



# Département de l'Yonne

## Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne



Enquête publique relative à l'élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune d'Epineuil  
du 15 septembre 2021 au 18 octobre 2021

Rapport du commissaire enquêteur  
Alain Duroux - commissaire enquêteur

## Sommaire

<b>Préambule</b>	page 3
<b>L'enquête publique prévue par le code de l'environnement</b>	page 3
<b>Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?</b>	page 3
<b>Décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme à Epineuil</b>	page 4
<b>Généralités</b>	page 5
1 - Présentation de la commune	page 5
2 - Dispositions juridiques et réglementaires	page 6
3 - Objet du projet	page 7
4 - Composition du dossier soumis à l'enquête.	page 8
5 - Historique du projet et concertation préalable	page 9
<b>Organisation et déroulement de l'enquête</b>	page 10
1 - Désignation du commissaire enquêteur	page 10
2 - Préparation de l'enquête	page 10
3 - Décision de procéder à l'enquête	page 11
4 - Modalités de consultation du public	page 11
5 - Mesures de publicité	page 11
6 - Accueil du public	page 12
7 - Registre dématérialisé	page 12
8 - Clôture de l'enquête	page 12
9 - Procès-verbal de synthèse	page 12
10 - Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.	page 12
11 - Analyse du commissaire enquêteur sur la préparation et le déroulement de l'enquête	page 12
<b>Composition du dossier d'enquête</b>	page 13
1 - Le rapport de présentation	page 13
Analyse du commissaire enquêteur sur le rapport de présentation	page 15
2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	page 17
Analyse du commissaire enquêteur sur le PADD	page 17
3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	page 18
Analyse du commissaire enquêteur sur les OAP	page 22

4 - Le règlement écrit . . . . .	<b>page 22</b>
Analyse du commissaire enquêteur sur le règlement écrit . . . . .	<b>page 24</b>
5 - Le règlement graphique au 1/5000 <sup>ème</sup> . . . . .	<b>page 24</b>
6 - Le règlement graphique au 1/2000 <sup>ème</sup> . . . . .	<b>page 25</b>
Analyse du commissaire enquêteur sur les règlements graphiques . . . . .	<b>page 25</b>
7 - Les annexes sanitaires . . . . .	<b>page 25</b>
8 – Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) . . . . .	<b>page 26</b>
Analyse du commissaire enquêteur sur le PPRN . . . . .	<b>page 26</b>
9 – Le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne . . . . .	<b>page 26</b>
10 – Les avis des personnes publiques associées (PPA) . . . . .	<b>page 27</b>
Analyse du commissaire enquêteur sur les avis des PPA . . . . .	<b>page 32</b>
Analyse du commissaire enquêteur sur les observations formulées pendant l'enquête sur le registre dématérialisé, le registre papier et par courrier . . . . .	<b>page 33</b>
Réponses du porteur de projet aux interrogations du commissaire enquêteur . . . . .	<b>page 39</b>

\*\*\*\*\*

## Préambule

### L'enquête publique prévue par le code de l'environnement

L'enquête publique vise à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des personnes et des tiers.

Plus généralement, elle répond aux exigences internationales et nationales en particulier à la Convention signée à Aarhus le 25 juin 1998 sur l'accès à l'information et sur la participation du public à l'élaboration des décisions publiques.

L'enquête publique est organisée par l'autorité compétente à prendre la décision.

Elle est conduite par un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) nommé par le président du tribunal administratif.

Au vu du contenu du dossier d'enquête et des observations formulées par le public, le commissaire enquêteur rédige son rapport, expose ses conclusions et donne son avis sur le projet en toute impartialité. Les conclusions doivent être motivées et l'avis est favorable, favorable avec réserve ou défavorable.

Le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sont remis au porteur du projet et sont mis à la disposition du public au siège de l'autorité organisatrice ainsi qu'à la préfecture pendant un an.

La décision d'approuver et d'adopter le projet doit prendre en considération les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur.

### Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification régi par le code de l'urbanisme qui détermine les règles d'utilisation des sols, les servitudes d'urbanisme et les mesures d'implantation des constructions.

Il permet à la commune (ou l'EPCI) de se doter d'un projet de territoire, outil indispensable et réglementaire de gestion de l'espace et de développement local.

La commune peut ainsi mettre en œuvre sa propre politique d'aménagement dans le souci d'un développement maîtrisé et durable de son territoire.

En cas d'absence de PLU, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique de droit.

## Décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme à Epineuil

Par délibération du 10 septembre 2015, le conseil municipal d'Epineuil prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de son Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc par application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne exerce la compétence relative aux documents d'urbanisme à l'échelle de son périmètre d'intervention.

Par délibération en date du 6 juillet 2017, la commune d'Epineuil a sollicité la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne, pour poursuivre et achever son Plan Local d'Urbanisme en mettant en exergue le point suivant : *il est de l'intérêt de la Commune de soumettre à déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, ceci afin de s'inscrire dans les objectifs initiaux définis lors de la prescription du PLU en matière de préservation du cadre paysager et des composantes environnementales du territoire.*

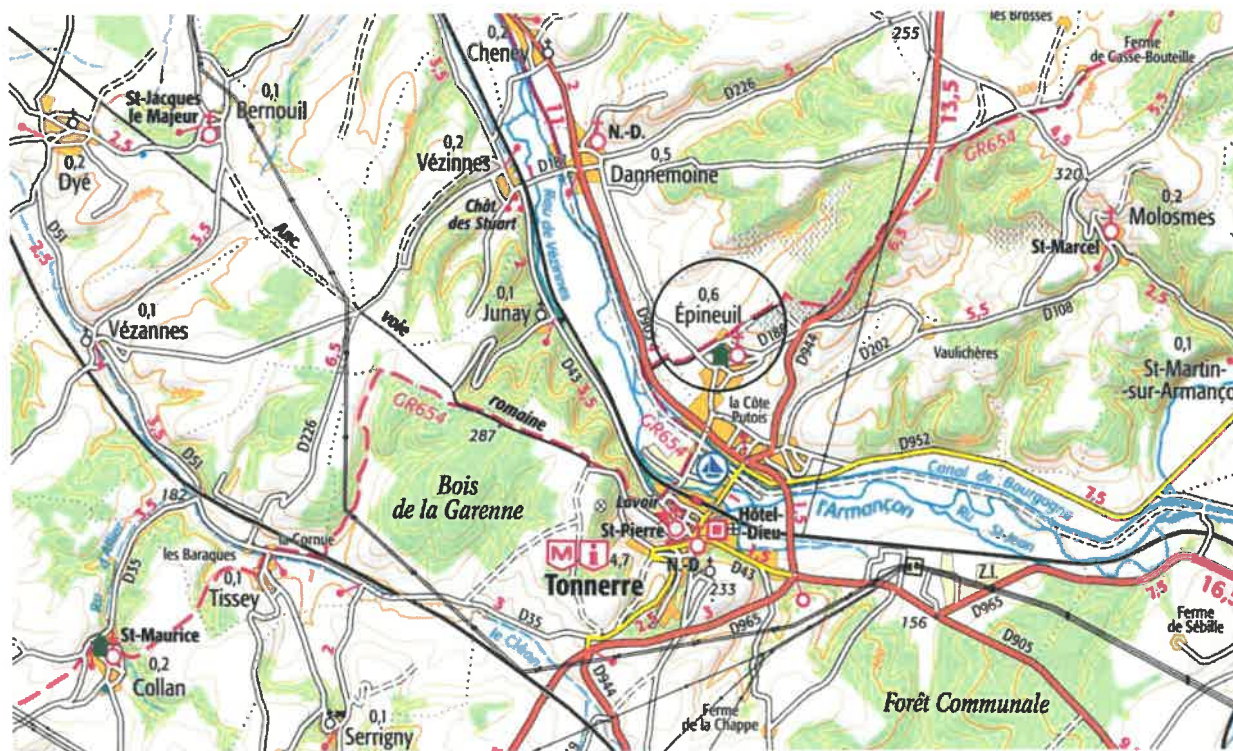
Le Conseil communautaire a accepté, par délibération du 21 novembre 2017, de mener à son terme la procédure d'élaboration du PLU d'Epineuil, afin de permettre à la commune de disposer d'un document exécutoire qui répond aux enjeux environnementaux, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise du développement urbain ainsi qu'aux dispositions supra-communales.

\*\*\*\*\*



## Généralités

### 1 - Présentation de la commune :



Implantée à proximité immédiate de Tonnerre, Epineuil fait partie de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne. A une altitude moyenne de 170 m, sa superficie est de 6,21 km<sup>2</sup>. Ses terres légères et calcaires se situent sur la rive droite de l'Armançon, à flanc des coteaux du Tonnerrois. Elles sont majoritairement occupées par l'activité agricole (37% en cultures et 20% en vignes). Les bois et forêts couvrent les sommets du plateau et représentent 25 % du finage. Sa population s'élève à 576 habitants au dernier recensement de 2018. C'est une commune résidentielle typique de l'Yonne viticole reconnue par ses vins notamment l'AOP Bourgogne-Epineuil. Le village se caractérise par une trame bâtie dense au centre-bourg et une urbanisation récente, éparse et linéaire, le long de la rue des Perrières, en direction de Tonnerre. Le lotissement des Bridennes constitue un écart important à l'Est de la commune. La vallée de l'Armançon dessine une trame bleue au sud et à proximité immédiate du territoire d'Epineuil. Une trame verte principalement boisée traverse le nord du territoire. Une trame herbacée caractérisée par des pelouses sèches existe à proximité du village. La commune s'est dotée d'un plan de prévention des risques avec Tonnerre et Molosmes pour répondre aux problèmes récurrents d'inondations et de ruissellements.

## 2 - Dispositions juridiques et réglementaires :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) : La loi (SRU) du 13 décembre 2000 modifie le droit de l'urbanisme en France. Les schémas directeurs (SD) sont remplacés par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans d'occupation des sols par les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le code général des collectivités territoriales.

Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme notamment les articles L151-1 et suivants, L153-19 et L153-31 à L153-35 ainsi que du code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R 123-2 à R 123-27, le projet d'élaboration du PLU d'Epineuil fait l'objet d'une enquête publique. A l'issue de l'enquête, le projet de PLU est approuvé par le conseil municipal.

La loi engagement national sur l'environnement (ENE) : La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement (ENE) modifie le régime des plans locaux d'urbanisme.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La loi Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) : La loi du 7 décembre 2020 dite "ASAP" modifie le régime de l'évaluation environnementale. L'article 40 ajoute les PLU dans la liste des plans et programmes qui sont soumis à évaluation environnementale. En vertu de l'article L104-1 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU d'Epineuil est soumise à évaluation environnementale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), le PLU doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur conformément à l'article L131-6 du code de l'urbanisme.

