

Note de synthèse

Rappel de la procédure :

Le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 10 septembre 2015 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

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 sollicite la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne pour poursuivre son PLU.

Le Conseil Communautaire accepte, 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 en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, de maîtrise du développement urbain. Ce document doit également répondre aux dispositions supra-communales.

Le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation avant d'arrêter le PLU par délibération du 4 février 2021.

Le document a ensuite été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées dans un premier temps, pour une durée de 3 mois, puis à enquête publique pour 1 mois du 15 septembre 2021 au 18 octobre 2021.

Au cours de l'enquête, 4 observations, ont été transmises au commissaire enquêteur, auxquelles la commune a répondu ci-après.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve majeure, le commissaire enquêteur a tout de même émis quelques remarques à prendre en compte avant l'approbation, ces dernières sont exposées dans la note.

<p>Il est demandé au Conseil Communautaire, sur la base des éléments versés au débat et des réponses apportées par la commune, de se prononcer sur l'approbation du PLU modifié pour tenir compte de ce qui suit.</p>

Avis des services de l'Etat
<p>L'objectif de 0,3 % reste donc optimiste. Cependant, au regard du PLUi en cours d'élaboration sur le territoire du Tonnerrois et compte tenu de la proximité entre Epineuil et le pôle urbain, l'évolution démographique projetée peut être acceptée.</p>
<p>Dont acte</p>
<p>Le travail d'analyse et de justification présenté dans le rapport de présentation a été complété par rapport au premier document arrêté. Cependant il subsiste beaucoup trop d'imprécisions et d'erreurs.</p> <p>Entre les pages 105 et 134 du rapport de présentation, il y a de nombreuses incohérences.</p> <p>Par exemple, en page 134, le nombre de logements nécessaires pour amortir le desserrement affiche un total erroné par rapport à l'opération qui est posée : $(598/1,92)-282$ donne 29,46 et non pas 32 logements.</p> <p>De plus, les chiffres affichés dans le rapport de présentation présentent des différences avec ceux présentés en CDPENAF.</p> <p>La justification devra absolument être reprise dans son ensemble afin de garantir la solidité juridique du document.</p>
<p>Les justifications ont été reprises pour être cohérentes avec le scénario projeté et ce qui a été présenté en CDPENAF.</p>
<p>Il vous est donc demandé de reprendre la démonstration dans la logique suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">• le potentiel foncier en dents creuses est de x hectares : il comprend <u>tous</u> les terrains constructibles dans la partie déjà urbanisée (dont le terrain intergénérationnel classé en Ue) à l'exception de ceux qui ont un intérêt paysager ainsi désignés dans le plan de zonage (en N ou L151-23) ;• on applique à ce potentiel foncier un coefficient de rétention estimé à 30 % (à noter qu'entre les pages 105 et 135, les calculs présentés révèlent l'emploi par deux fois de ce coefficient de rétention foncière) pour obtenir un potentiel foncier net en dents creuses ;• ce potentiel foncier net en dents creuses permet de construire x logements (en appliquant une densité de 10 logements par hectare) ;• on estime alors le nombre de logements à construire en extension, en soustrayant du besoin total en logement le potentiel de logement en dents creuses, ainsi que la reprise des logements vacants et des résidences secondaires ;• on peut enfin estimer le besoin foncier net nécessaire en extension (en appliquant une densité de 12 logements à l'hectare).
<p>La justification du potentiel foncier et de sa mobilisation a été modifiée pour coller au scénario et reprendre la méthodologie demandée. En revanche les deux parcelles disponibles en zone UE n'ont pas été prise en compte dans la mesure où le logement n'y est pas autorisé.</p>
<p>Le choix de l'emplacement de la zone 1AU dite « la Grande Rue » interroge : ce nouveau quartier en continuité de la tache urbaine se trouve en effet entouré par la zone d'activité et des terres viticoles. Il est recommandé de retravailler la proposition d'aménagement du secteur en y intégrant des ambiances végétales plus fortes et épaissies permettant ainsi de marquer une vraie entrée de ville qualifiée.</p>
<p>L'OAP comprend déjà des mesures pour assurer son intégration avec le tissu urbain adjacent et les zones agricoles alentours. La commune souhaite laisser une marge de manœuvre à l'aménageur sans rajouter de prescriptions supplémentaires.</p>

<p>Les extensions d'urbanisation couvertes par deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à l'Est et à l'Ouest du bourg, sont situées en partie sur des zones humides identifiées par le site public. Il est recommandé de se rapprocher du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Armançon (SMBVA) qui réalise un inventaire des zones humides, pour vérifier l'absence de ces zones dans les deux secteurs identifiés par les OAP.</p> <p>Par conséquent, le rapport de présentation devra faire l'objet d'un complément de diagnostic pour ces deux secteurs, en démontrant l'absence (ou pas) de zones humides au sens de l'arrêté ministériel modifié du 24 juin 2008.</p> <p>En fonction de ces résultats, les programmes d'aménagement devront, le cas échéant, être mis en conformité avec la protection des zones humides présentes.</p>
<p>Ni la carte de réseau-zone-humides, ni les données de Carmen, du SDAGE ou du SRCE ne semblent indiquer la présence de zones humides sur les deux sites des OAP. Le site du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Armançon ne met à disposition aucune donnée concernant les zones humides pour la commune d'Epineuil. Sans données concrètes il est impossible d'attester de la potentielle présence de zone humide sur le PLU.</p>
<p>La prise en compte du risque de ruissellement dans le document d'urbanisme demeure insuffisante pour les deux OAP. Le document indique uniquement que le risque de ruissellement doit être anticipé sans donner des prescriptions factuelles pour chacune des opérations d'aménagement. L'ensemble des aspects techniques abordés dans les deux OAP restent par ailleurs lacunaires tant du point de vue des éléments à préserver (tel que « les arbres existants qui doivent être pris en compte »), des contraintes physiques existantes (zones potentiellement humides, topographie de tènement, ruissellement), que des propositions pour les futurs aménagements en réponse à ces points de vigilance.</p> <p>Il vous est demandé de traduire le risque de ruissellement par des prescriptions factuelles d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>Les prescriptions des OAP ont été renforcées pour davantage prendre en compte le risque d'inondation.</p>
<p>Suite à l'arrêt n°1, il avait été demandé d'apporter des éléments de présentation de l'impact produit par la zone 1AU sur l'activité des exploitants. Cette attente de compléments d'information sur l'économie agricole avait été exprimée également lors de la réunion du 10 janvier 2020 en mairie, en présence de la chambre d'agriculture, de l'INAO, etc. (extrait du compte-rendu du bureau d'études : <i>la chambre d'agriculture avance le type de précisions souhaitées au sein du diagnostic agricole du rapport de présentation : faire figurer les chais, localiser les activités avérées,...</i>).</p> <p>Malgré cela, le nouveau document ne présente aucune précision supplémentaire sur la thématique agricole par rapport au document arrêté le 13 juin 2019.</p>
<p>L'impact de la zone 1AU sur l'activité agricole a été développée dans les justifications. L'analyse agricole a quant à elle fait l'objet de légers rajouts dans la limite des informations disponibles.</p>
<p>B. Le secteur Np « Parc du château »</p> <p>Le secteur a été largement diminué par rapport à l'arrêt n°1 mais le chapitre correspondant du rapport de présentation est imprécis et ne permet pas de se faire une idée des projets envisagés. De plus, ce secteur a totalement disparu du règlement littéral.</p> <p>Dans l'éventualité où aucun projet n'est envisagé sur ce secteur, il serait préférable d'inscrire ce secteur en zone N.</p>
<p>Le secteur Np a été enlevé pour être transformé en zone N classique.</p>
<p>A. Le rapport de présentation</p> <p>- page 24 - chapitre 2.9.1, il convient de reprendre <i>stricto sensu</i> le plan de zonage du PPR ruissellement sur Epineuil et de supprimer le zonage PPR inondation de l'Armançon représenté dans le rapport à tort, car la commune n'est pas concernée par ce risque. (Les zones vert clair et vert foncé sont des zones d'aléa du PPR ruissellement).</p>
<p>Le rapport a été modifié en conséquence</p>

