	Orientation n°2, axe 2.2 : Affirmer l'identité agricole, viticole et sylvicole Orientation n°6 : Environnement et biodiversité	<i>Enjeux agricoles :</i> Les espaces agricoles sont identifiés au plan de zonage. Un diagnostic agricole a été mené dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, de façon à assurer une connaissance des espaces exploités autour des bourgs et à limiter les impacts du développement urbain sur l'agriculture. C'est pourquoi un secteur An agricole inconstructible (ne permet que certains équipements de façon limitée) a été créé pour permettre une localisation des projets, tout en préservant le cadre de vie et les spécificités environnementales du territoire intercommunal. L'ensemble des sièges d'exploitation agricole ont été inscrits en zone A ou en zone U le cas échéant. Les zones U et AU, tiennent compte des impacts sur les activités et déplacements agricoles. Le règlement de la zone A limite les possibilités de construire, de diversification (tourisme,	Dans une OAP sectorielle, la création d'un chemin agricole a été prise en compte, en plus de son inscription en tant qu'emplacement réservé. Les OAP sectorielles préconisent la création de franges végétales comme espace tampon entre l'urbain et l'agricole et/ou l'urbain et le naturel, et pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement.

		commerce...) et d'aménagement aux seules activités agricoles. Le développement de l'habitat reste limité à l'évolution modérée des constructions existantes (extensions, annexes), en zone A et en secteur d'habitat isolé (Ah). Le règlement encadre strictement l'évolution des autres activités, secteur Ax (silos et vente de sapins ou encore projet de petit commerce lié activité agricole). Le changement de destination est encadré en zone A, de façon à ce qu'il soit uniquement lié à l'activité agricole. <i>Enjeux naturels et forestiers :</i> La zone naturelle et forestière permet de prendre en compte l'ensemble des éléments de la TVB locale. C'est pourquoi, le développement de l'habitat et des activités isolées, reste limité à l'évolution modérée des constructions existantes (extensions, annexes) ou la construction, uniquement dans les STECAL (Nh, Nd, Nf, Nj, Ni, Nt, Nx et Nv ainsi que No). Les espaces naturels concernés par la Zone Natura 2000 ont été inscrits en secteur Np, naturel à protéger. Ce secteur ne permet que certains équipements de façon limitée. <i>TB- milieux aquatiques :</i> Prise en compte des zones humides identifiées par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté par évitement : réalisation de 102 sondages pour lever ou non, la véracité des zones, en zones urbaines et à urbaniser. <i>A noter que lorsque la présence de zones humides a été avérée, comme sur le hameau de Léchères, où le développement de l'urbanisation était prévu, la zone a été inscrite en zone d'urbanisation future à long terme, pour permettre de mettre en place une méthode ERC au moment de la modification du PLUi.</i> Prise en compte de la trame bleu : inscription en zone N ou secteur An inconstructible. Protection d'éléments de paysage de type mares, sources ... situés dans toutes les zones au titre d'éléments de paysage à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme). <i>TV – espaces boisés :</i> Protection d'éléments de paysage de type haies, arbres isolés, boisements, vergers ... situés dans toutes les zones au titre d'éléments de paysage à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme). Protection au titre des espaces boisés classés des grands ensembles forestiers. Concernant les corridors écologiques à conserver et à restaurer, identifiés par la trame verte et bleue, ces derniers ont été pris en compte par : Pour la trame bleue : - Corridor à restaurer sur la commune de Champlay : ces espaces sont concernés par le PPRi de l'Yonne et par la présence de zones humides. De ce fait, l'ensemble a été classé en zones naturelle et forestière N, avec en plus l'inscription de la ripisylve de l'Yonne et des boisements alentours en tant qu'Espaces Boisés Classés et /ou Eléments de paysage (L. 151-19 CU). - Milieu humide à préserver : l'ensemble des espaces concernés sont, soit inscrits en zones naturelle et forestière N, soit en secteur agricole inconstructible An, pour lesquels les règlements sont stricts et aucun développement de l'urbanisation (habitat ou activité) n'y est autorisé. De plus, les boisements et ripisylves sont inscrits en tant qu'Espaces Boisés Classés et/ou Eléments de paysage (L. 151-19 CU). Pour la trame verte : - Corridors à préserver et à restaurer : l'ensemble des corridors identifiés au sein de la trame verte ont été pris en compte dans le zonage, au travers d'une inscription en zone naturelle et forestière N ou en secteur agricole inconstructible An, avec lorsqu'il y avait des boisements et ripisylves des protections au titre des Espaces Boisés Classés et /ou Eléments de paysage (L. 151-19 CU).	Chaque OAP thématique sur le pôle urbain, vise à porter une attention particulière sur la prise en compte de la TVB locale. Aucune OAP n'est concernée par un risque d'aléa moyen ou fort pour les inondations ou le ruissellement. Identification dans les OAP n°5.1 et 10.1 de haies à conserver et/ou à renforcer.
