

Note de synthèse

Rappel de la procédure :

Le conseil municipal de la commune de Vincelottes a prescrit par délibération en date du 30 avril 2013 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Le conseil communautaire, par délibération en date du 23 mars 2017, a accepté de reprendre la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Vincelottes, le conseil municipal de la commune de Vincelottes autorisant la poursuite de la procédure par la Communauté d'Agglomération par délibération en date du 11 avril 2017.

Le conseil municipal de la commune de Vincelottes a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 18 novembre 2019. Le conseil communautaire a procédé à ce même débat en date du 16 décembre 2019.

Le conseil communautaire, en date du 17 décembre 2020 :

- a décidé de l'application des dispositions des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- a décidé de l'application des dispositions de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} février 2020 ;
- a tiré le bilan de la concertation ;
- a arrêté le projet de PLU de la commune de Vincelottes.

Suite à la consultation des personnes publiques associées, la Communauté d'Agglomération a reçu les avis ci-après, auxquels le groupe de travail de la commune, composé d'élus, a répondu.

Le projet de PLU a été mis à l'enquête publique du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021.

Au cours de l'enquête, 4 observations ont été formulées, dont 3 observations écrites sur le registre et 1 observation transmise par courrier électronique, auxquelles le groupe de travail de la commune a répondu ci-après.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, mais avec quelques recommandations à prendre en compte avant l'approbation, ces dernières sont exposées ci-après.

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.
--

Synthèse des avis PPA sur le PLU arrêté de Vincelottes

Avis de l'ARS

La station d'épuration de VINCELLES qui reçoit les eaux usées de VINCELOTTES est ancienne et ses performances épuratoires semblent atteindre leurs limites. Toutefois, ses capacités devraient permettre de répondre aux besoins liés aux perspectives de croissance de la population (0,05 % / an), soit 8 habitants permanents pour 17 nouveaux logements à l'horizon 2035.

Pas de modifications demandées.

Avis de la CDPENAF

Un membre de la CDPENAF interpelle la commune sur la nécessité de planter des haies notamment dans les secteurs d'espaces boisés classés (EBC), qui seraient une bonne manière de lutter contre le ruissellement.

Plusieurs (14) bassins de rétention permettent de lutter contre ce risque.

La plantation de haie se heurte aux pratiques des exploitants agricoles qui arrachent les haies et exploitent les chemins existants. Le coût d'une telle mesure apparaît également élevé.

D'autre part, la question de la constructibilité de la zone agricole est abordée, puisqu'il n'existe que très peu d'espaces dans lesquels les exploitants peuvent construire des bâtiments agricoles, et qu'ils sont tous en zone inondable. Il est aussi soulevé que le règlement de la zone agricole constructible autorise les extensions mais pas les installations. De ce fait, seul le siège existant est concerné par cette constructibilité. De jeunes exploitants se verraient possiblement incapables de mener un projet d'installation au vu du zonage actuel. Il est aussi fait remarquer que les zones agricoles constructibles vont jusqu'en limite des habitations, ce qui pourrait générer des installations incompatibles avec le voisinage. Il est suggéré de rendre inconstructibles les zones agricoles les plus proches de l'habitat.

Les zones constructibles agricoles ont été inscrites en cohérence avec les activités existantes et en prenant en considération le risque d'inondation.

La zone Ac a été revue pour éviter d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles à proximité d'habitations classées en zone urbaine.

Avis de la Chambre d'agriculture

- Les dents creuses identifiées et retenues (page 39 du rapport de présentation) seraient intéressantes à combler avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

La commune ne souhaite pas inclure un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, aucun élément ne permet de dire avec certitude quel secteur sera urbanisé en premier.

- Nous recommandons un phasage de l'urbanisation des 2 zones 1AUa et 1AUb afin de continuer l'exploitation des parcelles agricoles situées en 1AUb le plus longtemps possible.

Idem que la réponse précédente.

- Vu la situation morphologique de la commune, avec de fortes pentes, nous vous recommandons d'être très prudents quant à l'urbanisation des secteurs que vous avez prévus. Il est nécessaire de prévoir une densification des projets de logements pour garder des emplacements potentiels aux futurs besoins d'urbanisation dans un prochain projet de PLU ou PLUi sans empiéter les zones agricoles plates (zone sud de la commune).