- si la mairie en a la connaissance, il faudrait intégrer une carte représentant les désordres et/ou phénomènes naturels observés (inondations, coulées de boues...).
La commune ne dispose pas d'informations supplémentaires concernant ces aléas.
- Dans les annexes, le PPRI par ruissellement étant difficilement lisible, il conviendrait d'ajouter que les documents sont également consultables sur le site de la préfecture : https://www.yonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-prevention-des-risques/Risques-majeurs/Acces-par-commune-aux-servitudes-d-utilite-publique-relatives-aux-risques/
Le rapport a été modifié en conséquence
Le règlement graphique doit comporter les éléments suivants : - les éléments à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ; - la liste des emplacements réservés telle que prévue à l'article L 151-41-2 du code de l'urbanisme.
Le règlement graphique a été modifié en conséquence
La prescription des espaces boisés classés (EBC) est à améliorer : <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces boisés doivent être supprimés sur les emprises EDF afin d'autoriser le défrichement. • Les fortes pentes de la cote de Grisey doivent être classées en EBC, afin de prévenir les risques de ruissellement reconnus dans ce secteur. Le tracé doit être repris pour tenir compte de la topographie accidentée (carte IGN) : l'emprise serait d'une largeur de 130 mètres environ.
Nous n'avons pas les emplacements des installation d'EDF, la modification des EBC en conséquence compliqué sans ces informations. La partie la plus pantue de la côte de Grisey a quant à elle été inscrite en EBC afin de renforcer la protection vis-à-vis du l'aléa de ruissellement et de coulée de boue.
En revanche, des autorisations de défrichement ont déjà été données sur le sommet qu'il conviendrait de retirer de l'emprise de l'EBC : ZE12 et 13 (autorisation en 2017), ZE 20 et ZH 18 (autorisations en 2016 et 2019). La parcelle OA178 le long la départementale 944 est cultivée et devrait être en dehors de l'EBC.
Le zonage a été modifié pour retirer les EBC sur les parcelles concernées par une autorisation de défrichement.
- page 6, le 2 du chapitre B des dispositions générales fait désormais mention de la présence de zones inondables sur certains secteurs. Toutefois, la liste des secteurs concernés est à compléter et les dispositions réglementaires des zones doivent rappeler des dispositions applicables (cf. réserve n° 9 faite au 1 ^{er} arrêt) ;
La présence du PPRn a été rapporté sur les zones concernées. En revanche, le PLU n'a pas à reprendre l'ensemble des prescriptions du PPRn, ce dernier s'applique déjà sur le territoire au titre d'une servitude. Le règlement y fait référence mais n'a pas vocation à en reprendre l'entièreté.
- page 7, le 1^{er} alinéa du chapitre D des dispositions générales pourrait prévoir l'intégration au sein des murs et clôtures les dispositifs permettant les déplacements de la petite faune (recommandation) ;
Le règlement a été complété dans ce sens
- le 6^{ème} alinéa du chapitre D des dispositions générales doit être complété d'une référence à l'article L151-19 du CU car toute intervention sur les éléments identifiés à ce titre est également soumise à déclaration préalable (cf. R 421-17-d du CU) ;
Le règlement a été complété dans ce sens
- le dernier alinéa de la page 8 doit être corrigé, car la compétence pour instaurer le droit de préemption urbain a été transférée à la communauté de communes (cf. réserve n° 8 faite au 1 ^{er} arrêt) ;
Le règlement a été complété dans ce sens
- les articles Ua et Ub 1.2.1 interdisent toujours les activités industrielles <u>uniquement</u> si elles sont incompatibles avec la proximité des habitations alors qu'elles sont interdites sans conditions à l'article Ua 1.1 (cf. recommandation n°7) ;
Les constructions à destination industrielle ont été autorisées sous condition pour corriger cette erreur.