Les délibérations du conseil municipal d'Epineuil du 23 juillet 2014 et du 29 janvier 2015 approuvant la nécessité d'engager l'élaboration d'un PLU, dans la mesure où le POS est devenu caduc et avait laissé place à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) et de la règle de constructibilité limitée.

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 10 septembre 2015 prescrivant l'établissement du PLU d'Epineuil, définissant les modalités de concertation du public et d'association des services de l'Etat et de tous les organismes identifiés par l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 19 mai 2016 décidant de confier l'étude du projet de PLU d'Epineuil au cabinet Conseil Développement Habitat Urbanisme (CDHU).

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 16 mars 2017 validant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 11 mai 2017 prenant acte de la prise de compétences des documents d'urbanisme et de la mise en œuvre du projet de PLU d'Epineuil par la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne.

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 6 juillet 2017 sollicitant la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne afin qu'elle poursuive la procédure en cours relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Epineuil.

La délibération du conseil communautaire Le Tonnerrois en Bourgogne du 21 novembre 2017 qui accepte de mener à son terme la procédure d'élaboration du PLU d'Epineuil, afin de permettre à la commune de disposer d'un document exécutoire.

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 22 mars 2018 informant de l'organisation d'une réunion le 29 mars 2018 avec l'AFR et les vigneronns sur la prise en compte des espaces agricoles et viticoles dans la réflexion communale.

La délibération du conseil municipal d'Epineuil du 14 mars 2019 portant sur la validation le projet de PLU, tirant le bilan de la concertation sur le projet de PLU.

La délibération de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne du 2 avril 2019 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de la commune d'Epineuil.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 18 octobre 2019, après examen au cas par cas, décidant de soumettre l'élaboration du PLU d'Epineuil à évaluation environnementale en application de la section 1 du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme.

La délibération du conseil communautaire Le Tonnerrois en Bourgogne du 4 février 2021, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU de la commune d'Epineuil.

La décision du Président du tribunal administratif de Dijon du 4 mai 2021 désignant monsieur Alain Duroux en qualité de commissaire enquêteur.

L'avis des personnes publiques associées.

Les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête.

### 3 - Objet du projet :

Le projet soumis à l'enquête vise à proposer un plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune d'Epineuil.

Ce document doit répondre aux prescriptions du code de l'urbanisme notamment en matière :

- d'équilibre entre les populations urbaines et rurales,
- de qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale,
- de sécurité et de salubrité publique,
- de prévention des risques, des pollutions et de nuisances de toute nature,
- de protection des milieux naturels, des paysages, de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol,
- de préservation des ressources naturelles, des écosystèmes et des continuités écologiques,
- de lutte contre le changement climatique,
- de prise en compte des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.



#### 4 - Composition du dossier soumis à l'enquête :

- l'arrêté de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Epineuil,
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique du territoire communal au 1/5000<sup>ème</sup>,
- le règlement graphique du village au 1/2000<sup>ème</sup>,
- les annexes sanitaires,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles des communes de Tonnerre, Epineuil et Molosmes,
- le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne,
- l'avis des personnes publiques associées et la réponse du porteur de projet,
- l'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Le Tonnerrois en Bourgogne du 29 janvier 2021 arrêtant le projet de PLU de la commune d'Epineuil,
- l'arrêté du Préfet de l'Yonne portant dérogation préfectorale au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable sur le territoire de la commune d'Epineuil,
- le compte-rendu du conseil municipal d'Epineuil du 29 janvier 2015 approuvant la nécessité d'engager un projet de PLU de la commune d'Epineuil, en collaboration avec les services de la Direction Départementale des Territoires,
- le compte-rendu du conseil municipal d'Epineuil du 19 mai 2016 décidant de confier les études nécessaires à l'élaboration du projet de PLU de la commune d'Epineuil au cabinet d'urbanisme « Conseil Développement Habitat Urbanisme »,
- le compte-rendu du conseil municipal d'Epineuil du 16 mars 2017 validant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- le compte-rendu du conseil municipal d'Epineuil du 11 mai 2017 prenant acte de la prise de compétences par la Communauté de Communes le Tonnerrois en Bourgogne des documents d'urbanisme et de la procédure de mise en œuvre,
- le compte-rendu du conseil municipal d'Epineuil du 22 mars 2018 informant de l'organisation d'une réunion avec l'AFR et les vignerons le 29 mars 2019,
- le compte-rendu du conseil municipal d'Epineuil du 14 mars 2019 portant sur la validation du projet de PLU de la commune d'Epineuil avant transmission à la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne et tirant le bilan de la concertation.
- la revue communale « Epineuil Infos » de février 2015, septembre 2015, janvier 2017, janvier 2018, mars 2018.
- L'affiche d'information sur l'organisation d'une réunion publique.

## 5 - Historique du projet et concertation préalable :

Le 23 juillet 2014, le conseil municipal d'Epineuil approuve la nécessité d'engager « la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme » pour répondre aux nouvelles directives en matière d'urbanisme, en particulier la loi ALUR.

Le 29 janvier 2015, le conseil municipal délibère sur la mise en place d'une commission qui aura pour mission d'étudier l'aménagement et le développement de la commune.

Le 10 septembre 2015, le conseil municipal décide de prescrire l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire avec pour objectifs de :

- se munir d'un outil de gestion de l'urbanisation territoriale,
- garantir le patrimoine local,
- faciliter et maîtriser les installations futures,
- assurer la continuité du Plan d'Occupation des Sols.

En outre la délibération précise les modalités :

- d'association des services de l'Etat et de toutes les personnes publiques qui en auront fait la demande,
- de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, qui se fera sous forme d'informations dans la presse, de publication de bulletins d'information, d'un registre d'expression à la disposition du public en mairie.

Le 16 mars 2017, le conseil municipal acte sur le fait qu'un débat a eu lieu au sein de cette instance conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme et valide les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément aux dispositions de la loi ALUR et en particulier son article 136, la compétence « documents d'urbanisme » incombe de fait à l'intercommunalité à compter du 27 mars 2017.

En conséquence, le 6 juillet 2017, le conseil municipal sollicite la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne afin qu'elle poursuive la procédure en cours relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Epineuil.

Le 21 novembre 2017, le conseil communautaire le Tonnerrois en Bourgogne accepte de mener à son terme la procédure d'élaboration du PLU d'Epineuil, afin de permettre à la commune de disposer d'un document exécutoire.

Le 22 mars 2018, le conseil municipal d'Epineuil est informé de l'organisation d'une réunion avec l'AFR et les vignerons le jeudi 29 mars 2018 sur la prise en compte des espaces agricoles et viticoles dans la réflexion communale.

Le 14 mars 2019, le conseil municipal d'Epineuil décide :

- de valider le projet de PLU de la commune d'Epineuil,
- de tirer le bilan de la concertation sur le projet de PLU : aucune des observations émises tout au long de la concertation et lors de la réunion publique n'étant de nature

à remettre en cause les orientations retenues, le conseil municipal considère ce bilan favorable.

Le 2 avril 2019, le conseil communautaire Le Tonnerrois en Bourgogne :

- approuve le bilan de la concertation,
- arrête le projet de PLU de la commune d'Epineuil,
- communique pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées et consultées sur ce projet, en application des dispositions de l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le 18 octobre 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) décide de soumettre le projet de PLU d'Epineuil à évaluation environnementale en application de la section 1 du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme.

Le 4 février 2021, le conseil communautaire Le Tonnerrois en Bourgogne :

- décide, conformément aux dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, d'opter pour le nouveau régime des PLU issu de ce décret,
- approuve le bilan de la concertation,
- arrête le projet de PLU de la commune d'Epineuil,
- communique pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées et consultées sur ce projet, en application des dispositions de l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Le 3 août 2021, par arrêté n° 2021-168, la Présidente de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epineuil.

## Organisation et déroulement de l'enquête

### 1 - Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E21000037/21 du 4 mai 2021, le Président du tribunal administratif de Dijon désigne monsieur Alain Duroux en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'urbanisme de la commune d'Epineuil.

### 2 - Préparation de l'enquête :

Le 16 juin 2021, une réunion se tient à la mairie d'Epineuil en présence de madame le maire d'Epineuil accompagnée de la précédente déléguée à l'urbanisme, de la vice-présidente de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne en charge de l'aménagement du territoire accompagnée de la responsable du service application du droit des sols.

Cette réunion permet d'évoquer les principaux enjeux du projet et de déterminer les dispositions réglementaires à mettre en œuvre pour lancer l'enquête publique.

Le 15 septembre 2021, le commissaire enquêteur paraphe le registre d'enquête, les différentes pièces du dossier d'enquête soumis à la consultation du public et vérifie la conformité du dossier d'enquête mis en ligne sur le site « registredemat.fr ».

### 3 - Décision de procéder à l'enquête :

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne.

La Présidente de Communauté de Communes décide, par arrêté du 3 août 2021, de procéder à une enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU d'Epineuil pour une durée de 34 jours, du 15 septembre 2021 à 14h00 au 18 octobre 2021 à 17h00.

### 4 - Modalités de consultation du public :

Le dossier d'enquête ainsi que le registre papier des observations sont tenus à la disposition du public à la mairie d'Epineuil pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête est consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le site du registre dématérialisé dédié à l'enquête : [www.registredemat.fr/epineuil](http://www.registredemat.fr/epineuil),
- sur le site internet de la mairie d'Epineuil : [www.mairie-epineuil89.com](http://www.mairie-epineuil89.com),
- sur le site internet de la Communauté de Communes : [www.letonnerroisenbourgogne.fr/La-CCLTB](http://www.letonnerroisenbourgogne.fr/La-CCLTB),
- sous format papier et sur un poste informatique à la mairie d'Epineuil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se tiennent en mairie d'Epineuil :

- le mercredi 15 septembre 2021 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 23 septembre 2021 de 16h00 à 19h00,
- le samedi 9 octobre 2021 de 9h00 à 12h00,
- le lundi 18 octobre 2021 de 14h00 à 17h00.

Situation particulière liée à l'épidémie de Covid 19 :

Des mesures de gestes barrières sont mises en place pendant les permanences du commissaire enquêteur :

- port du masque et respect des distances de sécurité,
- gel hydroalcoolique,
- écrire avec son propre stylo
- présence de deux personnes maximum dans la pièce de permanence.

### 5 - Mesures de publicité :

Conformément aux articles R123-9 et R 123-11 du code de l'environnement, l'avis d'ouverture d'enquête est publié dans la presse aux dates suivantes :

- le vendredi 27 août 2021 dans l'Yonne Républicaine,
- le vendredi 27 août 2021 dans Terres de Bourgogne,
- le vendredi 17 septembre 2021 dans l'Yonne Républicaine,
- le vendredi 17 septembre 2021 dans Terres de Bourgogne.

