

ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 8 JANVIER AU 11 FÉVRIER 2020

relative à
l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes
de la Vanne et du Pays d'Othe

la modification des zonages d'assainissement des
communes d'Arces-Dilo, Bagneux, Couleurs, Les Sièges et
Vaudeurs

l'abrogation des cartes communales de La Postolle,
Les Clérimois, Les Sièges, Foissy-sur-Vanne et
des anciennes communes de Chigy et Vareilles

**RAPPORT D'ENQUÊTE,
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**



M. Daniel COLLARD

Président

M. Alain DUROUX

Membre

M. Jean-Luc JEOFFROY

Membre

Sommaire général

1ère partie :

— *Rapport d'enquête ... Page : 3*

2ème partie :

— *Conclusions motivées et avis*

Documents séparés « in fine »

Département de l'Yonne
Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe

ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 8 JANVIER AU 11 FÉVRIER 2020

relative à

l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays
d'Othe

la modification des zonages d'assainissement des
communes d'Arces-Dilo, Bagneux, Coulours, Les Sièges, et
Vaudeurs

l'abrogation des cartes communales de La Postolle,
Les Clérimois, Les Sièges, Foissy-sur-Vanne et
des anciennes communes de Chigy et Vareilles



RAPPORT D'ENQUÊTE

M. Daniel COLLARD

Président

M. Alain DUROUX

Membre

M. Jean-Luc JEOFFROY

Membre

Sommaire

RAPPORT D'ENQUÊTE	7
PRÉAMBULE	7
A- GÉNÉRALITÉS	8
1 – Objet du projet	8
2 – Nature et caractéristiques du projet	8
3 – Historique du projet et concertation préalable	9
4 – Cadre légal et réglementaire retenu	10
5 – Identification du demandeur	10
6 – Portée de ce projet de PLUi	11
B - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	12
1 – Désignation de la commission d'enquête	12
2 – Préparation de l'enquête	12
3 – Visite des lieux	13
4 – Décision de procéder à l'enquête	13
5 – Mesures de publicité	13
6 – Modalités de consultation du public	14
9 – Climat de l'enquête	15
10 – Clôture de l'enquête	15
11 – Transmission du dossier au Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe	16
C – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE	17
1 – Composition du dossier présenté au public	17
2 – Analyse du dossier présenté au public	18
2 - 1 Délibérations du Conseil communautaire dont « L'arrêt de projet » (17 pages)	18
2 - 2 Dossier de PLUi	18
Rapport de présentation - Préambule (27 pages)	18
Rapport de présentation, Tome 1 – Diagnostic territorial et environnemental (207 pages)	19
Rapport de présentation, Tome 2 – Justifications et évaluation (262 pages)	21
Projet d'Aménagement et de Développement Durables- PADD - (18 pages)	24
Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP - (84 pages)	25
Règlement écrit (90 pages)	27
Règlement graphique (58 plans)	27
Servitudes d'utilité publique (135 pages)	27
Avis des personnes publiques (68 pages)	28
Avis rendu après la période de consultation	29
Porter à connaissance de l'État - PAC - (43 pages)	29
Avis de la MRAe (10 pages)	30
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe (19 pages)	31
2 – 12 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis des PPA (14 pages)	31
2 – 13 Dossier d'enquête publique d'abrogation des cartes communales (28 pages)	31
Chigy (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)	32
La Postolle	32
Les Clérimois	33