<p>- l'article Ua 1.2.2 doit être repris lorsqu'il autorise « les <u>exploitations agricoles dans le cadre de l'extension de bâtiments agricoles déjà existants</u> » puisqu'ainsi rédigé il n'autorise que l'implantation de nouvelles exploitations et non l'extension des exploitations existantes. La formule « les <u>bâtiments agricoles dans le cadre de l'extension des exploitations agricoles déjà existantes</u> » semble donc plus adaptée à la pérennisation des exploitations existantes (recommandation) ;</p>
<p>Le règlement a été complété dans ce sens</p>
<p>- l'article Ub 1.2.2 ne définit pas les conditions permettant d'autoriser les sous-destinations « <i>restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition</i> » malgré ce que prévoit l'article Ub 1.1. A noter que les restrictions de surface inscrites « <i>au sein des espaces jardins et vergers à protéger</i> » ne sont pas applicables au reste de la zone (réserve) ;</p>
<p>Le règlement a été complété dans ce sens, la référence aux constructions à vocation agro-viticole a été retirée du règlement</p>
<p>- ce même article définit des restrictions « <i>au sein des espaces jardins et vergers à protéger</i> » pour la sous-destination « <i>agri-viticole</i> » alors que l'article Ub 1.1 n'autorise pas cette sous-destination dans l'ensemble de la zone (réserve) ;</p>
<p>Le règlement a été complété dans ce sens</p>
<p>- l'article Ub 2.1.2 ne définit pas de recul minimum par rapport aux limites séparatives pour les constructions présentant une hauteur inférieure à 4 m à l'égout ou 7 m en pignon alors que le schéma présenté en exemple n° 6 semble interdire un recul nul (réserve) ;</p>
<p>Le règlement n'impose pas de recul minimum pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4m à l'égout ou 7m en pignon par rapport à la limite séparative. Le schéma dont il est fait référence dans l'avis ne s'applique qu'aux constructions d'une hauteur supérieur à 4 mètres</p>
<p>- l'article Ux 1.1 doit être complété pour définir si les sous-destinations « <i>artisanat et commerce de détail, commerce de gros, et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions (cf. restrictions éventuelles définies à l'article Ub 1.2.2 et recommandation n°7) ;</p>
<p>Le règlement a été complété dans ce sens</p>
<p>- l'article A 2.1.1 précise des dispositions pour l'extension des bâtiments identifiés au titre du L151-11.2° du CU telles que : « <i>ne pourra dépasser celle de la construction principale</i> » ou « <i>dans l'alignement des constructions existantes</i> » alors que l'article A 1.2.2 restreint les changements de destination à « <i>l'adaptation, la transformation des bâtiments existants</i> » ou à « <i>l'extension des logements existants dans les volumes bâtis existants</i> » (réserve) ;</p>
<p>La règle de l'article A 1.2.2 vise à spécifier que les extensions ne devront pas venir modifier l'aspect visuel du bâti principal, cela passe par des construction d'une volumétrie similaire. L'article A2.1.1 n'est qu'une retranscription plus spécifique de l'article A1.2.2</p>
<p>- l'article A 2.2.3 comporte un astérisque qui ne renvoie à aucune définition (recommandation) ;</p>
<p>Le règlement a été complété dans ce sens</p>
<p>- les articles N 1.1 et 1.2.2 ne traitent que des dispositions de l'article L 151-23 du CU alors que la zone comporte également des éléments à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU (réserve) ;</p>
<p>Le règlement de la zone N a été complété pour reprendre les mêmes prescriptions sur les éléments identifiés au L151-19 que dans les autres zones du PLU.</p>
<p>- la zone A et le secteur Nh doivent afficher des règles d'emprise et de densité pour les annexes des habitations existantes conformément aux articles L151-12 et L151-13 du CU (réserve).</p>
<p>Le règlement sera complété pour afficher une taille et une densité maximale pour les annexes et extensions en zone N et A.</p>

Avis de l'agence de l'eau

Il conviendrait donc de s'assurer, dans un premier temps, que le projet a bien pris en compte : les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Armançon (SAGE) de l'Armançon, les inventaires zones humides , le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) et les études ruissellement du Syndicat Mixte de bassin versant de l'Armançon (SMBVA) , les diagnostics et schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable des gestionnaires eau potable et assainissement.

La compatibilité avec ces documents, notamment le SDAGE Seine Normandie et le SAGE a été justifiée dans le rapport de présentation.

De plus, sur le volet pluvial, les prescriptions envisagées sont insuffisamment précises (infiltration à la parcelle ou stockage pour quelle pluie de projet , débit de fuite ? ...) et , sauf erreur de ma part, ne repose pas sur un zonage pluvial. Il conviendrait de réaliser ce zonage sur la base d'une étude pluviale permettant de mieux appréhender les enjeux et permettant une mise à jour ou une meilleure déclinaison du Plan de prévention des risques naturels. Des prescriptions permettant d'infiltrer, retenir l'eau à la source, de limiter les surfaces imperméabilisées (coefficients de pleine terre, compensation à l'imperméabilisation, espaces à désimperméabiliser, espaces réservés à la création de haies, de noues, de bassin tampon , à la revégétalisation...) pourraient être utilisées pour limiter l'érosion ruissellement et améliorer la recharge des nappes; ces mesures permettent également de rafraichir la ville et limiter les ilots de chaleur.

Le PLU comprend déjà des zones de jardins inconstructibles, des haies et des boisements à préserver pour faciliter l'infiltration des eaux. Il a été rajouté une surface minimale qui devra restée perméable sur l'OAP couvrant la zone 1AU.

La réalisation d'un zonage de pluie et d'une étude sur ce sujet n'est pas obligatoire dans le cadre d'un PLU, le projet actuel comprend déjà suffisamment d'outils pour prendre en compte ce risque.

Par ailleurs, sur le volet eau potable, il serait judicieux de vérifier la disponibilité future des ressources en eau sollicitées pour les besoins futurs (toutes activités confondues). Ces éléments sont à récupérer auprès du gestionnaire de l'eau et du SMBVA, porteur du projet de territoire pour la gestion en eau (PTGE). Il serait souhaitable de veiller à ce que le projet participe à l'objectif national de réduction des prélèvements en eau (-25% d'ici 15 ans). Il conviendrait également de s'assurer que la commune ne se situe pas dans une aire d'alimentation de captage (espace plus vaste que les périmètres de la DUP). Des prescriptions complémentaires seraient alors éventuellement souhaitables pour mieux protéger la ressource en eau potable.

Les informations sur la capacité des réseaux en eau potable ont été rajoutés dans les annexes sanitaires. L'impact du projet sur les capacités de réseau d'eau potable a été rajoutée.

Avis du Conseil Départemental

Par courrier du 23 février 2021, vous sollicitez l'avis du Département concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epineuil, arrêté par délibération le 4 février 2021.

Votre dossier n'appelle aucune observation relative au réseau routier départemental.

Dont acte

Avis de la CDPENAF

L'un des membres de la commission indique que le secteur « Ng » ne renvoie pas à des garages mais plutôt à des loisirs. Mme Desaulty précise alors qu'il n'y a pas de nomenclature uniforme sur les lettres indicées à une zone, chaque PLU a un règlement différent qui peut attribuer au Ng une fonction différente. Elle précise au bureau d'études qu'il faut indiquer sur les plans les dispositions générales des différents zonages sur le secteur et qu'il manque les éléments de densité et d'emprise concernant les extensions en zones A et N et les STECAL.

La vocation générale de chaque zone a été rajoutée dans la légende du zonage. Les éléments de densité et d'emprise au sol ont été rajoutés pour les extensions et annexes en zone N et A.