L'avis d'enquête publique est affiché sur le panneau d'affichage de la mairie et les différents panneaux d'information de la commune.

L'enquête publique fait l'objet d'une information sur le site internet de la commune et de la Communauté de Communes.

#### 6 - Accueil du public :

Quatre personnes sont auditionnées par le commissaire enquêteur durant les quatre permanences. Les conditions d'accueil sont satisfaisantes et permettent au public de s'exprimer sereinement. Une observation est déposée sur le registre papier.

Les observations formulées concernent principalement :

- le changement d'affectation de secteurs auparavant constructibles en zones agricoles Av,
- la délimitation de l'AOP Crémant de Bourgogne et Bourgogne-Epineuil,
- les orientations et d'aménagement et de programmation,
- les risques de ruissellement des eaux pluviales et des boues.

#### 7 - Registre dématérialisé :

Résumé des statistiques sur les visites du site « Registre Demat.fr ».

- 159 visiteurs,
- 163 téléchargements de documents du dossier d'enquête,
- 130 visionnages,
- 2 observations déposées sur le registre dématérialisé.

#### 8 - Clôture de l'enquête :

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur procède à la clôture de l'enquête publique le lundi 18 octobre 2021 à 17h à la mairie d'Epineuil.

#### 9 - Procès-verbal de synthèse :

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, une réunion se tient le 26 octobre 2021 à la Communauté de Communes le Tonnerrois en Bourgogne en présence de madame le maire d'Epineuil accompagnée de la précédente déléguée à l'urbanisme et de la responsable du service application du droit des sols de la Communauté de Communes. Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal de synthèse des remarques, observations et propositions déposées pendant l'enquête.

#### 10 - Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse :

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ces observations.

La Communauté de Communes du Tonnerrois en Bourgogne fait parvenir ses réponses par mail le 9 novembre 2021.

#### 11 - Analyse du commissaire enquêteur sur la préparation et le déroulement de l'enquête :

*La préparation de l'enquête s'est effectuée de manière satisfaisante. J'ai été régulièrement consulté et tenu informé des dispositions prises par la Communauté de Communes par*

*madame Mennella, responsable du service application du droit des sols, en charge du suivi du dossier de PLU d'Epineuil.*

*J'ai vérifié et apporté quelques compléments d'information aux propositions d'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête, d'avis d'enquête et de publicité légale en particulier sur les consignes à respecter en raison de la crise sanitaire.*

*Lors de ma première visite de la commune, j'étais accompagné de madame le maire d'Epineuil et de la responsable du droit d'application des sols de la Communauté de Communes. Elles ont attiré mon attention sur des points particuliers du village notamment les secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, sur l'impact de l'activité viticole et sur les conditions de circulation parfois difficiles dans le village.*

*Le déroulement de l'enquête répond aux prescriptions du code de l'urbanisme et de l'environnement.*

*La conduite de l'enquête s'est effectuée dans des conditions satisfaisantes.*

*Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal d'Epineuil dans une ambiance sereine.*

## **Composition du dossier d'enquête**

### **1 - Le rapport de présentation :**

Le préambule expose les données juridiques et réglementaires relatives à l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme.

Pour répondre à la caducité de son Plan d'occupation des Sols, la commune d'Epineuil a décidé de se doter d'un PLU pour se donner les moyens de répondre aux nouveaux objectifs qu'elle se fixe pour les années à venir.

Le cadre général rappelle la situation administrative et géographique de la commune ainsi que les servitudes à prendre en compte en particulier le plan de prévention des risques naturels.

Le rapport énumère les différents plans, programmes et schémas d'ordre supérieur pour lesquels le PLU d'Epineuil doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

Le SRADDET de Bourgogne Franche-Comté, le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de l'Armançon, la prise en compte des milieux naturels et des zones humides, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Plan Climat Energie Territorial, le Schéma Régional de l'Air et de l'Energie, la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique et le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire, le Plan Départemental d'Elimination des déchets, le Plan de Prévention des Risques Naturels, les Appellations d'Origine protégée, l'eau et l'assainissement.

Le diagnostic territorial expose :

- l'organisation territoriale de la commune, les équipements publics, les infrastructures routières et les modes de déplacements,



- le contexte socio-économique avec une tendance démographique en légère décroissance, une population qui s'implante durablement, qui suit le mouvement national de vieillissement et de réduction de la taille des ménages, un parc de logements confortables en constante augmentation mais qui voit le taux de vacance croître, un taux de chômage inférieur aux moyennes départementale et nationale, une mobilité professionnelle qui reste sur le Tonnerrois, une activité agricole dynamique et fortement orientée vers la viticulture,
- le bilan de l'ancien Plan d'Occupation des Sols qui fait apparaître la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, modérer la consommation d'espace et se mettre en conformité avec les documents d'ordre supérieur,
- les enjeux d'un développement à venir en cohérence avec un village résidentiel et tourné vers une activité viticole dynamique,

#### L'état initial de l'environnement décrit :

- un cadre géographique d'Epineuil situé entre le plateau du Tonnerrois et la vallée de l'Armançon,
- une géologie composée majoritairement de calcaires sauf l'ouest du territoire marqué par la présence de marnes,
- une hydrologie concernée par le SAGE de l'Armançon dont le territoire n'est traversé par aucune nappe d'eau et qui ne possède aucune zone humide,
- un cadre naturel agricole (38%) occupé dans sa partie nord par la forêt communale d'Epineuil (25%),
- une urbanisation dense au centre-bourg mais linéaire et consommatrice d'espace en périphérie notamment en direction de Tonnerre et la présence d'un écart « le lotissement des Bridennes »,
- un paysage vallonné, structuré par les terres agricoles et viticoles et marqué par la présence de jardins, de vergers et de bois au sommet du plateau,
- un milieu naturel marqué par des continuités écologiques composées d'une trame bleue de l'Armançon, d'une trame verte des forêts des plateaux bourguignons et d'une trame composée de pelouses sèches,
- une trame urbaine qui a évolué au fil des années, caractérisée par un cœur de village dense et très minéral et une ceinture urbaine diffuse voire déconnectée du village à l'image du lotissement des Bridennes,
- un cadre bâti ancien et typique du monde viticole au centre d'Epineuil et un bâti pavillonnaire plus récent et éclaté en périphérie,
- un patrimoine composé en particulier de l'église Saint-Etienne inscrite à l'inventaire des monuments historiques, de l'abbaye du domaine du Petit Quincy et du lavoir communal,
- une occupation du sol qui a évolué vers une urbanisation consommatrice d'espace,
- des risques naturels surtout liés aux problèmes de ruissellement,
- un potentiel foncier existant qui peut évoluer vers l'aménagement de logements,
- des espaces permettant d'accueillir au total une vingtaine de logements, non compris les opérations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation et aux équipements publics.

Les justifications des dispositions du PLU s'appuient sur le diagnostic réalisé précédemment et expose :

- les thèmes et les lignes directrices du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- les deux opérations immobilières envisagées qui font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation,
- la traduction du zonage retenu et l'explication du règlement écrit ainsi que les éléments du patrimoine à protéger,
- l'analyse détaillée de la consommation de l'espace envisagée par le PLU et du potentiel de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants,
- les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels.

La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux est explicitée sous forme de tableaux décrivant les orientations à prendre en compte et les mesures prévues par le PLU pour y répondre.

Le suivi du PLU propose des indicateurs de suivi sur :

- la protection de la biodiversité et des milieux naturels,
- l'occupation des sols,
- la pollution, les risques et les nuisances,
- l'évolution de l'urbanisation

Le rapport de l'évaluation environnementale est composé du résumé non technique, de la justification de la compatibilité du PLU par rapport aux documents supra-communaux et ses incidences sur l'environnement.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont détaillées dans des tableaux thématiques.

Les indicateurs relatifs à l'évaluation de la mise en œuvre du PLU sont également décrits sous forme de tableau.

Enfin un graphique synthétise la méthode et les critères utilisés pour l'élaboration du PLU.

#### Analyse du commissaire enquêteur sur le rapport de présentation :

*Le document comporte 183 pages et se décompose en huit chapitres. Le cadre général expose clairement les objectifs sur lesquels s'appuie le projet, indiquent les obligations à prendre en compte en matière de servitudes d'utilité publique et de compatibilité avec les documents supérieurs. Le chapitre relatif aux risques naturels mériterait d'être plus explicite notamment au regard des risques de ruissellement de boues auxquels sont exposées les deux orientations d'aménagement et de programmation de Dannemoine et de la Grande Rue.*

*Malgré une démographie qui stagne depuis les années 2000, l'objectif de 0.3% d'évolution de la population et l'arrivée d'une trentaine d'habitants supplémentaires d'ici quinze ans me semblent acceptables dans la mesure où Epineuil se situe dans le pôle urbain de Tonnerre et dans un contexte où le retour à la campagne se fait sentir.*

*Je souligne que le PLU de Tonnerrois en Bourgogne qui rassemble cinquante-deux communes et dont le projet est en cours d'élaboration, est susceptible de revenir sur certains objectifs socio-économiques chiffrés retenus pour le PLU d'Epineuil.*

*Le chapitre relatif au contexte environnemental et écologique est bien expliqué et met en exergue les enjeux liés à la préservation voire la remise en état des continuités écologiques. Les cartes (p :78, 83, 84, 85) qui accompagnent ce chapitre important mériteraient d'être agrandies afin d'en faciliter la compréhension.*

*Concernant l'analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible, La carte (p :106) « vacance, vente, mutation envisageable » mériterait un format plus grand.*

*La traduction du projet réglementaire du PLU est bien expliquée mais des imprécisions voire des incohérences seront à examiner concernant la zone Np.*

*Extrait du rapport p :125 :*

La zone Np correspond à des ensembles architecturaux remarquables et leur parc arboré au sein desquels des règles spécifiques s'appliquent au regard de la préservation et de la mise en valeur de ces sites. Ce secteur fait référence à un espace boisé d'envergure situé au Sud-Ouest du Petit Quincy, le long de la Rue de Dannemoine. Il constitue un véritable poumon vert présentant une aménité certaine pour les habitants et le cœur urbain situé à proximité. Cette sectorisation est renforcée par un classement en EBC afin d'appuyer la sauvegarde de cet espace de qualité.