Ce point a été pris en compte.

Vous nous notifiez la présence d'un seul siège d'exploitation sur la commune. Il serait intéressant de connaître les éventuels projets des autres exploitants des parcelles agricoles dont les sièges d'exploitations sont situés hors Vincelottes. L'absence de ces informations peut potentiellement compromettre de futurs projets et mettre à mal le développement des activités agricole et viticoles.

Les agriculteurs intervenant sur la commune ont été consultés lors d'un atelier spécifique, aucun nouveau projet n'a été recensé.

La zone 1AUb, est référencée au Registre Parcellaire Graphique comme étant une parcelle portant une culture de triticales. Y-a-t-il eu une étude des conséquences pour ces exploitant(s) agricole(s) de la suppression de ces terres sur le devenir des exploitations ?

L'impact de la zone 1AUb sur l'activité agricole a été réalisé dans la demande de dérogation au SCoT. Etant donné la faible superficie de la zone (3000 m²) l'impact est jugé minime.

Nous notons l'oubli de l'identification du zonage AOC dans la documentation graphique. Il serait intéressant de le rajouter sur le document graphique afin de faciliter l'identification visuelle des parcelles concernées.

L'identification des parcelles AOC sur le plan de zonage n'est pas obligatoire et compliquerait la lecture de ce dernier. Le rapport de présentation comprend les éléments demandés.

Le secteur Ac dédié à la zone agricole constructible s'insère jusque aux zones urbanisées. Il serait plus judicieux de limiter cette constructibilité autour de l'exploitation identifiée afin d'éviter tout désagrément futur.

La zone Ac a été revue pour éviter d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles à proximité d'habitations classées en zone urbaine.

Avis de la DRAC

- Pièce n° 3 : Règlement, page 14, article 8, DG 22 : remplacer le premier paragraphe par le texte suivant :

En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Le règlement a été modifié.

Avis d'ENEDIS

Concernant l'obligation de recul imposée en bordure de voiries communales et départementales, de telles distances de recul sont contestables dans la mesure où elles viennent faire échec au droit d'occupation légal d'ENEDIS sur le domaine public routier établi par l'article L113-3. De fait, de telles dispositions conduiraient nécessairement à ne pouvoir implanter nos ouvrages (postes ou lignes) que sur des propriétés privées riveraines à la voirie, et non plus sur le domaine public routier. Le juge administratif a déjà été amené à se prononcer dans ce sens dans un arrêt du Conseil d'Etat du 12 avril 2005, « *département des Landes* » concernant un règlement de voirie. Par extension, cette jurisprudence est tout à fait applicable à un document d'urbanisme.

Par conséquent, il nous paraît nécessaire de prévoir un alinéa, stipulant : « *les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique* ».

Le règlement prévoit déjà que les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à l'ensemble des règles de la section UA2 et UB2, ils ne seront donc pas impactés.

Imposer un recul des ouvrages de distribution publique par rapport aux limites séparatives, n'est pas toujours possible en raison des contraintes techniques auxquelles le distributeur est soumis. Par conséquent, nous vous demandons de ne pas soumettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à ce type de contraintes. **Nous vous proposons la rédaction suivante :** « *les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.* »

Idem point précédent

Le distributeur ne peut être soumis à des hauteurs maximales de construction, car les ouvrages de distribution font l'objet d'une réglementation technique pour leur établissement (arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). Pour des raisons de sécurité, cette réglementation technique impose une hauteur minimale aux ouvrages de distribution d'électricité non compatible avec les prescriptions prévues par le PLU. **Par conséquent, il serait souhaitable de prévoir une exception pour les ouvrages de distribution d'électricité dans ce document.**

Idem point précédent

Dans votre PLU, vous prévoyez des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Or, les postes de distribution publique, répondant à des normes techniques, sont des constructions monoblocs à toitures terrasses et pour certaines, l'accès au transformateur se fait uniquement par l'ouverture de ce toit. Il est donc difficile d'appliquer vos prescriptions à ces ouvrages.