L'un des membres indique que le principal problème vient de la forêt. C'est une commune qui fait face à un problème de déboisements – et le ruissellement qu'ils provoquent – incontrôlables car autorisés lorsqu'ils sont inférieurs à 1 000 m² faute d'espaces boisés classés à ce jour. Or, cet aspect n'est même pas évoqué dans la présentation. Ce membre demande à la commune si des évolutions sont prévues dans les espaces boisés classés par rapport au premier document. Madame la maire répond qu'il n'y a pas d'évolution et que la protection des espaces boisés a fait l'objet de discussions avec les viticulteurs, la chambre d'agriculture et l'INAO qui défendent un développement des vignes.

Le PLU identifie et protège la majorité des petits et grands boisements par le biais d'outils divers et adapté aux superficies (L151-23, EBC).

L'un des membres indique que le secteur Av, classé comme non constructible, lui semble trop conséquent, ce qui peut handicaper le monde agricole. Il faut donner plus de latitude pour permettre aux exploitants de développer leur activité. Un autre membre renchérit, estimant qu'il faut faire une étude préalable, un diagnostic agricole qui soit plus approfondi. Les porteurs du document affirment que les exploitants ont été consultés et que le PLU prend en compte leur remarques. Les membres de la commission indiquent qu'il faut retranscrire ces échanges dans le dossier.

La référence à la consultation des agriculteurs de la commune a été complété dans le diagnostic agricole.

Avis de la Chambre d'agriculture

La consommation foncière du PLU liée aux zones U et AU est raisonnable et s'accompagne d'une réduction de la consommation foncière annuelle.

L'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal permettra toutefois sans nul doute une réflexion plus globale de la consommation foncière, ceci afin d'éviter le «grignotage» des parcelles sur le zonage de l'appellation viticole «AOC».

Nous émettons un avis favorable sur la réduction des espaces agricoles.

Dont acte

Au vu de ces enjeux que nous partageons, comme lors de notre précédent avis, nous vous recommandons une étude plus approfondie de l'activité agricole et viticole pour prendre connaissance des projets à venir, qui reste l'activité économique majeure de la commune. L'absence d'informations liées aux sièges d'exploitations et aux activités agricoles et viticoles présentes risque de compromettre les futurs projets des producteurs et mettre à mal le développement des activités viticoles.

<p>Les agriculteurs ont été consultés durant l'élaboration du PLU, cela a été rajouté dans le rapport de présentation. La réalisation d'une étude spécifique aux exploitations du territoire implique de nouveaux délais avant l'approbation, ce qui n'est pas souhaité par la commune.</p>
<p>Cependant, le secteur Av reste très majoritaire, contraignant ainsi fortement le développement de l'activité agricole et viticole du fait de la non constructibilité de ce secteur. Quid de l'installation d'un jeune viticulteur sur votre commune ou du développement d'une activité agricole nécessitant l'édification de bâtiments ? Il demeure certes la possibilité de construire en zone A mais celle-ci est extrêmement réduite et il est peu envisageable de concentrer les constructions agricoles dans une «zone d'activités agricole».</p>
<p>Le secteur Av permet de valoriser le paysage et de réduire le risque de ruissellement, très fort sur ces parties de la commune. Le découpage actuel du zonage cherche ainsi à satisfaire ces différentes thématiques, les zones Av ont été revues pour permettre un développement agricole acceptable, tout en conservant les espaces les plus importants sur le plan du paysage et au niveau du risque de ruissellement.</p>
<p>Par ailleurs, étant donné que le secteur Av est un secteur de la zone A, celui-ci devrait être minoritaire. L'incohérence entre le PADD et le règlement graphique subsiste.</p> <p>Nous vous demandons de revoir l'ensemble du zonage A et de son secteur Av, ou de rendre le secteur Av moins contraignant afin de traduire dans le zonage les objectifs de votre PADD.</p>
<p>Voir réponse précédente.</p>
<p>Vous avez bien pris en compte notre remarque concernant la contradiction du règlement littéral sur les constructions des secteurs Ua et Ub.</p> <p>Dans votre nouveau projet de règlement, toute construction liée à une exploitation agricole est interdite en zone Ub. Seules sont «autorisées sous conditions» les exploitations agricoles en zone Ua, à savoir pour l'extension de bâtiments agricoles déjà existants. Force est de constater que le diagnostic agricole étant incomplet, nous craignons que l'interdiction dans ce dernier secteur n'entrave fortement le développement de l'agriculture.</p>
<p>En zone Ua les activités agricoles existantes sont autorisées, en revanche la zone Ub n'en dispose pas et n'a pas vocation à en accueillir.</p>

Avis de l'INAO

Le projet de PLU reste très similaire à celui présenté antérieurement. Les zones classées en N et en EBC pour lesquelles nous avons émis des remarques sont restées en l'état mais les explications fournies nous satisfont. Les zones Av restent cependant très importantes en surface, comparées aux zones A constructibles pour l'agriculture. Nous restons donc réservés sur les faibles possibilités de développement de projets pour des exploitations en place ou de futures exploitations.

Dans ce contexte particulier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet.

Réponse similaire aux remarques de la chambre d'agriculture concernant la superficie du secteur Av.