Les Sièges	33
Foissy-sur-Vanne	33
Vareilles (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne).....	34
2 – 14 Dossier d’enquête publique pour la modification des zonages d’assainissement de cinq communes (169 pages).....	34
Arces-Dilo	34
Bagneaux	35
Coulours.....	35
Les Sièges	35
Vaudeurs.....	35
Conclusion.....	36
3 – Observations générales sur le dossier présenté au public	36
D – PERMANENCES - OBSERVATIONS DU PUBLIC – AUDITIONS RÉALISÉES	37
1 – Tenue des permanences	37
2 – Observations du public	37
3 – Courriers reçus lors de l’enquête	37
3 – Observations reçues via le registre dématérialisé	37
4 – Auditions réalisées lors de l’enquête	37
5 – Audition du maître d’ouvrage.....	40
6 – Procès-verbal de communication des observations recueillies	40
5 – Mémoire en réponse.....	40
E – ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES ET REPONSES DU MAÎTRE D’OUVRAGE – APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D’ENQUÊTE	41
1 – Bilan des contributions du public	41
2 – Analyse des contributions du public.....	41
2 – 1 - Evolution des surfaces constructibles (QN 1).....	41
2 – 2 - Règlement de la zone A, développement d’activité autre qu’agricole et construction d’extensions (QN 2)	43
2 – 3 - Règlement de la zone A, constructions nouvelles dans l’emprise d’anciens bâtiments agricoles (QN 3) ..	47
2 – 4 - Règlement de la zone A, bâtiments annexes et extensions (QN 4).....	49
2 – 5 - Règlement de la zone A, reconstruction de bâtiment suite à un dommage.....	51
2 – 6 - Bâtiments repérés avec étoile de couleur et pouvant changer de destination	51
2 – 7 - Règlement de la zone Nev	52
2 – 8 - Changement de zonage de parcelles, de A en U.....	53
2 – 9 - Changement de zonage de parcelles, de Acor en N.....	105
2 – 10 - Changement de zonage de parcelles, de A en UX.....	107
2 – 11 - Changement de zonage de parcelles, de N en A.....	107
2 – 12 - Changement de zonage de parcelles, de N en U.....	108
2 – 13 - Changement de zonage de parcelles, de A en N.....	109
2 – 14 - Changement (partiel) de zonage de parcelles, de Uoap en U	109
2 – 15 - Demandes de modifications ou de création d’emplacements réservés.	110
2 – 16 - Actualisation du recensement des bâtiments agricoles.....	112
2 – 17 - Dévalorisation de la valeur foncière des parcelles.....	112
2 – 18 - Imprécision des documents réglementaires	112
2 – 19 - Qualité du dossier présenté.....	113

2 – 20 - Modification d'itinéraires de circulation des véhicules à moteur	113
2 – 21 - Création d'un chemin de desserte sur la commune de la Postolle	113
2 – 22 - Création d'une réserve foncière à Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes	114
2 – 23 - Satisfaction sur le dossier présenté	114
2 – 24 - Organisation générale de l'enquête	114
2 – 25 – Entretien de ruisseau et de fossés d'écoulement	115
3 – Analyse, par thème, des interrogations de la commission d'enquête.....	115
3 – 1 - Zone d'activités dite aux Vignes Mauny.....	115
3 - 2- Zonage d'assainissement.....	115
3 – 3 - Clôtures transparentes pour la faune.....	116
3 – 4 - Utilisation des liaisons douces.....	116
3 - 5- Lisibilité des documents graphiques	117
3 - 6- Classement de parcelle en excroissance, zonage particulier	117
CLÔTURE DU RAPPORT	118
ANNEXES.....	119
Annexe I : Procès-verbal de synthèse des observations en date du 17 février 2020	120
Annexe II : Réponses du maître d'ouvrage en date du 2 mars 2020	197

RAPPORT D'ENQUÊTE

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe est un document d'urbanisme. Elaboré par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe, il définit de façon précise les règles d'utilisation des sols, les servitudes d'urbanisme et les règles d'implantation des constructions. Sa mise en place à l'échelle de la communauté de communes conduit à la modification du zonage d'assainissement de cinq communes et à l'abrogation de six cartes communales.

Ce projet en trois volets doit être approuvé par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe. Au préalable, une enquête publique unique est lancée afin de recueillir les appréciations, suggestions et contre-propositions du public.

A cet effet, le Tribunal administratif désigne une commission d'enquête.

Celle-ci, garante, entre autres, du bon déroulement de la procédure d'enquête, n'est ni spécialisée, ni experte. Elle assure l'interface entre le porteur du projet et le public. Elle rapporte à l'instance décisionnelle une information complète et synthétique sur le déroulement de l'enquête, nourrie des observations formulées par le public ou tirées de l'analyse du dossier. C'est l'objet du présent rapport.

A- GÉNÉRALITÉS

1 – Objet du projet

Le projet soumis à l'enquête vise à la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe (CCVPO). Il conduit à la modification du zonage d'assainissement de cinq communes et à l'abrogation de six cartes communales. Il entend définir un cadre de cohérence aux actions d'aménagement de la communauté de communes.