En outre, par la signature du cahier des charges de concession avec l'Autorité Organisatrice de la Distribution d'Electricité (article 8), ENEDIS s'est engagée à ce que *"les emplacements, les formes, les matériaux et les couleurs de tout nouveau bâtiment ou enveloppe préfabriquée faisant partie de la concession et dont le concessionnaire sera maître d'ouvrage, seront choisis par celui-ci en accord avec les autorités compétentes, de manière à obtenir une juste adéquation entre le coût et leur bonne intégration dans l'environnement"*.

Comme nous l'avons déjà évoqué plus haut, le cahier des charges de concession est un contrat qui s'impose aux parties. En vertu de l'article 1134 du Code civil, il fait la loi des parties et doit être exécuté de bonne foi. Le distributeur ne peut donc pas être soumis, par le biais d'un PLU, à des exigences qui seraient plus contraignantes que celles qui résultent du cahier des charges.

Par conséquent, nous vous demandons donc de ne pas imposer ces dispositions aux postes de distribution publique d'électricité.

Idem point précédent.

Avis INAO

La zone A est très majoritairement inconstructible en cohérence avec le PADD. La zone Ac bien que restreinte est localisée dans la continuité de l'urbanisation : cette proximité peut générer d'éventuels problèmes de voisinage. La cartographie précise des AOP viticoles sur le document graphique aurait permis une lecture facilitée.

La zone Ac a été revue pour éviter d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles à proximité d'habitations classées en zone urbaine.

Avis SDIS

Pas de remarque.

Avis DREAL

Pas de remarque.

Avis GRT gaz

Pas de remarque.

Avis de l'Etat

Pour atteindre l'objectif démographique de 8 habitants supplémentaires entre 2016 et 2036 et compte tenu du desserrement des ménages, le PADD identifie (page 6) un besoin de 17 logements.

La répartition envisagée est la suivante :

- reprise de 3 logements vacants (sur les 25, représentant 12 % des logements de la commune) ;
- transformation de 3 résidences secondaires en résidence principale ;
- 5 constructions sur dents creuses ;
- 6 constructions sur les deux OAP d'une surface totale de 0,4 hectare.

L'ambition de reconquête du parc vacant et des résidences secondaires est peu ambitieuse (avec 6 logements au total) et ne répond que partiellement à l'objectif du PADD de valoriser le bâti ancien.

Par ailleurs, le calcul du besoin brut en logement (accueil de nouveaux habitants et desserrement des ménages) semble correct, mais il se base sur les chiffres INSEE de 2016. Dans la mesure où le PLU a été arrêté fin 2020, il serait nécessaire de retrancher du besoin brut en logement ceux qui ont été construits entre 2016 et 2020. L'analyse des dents creuses exposée dans le rapport de présentation (page 100) fait au moins apparaître deux nouveaux logements créés récemment dans l'enveloppe urbaine (dents creuses 4 et 6).

Les modifications demandées sont de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet. La commune ne dispose que de peu de moyen pour reconquérir les logements vacants, qui sont par ailleurs probablement moins nombreux que le chiffre avancé par l'INSEE (voir données de la DGfip).

Les logements réalisés entre 2016 et 2020 sont pris en compte dans le scénario de développement du PLU, il n'y a donc pas lieu de les retirer.

L'état initial de l'environnement analyse la trame verte et bleue et fait état de plusieurs sous trame (forêts, pelouses, prairies-bocage, plans d'eau et zones humides, cours d'eau et milieux humides associés). Le règlement limite les possibilités de constructions en zone A et Ac. L'essentiel de la sous-trame forêt est classé en EBC.

Il aurait été judicieux de compléter cette analyse par un recensement de la présence de pelouses calcaires même relictuelles et/ou dégradées afin de s'assurer qu'elles ne font pas l'objet d'un EBC qui interdirait toute action de restauration.

Après vérification, un EBC a été mis en place sur une prairie partiellement boisée, l'EBC a donc été retiré. Les autres classements EBC apparaissent cohérent avec l'occupation du sol (boisements existants).