Avis de la MRAe
<p>Le projet de PLU s'inscrit dans une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de 0,3 %, soit une augmentation de la population d'environ 30 habitants à l'horizon 2035. Le scénario retenu paraît optimiste par rapport à l'historique constaté sur les dernières années (notamment -0,7 % par an entre 2012 et 2017 – données INSEE). Cette orientation est traduite par un objectif de production d'environ 47 nouveaux logements, incluant ceux nécessaires pour le maintien de la population (32 logements).</p>
<p>Revoir le scénario démographique reviendrait à devoir revoir l'entièreté du projet, ce qui n'est pas possible à moins de refaire un arrêt.</p>
<p>La consommation maximale d'espace envisagée pour l'habitat est de 2,8 ha dont 1,3 ha en extension de l'urbanisation (zones U et AU), avec une densité visée de 12 logements par hectare, et 1,5 ha en dents creuses. Le projet prévoit également la mobilisation de 0,8 ha en zone UX pour l'activité économique.</p> <p>Cette consommation foncière totale de 4,2 ha envisagée sur 15 ans est supérieure à la consommation passée (2006-2018) estimée à 2,3 ha (cf. rapport de présentation page 98).</p>
<p>Les dents creuses et la zone Ue sont des espaces qui sont aujourd'hui considérés comme des espaces verts urbains et donc déjà consommés au sens du SRADDET :</p> <p>« L'artificialisation est définie par un changement de destination d'un sol agricole, forestier, naturel ou en eau en zone urbanisée (tissu urbain continu ou discontinu), zone industrielle ou commerciale, réseaux de transport, mines, carrières, décharges, chantiers ainsi qu'en espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs). » (p46 du Rapport d'Objectif du SRADDET).</p> <p>Il ne faut donc pas compter ces espaces dans le calcul de la réduction de la consommation foncière d'ici 2035.</p> <p>La méthodologie de calcul a tout de même été revue afin d'être plus claire et de faire le lien direct avec les objectifs du SRADDET.</p>
<p>Le rapport de présentation du PLU comporte formellement les éléments énoncés à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, excepté l'étude des incidences Natura 2000, requise selon l'article R. 414-19⁵ du code de l'environnement même si la commune ne comporte pas de site. La MRAe recommande d'intégrer au dossier une étude des incidences Natura 2000, conformément aux dispositions réglementaires.</p>
<p>L'évaluation environnementale a été complétée faisant apparaître l'absence d'incidence du PLU sur les Zones Natura 2000 aux alentours.</p>
<p>Le dossier comporte des cartes, schémas et photographies permettant de spatialiser les enjeux. Toutefois, certaines données seraient à actualiser, mettre en cohérence, clarifier ou compléter (bilan consommation d'espace passée et projetée, variation population INSEE, prise en compte de zones humides, articulation avec le PGRI Seine-Normandie, légende des zones vertes du PPR, aléa retrait-gonflement des argiles, SRADDET approuvé).</p>
<p>Les justifications ont été clarifiées, notamment les capacités de densification et de consommation foncière et la justification du projet vis-à-vis du scénario projeté. La compatibilité du PLU avec le PGRI de Seine-Normandie a été rajouté.</p>
<p>Le traitement de la thématique consommation d'espace en particulier nécessite d'être revu pour clarifier les chiffres présentés, mettre davantage en exergue la justification du projet de PLU par rapport au bilan de la période précédente et des prévisions démographiques, et rendre les OAP plus opérationnelles en y fixant des objectifs chiffrés (densité, nombre de logements).</p>
<p>Pour la consommation foncière, voir la réponse 1 de l'avis de la MRAe.</p> <p>Une densité minimale a été fixée dans les 2 OAP accueillant des logements, conformément aux objectifs du PADD.</p>
<p>La MRAe recommande de revoir les informations présentées dans le dossier afin de faciliter la compréhension du projet communal et garantir une meilleure information du public.</p>
<p>Le rapport de présentation a légèrement été modifié afin de chercher à rendre le projet et ses justifications plus claires. Une réorganisation complète n'est pas prévue.</p>

<p>Le résumé non technique (RNT) est trop succinct (2 pages) et omet notamment de présenter le projet de PLU (scénario démographique, nombre de logements prévus, consommation foncière...). La MRAe recommande de compléter le résumé non technique (RNT) par la présentation du projet de développement communal afin d'améliorer l'information du public.</p>
<p>Le résumé technique a été complété tout en cherchant à rester concis.</p>
<p>Le dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement est composé de différents indicateurs, pour lesquels sont indiqués l'état « zéro » de référence, la fréquence de collecte et la source des données. La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi en renseignant les indicateurs par leur objectif cible à atteindre.</p>
<p>La commune ne souhaite pas fixer des objectifs précis à atteindre dans le cadre de l'évaluation du PLU, elle préfère laisser une certaine souplesse dans l'évaluation.</p>
<p>Un bilan de la consommation foncière passée est présenté sur la période de validité du POS (de 1991 à 2015), évaluant l'artificialisation totale des sols à 7,37 ha (soit 0,3 ha par an, habitat et activités confondus). L'ancienneté de ces données rend difficile leur utilisation, cette période ne constituant pas un référentiel pertinent, ni conforme réglementairement⁶, pour servir de base comparative à l'élaboration du futur document de planification. En revanche, le dossier précise l'artificialisation sur la période plus récente 2006-2018 (page 98 du rapport), à savoir 2,3 ha, ce qui correspond à un rythme de 0,19 ha/an, en soulignant sa réduction progressive depuis 1999. La MRAe recommande d'afficher dans le PADD la consommation d'espace correspondant aux dix dernières années, tel qu'exigé par le code de l'urbanisme, et de prendre cette référence pour définir l'objectif de modération de la consommation future.</p>
<p>Les chiffres de la consommation foncière sur les dernière années ont été rappelés dans le PADD.</p>
<p>La consommation foncière totale induite par le projet de PLU et ses justifications ne sont pas présentées clairement dans le dossier, avec des chiffres variables à revoir concernant l'habitat, l'activité économique et les équipements. Le développement des zones d'activités (0,8 ha en zone UX d'après le rapport page 131 et 1 ha page 136) n'est pas comptabilisé dans le PADD. La zone Ue d'équipement prévue dans le rapport de présentation (0,6 ha prévu d'après le rapport pages 136-137, puis 1 ha page 171), n'est, quant à elle, pas mentionnée dans le PADD (mais figure dans le règlement écrit et graphique). Ces surfaces relatives aux activités et équipements, qui s'apparentent en grande partie à des dents creuses, ne sont pas comptabilisées dans la surface totale future consommée affichée dans le PADD ; or elles sont à prendre en compte au titre de l'artificialisation et apparaissent d'ailleurs dans le volume de 2,8 ha d'ENAF inscrit pages 136-137 du rapport. La MRAe recommande de revoir les éléments de description et de justification du projet de PLU, en mettant en cohérence l'ensemble des documents et en comptabilisant dans la consommation foncière totale les surfaces dédiées aux activités et équipements.</p>
<p>La détail de la consommation foncière a été modifié pour qu'il soit plus claire et lisible. Pour le décompte des dents creuses dans la consommation foncière, voir la réponse n°1 à l'avis de la MRAe.</p>
<p>S'agissant du foncier dédié à l'habitat, le projet prévoit la consommation de 0,8 ha en zone à urbaniser AU (pour environ 10 logements), 0,53 ha en zone urbaine U (pour 6 logements) et 1,5 ha en densification (potentiel net de 13 logements en dents creuses). Les chiffres affichés dans le PADD ne prennent en compte là aussi que les surfaces prévues en extension (1,3 ha), excluant les 1,5 ha de dents creuses. Or, la plupart de ces parcelles correspondent également à des espaces naturels, agricoles, ou boisés (cf. identification des dents creuses pages 105 et 106 du rapport) et il convient donc de les inclure dans le calcul des surfaces artificialisées. La MRAe recommande de revoir le calcul des surfaces artificialisées en prenant en compte les dents creuses.</p>
<p>Le rapport de présentation a été complété afin de démontrer que ces dents creuses sont bien des espaces verts urbains, ils ne peuvent donc pas être considérés comme des surfaces agricoles, naturelles ou boisées consommés.</p>
<p>Au total, le projet communal envisage une consommation foncière de près de 4,2 ha sur 15 ans (2,8 ha pour l'habitat, 0,8 ha pour l'économie, 0,6 ha pour les équipements), à comparer à 2,3 ha consommés entre 2006 et 2018. Le projet de PLU ne s'inscrit pas dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace fixé au niveau national (zéro artificialisation nette) et au niveau régional (SRADDET- réduction de l'artificialisation des sols de 50 % d'ici 2035). La MRAe recommande de revoir à la baisse la consommation d'espace projetée, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux en la matière.</p>
<p>Voir les réponses précédentes, notamment la n°1 sur l'application des objectifs du SRADDET. Le remarque implique de revoir entièrement le projet de PLU.</p>