*D'après le rapport, le parc boisé de monsieur Dumas semble être inclut dans la zone Np, ce qui n'apparaît pas sur le document graphique. Des précisions sont donc à apporter. Par ailleurs, le règlement écrit fait abstraction de la zone Np.*

*Le chapitre spécifique aux STECAL identifie clairement deux secteurs occupés pour l'un par des garages et pour l'autre par une propriété isolée.*

*Le calcul relatif au besoin de logement pour amortir le desserrement des ménages (p :134) est à corriger (29 logements au lieu de 32).*

*Le résumé non technique, tel qu'il est écrit, doit être développé afin de donner une information simple et lisible au public sur les effets du projet de PLU sur l'environnement. Ce document d'une dizaine de pages maximum, peut être placé en début de rapport de présentation et comporter les chapitres suivants :*

- *présentation des objectifs du PLU,*
- *analyse de l'état initial de l'environnement,*
- *analyse des effets du PLU sur l'environnement,*

- *justification des choix retenus pour établir le PADD,*
- *mesures de prévention ou de compensation.*

## 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Les orientations générales du PADD expliquent les raisons qui ont conduit la commune à se doter d'un PLU notamment la nécessité de se doter d'un document contractuel de gestion du territoire communal.

Le PADD décrit les enjeux de ce nouveau projet de territoire :

- valoriser et conforter le cadre de vie et paysager du village en s'appuyant sur un urbanisme respectueux de l'environnement qui met en valeur le patrimoine bâti et ses richesses naturelles,
- maîtriser le développement urbain en réhabilitant en priorité le patrimoine bâti et en valorisant les espaces existants de l'enveloppe bâtie,
- anticiper de nouveaux besoins en matière d'habitat dans le cadre d'un développement cohérent,
- conforter et préserver le cadre paysager, naturel et viticole en limitant l'impact foncier et en anticipant les besoins,

Les orientations du PADD pour les 15 prochaines années s'appuient sur une croissance moyenne annuelle de 0.3%.

Une quarantaine de logements nouveaux ont été identifiés qui se décomposent en :

- 16 logements pour les deux OAP de la rue de Dannemoine et de la Grande Rue,
- entre 13 et 18 logements implantés dans les dents creuses,
- 10 logements considérés comme vacants.

La commune s'inscrit dans une démarche volontaire de maîtrise et de modération des espaces sachant que les propositions de logements dans le bâti existant ou dans les dents creuses urbaines risquent de ne répondre que partiellement aux attentes des nouveaux résidents.

L'objectif de modération de l'espace consiste à diviser par deux la consommation constatée depuis 1991 et de retenir un ratio de constructions nouvelles de 12 logements/ha.

### Analyse du commissaire enquêteur sur le PADD :

*Le PADD répond à son rôle de porteur des orientations générales du PLU d'Epineuil notamment en terme de maîtrise du développement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.*

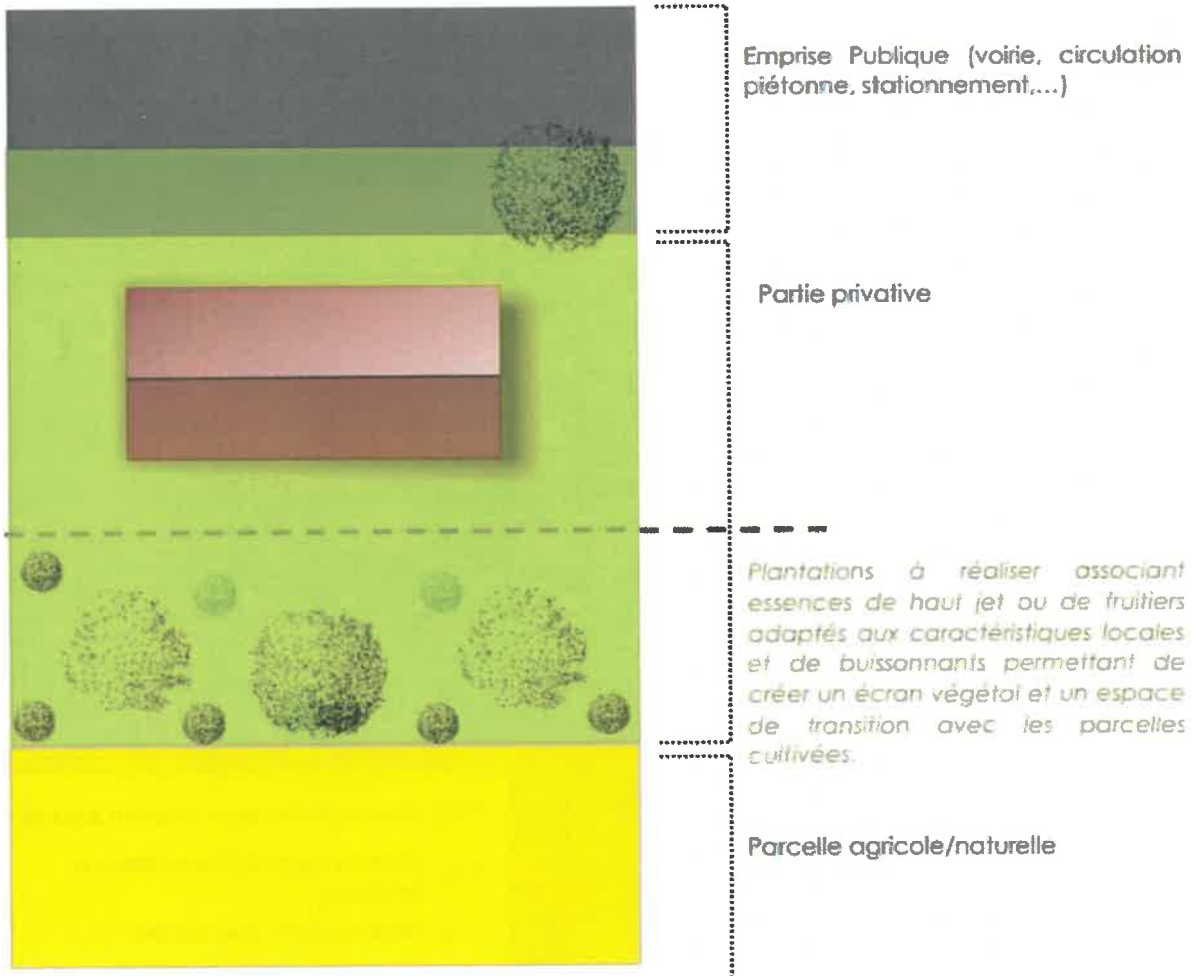
*Les objectifs de modération de la consommation du foncier, de valorisation des espaces bâtis, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation du cadre naturel et viticole sont clairement définis.*

*La moyenne de 12 logements à l'hectare permettant de dégager un potentiel d'une quarantaine de logements me semble acceptable.*



## B/ GESTION DES FRANGES AGRICOLES :

La commune souhaite prévenir les conflits de voisinage et diminuer l'impact des zones agglomérées en créant des coupures végétales entre le bâti et les espaces cultivés.

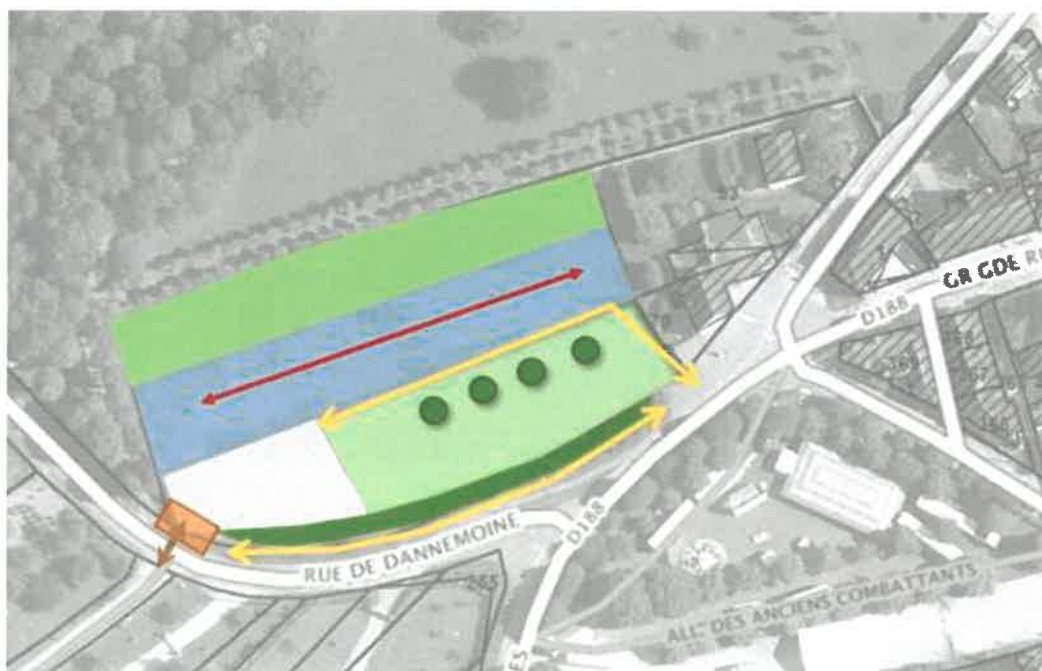





**C/ ZONE UB - RUE DE DANNEMOINE :**

La commune envisage de réaliser une opération d'ensemble le long de la rue de Dannemoine qui s'appuie sur un projet innovant de quartier éco-durable.

Le projet, d'une emprise de 5360 m<sup>2</sup>, devra préserver le patrimoine existant (murs de clôture et arbres), privilégier une organisation qui favorise la densification et la création d'espaces partagés (jardins, vergers).





 Espace à vocation principale d'habitat


 Accès principal

 Cheminement doux à renforcer/créer

 Espace vert privatif

 Coupure végétale (haies, boisements à préserver/renforcer) pour créer une coupure avec la voirie

 Espace vert partagé (potager, verger, prairie,...)

 Respecter un axe Est/ouest permettant d'orienter les façades face au Sud

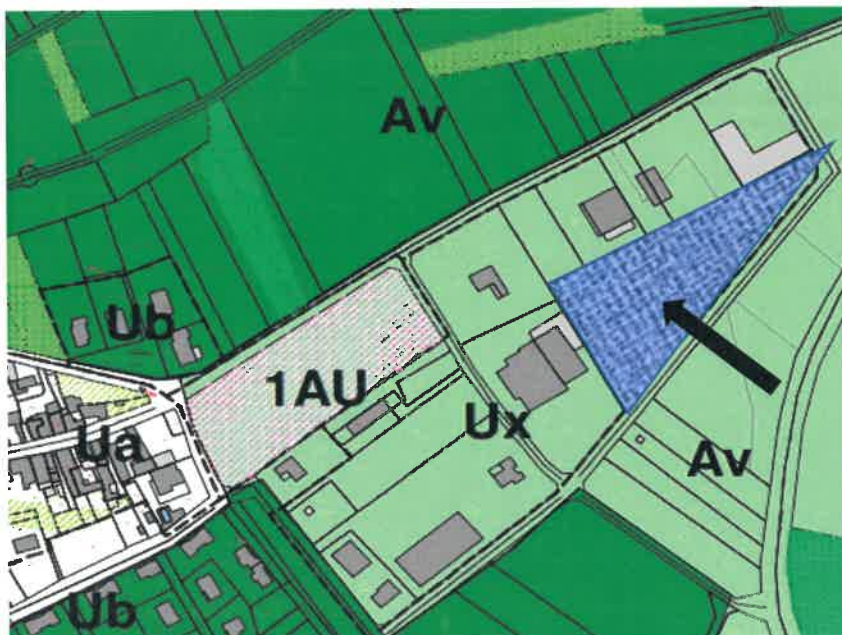
**D/ ZONE 1AU – GRANDE RUE :**

La commune envisage une opération groupée d'habitats résidentiels sur un espace de 8300 m2 à l'Est du village. Ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale qualitative. Le choix de techniques alternatives sera privilégié dans l'objectif de favoriser l'intégration des constructions.