2 – Nature et caractéristiques du projet

Sur le territoire de la CCVPO, on compte un ensemble disparate de documents d'urbanisme (deux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), trois Plans d'Occupation des Sols (POS) et six cartes communales). Treize communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme. Ce projet vise à mettre en place un outil unique réglementaire et de gestion de l'espace, le PLUi. Celui-ci définit de façon précise le droit des sols. Il fixe les règles générales d'utilisation et les servitudes d'urbanisme. Il délimite les différentes zones et définit les règles d'implantation des constructions. L'objectif du PLUi est également de permettre aux communes de se doter d'une politique locale d'aménagement, qui s'exprime notamment à travers un projet d'aménagement intercommunal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.

Le PLUi donne donc un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la CCVPO. Il doit toutefois respecter trois principes, énoncés dans le Code de l'urbanisme, opposables aux documents de planification urbaine :

- Le principe d'équilibre :

Assurer l'équilibre entre le renouvellement / développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable.

- Le principe de diversité :

Assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat.

- Le principe de respect de l'environnement :

Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

Le PLUi se compose :

1 - D'un rapport de présentation, divisé en deux tomes ; le premier présentant le diagnostic territorial et le diagnostic environnemental, le second comportant la justification des choix du PLUi ainsi que l'évaluation environnementale.

2 - D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés au Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la CCVPO.

Les axes du PADD sont :

- Se positionner sur le territoire Nord Yonne dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Renforcer les liens sur la communauté de communes ;
- S'appuyer sur les composantes du territoire, paysagères, patrimoniales et naturelles ;
- Tendre vers un territoire durable et protégeant les citoyens.

3 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

4 - D'un règlement qui délimite les différentes zones et détermine pour chacune la nature et les conditions de l'occupation du sol. Celui-ci contient le règlement écrit et les documents graphiques, supports notamment du zonage, des emplacements réservés et des risques.

5 - Des annexes, qui se composent entre autres des servitudes d'utilité publique.

L'étude de ce PLUi est réalisée par le Bureau d'études Initiative, Aménagement et Développement, 4 Passage Jules Didier, 70000 Vesoul, mandaté par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe agissant en qualité de maître d'ouvrage.

Ce projet est soumis à une évaluation environnementale.

3 – Historique du projet et concertation préalable

La Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe constitue un EPCI¹ au nord du département et à proximité de la ville de Sens. Le 3 décembre 2014, cet organisme délibère pour engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et fixe les modalités de la concertation.

Le travail d'élaboration se déroule de 2016 à 2019.

La concertation avec la population s'appuie sur les moyens suivants :

- Dossiers en mairies sur l'avancement des études avec, pour les remarques et suggestions, un registre et une « Boîte à idées » ;
- Dépliant envoyé aux habitants ;
- Réunions publiques en regroupant les communes par secteurs ;
- Réunions publiques réglementaires à l'échelle communautaire, une pour la phase de diagnostic, une pour le PADD ;
- Relais des réunions sur internet (site de la CCVPO et lien, le cas échéant, sur le site des communes) ;
- Communication dans la presse locale ;
- Articles dans les publications de la CCVPO ou des communes ;
- Stands à l'occasion d'évènements communautaires.

La CCVPO souhaite appliquer les dispositions de modernisation du Code de l'urbanisme. Elles se déclinent en six grands principes directeurs :

- Structurer les nouveaux articles de manière thématique ;

¹ EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

- Simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLUi ;
- Préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour adapter les règles à leur territoire ;
- Encourager l'émergence de projets ;
- Intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction des logements ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Suite aux débats tenus le 6 décembre 2017 en conseil communautaire et par commune de décembre 2017 à janvier 2018, l'ensemble des communes et le conseil communautaire valident les orientations en apportant parfois des observations.

Le conseil communautaire du 20 août 2019 arrête le projet définitif et le soumet à l'avis des personnes publiques et d'organismes associés. Par délibération du 18 décembre, le conseil communautaire décide le lancement de l'enquête publique.