De larges espaces sont classés en EBC et en espaces naturels protégeant ainsi des corridors écologiques. Toutefois, la parcelle A408 a été classée en EBC alors qu'elle est actuellement en prairie : il est nécessaire de vérifier que ce classement doit être maintenu.

L'EBC sur cette parcelle a été retiré.

Le diagnostic identifie bien des milieux potentiellement humides sur une grande partie de la commune, mais les secteurs potentiellement constructibles comme ceux désignés dans les OAP 2 ne font pas l'objet d'une protection suffisante.

Ces secteurs ainsi que tout secteur en milieu potentiellement humide identifiés au règlement graphique et pouvant faire l'objet de construction doivent être signalés comme nécessitant une étude préalable à transmettre au service de police de l'eau de la DDT pour accord avant délivrance du permis de construire. Cette mention est également à ajouter en point A7 (page 77) et N10 (page 89) du règlement.

Les dispositions générales du règlement écrit ont été modifiées pour inclure cette prescription.

Les effluents sont collectés et traités par la station de Vincelles, qui est très dégradée et obsolète. Contrairement à ce qui est affirmé pages 103 et 104 du rapport de présentation, cette station est en limite de capacité. En conséquence, tant que le système d'assainissement de Vincelles reste non conforme, il n'est pas envisageable de continuer à raccorder des nouvelles habitations sur le réseau des eaux usées.

L'apport de 17 logements sur 15 ans ne devrait pas saturer davantage la station d'épuration de Vincelles (cf avis de l'ARS).

Au nord de la commune, sur le règlement graphique, une grotte est identifiée avec le symbole de « bassin d'orage » et n'apparaît nulle part ailleurs. Or, il s'agit d'un site qui fait partie du réseau de cavités d'hibernation pour les chiroptères. Il ne s'agit donc pas d'un bassin d'orages et il convient de le classer en tant qu'éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (continuité écologique).

Les éléments identifiés à protéger au titre de l'article L.151-19 sont cités dans le rapport de présentation, mais ils ne sont ni précisément listés, ni photographiés.

L'identification de la grotte a été corrigée pour la protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour les éléments identifiés au L151-19, leur nature est identifiée sur le plan de zonage, certains sont dans des espaces difficiles d'accès ne permettant pas une photographie aisée.

La commune a récemment validé la carte des aléas du PPRI en cours d'élaboration sur la rivière Yonne. Cette carte se trouve d'ailleurs dans les annexes du PLU. C'est celle-ci qu'il faudra dorénavant prendre en compte au titre des risques naturels et de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour les documents de planification et les actes d'urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI par débordement de l'Yonne et de la diffusion de la carte du zonage réglementaire de la commune de Vincelottes.

Dans certain cas, les prescriptions du règlement du PLU, comme le rehaussement du premier plancher de 50 cm en zone inondable, ne seront pas suffisants. En effet, dans certains secteurs, la carte d'aléas indique des hauteurs d'eau pouvant être supérieures à 1 m. Pour être en accord avec le PPRI, il faudra se rapporter aux cotes de référence qui se trouve sur la carte des aléas transmise par la commune.

L'OAP n°2 devra prendre en compte la nouvelle carte des aléas. Il n'est pas fait mention que cette OAP est concernée par le risque d'inondation dans le dossier. L'enveloppe inondable devra par conséquent être reportée sur le plan du schéma de principe de l'OAP2 et les prescriptions à appliquer devront être précisées.

Le PPRI en cours d'élaboration n'est pour l'instant pas approuvé et donc pas applicable/opposable.

Le projet de PLU, suivant la demande des services de l'Etat dans le porter à connaissance, fait référence aux plus hautes eaux connues et à l'annexe AZI, bien que la servitude d'utilité publique étant le plan des surfaces submersibles.

Un arrêté de mise à jour du PLU, au moment opportun, permettra d'assurer la cohérence entre PLU et PPRI.