**E/ EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL :**

La commune rappelle que l'activité économique repose essentiellement sur la présence de nombreux vigneron dans le village. Elle souhaite favoriser le développement des activités commerciales et artisanales à l'intérieur du bâti existant.



### Analyse du commissaire enquêteur sur les OAP :

*Les OAP décrites dans le PLU traduisent les orientations du PADD sur les déplacements, le développement et l'évolution de l'urbanisation dans le village ainsi que sur la préservation des activités économiques.*

*Procédure particulière : En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), la commune d'Epineuil est soumise à la règle d'urbanisation limitée. Conformément à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ». Toutefois, l'article L.142-5 du même code prévoit qu'il peut être dérogé à cette règle avec l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).*

*L'arrêté préfectoral n°DDT/SAAT/2021/0105 portant dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT autorise la commune d'Epineuil à ouvrir à l'urbanisation trois secteurs :*

- *l'OAP de la rue de Dannemoine de 0.53 ha,*
- *l'OAP de la Grande Rue de 0.83 ha,*
- *un secteur de la zone Ux de 0.8 ha.*

*Il a été considéré que l'ouverture de ces trois secteurs remplit les conditions législatives permettant de déroger à la règle de l'urbanisation limitée.*

*S'agissant des deux OAP de Dannemoine et de la Grande Rue, les objectifs de densité doivent être rappelés afin de garantir une consommation d'espace économe.*

*En outre, le schéma d'aménagement de l'OAP de la Grande Rue (p :19) fait apparaître un projet de 10 pavillons. L'objectif d'une opération d'ensemble doit être affirmé et le principe d'aménagement ne doit pas forcément être orienté vers la construction de maisons individuelles afin de répondre à une gestion économe des espaces.*

*Enfin, les mesures envisagées relatives aux risques de ruissellement et coulées de boues pour les deux OAP de Dannemoine et de la Grande Rue mériteraient d'être rappelés.*

### 4 - Le règlement écrit :

Les dispositions générales exposent le cadre réglementaire du PLU d'Epineuil.

Le PLU est composé de zones urbaines U, de zones d'urbanisation future UA, de zones agricoles A et de zones naturelles N.

Un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) s'applique sur l'ensemble du territoire.

#### **A/ ZONES URBAINES U :**

Elles concernent les espaces urbanisés et urbanisables du village et répondent aux prescriptions de l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones U se composent de 4 sous-destinations,

- Ua : secteurs urbanisés de l'ancien bourg,
- Ub : secteurs urbanisés plus récent,
- Ue : secteurs destinés à l'accueil des équipements publics,
- Ux : secteurs réservés exclusivement aux activités économiques y compris viticoles.

Le hameau Les Bridennes est un secteur Ub situé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques. Des orages ont effectivement causé des dégâts dans les années 1993 à 1995 aux sous-sols des habitations. Le PPR régleme nte ce secteur dans l'objectif de préserver les biens et les personnes.

Chaque zone fait l'objet d'une réglementation détaillée sur

- la destination des constructions,
- les interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols,
- la volumétrie et implantations des constructions,
- la qualité architecturale, environnementale et paysagère,
- le traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions
- les équipements et réseaux.

Un tableau détaille pour chaque zone les autorisations et interdictions des destinations.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.)	Autorisées

#### B/ ZONES A URBANISER AU :

Elles concernent les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et répondent aux prescriptions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Ce classement concerne la zone 1AU – Grande Rue qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### C/ ZONES AGRICOLES A :

Elles concernent les secteurs agricoles A et viticole Av.

En zone A,

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole mentionnées à l'article R151-23 du code de l'urbanisme,
- les constructions, les installations, les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées.

En zone Av,

- toutes les constructions et les installations sont interdites sauf s'il s'agit d'équipements de service public compatibles avec l'activité agricole. La réhabilitation

des cabanes de vignes est autorisée si elle répond à l'objectif de valorisation du patrimoine viticole.

#### D/ ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N :

Elles concernent les secteurs naturels de la commune qu'il convient de protéger conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme.

Deux sous-destinations Ng et Nh sont inscrites dans le règlement.

- Ng : espace occupé par des garages du quartier des « Prés Hauts » de la ville de Tonnerre.
- Nh : espace occupé par une maison individuelle isolée de la commune.

En zone N, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### Analyse du commissaire enquêteur sur le règlement écrit :

*L'avis des services de l'Etat fait référence à un certain nombre de points à corriger ou à préciser qu'il conviendra effectivement d'examiner.*

*L'article « 1.2.2. restrictions » devrait, pour une meilleure compréhension, être remplacé par : autorisation et occupation du sol soumises à conditions particulières, comme le prévoit l'article R151-33 du code de l'urbanisme.*

*Les tableaux récapitulatifs des interdictions ou autorisations doivent être réexaminés afin de vérifier leur compatibilité avec les différents chapitres écrits notamment les secteurs Ua et Ub.*

*S'agissant des zones naturelles et forestières, le règlement écrit ne fait référence à aucune disposition réglementaire pour la zone Np qui apparaît dans le règlement graphique. Qu'en est-il exactement ? Il doit être remédié à cet oubli.*

*Plus généralement, le règlement écrit demande des corrections et des clarifications afin d'en faciliter sa bonne application (cf. avis de l'Etat et des personnes publiques associées).*

#### 5 - Le règlement graphique à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> :

Le plan indique les différents zonages retenus sur l'ensemble du territoire de la commune.

En superposition des limites de zonage, les trames colorées représentent :

- les espaces boisés classés (EBC),
- les bois à préserver,
- les éléments naturels à protéger (parc arborés, vergers, jardins...),
- le bâti à protéger (murs, calvaires, bâtiments, porches...),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le zonage du Plan de Prévention des Risques,
- les emplacements réservés,
- les chemins à préserver,
- les bâtiments susceptibles de changer d'affectation.



## 6 - Le règlement graphique à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> :

Le plan précise les différents zonages retenus dans le village d'Epineuil et sur le secteur du lotissement des Bridennes.

### Analyse du commissaire enquêteur sur les règlements graphiques :

*La superposition de plusieurs trames avec le zonage prédominant du plan de prévention des risques complique la lecture des plans. Deux documents distincts, l'un sur le zonage et le PPR, et l'autre sur le zonage et les trames paysagères faciliteraient la compréhension des règlements graphiques.*

*Le secteur Np dit « du parc du château » qui comprend une partie de la propriété de monsieur Gruhier et de monsieur Dumas, n'est pas mentionné dans le règlement écrit. Un traitement homogène pour l'ensemble des deux propriétés pourrait être envisagé notamment sur le classement des espaces boisés.*

*La légende fait référence à des emplacements réservés pour la création de stationnement qui n'apparaissent pas sur les plans. Idem sur les bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation.*

*Enfin, les éléments remarquables doivent apparaître sur les règlements graphiques ou faire l'objet d'un plan de situation ad hoc.*

## 7 - Les annexes sanitaires :

Ce document concerne l'eau potable, l'assainissement et les déchets.

### A/ EAU POTABLE :

La rivière Armançon se situe au sud, à proximité immédiate du territoire d'Epineuil. Le SAGE de l'Armançon s'applique à la commune.

Aucune zone humide n'a été détectée.

L'alimentation en eau potable du village trouve ses origines dans les masses d'eau souterraine « des calcaires dogger entre Armançon et limite de district » et « des calcaires tithonien karstique entre Yonne et Seine ».

Les deux captages d'eau de « Guinandès » et de « Jumériaux » font l'objet d'une déclaration d'utilité publique respectivement en 1996 et 1992. Ces deux ressources bénéficient d'une protection satisfaisante. Aucune pollution n'a, pour l'instant, été détectée.

La production de l'eau potable et son transfert vers Epineuil sont assurés par le Sivom du Tonnerrois. La distribution est prise en charge par la commune d'Epineuil.

Une étude réalisée en 2020 sur les différents réservoirs qui alimentent Epineuil conclut que le réseau d'adduction d'eau potable peut répondre aux besoins futurs. L'installation de 60 nouveaux abonnés est possible.



## B/ ASSAINISSEMENT :

La commune dispose d'un système d'assainissement séparatif raccordé à la station d'épuration de Tonnerre-Nouvelle. La station, bien qu'en sous-capacité, ne présente pas de dysfonctionnement.

## C/ DECHETS :

Les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine et emmenées vers l'installation de stockage pour les déchets non dangereux de Duchy.

Il existe également une déchèterie ouverte au public à Tonnerre.

## 8 - Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) :

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles sur les territoires de Tonnerre, Epineuil et Molosmes a été approuvé par arrêté du préfet de l'Yonne le 26 mars 1997.

Un arrêté modificatif relatif au PPRN d'Epineuil a été approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2000.

Le PPRN concerne les deux risques naturels suivants :

- le débordement de l'Armançon sur le territoire de la commune de Tonnerre,
- le ruissellement de boues en provenance des vallées d'Epineuil et de Vaux frais sur le territoire des trois communes de Tonnerre, Epineuil, Molosmes.

Le règlement distingue trois zones de couleur rouge, bleue et verte.

Chaque zone dispose d'un règlement spécifique décrivant les enjeux et les objectifs à tenir en particulier en matière d'imperméabilisation des sols, d'aménagements autorisés et de défrichement.

Les ouvrages hydrauliques font également l'objet de prescriptions spécifiques notamment sur leur maintien en bon état.

### Analyse du commissaire enquêteur sur le plan de prévention des risques naturels :

*Les deux OAP de Dannemoine et de la Grande Rue sont situés en zone « vert clair » du PPR. Le règlement indique que « la capacité d'infiltration des sols devra être maintenue et les aménagements futurs devront permettre de diminuer la vulnérabilité de la vallée au ruissellement. Les OAP de Dannemoine et de la Grande Rue devront prendre en compte ces directives.*

## 9 - Le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne :

Un plan d'ensemble de la commune d'Epineuil fait apparaître le secteur concerné par la protection de l'église au titre des abords de monuments historiques.

L'église construite du 12<sup>ème</sup> au 16<sup>ème</sup> siècle, est inscrite sur la liste des monuments historiques le 28 octobre 1965.