4 – Cadre légal et réglementaire retenu

- Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5211-9
- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.143-22 et R.143-9, portant sur les PLUi soumis à enquête publique ;
- Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-8 à R.123-23, définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
- Délibération du 3 décembre 2014 mettant en œuvre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, fixant les objectifs à atteindre et les modalités de concertation ;
- Délibération du 20 août 2019 décidant d'appliquer à ce document d'urbanisme la modernisation du Code de l'urbanisme prévue par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- Délibération du 20 août 2019 portant sur le bilan et l'approbation de la concertation ainsi que l'arrêt du projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe ;
- Avis reçus lors de la consultation administrative d'une durée de trois mois, tenue à compter du 21 août 2019 ;
- Décision n° E19000158/21 du 19 novembre 2019, du Tribunal administratif de Dijon, désignant les membres de la commission d'enquête ;
- Arrêté du Président de la CCVPO du 19 décembre 2019, d'ouverture de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe, la modification du zonage d'assainissement de cinq communes et l'abrogation de six cartes communales.

5 – Identification du demandeur

La demande est présentée par M. Luc MAUDET, Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe dont le siège se situe 36-38, rue de la République, 89190 Villeneuve-l'Archevêque.

6 – Portée de ce projet de PLUi

Le PLUi est un outil réglementaire et de gestion de l'espace. Définissant de façon précise le droit des sols, il en fixe les règles générales d'utilisation et les servitudes d'urbanisme. Il délimite les différentes zones et arrête les règles d'implantation des constructions. Le PLUi permet également aux communes de se doter d'une politique locale d'aménagement, qui s'exprime notamment à travers un projet d'aménagement intercommunal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Ce projet se concrétise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue la pièce n°2 du PLUi. Le PLUi donne donc un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la CCVPO.

Il doit toutefois respecter trois principes énoncés dans le Code de l'urbanisme :

- Équilibre :

Assurer l'équilibre entre le renouvellement / développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable.

- Diversité :

Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

- Respect de l'environnement :

Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

Ces trois principes sont opposables à tous les documents de planification urbaine :

Ce PLUi vise à remplacer un ensemble disparate de documents d'urbanisme existants sur le territoire de la CCPVO (Deux PLU, trois POS et six cartes communales). En outre, ce projet permet la mise à jour de cinq zonages d'assainissement.

B - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1 – Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E19000158/21 en date du 19 novembre 2019, le Président du Tribunal administratif de DIJON désigne une commission d'enquête composée de M. Daniel COLLARD, président et de MM. Alain DUROUX et Jean-Luc JEOFFROY, membres titulaires.

2 – Préparation de l'enquête

Jeudi 21 novembre

Le président de la commission d'enquête prend un premier contact téléphonique avec la représentante du maître d'ouvrage, Mme Céline GUYENOT, chargée du PLUi à la CCVPO.

Lors de cet échange, sont :

- Présentés les contours du projet ;
- Définies les modalités d'une réunion avec M. Luc MAUDET, Président de la communauté de communes.

Mardi 2 décembre

Le président de la commission d'enquête rencontre M. Luc MAUDET, Président de la CCPVO, au siège de celle-ci, 36 rue de la République, 89190 Villeneuve-l'Archevêque.

Cette réunion, à laquelle assistaient Mme Céline GUYENOT et M. Vincent PLATEL du bureau d'études Initiative A et D, a permis de :

- Rappeler les contours du projet ;
- Remettre les dossiers à la commission d'enquête.

En outre, sont déterminés :

- Les modalités générales de déroulement de l'enquête publique ;
- Les dates de cette enquête, du 8 janvier au 11 février 2020 (30 jours minimum) ;
- Le siège de l'enquête, les lieux et jours de permanence ;
- Les principes de contributions du public via internet avec mise en œuvre d'un registre dématérialisé ;
- La consultation du dossier de façon dématérialisée sur un micro-ordinateur dédié ;
- La publicité de l'enquête (annonce légale par voie de presse, affichage et autres supports) ;
- La présentation du PLUi à la commission d'enquête avec visite du territoire concerné ;
- Le visa des dossiers d'enquête pour les lieux de permanence.

Lors de cet échange :

- Sont présentés les axes essentiels du projet ;
- Est examiné l'état d'avancement du dossier d'enquête ;

Jeudi 12 décembre

La commission rencontre M. Luc MAUDET et Mme Céline GUYENOT au siège la CCVPO à Villeneuve-l'Archevêque.