<p>Au regard du taux de vacance de l'ordre de 10 % (contre 5,7 % en 2012), phénomène qui touche largement les autres communes de l'aire tonnerroise, le projet de PLU vise la remobilisation de 10 unités sur 34 logements vacants, ce qui ramènerait à un taux de vacance modéré de 7 % du parc. Des mesures permettant de prioriser la valorisation du potentiel existant par rapport à l'urbanisation de nouvelles zones auraient pu être proposées, par exemple au travers d'une OAP dédiée ou du phasage de l'ouverture à l'urbanisation. La MRAe recommande de prioriser la valorisation du potentiel de logements vacants par rapport à l'urbanisation de nouvelles zones, au moyen d'une OAP dédiée et/ou d'un phasage en zone 2 AU des secteurs identifiés.</p>
<p>Le projet fixe déjà le retour de 10 logements vacants dans le parc principal, ce qui implique dans un premier temps de stopper la croissance actuelle de la vacance et de la diminuer. La commune ne souhaite pas mettre en place un phasage qui pourrait bloquer tout le développement de la commune.</p>
<p>La définition du projet démographique du PLU se base sur des données obsolètes ou erronées : la baisse de population observée sur la période récente correspond à un taux de -0,7 % par an entre 2012 et 2017, selon l'INSEE (et 0 % entre 2007 et 2012) et non -0,1 % comme indiqué dans le rapport (page 108). En l'absence de SCoT sur le territoire, le document aurait pu utilement se reporter aux projections du plan départemental de l'habitat de l'Yonne (PDH 2018-2024), qui retient un scénario de -0,26 % par an pour l'ensemble de la CCLTB. L'ambition communale apparaît en rupture avec la tendance baissière observée ces dernières années, non cohérente avec le PDH et génère de la consommation d'espaces.</p> <p>En outre, il ressort des estimations un besoin de logements pour le desserrement des ménages (32 logements) supérieur à celui nécessaire à l'accueil de nouvelle population (15 logements). Le dossier se base sur les projections du PDH, avec une taille des ménages en 2030 de 1,9 personne par foyer. Ce chiffrage, basé une dynamique de croissance surestimée par rapport à la trajectoire de la commune, se situe selon toute vraisemblance au-delà des besoins réels.</p> <p>La MRAe recommande vivement de revoir à la baisse la croissance démographique projetée et les besoins en logements, en cohérence avec les données du territoire.</p>
<p>Cela implique de revoir le projet de PLU dans son entièreté ce qui n'est pas envisageable. A noter que l'ensemble des avis PPA sont positives montrant la validation du scénario démographique. De plus sur les logements estimés, la majorité se fait en densification (logements vacants et dents creuses).</p>
<p>La commune est concernée par la ZNIEFF de type 2 « Massif calcaire du Tonnerrois oriental et Armançon » sur sa frange est, et par un réservoir de la sous-trame « forêt » du SRCE⁷ constitué par les boisements du secteur nord. Elle se situe sur le versant amont de la proche ZNIEFF de type 1 « Vallée de l'Armançon et bras morts de Tonnerre » dont l'emprise couvre la rivière et le canal. Le site Natura 2000 « Éboulis calcaires de la vallée de l'Armançon » (ZSC), localisé à moins de 3 km de la commune, n'est pas mentionné. La MRAe recommande de compléter le document par une étude des incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches, conformément aux dispositions réglementaires.</p>
<p>L'évaluation environnementale a été complétée dans ce sens.</p>
<p>Le rapport décrit les trames issues du SRCE, mais sans distinguer la sous-trame « pelouses » de la sous-trame « prairies », confondues toutes deux sous l'appellation « trame herbacée ». Il conviendrait de rétablir la classification prévue par le SRCE.</p> <p>Le rapport ne présente aucune déclinaison locale de la trame verte et bleue (TVB) régionale. Or, celle-ci a vocation à faire l'objet d'études de terrain à une échelle plus fine adaptée afin de consolider l'identification des réservoirs et corridors prédéterminés. De plus, le SRCE précise que les éléments de la sous-trame « pelouses », dotés de trop peu de données, sont à prospecter plus particulièrement. La carte présentée dans la partie « Enjeux environnementaux et continuités écologiques » (rapport page 85), qui s'appuie en partie sur des données d'occupation du sol, ne correspond pas une cartographie de la TVB et ne permet pas de définir les orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques telles qu'attendues dans le PADD par l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. La MRAe recommande de poursuivre l'étude de la TVB à l'échelle communale afin d'identifier ses principales composantes et les traduire en une cartographie fonctionnelle.</p>
<p>De telles études nécessite du temps et un coût conséquent, hors aux vus des enjeux réduits sur la commune selon le SRCE, cela serait disproportionné et entraverait fortement l'approbation du PLU. Il n'y aura donc pas d'étude supplémentaire sur les trames vertes et bleues.</p> <p>Le SRCE n'identifie pas de corridors de la sous-trame prairie sur Epineuil, la distinction n'est donc pas nécessaire.</p>