## 10 - Avis des personnes publiques associées :

A/ Avis de la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) :

Les principales observations de la CDPENAF concernent :

- les dispositions générales des différents zonages et les éléments de densité et d'emprise pour les extensions en zone A et N et les STECAL,
- le défrichement des zones boisées pour replanter de la vigne dans des secteurs soumis au ruissellement sachant qu'il n'y a pas besoin d'autorisation de défricher pour des surfaces inférieures à 1000m<sup>2</sup>,
- le développement de la vigne qui limite la constructibilité sur le territoire de la commune,
- le pilotage du dossier par rapport au projet de PLUi de la Communauté de Communes du Tonnerrois en Bourgogne,
- l'importance des secteurs classés en Av qui sont inconstructibles risquant de freiner l'activité viticole,

Avis favorable de la CDPENAF sur le PLU : 12 voix sur 15.

Réponse du porteur de projet :

- les éléments de densité et emprise au sol en zone N et A seront rajoutés,
- les incidents liés au déboisement et ruissellement seront indiqués,
- la référence à la consultation des agriculteurs sera rajoutée.

B/ Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Yonne :

Avis favorable sur la consommation foncière et la réduction des espaces agricoles.

Remarques sur le rapport de présentation : jugé très incomplet et insuffisant malgré quelques rajouts par rapport au précédent dossier.

Recommandation : Importance prépondérante de l'activité viticole sur la commune : 62,8% du foncier. Fort enjeu, reconnaissance de la commune, potentialités nouvelles en matière de développement de l'activité viticole et de l'attractivité touristique et commerciale qui y sont liées. De ce fait, la chambre d'agriculture préconise la réalisation d'une étude plus approfondie de l'activité agricole et viticole afin de prendre en compte les projets futurs des producteurs.

Règlement graphique :

- Point positif relevé : l'agrandissement de la zone A en l'élargissant aux parcelles situées en dehors des zones AOP conforte l'objectif 3 du PADD, lequel vise à anticiper, « le développement des exploitations présentes et l'installation de nouveaux exploitants ».
- Point négatif : le secteur Av, soit secteur non constructible de la zone A, reste très majoritaire, ce qui représente une incohérence avec le PADD.

La Chambre d'Agriculture demande que soit revu l'ensemble des zonages A et Av ou de rendre Av moins contraignant afin de respecter le PADD.

**Règlement écrit :**

- Le règlement du secteur Ub interdit toutes les constructions liées à une exploitation agricole. Seul le secteur Ua admet, sous conditions, les extensions de bâtiments agricoles existants, ce qui constitue une forte entrave au développement de l'agriculture.

Avis réservé de la Chambre d'Agriculture.

**Réponse du porteur de projet :**

- Les agriculteurs ont été consultés. Il n'y aura pas d'étude spécifique complémentaire sur les exploitations agricoles qui impose de nouveaux délais, ce qui n'est pas souhaité par la commune.
- La possibilité d'extension du secteur Av sera étudié ? (erreur d'interprétation)

C/ Avis de la MRAE de Bourgogne Franche-Comté (mission régionale d'autorité environnementale) :

Rappel : l'avis de la MRAE porte sur le caractère complet et la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le PLU. Elle porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures « d'évitement, de réduction, voire de compensation » des impacts sur l'environnement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAE concernent la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des milieux naturels, en particulier les zones humides et des continuités écologiques, la prise en compte des risques naturels : ruissellement de boues.

Sur la qualité du rapport d'évaluation environnementale, la MRAE recommande principalement :

- d'intégrer au dossier une étude d'incidences Natura 2000,
- de revoir et compléter les informations du dossier et du résumé non technique, en particulier sur les données chiffrées relatives à la consommation foncière, le diagnostic écologique des zones ouvertes à l'urbanisation, afin de permettre une bonne compréhension du projet communal et de ses impacts et de garantir une bonne information du public,
- de compléter le dispositif de suivi en renseignant les indicateurs par leur objectif cible à atteindre.

Sur la prise en compte de l'environnement, la MRAE recommande :

- de revoir à la baisse la consommation d'espace et la croissance démographique en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux et les données du territoire,
- d'afficher dans le PADD la consommation d'espace des 10 dernières années (exigence du code de l'urbanisme), de prendre cette référence pour définir l'objectif de modération de la consommation future,
- de revoir les éléments de description et de justification du projet de PLU en mettant en cohérence l'ensemble des documents et en intégrant la consommation foncière totale les surfaces dédiées aux activités et équipements,
- d'inclure les « dents creuses » dans le calcul des surfaces artificialisées,

- de prioriser la valorisation du potentiel de logements vacants sur l'urbanisation de nouvelles zones au moyen d'une OAP spécifique et/ou d'un phasage en zone 2 AU des secteurs identifiés,
- de compléter les orientations d'aménagement par les objectifs chiffrés du nombre de logements et de la densité bâtie,
- de poursuivre l'étude de la trame verte et bleue à l'échelle communale afin d'identifier ses principales composantes en les traduisant sur une cartographie fonctionnelle et de mieux justifier la détermination des éléments de maillage de cette trame verte et bleue,
- de mener les investigations de terrain pour préciser les enjeux écologiques des parcelles urbanisables et de définir si besoin les mesures d'évitement, de réduction adaptée : l'évaluation environnementale ne présente aucun diagnostic de terrain.
- de mieux justifier la prise en compte du risque de ruissellement de boue et inondation dans le projet d'urbanisation,
- d'étendre le classement en espaces boisés classés à conserver aux secteurs boisés en forte pente de la côte de Grisey et de Girevaudes situés dans le périmètre AOC, afin de limiter le ruissellement,
- de préciser des mesures compensatoires à l'extension de l'urbanisation (règle 4 du SRADDET : réduction de l'artificialisation de 50% d'ici 2035).

Réponse du porteur de projet :

La commune maintient ses objectifs en matière de démographie et de logements pour répondre à la demande observée. Une étude d'incidence Natura 2000 sera intégrée au dossier. L'état des lieux sur les zones humides sera rajouté : pas de zone humide répertoriée. Une densité maximale a été indiquée dans les 2 OAP. Les chiffres de la consommation foncière seront rappelés dans le PADD. Les dents creuses et la zone UE ne doivent pas être considérés comme des terres agricoles : ce sont des espaces verts urbains déjà consommés au sens du SRADDET. Pas d'étude supplémentaire prévue pour l'étude des trames vertes et bleues. Le classement en EBC des zones en forte pente sera étudié par la commune. Les mesures de compensation demandées par le SRADDET concernent l'horizon 2050. Ces mesures ne sont donc pas obligatoires à l'horizon du PLU. L'évaluation environnementale sera complétée par une étude sur les sites Natura 2000. Le résumé non technique sera complété. La cartographie relative au risque de retrait gonflement argile sera mise à jour.

D/ Avis de L'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) :

Rappel : la commune d'Epineuil est incluse dans :

- les aires des Appellations d'origine protégée (AOP) « Bourgogne », « Bourgogne Aligoté », « Bourgogne Epineuil », « Bourgogne mousseux », « Bourgogne Passe-tout-grains », « Bourgogne Tonnerre », « Côteaux Bourguignons », « Crémant de Bourgogne » et « Chaource »,
- les aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Brillat-Savarin », « Moutarde de Bourgogne », « Volailles de Bourgogne », à celle de l'IGP viticole « Yonne » ainsi qu'à celles des Indications Géographiques (IG) « Fine de Bourgogne » et « Marc de Bourgogne ».

L'INAO remarque que les zones classées en N et en EBC pour lesquelles il avait formulé des remarques demeurent inchangées mais les explications fournies le satisfont.

L'INAO reste toutefois réservé sur l'importance des zones Av, inconstructibles, très importantes en surface, par rapport aux zones A constructibles pour l'agriculture et sur les faibles possibilités de développement de projets pour les exploitations en place et les futures exploitations.

Avis réservé de l'INAO.

Réponse du porteur de projet :

La commune étudiera la possibilité d'extension du secteur Av ? (erreur d'interprétation).

E/ Avis de l'Agence de l'eau Seine-Normandie :

Le document pourrait mieux prendre en compte les enjeux du changement climatique qui risque d'aggraver les phénomènes d'érosion : ruissellement, épisodes de sécheresse et canicule plus fréquentes, avec des besoins en eau plus élevés et une raréfaction de la ressource en eau.

Volet pluvial : les prescriptions sont insuffisamment précises et ne reposent pas sur un zonage pluvial.

Volet eau potable : être attentif à la disponibilité des ressources en eau pour les besoins futurs. Veiller à ce que le projet participe à l'objectif national de réduction des prélèvements en eau (25% d'ici 15 ans).

Il conviendrait de consulter le SDAGE en cours d'élaboration qui s'appliquera en 2022.

Réponse du porteur de projet :

La compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie sera justifiée dans le rapport de présentation.

Le PLU comporte des zones de jardin, des haies, des boisements facilitant l'infiltration des eaux, la réalisation d'un zonage de pluie et d'une étude sur le sujet n'est pas obligatoire dans le PLU.

La capacité du réseau en eau potable complétera le rapport de présentation.

F/ Avis du SCoT des Territoires de l'Aube :

Le territoire de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne est limitrophe du périmètre du SCoT des territoires de l'Aube avec lequel une certaine cohérence territoriale revêt un intérêt :

- prise en compte des paysages viticoles emblématiques de la commune,
- prise en compte de l'identité et des patrimoines remarquables, de la maîtrise de l'extension du village ...
- Cohérence relevée avec la philosophie du SCoT voisin (rationalisation de la consommation foncière, encadrement du développement commercial, limitation du risque de ruissellement, préservation de la zone viticole, de la trame forestière...)

Le syndicat DEPART du SCoT des territoires de l'Aube émet un avis favorable au projet de PLU d'Epineuil.

**G/ Avis du SDIS de l'Yonne :**

Le SDIS rappelle la réglementation du code de la construction et de l'habitation et précise les caractéristiques de desserte en matière de défense incendie.

Concernant la défense extérieure contre l'incendie, il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure de l'Yonne (A.P. du 4 mai 2018).

**H/ Avis du Conseil Départemental de l'Yonne :**

Aucune observation relative au réseau routier départemental.

**I/ Avis de la commune de Junay :**

Avis favorable.

**J/ Avis de l'Etat :**

Les réserves émises par l'Etat :

- logements et foncier : faire la démonstration claire et logique des besoins en logements et en foncier.
- zones humides : analyser l'état initial de l'environnement, démontrer comment le plan prend en compte les zones humides potentielles.
- ruissellement : prescrire dans les conditions d'aménagement et de construction des OAP la prise en compte des eaux pluviales.
- diagnostic agricole : compléter le rapport de présentation.
- règlement graphique : à compléter par les éléments à protéger et les emplacements réservés.
- espaces boisés classés (EBC) : retirer les EBC contraignant une servitude et en imposer sur les terrains très pentus.
- règlement écrit : apporter des corrections dans le règlement écrit afin d'en faciliter la lecture et son application.