Cette réunion aborde les points suivants :

- Présentation complète du projet et des enjeux du territoire ;

- Remise de compléments du dossier, dont des avis des personnes publiques ;
- Arrêté et avis d'enquête publique.

La commission d'enquête procède à l'ouverture et au paraphe des six registres d'enquête, ainsi qu'au visa des différentes pièces des six exemplaires du dossier soumis à la consultation du public.

Mardi 7 janvier

Le président de la commission d'enquête vérifie la conformité du dossier d'enquête mis en ligne et verrouille le registre dématérialisé.

3 – Visite des lieux

Le PLUi, s'étendant sur vingt-deux communes, ne se prête pas à une visite exhaustive des lieux. Néanmoins, une visite réalisée le 12 décembre, conduite par le Président de la CCVPO permet d'aborder la complexité des enjeux du PLUi et de voir certains lieux caractéristiques.

Afin de s'assurer des conditions d'accueil du public sur chaque lieu de permanence et de rappeler localement les modalités de contribution, les membres de la commission d'enquête contactent les mairies concernées par téléphone du 20 décembre 2019 au 7 janvier 2020.

4 – Décision de procéder à l'enquête

Par arrêté du 19 décembre 2019, M. le Président du Conseil communautaire prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe, la modification du zonage d'assainissement de cinq communes et l'abrogation de six cartes communales. L'enquête est fixée du mercredi 8 janvier à 9 H 00 au mardi 11 février 2020 à 17 H 00, soit une durée de trente-cinq jours. Sur cette période, les dossiers et les registres sont à la disposition du public en mairies de Villeneuve-l'Archevêque, Bœurs-en-Othe, Courgenay, Foissy-sur-Vanne, Vareilles (commune de Les Vallées de la Vanne) et de Vaudeurs.

5 – Mesures de publicité

Un avis d'ouverture d'enquête est publié dans la presse dans les conditions suivantes :

- « L'Indépendant de L'Yonne » éditions des vendredi 20 décembre 2019 et lundi 13 janvier 2020 ;
- « L'Yonne Républicaine », éditions des lundi 23 décembre 2019 et vendredi 10 janvier 2020.

Les délais de publication sont respectés : quinze jours au moins avant l'ouverture et pendant les huit premiers jours de l'enquête.

Un avis au public est affiché au format A2 sur fond jaune, huit jours au moins avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête, au siège et dans les vingt-deux communes de la CCVPO. Lors des permanences et des déplacements de la commission, la présence de cet avis est régulièrement constatée sur les panneaux d'affichage municipaux, ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Cet avis est publié sur le site internet de la CCVPO avec un lien vers le registre dématérialisé. Une page Facebook intitulée CCVPO PLUi est consacrée au PLUi. Durant l'enquête, elle signale les permanences à venir. En outre, un exemplaire de l'avis, format A4 et sur fond jaune, est distribué dans chaque boîte aux lettres du territoire.

Remarque :

L'arrêté d'enquête publique n° AR 2019 02 du 19 décembre 2019 de M. le Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe, comporte une erreur de frappe sur la date de mise à jour des servitudes d'utilité publique de la carte communale de la commune de Les Sièges. Les servitudes d'utilité publique ont été mises à jour le 11 mai 2015 par arrêté de M. le Maire de Les Sièges. M. le Maire de Les Sièges a signé le dossier de carte communale avec les servitudes mises à jour le 12 juin 2015 et non le 12 juin 2012. M. Le Président de la CCVPO a signé le dossier de carte communale avec les servitudes mises à jour le 10 décembre 2015 visé en préfecture le 23 décembre 2015. Ces éléments identifiés lors de l'enquête publique, mais sans conséquence sur son déroulement, ont fait l'objet d'une note explicative insérée dans les dossiers des permanences et sur le registre dématérialisé le 7 février 2020.

6 – Modalités de consultation du public

Un dossier et un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public en mairies de Villeneuve-l'Archevêque, Bœurs-en-Othe, Courgenay, Foissy-sur-Vanne, Vareilles (commune de Les Vallées de la Vanne) et de Vaudeurs pendant trente-cinq jours, du mercredi 8 janvier 9 H 00 au mardi 11 février à 17 H 00, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, rappelés ci-après.