<p>S'agissant en particulier de la sous-trame « Plans d'eau et zones humides », le recensement effectué à partir du site public dédié⁸ (cf. rapport page 19) inventorie plusieurs secteurs, dont certains sont concernés par le projet d'urbanisation et font l'objet des OAP, ce qui aurait dû donner lieu à des investigations complémentaires pour vérifier leur présence et préciser leur délimitation. Pourtant, et en contradiction avec ces données, le rapport affirme dans le reste du dossier l'absence de zones humides sur la commune. La MRAe recommande de mener un diagnostic des zones humides présumées sur la commune, en particulier sur les secteurs d'OAP, et de mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction garantissant leur préservation.</p>
<p>Le site sig.reseau-zones-humides.org ne signale aucune zone humide sur la commune, tout comme le SRCE ou le SDAGE. La carte p19 semble éronnée, elle a été retirée.</p>
<p>Le règlement graphique établit une large protection du massif forestier en espaces boisés classés (EBC), mesure qui apparaît adaptée face à la pression de défrichement. Il identifie également des composantes végétales à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : boisements, jardins, espaces verts des lotissements, vergers et parcs arborés. Cette identification apparaît nécessaire mais insuffisante pour garantir ou améliorer les fonctionnalités des corridors, d'autant que certaines trames, sont discontinues au sein de secteurs agricoles. La MRAe recommande de mieux justifier et de poursuivre la détermination des éléments de maillage de la trame verte.</p>
<p>Le règlement rend obligatoire le remplacement des éléments végétaux identifiés au L151-23 du CU qui viendraient à être supprimé après demande via un Déclaration préalable. De plus l'identification de ces éléments relève d'un travail entre le bureau d'études et la commune, il paraît suffisamment exhaustif.</p>
<p>La commune est concernée en particulier par le risque de ruissellement de boues (et inondation), qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR) approuvé en 1997. Il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation (rapport page 24) qu'il a été modifié partiellement en 2000, et de revoir la légende de la carte (les zones vertes ne sont pas des secteurs avec prescription hors zone d'aléa). Afin de rendre plus lisible ces documents, la référence du site de la préfecture pourrait utilement être ajoutée.</p>
<p>Le renvoi vers le PPRn a été ajouté au rapport de présentation.</p>
<p>Les deux zones prévues pour l'urbanisation future, et faisant l'objet d'OAP, sont localisées en secteur vert clair du PPR. Le règlement de celui-ci dispose notamment que « <i>la capacité d'infiltration des sols de ces espaces devra être maintenue et les aménagements futurs devront permettre de diminuer la vulnérabilité de la vallée au ruissellement</i> ». Même si les OAP renvoient à ce document, aucun élément n'est fourni pour justifier le choix de ces secteurs d'aménagement au regard de solutions alternatives moins impactantes, ni pour démontrer la capacité du projet de PLU à respecter les termes de cette disposition. La MRAe recommande de mieux justifier la prise en compte du risque ruissellement de boue et inondation dans le projet d'urbanisation.</p>
<p>Le fait que les zones d'extension soient en zone vert clair (zone avec le moins de risque au PPRn) semble une justification suffisante.</p>
<p>Par ailleurs, afin de limiter les risques d'inondation et de ruissellement en aval et en zone habitée, il serait opportun d'étendre le classement en EBC sur les secteurs de forte pente de la côte de Grisey et de Girevaudes, qui sont situés dans le périmètre AOC. La MRAe recommande d'étendre le classement en EBC aux secteurs boisés en forte pente afin de mieux maîtriser les risques de ruissellement.</p>
<p>Ces secteurs ont été classés en EBC.</p>
<p>La commune est également rattachée au plan de gestion du risque d'inondation (PGRi) du bassin Seine-Normandie, qui n'est pas mentionné dans le dossier. Il conviendrait de compléter le dossier sur ce point.</p>
<p>La compatibilité avec la PGRi de Seine Normandie a été réalisé.</p>
<p>Comme indiqué très justement dans le rapport (page 159), la règle n°4 du SRADDET⁹ dispose que le projet de PLU doit prévoir des mesures de compensation de l'imperméabilisation induite par l'urbanisation future, mais aucune mesure n'est prévue en la matière. La MRAe recommande de préciser les mesures compensatoires à l'extension de l'urbanisation induite par le projet de PLU, conformément à la règle n°4 du SRADDET.</p>
<p>Ces surfaces de compensation demandées par le SRADDET sont prévues à l'horizon 2050 et de l'objectif de 0 artificialisation. Le SRADDET fixe bien comme objectif intermédiaire une réduction de la consommation foncière de 50 %, des surfaces de compensation ne sont donc pour le moment pas obligatoires dans la mesure où le PLU se projette à l'horizon 2035.</p>

Enfin, il conviendrait de mettre à jour les données concernant le risque retrait-gonflement des argiles selon la nouvelle cartographie du BRGM¹⁰. En effet, la majeure partie des zones concernées par le projet de PLU se situent en zone d'aléa moyen, et non faible comme indiqué page 25 du rapport.

La cartographie du risque de retrait gonflement des argiles a été mise à jour.

Avis du Syndicat DEPART

La lecture du projet de PLU reflète un important souci de prise en compte des paysages viticoles emblématiques de la commune, de l'identité et des patrimoines remarquables, des zones de transition et d'interface entre le tissu urbanisé et son environnement agro-naturel, ou encore de maîtrise de l'extension de l'enveloppe villageoise dans un contexte de croissance périurbaine lié à la proximité de la ville de Tonnerre.

Ces grands axes de préservation, d'aménagement et de développement du territoire d'Epineuil entrent en cohérence avec la philosophie du SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et entré en vigueur le 29 juillet 2020.

Dont acte

En particulier, les objectifs poursuivis en matière de protection d'éléments bâtis (murs, porches, escaliers,...) et naturels (jardins, vergers,..) au sein et en frange des espaces urbanisés, de préservation de cheminements doux en tirant parti du réseau de venelles du centre ancien, la mise en place de coupures végétales au contact des espaces agricoles et viticoles, ou encore les règles définies pour l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs...) répondent aux orientations exprimées le SCoT des Territoires de l'Aube, notamment pour l'unité territoriale Othe-Armance en termes de caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales.

Dont acte

Enfin, les options prises en matière de rationalisation de la consommation foncière, d'encadrement du développement commercial, de limitation du risque de ruissellement et d'inondation, ou encore de préservation de la zone viticole et de la trame écologique forestière correspondent à des préoccupations également mises en avant dans le SCoT des Territoires de l'Aube.

Dont acte

Avis du SDIS

D'une manière générale, il est opportun que les bâtiments soient desservis soit par une voie engins soit, à défaut, par un chemin stabilisé lui-même desservi par une voie engins, permettant le passage en tous temps d'un dévidoir de tuyaux d'incendie.