Les recommandations émises par l'Etat :

- OAP : améliorer la qualité de l'OAP de la zone AU « la Grande Rue ».
- secteur Np : mettre en cohérence les documents du secteur Np « parc du château ».
- risques : reprendre les corrections concernant les risques.
- plans graphiques : améliorer la lisibilité des documents graphiques.
- EBC : supprimer les EBC en secteur AOC sans risque de ruissellement (ayant obtenu une autorisation de défrichement).

Réponse du porteur de projet :

- les justifications dans le rapport de présentation seront reprises pour être cohérentes avec celles présentées en CDPENAF.
- la justification du potentiel foncier et de sa mobilisation sera modifiée pour coller au scénario et reprendre la méthodologie demandée. Les 2 parcelles en UE ne seront pas retirées.
- l'aménagement de la zone 1AU « la Grande Rue » sera retravaillé.
- zones humides : les données recueillies (CARMEN, SRCE) ne montrent pas de zones humides sur les zones à urbaniser.
- les prescriptions des OAP seront renforcées pour mieux prendre en compte les risques d'inondation.
- l'impact de la zone 1AU sur l'activité agricole/viticole sera développé dans le rapport de présentation.



- le secteur Np « Parc du Château » sera maintenu.
- le rapport de présentation sera corrigé pour supprimer le zonage PPRi de « l'Armançon » qui ne concerne pas la commune.
- les références du site de la préfecture du PPR seront indiquées.
- les éléments à protéger et les emplacements réservés seront reportés dans le document graphique.
- la commune étudiera la demande sur les EBC.
- la commune estime ne pas avoir à reprendre l'ensemble des prescriptions du PPR puisqu'il dispose de son propre règlement qui s'applique déjà.
- plusieurs modifications du règlement écrit seront faites.
- la zone A et le secteur Nh affichera des tailles et densités maximales.

Analyse du commissaire enquêteur sur les avis des personnes publiques associées :

*Un grand nombre de remarques a été formulé par les personnes publiques associées. En conséquence, il me semble nécessaire de réexaminer certaines dispositions réglementaires du projet de PLU afin de vérifier sa conformité avec les codes de l'urbanisme et de l'environnement.*

*Je retiens en particulier les points suivants :*

- *l'articulation du projet de PLU d'Epineuil avec le projet de PLUi du Tonnerrois en Bourgogne,*
- *le classement des zones A et Av,*
- *l'incidence du classement des bois en « espaces boisés classés » dans l'AOP Bourgogne-Epineuil,*
- *les dispositions réglementaires particulières du secteur Np,*
- *le contenu du résumé non technique,*
- *les incidences des risques de ruissellement sur les OAP de Dannemoine et de la Grande Rue,*
- *la lisibilité des règlements graphiques.*

## Analyse du commissaire enquêteur sur les observations formulées pendant l'enquête sur le registre dématérialisé, le registre papier et par courrier

### 1 - M. Alain Laporte - courrier du 23 septembre 2021 :

A l'issue d'une donation-partage effectuée par ses parents de leur vivant, monsieur Laporte est devenu propriétaire de la parcelle cadastrée 88 AB 99. Cette parcelle était classée en terrain constructible dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Le projet de PLU classe cette parcelle en Av « agricole vigne » sur laquelle toute construction est interdite.

M. Laporte fait valoir le fait que cette parcelle est enclavée dans les maisons existantes et se révèle impropre à être plantée, en particulier à cause des mesures d'éloignement à respecter pour le traitement des vignes.

Sous le mandat de M. Rousseau, M. Laporte a vendu une bande de terre de 6m de large pour permettre la création d'un accès et rejoindre ainsi la rue des Ouches.

Pour toutes ces raisons, M. Laporte demande que cette parcelle redevienne constructible.



### Avis du porteur de projet :

A la demande de monsieur Laporte, les conseillers ne souhaitent pas apporter de réponse positive car cela conduirait à une augmentation de la surface consommable de 2500 m<sup>2</sup>. Ceci irait à l'encontre de notre projet qui vise à ne pas accélérer la perte de la biodiversité

en artificialisant. Nous tendons ainsi vers l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 que fixe l'État en limitant l'extension des zones urbaines.

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Cette parcelle jouxte un quartier pavillonnaire classé en zone urbaine Ub dans le projet de PLU. La distance de sécurité de traitement pour une vigne doit être au minimum de 10 m. D'une superficie d'environ 2500 m<sup>2</sup>, la parcelle se situe effectivement à proximité immédiate d'un secteur résidentiel dans sa partie nord et nord-ouest. Elle constitue toutefois un nouveau compartiment de terrain agricole bien différencié de la zone urbanisée.*

*Publication du ministère de l'agriculture et de l'alimentation :*

*« Distances de sécurité prévues par l'arrêté du 27 décembre 2019 :*

*En dehors des produits exemptés, l'utilisation de produits phytopharmaceutiques doit s'effectuer en respectant les distances de sécurité suivantes :*

*- lorsque le produit contient une substance préoccupante : **20 mètres incompressibles** ;*

*- pour les autres produits, **10 mètres** pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon, **5 mètres** pour les autres cultures. »*

*L'artificialisation des sols provoquée notamment par l'étalement urbain est l'une des causes majeures de l'accélération de la perte de la biodiversité, du réchauffement climatique et des risques d'inondations. L'Etat a ainsi fixé un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 avec un objectif intermédiaire de -50% en 2035. Le projet de PLU d'Epineuil doit tendre vers cet objectif et limiter, en conséquence, l'extension des zones urbaines.*

**2 - M. Bastien Mathias - observation formulée sur le registre dématérialisé le 14 octobre 2021 :**

Ma première observation concerne la présence d'EBC (espaces boisés classés) sur des parcelles en appellation Bourgogne Epineuil, plus particulièrement sur le lieu-dit côte de Grisey. De la ZE10 à la ZE 24, les parcelles sont plantées sur les 2/3 inférieurs du coteau, le 1/3 supérieur est également en appellation et pour le moment en EBC dans le projet de PLU. Dans ce cas l'appellation serait perdue sur le haut du coteau alors que la renommée de ce lieu-dit est très importante en viticulture. Il serait judicieux de sortir des EBC la zone supérieure des parcelles, mais de maintenir dans la zone la plus pentue du coteau (voir document joint) une bande en EBC afin de limiter les phénomènes d'érosion. Ma deuxième observation concerne les zones A, trop peu présentes dans le projet. En effet, les constructions agricoles y sont permises alors qu'elles ne le sont pas en zone Av (majoritaire dans le projet). L'installation ou le développement viticole se trouverait alors très limité. Pour ma part le domaine se trouve sur la parcelle ZC 142 et j'ai fait l'acquisition de la parcelle ZC 168 voisine. La parcelle ZC 142 est en zone A alors que la ZC 168 est en Zone Av. Pour le développement de notre structure le passage en zone A de la parcelle ZC 168 pourrait être un atout. Ces deux observations ont été discutées et élargies à d'autres secteurs de la commune avec les viticulteurs du village. Je laisserai le soin au président du syndicat des viticulteurs d'Epineuil, Dominique Gruhier, de rapporter les autres observations.





**Avis du porteur de projet :**

En ce qui concerne les deux demandes de monsieur Mathias :

A) La parcelle ZC 168 d'une surface de 2500m<sup>2</sup> pourrait être reclassée en zone A alors qu'elle se trouve en zone AV. Ce qui permettrait à Monsieur Mathias de développer son activité agricole puisque les constructions agricoles (Chai, route de Troyes) sont permises en zone A. Cette demande est très recevable. Il signale également que nous pourrions reclasser d'autres zones de AV en A pour permettre l'extension des activités agricoles dans d'autres secteurs (tels que le haut du village rue de la vallée ou route de Dannemoine.) Cette proposition sera transmise au cabinet CDHU pour permettre aux agriculteurs de construire des hangars permettant d'étendre leurs activités.

B) La présence de bois classés (EBC) sur des parcelles en appellation Bourgogne EPINEUIL sur la côte de Grisey de la ZE 110 à la ZE 24 prive les viticulteurs d'exploiter le 1/3 supérieur. Or pour conserver l'appellation il faut étendre la surface plantée. Il propose de maintenir dans la zone la plus pentue du coteau une zone EBC afin de limiter les problèmes d'érosion et par là même les ruissellements que nous devons impérativement éviter pour assurer la sécurité du village et respecter notre PPR. Nous serions donc favorables à ce projet pour cette unique zone située sur la côte de Grisey. Nous irions ainsi dans le sens des vignerons qui ont réfléchi à l'échelle du Tonnerrois et se sont mis d'accord entre eux, pour classer certaines zones qui permettent la production de vins de qualité sur la rive droite de l'Armançon (la côte de Grisey et tout le coteau noble par excellence). Certaines zones de Dannemoine, Molosmes et Tonnerre seraient ajoutées à Épineuil afin de demander à l'INAO une appellation Épineuil, tout court. C'est-à-dire Épineuil « village » et non Épineuil-Bourgogne. Exactement pareil que le vin d'Irancy qui n'est plus Irancy Bourgogne. C'est donc un très grand projet qui vaut la peine qu'on apporte notre aide. On va bien dans le sens de l'avenir économique d'Épineuil. Nous l'assortissons de consignes très strictes : garder des bandes de 6 mètres minimum (largeur des tracteurs) pour manœuvrer en bordure de terrain et surtout préserver du taillis et des bosquets pour stopper les coulées de boues et préserver la biodiversité. De ce fait, la possibilité de faire correspondre les secteurs du PLU classés en espaces boisés avec les limites AOP du vignoble d'Épineuil sera envisagée et demandée au CDHU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

*1/ L'article L113-2 du code de l'urbanisme précise que le classement en espaces boisés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code. Le classement du secteur boisé de la côte de Grisey en espace boisé classé interdira toute possibilité de défrichement et déboisement et ne permettra aucune extension vignoble dans ces secteurs protégés.*

*2/ La parcelle 168, d'une surface d'environ 2500 m<sup>2</sup>, jouxte la propriété de M. Mathias qui est classée en A. C'est actuellement une zone de friches et de bois. Le classement en Av de la parcelle 168 gèle effectivement toute possibilité d'aménagement et de construction.*

### 3 - M. et Mme DUMAS - observation formulée sur le registre dématérialisé le 15 octobre 2021 :

Veillez trouver ci-joint notre projet de construction de maison autonome et potager maraîcher sur la propriété de Monsieur et Madame Dumas. Une seconde version en fin de présentation a été établie pour le bâti si la maison autonome venait à être refusée, nous aurons besoin d'une serre pour le projet du jardin maraîcher.