La commune de Vincelottes est concernée par un plan des surfaces submersibles (PSS) réalisé en 1949. La loi Barnier, dans son article 40-6 confère aux PSS un statut de PPR les rendant par conséquent opposables aux tiers. Ces PSS ont bien été reportés sur la carte graphique et pris en compte dans le règlement. La commune est également concernée par une carte des plus hautes eaux connues (PHEC) réalisée sous le pilotage de la DIREN Île-de-France en 1995, cartographiant la crue de 1910. Les PHEC ont bien été reportés sur la carte graphique et pris en compte dans le règlement. Cependant, à la page 58 du rapport de l'État Initial de l'Environnement (EIE), il est indiqué « *La commune de Vincelottes n'est pas recensée ni sur la base d'un AZI ni sur une cartographie PHEC.* ». Ce point devra être corrigé dans le rapport.

Il faudra ajouter dans l'état initial de l'environnement et dans le rapport de présentation que la commune est concernée par un PPRI en cours d'élaboration et qu'une carte des aléas a été fournie et validée par la commune.

L'état initial de l'environnement a été complété avec ces informations.

Le règlement graphique devra remplacer le zonage des PHEC par l'enveloppe inondable de la carte des aléas du PPRI.

Voir la réponse plus haute sur le PPRI qui n'est pas encore approuvé et donc non opposable.

Synthèse des remarques du rapport du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique sur Vincelottes

Remarques du public
<p><u>N° 1 : Observation écrite de M. Christian Guerault, habitant 42 route de Bailly à Vincelottes :</u> « Je pensais que le PLU était destiné à supprimer les dents creuses et je constate qu'à proximité de chez moi sur 150m, 3 dents creuses ont été créées sur les parcelles 381, 367 et 366. Ces parcelles se situent sur la route de Bailly. Il faut espérer que lors du PLUIHD ces incohérences seront réparées puisque certaines parcelles pourraient redevenir constructibles. »</p>
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> « Les parcelles 381, 367 et 366 route de Bailly ne sont pas classées en zone constructible, elles ne sont donc pas des dents creuses. Il s'agit de zones de jardin/continuité écologique classées en zone Nh. »</p>
<p>Il n'apparaît pas nécessaire de modifier le projet de PLU.</p>
<p><u>N° 2 : Observation écrite de Mme Karina Lorient, habitant Vincelottes :</u> « Je vous informe que nous avons fait construire une maison sur la parcelle n° 320 à Vincelottes. Dans le règlement graphique, il est identifié une continuité écologique sur ma parcelle. Je tiens à préciser qu'à partir du muret (situé en bordure rue d'Irancy), il y a un mur d'une longueur de 40 mètres qui sépare les parcelles 320 et 104, ensuite c'est une clôture jusqu'en bas du terrain. Au niveau du mur, il y a des noyers qui commencent à le fragiliser à cause des racines (en fonction de l'évolution, une coupe sera peut être nécessaire). Le terme continuité écologique ne semble pas adapté à la parcelle. »</p>
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> « Seule la clôture est identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour continuité écologique, la parcelle 320 étant en zone constructible sur la façade et en zone de jardin (+ inondation) en fond de parcelle. Cependant, il s'avère que la clôture à identifier est celle située entre les parcelles 102 et 103, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation du PLU. »</p>
<p>L'erreur a été corrigée, la clôture n'est plus protégée.</p>
<p><u>N° 3 : Observation écrite de Mme Lozano et M. Groud, habitant 29 rue d'Irancy à Vincelottes :</u> « A partir de l'endroit où nous résidons, les trottoirs sont inexistantes. Est-il prévu d'en mettre ? Ecoulement de l'eau de pluie sur la rue et la route. Y-a-t-il quelque chose de prévu pour permettre l'évacuation ? »</p>
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> « Sans objet dans le cadre de la procédure en cours. »</p>
<p>Il n'apparaît pas nécessaire de modifier le projet de PLU.</p>
<p><u>N° 4 : Observation écrite de M. Julien, habitant 33 route d'Irancy à Vincelottes :</u> « Mon atelier est situé en point bas de la route. Des eaux de pluie arrivant des habitations situées en amont de l'atelier viennent inonder mon terrain. D'autre part, l'absence de trottoir et de caniveau génère une accumulation d'eau le long de la route. Les projets de construction ne risquent-ils pas d'aggraver cette situation ? Les travaux que j'envisage de réaliser pour gérer mes eaux pluviales ne me semblent pas suffisants pour répondre à ce problème ayant également d'autres origines. »</p>