Les caractéristiques minimales de la voie engins sont les suivantes :

- la chaussée doit présenter une largeur minimale de 3 mètres, bande de stationnement exclue ;
- la force portante doit être calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (16 tonnes) avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres ;
- la résistance au poinçonnement doit être de 80 newtons par centimètre carré sur une surface minimale de 20 centimètres carrés ;
- le rayon intérieur doit être de 11 mètres ;
- la sur largeur S doit être égale à 1/15^{ème} du rayon pour les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres ;
- la hauteur libre de passage doit être de 3,50 mètres ;
- la pente doit être inférieure à 15%.

Les caractéristiques minimales du chemin stabilisé sont les suivantes :

- largeur minimale de 1,80 mètre ;
- un chemin stabilisé hors saillie et mobilier urbain ;
- une hauteur libre de passage de 1,80 mètre minimum ;
- une pente inférieure à 10%.

Des réglementations spécifiques précisent, pour chaque type de construction, les règles liées à l'accessibilité aux engins de secours et de lutte contre les incendies. Parmi elles, l'on trouve notamment :

- l'arrêté du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- l'arrêté du 31 janvier 1986 portant réglementation de sécurité pour les bâtiments d'habitation ;
- les arrêtés ministériels applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Une aire de retournement doit être prévue pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres afin de permettre aux engins de secours de faire demi-tour en trois manœuvres au maximum. Les dimensions des aires de retournement doivent être compatibles avec les engins de secours et présenter les caractéristiques suivantes :

- longueur hors tout : 6,50 mètres ;
- largeur hors tout : 2,50 mètres ;
- empattement : 3,50 mètres ;
- rayon de braquage : 9 mètres.

Les dispositifs de verrouillage des accès (bornes de voirie, portails automatiques, barrières, etc.) doivent pouvoir être déverrouillés par les sapeurs-pompiers soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS de l'Yonne (coupe-boulon par exemple), soit par une clé seccoise en dotation au SDIS présentant un carré femelle de 6,5 à 8 mm, un autre carré femelle de 12,5 mm et un triangle femelle de 11 mm.

En ce qui concerne les bâtiments assujettis à l'aménagement d'une voie échelle, les plantations le long des façades ne doivent pas entraver l'action des échelles aériennes et maintenir libres les accès aux balcons et autres baies accessibles.

Dont acte

Concernant la défense extérieure contre l'incendie (DECI), il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de l'Yonne publié par l'arrêté préfectoral n° PREF CAB 2018-0268 du 4 mai 2018 et consultable sur le site internet du SDIS à partir du lien suivant :

<https://www.sdis89.fr/documents/prevision/defense-exterieure-contre-lincendie.aspx>

Selon ce document, les constructions ou aménagements sont classés en risques courants ou en risques particuliers. Pour les risques courants, des grilles de couverture permettent de connaître, pour chaque type de construction ou d'aménagement, le volume d'eau nécessaire ainsi que la distance des points d'eau incendie pour assurer la DECI.

Dont acte

Avis du rapport du Commissaire enquêteur
<i>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.</i>
La prise en compte du risque de ruissellement a été davantage détaillé dans les justifications du rapport de présentation.
<i>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.</i>
La visibilité de ces cartes a été retravaillée.
<i>La traduction du projet réglementaire du PLU est bien expliquée mais des imprécisions voire des incohérences seront à examiner concernant la zone Np.</i>
Ces incohérences ont été corrigées pour les justifications soient en cohérence avec le projet réglementaire. Le secteur Np a d'ailleurs été transformé en simple zone N.
<i>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 :</i>
Le résumé a été développé et placé en début de rapport de présentation.
<i>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 rappelées.</i>
La densité minimale sera rappelée dans l'OAP

<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p>
<p>Le règlement a été revu pour satisfaire le mieux possible les avis des PPA.</p>
<p><i>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.</i></p>
<p>Le zonage du PPR a été mis en annexe afin de rendre le zonage plus lisible.</p>
<p><i>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.</i></p>
<p>Le parc du château a été transformé en zone N classique où les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une certaine emprise au sol.</p>
<p><i>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.</i></p>
<p>La légende a été mise à jour pour être cohérente avec la réalité du zonage.</p>
<p><i>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.</i></p>
<p>Ok</p>

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.*

CF les réponses apportées à ces remarques dans les tableaux plus haut.

Remarque des administrés lors de l'enquête publique

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.



Cette parcelle est actuellement utilisée à des fins agricoles, la zone AV interdit les nouveaux bâtiments agricoles mais n'oblige pas à y planter de la vigne, l'utilisation actuelle de la parcelle peut ainsi être maintenue.
Le classement de la parcelle restera identique.

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.





Les espaces boisés dont il est fait référence ont été enlevés.
La parcelle en Av a été modifié en A pour permettre la construction de bâtiment agricole.

Veillez trouver ci-joint notre projet de construction de maison autonome et potager maraicher 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 maraicher.

Projet maison autonome et jardin maraicher 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 la vue aérienne)

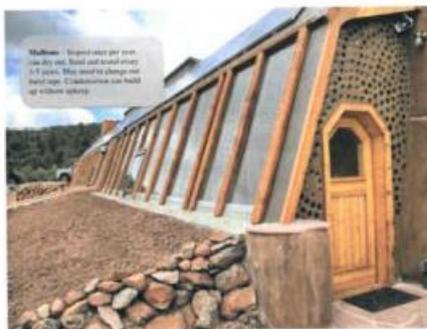
- 1. créer une maison autonome sur le bas de leur terrain
- 2. recréer le potager maraicher exploité par les moines avec différents objectifs à plus au moins long terme:
 - Court terme: recréer le Jardin potager
 - Moyen terme: vendre une partie de la production au travers de panier
 - Long terme: accueillir du public et notamment des enfants pour les sensibiliser à la culture maraichère et la protection de l'environnement.



Orientation Sud

Projet maison autonome et jardin maraicher chez Monsieur et Madame Dumas Epineuil

- 1. La maison autonome:
 - En énergie:
 - panneaux solaires pour l'électrification.
 - en énergie de chauffage, l'orientation de la maison sur l'orientation idéale ou la maison est prévue par le terrain (permis de maçonnerie d'appart) les chauffages sont que l'énergie maison chauffée à 21°C toute l'année
 - En eau:
 - récupération de l'eau de pluie dans des citernes de 10 000 litres et filtration par filtre à graviers rempli pour toutes les usages non potables de la maison (douche, bain, toilettes)



Une partie de la zone demandée a été inscrite en zone U afin de permettre la réalisation du projet. La zone demandée étant trop grande la partie en U a été réduite.

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.



Cela reviendrait à consommer davantage d'espaces agricoles et compliquerait la compatibilité avec le SRADDET. La parcelle restera en zone agricole.