Mairie de Villeneuve-l'Archevêque

- Du lundi au vendredi, de 9 H 00 à 12 h 00 et de 14 H 00 à 17 H 30
- Samedi de 10 H 30 à 12 H 00

Mairie de Bœurs-en-Othe

- Lundi de 10 H 00 à 12 H 00 et de 14 H 00 à 17 H 00
- Jeudi de 14 H 30 à 17 H 00

Mairie de Courgenay

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 14 H 00 à 18 H 00

Mairie de Foissy-sur-Vanne

- Du lundi au vendredi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 12 H 30 à 15 H 30

Mairie de Vareilles

(commune de Les Vallées de la Vanne)

- Mardi de 13 H 00 à 16 H 00
- Vendredi de 9 H 00 à 12 H 00

Mairie de Vaudeurs

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 H 00 à 12 H 30

La commission d'enquête se tient à la disposition du public pour recevoir les déclarations des personnes intéressées, lors de dix permanences, tenues respectivement les :

- Mercredi 8 janvier de 9 h 00 à 12 h 00 en mairie de Villeneuve-l'Archevêque, 1 Place de la Liberté, 89190 Villeneuve-l'Archevêque ;
- Lundi 13 janvier de 9 h 00 à 12 h 00 en mairie de Bœurs, 13 Rue d'Arces, 89770 Bœurs-en-Othe ;
- Samedi 18 janvier de 9 h 00 à 12 h 00 en mairie de Villeneuve-l'Archevêque, 1 Place de la Liberté, 89190 Villeneuve-l'Archevêque ;
- Mardi 21 janvier de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Vareilles (commune de Les Vallées de la Vanne), 1 Rue de l'Erable, 89320 Les Vallées de la Vanne ;
- Vendredi 24 janvier de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Courgenay, Rue de Baulieu, 89190 Courgenay ;
- Jeudi 30 janvier de :
9 h 00 à 12 h 00 en mairie de Vaudeurs, 5 Grande Rue, 89320 Vaudeurs ;
17 h 30 à 19 h 30 en mairie de Vareilles (commune de Les Vallées de la Vanne), 1 Rue de l'Erable, 89320 Les Vallées de la Vanne ;
- Jeudi 6 février de :
17 h 30 à 19 h 30 en mairie de Vaudeurs, 5 Grande Rue, 89320 Vaudeurs ;
14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Foissy-sur-Vanne, 40 Grande Rue, 89190 Foissy-sur-Vanne ;
- Mardi 11 février de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Villeneuve-l'Archevêque, 1 Place de la Liberté, 89190 Villeneuve-l'Archevêque ;

Au cours ou en dehors de ces permanences, 109 remarques sont déposées sur les différents registres papier et 43 observations par voie électronique. Le dossier dématérialisé est consulté par 724 visiteurs opérant 4187 téléchargements. La commission accueille 143 personnes et annexe 80 courriers aux différents registres dont 51 au siège de l'enquête.

9 – Climat de l'enquête

L'ambiance générale se révèle sereine et studieuse pendant le temps de l'enquête. Les dix permanences se déroulent dans d'excellentes conditions matérielles avec un niveau de fréquentation élevé. Un public nombreux se mobilise, soucieux d'une information claire et précise et se déclare surpris par les enjeux du projet. Les contributeurs se montrent très intéressés, particulièrement en ce qui concerne leurs propres propriétés. Même si certaines remarques soulignent un effet bénéfique sur des projets personnels ou professionnels, la majorité exprime des critiques sur le zonage présenté. A l'exception d'une imprécision de date sur un document, l'abrogation des cartes communales et les révisions de zonage d'assainissement ne génèrent aucune interrogation. Le public s'attache donc à obtenir des explications sur le projet et le dossier d'enquête publique.

10 – Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 10 de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe du 19 décembre 2019, le président de la commission d'enquête procède à la clôture des registres d'enquête, le 11 février 2020 à 18 H 15.