Réponse du maître d'ouvrage :

« Pour rappel, la règle en vigueur est une gestion des eaux pluviales à la parcelle, le projet de PLU reprend cette disposition au niveau du règlement de chaque zone. Ainsi, le projet d'aménagement concernant la zone 1AU devra comporter un volet spécifique sur la gestion des eaux pluviales afin justement de ne pas aggraver les risques de ruissellement. »

Il n'apparaît pas nécessaire de modifier le projet de PLU.

Remarques du commissaire enquêteur

1 - La commune est concernée, au sud du bourg, par les périmètres de protection du captage d'eau potable du « Puits du Parc » qui alimente le village voisin d'Irancy. La MRAe estime que les zonages et enjeux afférents devront être précisés et pris en considération dans le PLU. Quelles dispositions prévoyez-vous à ce sujet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

« Le captage d'eau potable fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (ASI) s'imposant de fait au projet de PLU, les éléments de la servitude (notice, arrêté préfectoral et plan) ont d'ailleurs été annexés au projet de PLU. Le rapport de présentation du PLU comprend également la description du captage (page 27 de l'Etat initial de l'environnement). Le dossier semble complet sur ce point. »

Il n'apparaît pas nécessaire de modifier le projet de PLU.

2 - En l'absence de SCOT, une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée a-t-elle été effectuée ?

Réponse du maître d'ouvrage :

« En effet, cette demande est encore en cours d'instruction par le Préfet. Les services de la DDT ont confirmé le 15 décembre que la demande partait à la signature semaine 50. »

Il n'apparaît pas nécessaire de modifier le projet de PLU.

3- L'Etat a émis quatre réserves sur le projet. Son avis est favorable, à la condition de lever chacune d'entre-elles. De quelle manière envisagez-vous de lever ces réserves ?

- réserve n° 1 : Le calcul du besoin en logements : « ...prendre en compte les logements déjà construits entre 2016 et 2020, afin de ne pas fragiliser les objectifs du PADD. »

Réponse du maître d'ouvrage :

« Cette précision n'apportera rien au projet de PLU, l'objectif de production de logements étant inchangé. A titre d'information, le dossier de PLU peut être précisé sur ce point (à confirmer par la commune, mais la production de logements sur la période 2016-2020 doit être de 0). »

Les logements réalisés entre 2016 et 2020 sont pris en compte dans le scénario de développement du PLU, il n'y a donc pas lieu de les retirer.

- réserve n° 2 : La capacité des réseaux : « ... l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et le raccordement de nouvelles habitations sur le réseau des eaux usées doivent être conditionnées par la mise en conformité de la station d'épuration de Vincelles. »

Réponse du maître d'ouvrage :

« La station d'épuration est en limite de capacité. Toutefois, ce dysfonctionnement n'est pas dû à un problème de surcharge de pollution mais de surcharge hydraulique dû aux eaux claires parasites. Aussi, la capacité sera retrouvée une fois que ce dysfonctionnement sera traité. Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement, qui sera livré en 2022, déterminera la ou les solution(s) technique(s) à mettre en œuvre pour le secteur du sud auxerrois. Le raccordement à la station pourra s'effectuer une fois que le dysfonctionnement des eaux claires sera solutionné. »

Voir avis de l'ARS sur ce point.

- réserve n° 3 : PPRI : « ... un PPRI est en cours d'élaboration. Le règlement, dans les secteurs du PLU soumis à un aléa inondation, doit prendre en compte les cotes de référence de la nouvelle carte des aléas. De même, l'OAP 2 devra prendre en compte la nouvelle carte des aléas. »

Réponse du maître d'ouvrage :

« Le porter à connaissance de l'Etat demandait expressément, compte tenu de l'ancienneté de la servitude PMI, de faire référence au Plus Hautes Eaux Connues pour le zonage et à l'annexe AZI pour le règlement. Il aurait été judicieux que cette demande contradictoire des services de l'Etat intervienne avant l'arrêt du projet. Par ailleurs, d'un point de vue juridique, la demande des services de l'Etat interpelle car rendre opposable un document non approuvé venant en substitution d'une servitude d'utilité publique ne semble pas des plus judicieux. »

Le PPRI en cours d'élaboration n'est pour l'instant pas approuvé et donc pas applicable/opposable.