--	--	---	--

Capacité du PLUi à prendre en compte les risques et nuisances	Orientation n°6 : Environnement et biodiversité	Les plans de zonage font apparaître à titre indicatif les PPR inondation de l'Yonne. Le PPR ruissellement de Saint-Aubin-sur-Yonne, et le projet de Joigny ont été pris en compte par l'intermédiaire d'un secteur indicé « r » pour le premier et pour l'autre d'une modification du périmètre constructible par rapport au PLU approuvé en 2012 et par l'identification des secteurs concernés par ce risque (aléa fort et moyen du projet de PPR ruissellement en cours d'élaboration) ont été identifiés sur les plans de zonage. Sur la commune de Brion, un secteur concerné par le risque de coulées de boue a également été identifié pour prévenir du risque, avec un indice « r ». Les compléments du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) de Juillet 2018, identifiant les communes concernées par les inondations de Mai-Juin 2016 ont fait l'objet d'un zonage identifiant le risque inondation, indice « i ». La majorité des zones du PLUi (hors centres anciens denses), en fonction de la vocation et de la typologie des zones, impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Cela permet d'optimiser l'infiltration des eaux à la parcelle. Les zones de risques sont indiquées au règlement écrit : mouvement de terrain lié aux argiles, risque inondation, zones humides... les autres figurent sur le plan des Servitudes d'Utilité publique. Plusieurs emplacements réservés ont pour objectif de permettre la gestion des eaux, et donc de limiter le ruissellement, voire les inondations dans les espaces urbanisés (en amont ou à l'intérieur) par la création de bassin de rétention, mais aussi de haies. Une carte présentant l'intégralité des sensibilités environnementales sur le territoire intercommunal est présente au dossier. Elle permet d'appréhender la zone Natura 2000, les ZNIEFF de type I et II et les zones humides identifiées par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté et par le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (SIG réseau zones humides). Les zones à urbaniser sont localisées de façon à éviter autant que possible de se rapprocher de sites à risques. La sécurité routière est prise en compte à travers des emplacements réservés ponctuels destinés à sécuriser certains carrefours (pans coupés ...) ou portions de voies (élargissement voiries...).	Les OAP sectorielles précisent les éléments à conserver pour réguler les écoulements d'eaux pluviales (haies, espaces verts) et indiquent, le cas échéant, la localisation des ouvrages de régulation à aménager.
Capacité du PLUi à favoriser une urbanisation de qualité et à préserver le cadre de vie.	Orientation n°5 : Organiser le développement résidentiel Orientation n°6 : Environnement et biodiversité	Localisation du potentiel constructible au sein des enveloppes urbaines bâties (paysage compris). Des espaces de respiration, jardins et vergers ont fait l'objet d'une inscription, soit en secteur de la zone urbaine, soit en tant qu'élément de paysage, puisqu'ils participent à la qualité du cadre de vie. Les zones de développement urbain sont définies de préférence en épaissement des enveloppes bâties. La partie II du règlement développe des prescriptions de nature à favoriser l'intégration paysagère du bâti : matériaux et pentes de toit, hauteur du bâti, teintes de façade, type et hauteur de clôture... et à garantir la qualité de traitement des espaces publics et espaces de stationnement. De plus, le règlement des zones U et AU propose des règles d'implantation souples pour faciliter la densification (règles de retrait notamment). Protection d'éléments de paysage de type haies, arbres isolés, boisements, vergers, mares, patrimoine vernaculaire ... situés dans toutes les zones au titre d'éléments de paysage à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme).	Les OAP sectorielles veillent à assurer la bonne intégration des constructions dans l'environnement, et la prise en compte des cônes de vue. Certaines d'entre elles précisent les conditions d'implantation, en fonction de la hauteur des constructions.