11 – Transmission du dossier au Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d’Othe

Le mardi 10 mars 2020, soit dans les délais prévus à l’article 10 de l’arrêté organisant l’enquête publique, accompagné des deux commissaires enquêteurs, le président de la commission remet au Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d’Othe à Villeneuve-l’Archevêque :

- Le dossier d'enquête ;
- Le présent rapport, les conclusions avec avis motivés de la commission d’enquête ;
- Les six registres d'enquête et les quatre-vingt pièces annexées ;
- Une clé USB contenant le rapport d’enquête, les conclusions avec avis motivés et les contributions déposées sur le registre dématérialisé.

C – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

1 – Composition du dossier présenté au public



Elaboré par le bureau d'études Initiative, Aménagement et Développement, 4 Passage Jules Didier, 70000 Vesoul, le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe et des sujets associés compte plus de deux mille pages.

Il comporte les documents suivants :

Pour le PLUi :

- Les délibérations portant sur le PLUi et le bilan de la concertation ;
- Un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comprenant un rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les règlements écrit et graphique, des annexes ;
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PLUi arrêté ;
- L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté), le PLUi ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Le Porter à connaissance du Préfet de l'Yonne ;
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis émis par la MRAe ;
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis émis par les PPA.

Pour les révisions des zonages d'assainissement :

- Les délibérations des communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Vaudeurs et Les Sièges ;
- Un projet de révision du zonage par commune concernée avec une notice explicative ;
- La décision de la MRAe ne soumettant pas ces révisions à évaluation environnementale.

Pour l'abrogation des six cartes communales :

- Une notice comportant des graphiques relative à l'abrogation de chaque carte communale.

2 – Analyse du dossier présenté au public

2 - 1 Délibérations du Conseil communautaire dont « L'arrêt de projet » (17 pages)

Le 18 décembre 2019, tenant compte que l'avis défavorable de la commune de Vaumort ne remet pas en cause l'ensemble du projet de PLUi, le conseil communautaire décide de soumettre le PLUi à l'enquête publique sous la forme arrêtée le 20 août.

Daté du 20 août 2019, et en dépit de son intitulé, l'arrêt de projet entérine la décision de mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La délibération :

- Rappelle le lancement de la concertation le 3 décembre 2014 ;
- Examine le déroulement du processus de concertation menée depuis lors ;
- Approuve le contenu du PLUi (rapport de présentation, PADD, OAP et ses 21 orientations stratégiques) ;
- Donne mandat au président pour solliciter les avis des personnes publiques.

Cette délibération s'accompagne d'un second texte par lequel la CCVPO décide d'adopter la codification modernisée du Code de l'urbanisme en date du 28 décembre 2015. Du fait de l'antériorité de son projet, la CCVPO pouvait rester dans l'ancien dispositif.

La séance du 6 décembre 2017 du conseil communautaire rend compte du débat relatif aux dispositions du PADD. Ce débat n'a pas modifié les orientations du PADD et les éléments ont été proposés à l'analyse des conseils municipaux. Ce débat s'est tenu dans les délais prévus par le Code de l'urbanisme.

2 - 2 Dossier de PLUi

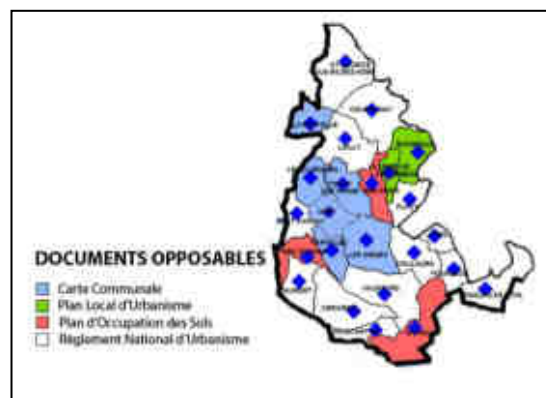
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend :

- ✓ Pièce 1 - Rapport de présentation (en deux tomes, diagnostic territorial et diagnostic environnemental) ;
- ✓ Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ✓ Pièce 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ✓ Pièce 4 - Règlement écrit avec ses documents graphiques (plans par commune) ;
- ✓ Pièce 5 - Annexes, dont les servitudes d'utilité publique.