Le projet de PLU, suivant la demande des services de l'Etat dans le porter à connaissance, fait référence aux plus hautes eaux connues et à l'annexe AZI, bien que la servitude d'utilité publique étant le plan des surfaces submersibles.

Un arrêté de mise à jour du PLU, au moment opportun, permettra d'assurer la cohérence entre PLU et PPRI.

- réserve n° 4 : Le rapport de présentation : « ... prendre en compte le fait qu'un PPRI est en cours d'élaboration et que la carte des aléas a été validée par la commune, dans le rapport de présentation et dans l'état initial de l'environnement.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Le rapport peut être complété sur ce point. »

Le rapport a été modifié en conséquence.

Compte rendu décisionnel de la réunion du 20 janvier 2022 :

Suite aux remarques de la CDPENAF, chambre d'agriculture et INAO, la zone agricole constructible (Ac) a été réduite à proximité des zones urbaines : les parcelles concernées ont été classées en zone agricole non constructible (A) pour éviter les éventuels conflits d'usage et de voisinage. En revanche, l'identification des parcelles en AOC ne sera pas ajoutée au plan de zonage pour ne pas compliquer sa lisibilité.

Suite à la remarque de la DRAC, les références aux articles L531-14 et R531-8 à 10 : ces références ont été mises à jour, idem pour l'adresse de la DRAC.

Suite à la remarque de la DDT sur l'objectif trop peu ambitieux de reprise de logements vacants et résidences secondaires (6 au total) du scénario projeté : la commune ne souhaite pas revoir les répartitions avant l'approbation, cela reviendrait à revoir le projet dans sa globalité. La transformation de 3 logements vacants en résidences principales apparaît comme un objectif ambitieux compte tenu des possibilités d'action de la commune.

Suite à la remarque de la DDT sur d'éventuels espaces de pelouse calcaire inscrits en EBC, et plus précisément la parcelle A408 actuellement classée en EBC alors qu'elle n'est pas boisée : une vérification a été réalisée sur les EBC inscrits, la parcelle A480 constitue en effet une prairie seulement partiellement boisée, l'EBC a été retiré, la parcelle restant en zone naturelle.

Suite à la remarque de la DDT sur la nécessité de réaliser une étude préalable à transmettre au service de police de l'eau pour les constructions en milieux potentiellement humides : cette règle a été rajoutée dans les dispositions générales du règlement puisqu'il s'applique pour l'ensemble des zones comprises dans le périmètre des zones potentiellement humides.

Suite à la remarque de la DDT sur la prise en compte des logements construits entre le début des études sur le PLU et son arrêt (entre 2016 et 2020) : la commune étant au RNU, les seules constructions qui ont pu se faire sur cette période concernent des dents creuses. Or le scénario du PLU comprend une partie de logements à réaliser sur ces dents creuses. Si constructions il y a eu, elles ont été réalisées sur des dents creuses prévues dans le scénario du PLU, cela ne remet donc pas en cause le projet.

Suite à la remarque de la DDT sur l'affichage du nouveau périmètre du PPRi en cours d'élaboration sur Vincelottes : Ce document n'est pas encore approuvé, il n'apparaît pas opportun de prendre en compte un document non opposable. De plus, si le périmètre du PPRi vient à changer, le PLU devra automatiquement être modifié pour prendre en compte ce nouveau périmètre. Le périmètre du PPRi n'a donc pas été ajouté au zonage.

Suite à la remarque de la DDT sur l'identification à tort d'une grotte en bassin d'orage sur le zonage : Cette identification relève d'une erreur graphique, le plan de zonage a été modifié pour protéger cette grotte au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme comme demandé.

Suite à la remarque Madame Lorient, lors de l'enquête publique sur sa clôture identifiée comme corridor écologique à tort : la protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme a été retirée conformément à la demande.