Capacité du PLUi à prendre en compte les déplacements et l'accessibilité.	Orientation n° 4 : Placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacements	Le règlement impose dans les zones U et AU, un minimum de place de stationnement pour la création de logement, afin de limiter le stationnement sur les emprises publiques et donc faciliter les déplacements. Création d'emplacements réservés pour sécuriser certains carrefours et tronçons de voies dont pour la création d'un chemin agricole, en contournement d'une zone d'urbanisation future ; ainsi que pour améliorer les circulations douces. Le règlement impose de prévoir les fourreaux nécessaires au déploiement des réseaux de communication dans toutes les zones.	Les OAP sectorielles localisent les accès à aménager pour un fonctionnement optimal des circulations. Les OAP sectorielles intègrent des liaisons douces dans les opérations d'aménagement. 4 OAP sectorielles permettent de prendre en compte la création de zone d'équipements.
Capacité du PLUi à prendre en compte le changement climatique et l'adaptation à ce changement	Orientation n° 2 - axe 2.1 - action : Assurer le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments Orientation n° 3 : Adapter le parc de logements Orientation n° 4 : Placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacements Orientation n° 6 – axe 6.1 Définir une politique paysagère et environnementale intégrant un développement harmonieux et respectueux du cadre de vie	Les secteur Aer et Ner, ont été créés pour permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal (éoliennes, champ photovoltaïque...). Ils identifient des secteurs de projets potentiels (connus par les communes), hors sensibilités environnementales (TVB, Natura 2000) et cônes de vue identifiés dans le diagnostic de territoire. Pour chaque zone, les dispositifs liés aux énergies renouvelables, à la parcelle, devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration dans l'environnement. L'intercommunalité a fait le choix de ne pas présenter dans le règlement du PLUi, la possibilité de bénéficier d'un bonus de constructibilité pour les constructions qui ont fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, puisque ces dispositions sont adaptées à des communes urbaines. Le règlement lié à l'implantation des constructions en limite séparative, prévoit des retraits suffisants pour que la densification puisse s'opérer tout en garantissant un accès préservé au soleil, ce qui est primordial dans le cadre de démarches énergétiques privilégiant les apports passifs solaires, et une optimisation du stationnement à la parcelle.	

7. TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES DU PLUi

Nom de zone	Définition de la zone	Communes concernées	Superficie (ha)
Plan de secteur - I. Pôle urbain de Joigny			
UA	Zone urbaine - centre-ville	Joigny	13,19
UAa	Secteur prescriptions particulières		5,29
UB	Zone urbaine - Extension centre		30,71
UBa	Zone urbaine - Quartier de la gare		12,14
UC	Zone urbaine - Extension centre		11,67
UD	Zone urbaine - Habitat diffus		97,42
UE	Equipements publics		53,42
UEa	Secteur dédié à l'aérodrome et aux activités qui lui sont liées		25,36
UG	Zone urbaine - ancien groupe géographique		9,98
UGh	Secteur de la zone urbaine de l'ancien groupe géographique		1,28
UH	Zone urbaine - Habitat collectif		16,26
UX	Zone d'activités		104,95
UXa	Zone d'activités avec condition de hauteur		5,09
1AU	Zone d'urbanisation future		2,91
1AUa	Secteur mixité sociale		2,56
1AUP	Zone d'activités et transit fluvial et portuaire		13,24
1AUE	Zone d'urbanisation future à destination d'équipements		6,91
2AU	Zone d'urbanisation future à long termes		5,77
Plan de secteur - II. Les autres communes			
UAa	Secteur centre-ancien Saint-Julien	Saint-Julien-du-Sault	9,80
UAai	Secteur soumis au risque inondation	Saint-Julien-du-Sault	0,90
UAb	Secteur centre-ancien Cézy	Cézy	12,14
UAj	Secteur à vocation de jardins	Saint-Julien-du-Sault	0,63
UB	Zone urbaine récente	Bussy-en-Othe, Cézy, Saint-Julien-du-Sault, Champlay	189,28
UBa	Secteur ancien	Saint-Julien-du-Sault	64,66
UBai	Secteur concerné par le risque inondation	Saint-Julien-du-Sault	6,05
UBaj	Secteur de jardins	Saint-Julien-du-Sault	0,65
UBi	Secteur concerné par le risque inondation	Saint-Julien-du-Sault, Cézy, Champlay	14,90
UBj	Secteur de jardins	Champlay	0,33
UC	Zone urbaine	Toutes les communes	542,05
UCa	Secteur d'habitat récent	Bussy-en-Othe	20,96
UCi	Secteur soumis au risque inondation	Verlin, La celle, Villecien, Saint Martin, Sépeaux-Saint-Romain	24,06
UCr	Secteur concerné par du ruissellement	Saint-Aubin-sur-Yonne, Brion	7,27
UX	Zone d'activités	Villevallier, Cézy	6,67
UXa	Zone d'activités	Saint-Julien-du-Sault	64,12
UXb	Zone d'activités	Bussy-en-Othe	5,20
UXc	Zone d'activités	Champlay	4,98
1AU	Zone d'urbanisation future	Bussy-en-Othe, La-Celle-Saint-Cyr, Champlay, Béon, Précy-sur-Vrin, Looze	9,78
1AUa	Zone d'urbanisation future conditionnée	Cézy	1,81
1AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements	Champlay, La-Celle-Saint-Cyr, Saint-Julien-du-Sault	6,02
1AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	Saint-Julien-du-Sault	3,75
1AUXa	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	Sépeaux-Saint-Romain	7,83
2AU	Zone d'urbanisation future	Saint-Julien-du-Sault	5,91
Pour toutes les communes			
A	Zone agricole	Toutes les communes	467,13
Aer	Secteur lié aux énergies renouvelables en zone agricole	Toutes les communes	1111,64
Ah	Secteur d'habitat isolé	Toutes les communes	127,33
An	Secteur agricole inconstructible	Toutes les communes	15 136,07
Ax	Secteur d'activités en zone agricole	Toutes les communes	10,50
N	Zone naturelle et forestière	Toutes les communes	15 010,37
Nd	Secteur lié aux dépôts d'ordures et déchetteries	Toutes les communes	7,83
Ner	Secteur de développement des énergies renouvelables	Toutes les communes	114,98
Nf	Secteur d'accueil de terrains familiaux	Joigny uniquement	6,06
Nh	Secteur d'habitat isolé	Toutes les communes	8,37
Nj	Secteur de jardins	Joigny uniquement	26,03
Nl	Secteur à vocation de loisirs	Toutes les communes	62,51
Np	Secteur naturel sensible	Toutes les communes	1449,80
Nt	Secteur à vocation touristique	Toutes les communes	38,71
Nti	Secteur à vocation touristique concerné par le risque inondation	Joigny uniquement	11,97
Nv	Secteur destiné à l'accueil de gens du voyage	Joigny uniquement	0,99
Nx	Secteur d'activité économique industrielle en zone naturelle et forestière	Toutes les communes	10,55
			35139,56
		Soit	
		Sur la base du PCI - Plan Cadastral Informatisé	351,40 km²
		(Surface théorique sur la base du PCI - Plan Cadastral Informatisé : 352,59 km²	

Ces données ont été modifiées lors des procédures de modifications ou de révisions allégées.