#### Projet maison autonome et jardin maraîcher bio chez Monsieur et Madame Dumas Epineuil

- Le projet de réaliser une maison autonome décrit ci-après vient dans un projet d'ensemble sur le terrain de Monsieur et Madame Dumas situé au
  - 1 rue Jules Cavailles 89700 Epineuil
  - sur le bas de leur terrain ( en violet sur le vue aérienne)
- 1. créer une maison autonome sur le bas de leur terrain
- 2. recréer le potager maraîcher exploité par les moines avec différents objectifs à plus au moins long terme:
  - Court terme: recréer le jardin potager
  - Moyen terme: vendre une partie de la production au travers de panier
  - Long terme: accueillir du public et notamment des enfants pour les sensibiliser à la culture maraîchère et la protection de l'environnement.



Orientation Sud

#### Projet maison autonome et jardin maraîcher chez Monsieur et Madame Dumas Epineuil

- 1. La maison autonome:
  - En énergie:
    - panneau solaire pour fourniture d'électricité.
    - en énergie de chauffe, l'orientation de la maison Sud (orientation idéale ou la maison est prévue sur le terrain) permet de ne pas faire d'apport de chauffage autre que l'énergie maison chauffée à 21°C toute l'année
  - En eau:
    - récupération de l'eau de pluie dans des cuves de 10.000 l(x2) et filtration par filtre céramique simple pour toutes les eaux non potables de la maison (cuisine, bain, toilettes)



#### Avis du porteur de projet :

Demande de monsieur et madame Dumas : Projet de maison autonome et jardin maraîcher BIO sur le bas de leur terre. Un accueil du public et un projet pédagogique pour les enfants



sur la culture maraîchère étant envisagé à terme. Ce projet ne peut se faire qu'en délimitant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, STECAL dans lequel les constructions sont possibles (zone naturelle). Au vu de ce projet, nous sommes d'accord et proposons le classement spécifique de la zone concernée pour permettre la construction en zone naturelle alors que tout le parc est classé en N.

**Avis du commissaire enquêteur :**

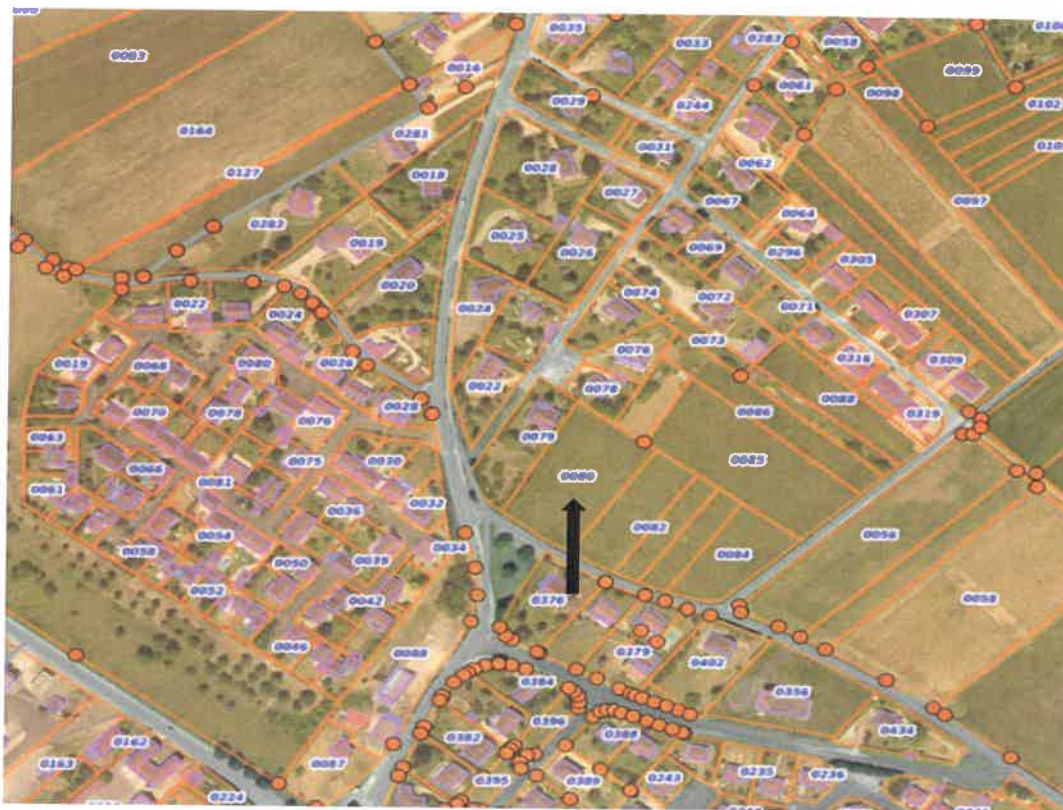
*Le projet de monsieur et madame Dumas se situe effectivement en zone N mais sur une propriété bâtie. Ce classement est justifié par la qualité paysagère du site qui, pour sa partie arborée, est proposé en espace boisé classé.*

*Le projet de construction d'une maison autonome se situe à proximité d'une zone urbanisée, à l'est de la propriété et, s'il se réalise, devra faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer au mieux dans son environnement végétale. Un classement particulier sera certainement nécessaire dans les règlements du PLU.*

*La proposition de réaliser un projet pédagogique concomitant témoigne d'une préoccupation d'intérêt public.*

**4 - M. Laurent CHAMON – observation formulée sur le registre papier le 18 octobre 2021 :**

M. Chamon est propriétaire de la parcelle 0080 située au sud de la commune. Elle jouxte le secteur pavillonnaire des Petites Perrières et est classée en zone Av. Dans l'ancien POS, cette parcelle était constructible. M. Chamon demande le reclassement de la parcelle en zone constructible Ub.



**Avis du porteur de projet :**

Nous tenons le même raisonnement que la demande de monsieur Laporte et proposons aussi un avis négatif pour la demande de monsieur Chamon qui constituerait une extension de zone urbaine.

**Avis du commissaire enquêteur :**

*La parcelle de M. Chamon constitue un compartiment de terrain agricole séparé de la zone urbanisée.*

*L'artificialisation des sols provoquée notamment par l'étalement urbain est l'une des causes majeures de l'accélération de la perte de la biodiversité, du réchauffement climatique et des risques d'inondations. L'Etat a ainsi fixé un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 avec un objectif intermédiaire de -50% en 2035. Le projet de PLU d'Épineuil doit tendre vers cet objectif et limiter, en conséquence, l'extension des zones urbaines.*

## Réponses du porteur de projet aux interrogations du commissaire enquêteur

**A/ Règlement graphique :**

La légende indique des emplacements réservés relatifs à la création de parkings or ceux-ci n'apparaissent pas.

En effet, ils n'existent pas encore mais seront créés à l'intérieur du cœur de village afin de réhabiliter le centre bourg, les maisons en très mauvais état qui seront éboulées permettront de dégager de l'espace sous forme de placettes. Ces espaces ne seront pas bétonnés ce qui constituera une mesure compensatoire assurant la perméabilité du terrain (sur l'exemple du sol de la zone des camping-cars) qui répondra aux critères demandés. (Hydrologie)

Les zones agricoles ont été majoritairement classées en AV pour éviter la construction métallique de chais n'importe où afin de ne pas dénaturer l'aspect esthétique du village. Nous avons déjà précisé que nous n'étions pas opposés à transformer en zone A les endroits où la gêne visuelle est moindre (voir avec CDHU).

**B/ Règlement écrit**

Les prescriptions en secteur NP n'apparaissent pas. Il s'agissait de préserver un bâtiment historique, l'abbaye qui témoigne de l'histoire d'Épineuil et de son vignoble historique, c'est à cet endroit que les moines vinifiaient.

Il est vrai qu'un classement en N serait suffisant de même que pour la maison de Monsieur Dumas qui est moins ancienne.

Dans les deux endroits : boisement classé à préserver chez Monsieur Gruhier et Monsieur Dumas.

**C/ Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les deux OAP de Dannemoine et de la grande rue sont situées en zone vert clair dans le PPR car des prescriptions spécifiques ont été envisagées (et réalisées déjà) pour prévenir les événements orageux (bassin de rétention, avaloirs, grilles, fossés etc.) Pour éviter l'inondation des caves et la dégradation des murs et routes.

D/ Mesures ERC (éviter, réduire, compenser) dans les deux OAP de Dannemoine et de la Grande rue pour éviter les atteintes à l'environnement. Il y aura des mesures conservatoires bien évidemment envisagées, mais dans l'état actuel, on ne peut être précis. Il faudra compenser c'est certain.

E/ Notre Projet

Nous souhaitons que le domaine de Bellevue situé route de Troyes à l'écart du village, au Nord soit classé en bâtiment agricole afin de permettre des transformations futures : hôtel, gîtes ou autre...

Si nous avons pensé à des constructions autonomes et des jardins bio dans la zone située contre la propriété Dumas, il se trouve que son projet est en totale cohérence avec le nôtre !

Par contre, nous souhaitons changer le classement du terrain situé en haut du village à côté de l'aire de camping-cars de 1AU en OAP ? au motif que nous ne voulons pas recréer une nouvelle zone pavillonnaire. L'OAP a pour objectif la création d'une résidence sénioriale ou à défaut, des petits immeubles de 2 ou 3 étages à vocation résidences intergénérationnelles.

Lorsque nous avons décidé de transformer notre POS en PLU, notre préoccupation n°1 était de protéger notre village des défrichements intempestifs, générateurs de risques de ruissellements dangereux.

C'est pour cette raison que nous avons engagé cette démarche coûteuse car nous savons que nous étions en grande faiblesse de par notre retour en RNU.

Nous ne pouvions attendre l'élaboration d'un PLUI. Ce qui s'est passé depuis, nous montre bien que certains vigneronns en ont profité pour transformer la carte d'origine où l'on voit bien que bosquets, haies, taillis ont été cultivés, entraînant la disparition de toute une faune d'oiseaux et d'insectes, donc agressant tout l'environnement.

Le village s'est donc déjà fragilisé avec cette perte des zones arborées et les graves conséquences qui en découlent pour la nature et la sécurité.

Nous souhaitons un village qui reste « dans son jus » en conservant ses cheminements doux, son petit patrimoine (glaciaire dans un parc), des jardins et vergers mais aussi un habitat rénové au cœur du bourg dans le respect de l'ancien.

Nous voulions aussi des constructions innovantes (écologiques et socialement porteuses de sens par l'intergénérationnel et le respect de nos seniors).

\*\*\*\*\*



A. Dureau

Envoyé en préfecture le 30/09/2022

Reçu en préfecture le 30/09/2022

Affiché le 30.09.2022

ID : 089-200039642-20220922-89\_2022-DE