Rapport de présentation - Préambule (27 pages)

Ce document présente de manière succincte les enjeux du PLUi et les mécanismes de son élaboration incluant la concertation préalable. Il rappelle que le PLUi vise à remplacer 2 PLU, 3 POS et 6 cartes communales par un document unique applicable à toutes les communes du territoire, y compris celles relevant du seul RNU. Ce préambule constitue un fil conducteur pour exploiter les différentes pièces du dossier.

La carte routière page suivante montre le positionnement du territoire entre Troyes et Sens. Seules figurent les communes de Villeneuve-l'Archevêque et de Cerisiers. A droite, une autre carte présente toutes les communes et les différents documents d'urbanisme qu'entend remplacer le PLUi.



Rapport de présentation, Tome 1 – Diagnostic territorial et environnemental (207 pages)

Ce document comprend deux chapitres intitulés diagnostic territorial et diagnostic environnemental.

On retient les points suivants :

Chapitre 1 : Diagnostic territorial

Positionnée au nord-est du département de l'Yonne, la CCVPO est un territoire tourné vers Sens à une distance variant de 10 à 27 km suivant les lieux concernés. La population de la CCVPO s'élève à 8741 habitants au 1^{er} janvier 2013, soit 2,5 % de la population de l'Yonne, avec un accroissement plus net sur le sud-ouest du territoire. La CCVPO est limitrophe de la Champagne. Elle est identifiée par deux terminologies reconnues sur le département : la Vanne (affluent de l'Yonne) et le Pays d'Othe (plateaux calcaires marqués par la forêt et la production de cidre notamment). La communauté de communes regroupe 22 collectivités. Les deux communes « pôles » sont au nord Villeneuve-l'Archevêque (1175 habitants) et Cerisiers (991 habitants) au sud du territoire. Le PLUi veut remplacer, dans un esprit participatif, un ensemble disparate de documents d'urbanisme.

Le parc de logements comprend peu de bâtiments collectifs et de nombreuses résidences secondaires, faiblement occupées.

Au cours de la période 2005-2014, la création de logements neufs s'évalue à 33,7 logements / an, dont 28,8 constructions nouvelles et 4,9 créations dans le bâti existant. Ce qui donne pour les périodes suivantes :

- 2005-2009 : 45,2 logements neufs / an, dont 38 constructions nouvelles ;
- 2010-2014 : 22,2 logements neufs / an, dont 19,6 constructions nouvelles.

L'offre en zones d'activité économique est très dispersée et ne permet pas de répondre à des demandes d'entreprises ayant besoin de surfaces importantes d'un seul tenant. Dans ce contexte, le diagnostic met l'accent sur l'intérêt d'une stratégie d'implantation à l'échelle du PETR² dans laquelle il appartient à la CCVPO de se positionner. Le territoire comprend de

² PETR : Pôle Economique Territorial et Rural

nombreux éléments de patrimoine susceptibles d'encourager une activité touristique. L'agriculture et la sylviculture concernent des parties importantes du territoire. Les exploitants ont un intérêt tout particulier quant aux décisions de la CCVPO sur le foncier. Le PLUi doit se montrer vigilant au sujet des plans d'épandage. Ils peuvent impacter la constructibilité d'une parcelle.

La scolarisation des enfants est assurée en RPI³ pour les primaires, puis en secondaire au collège de Villeneuve-l'Archevêque. Le territoire compte deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP). Le territoire compte de nombreux équipements de sport et de loisirs.

Le territoire de la CCVPO dispose de ressources en eaux suffisantes pour ses besoins actuels. Des travaux d'amélioration du réseau ont permis entre 2009 et 2015, une baisse de 9% de la consommation d'eau des communes adhérentes au Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable de Sens Nord Est (SMAEP) ce qui représente une population supplémentaire potentielle de 276 habitants. Le SMAEP couvre l'ensemble du territoire, à l'exception de la commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes qui gère l'eau potable de façon autonome.

Le territoire communautaire abrite également les captages de la régie municipale de la ville de Paris (Eau de Paris). Cette régie se charge de la production (gestion des captages), du transport et la distribution de l'eau potable pour Paris. Les captages de la ville de Paris comprennent plusieurs sources sur lesquelles des périmètres de protection, concernant plusieurs communes, sont en projet. Les ouvrages de transport génèrent des servitudes d'utilité publique.

Un zonage d'assainissement existe sur les différentes communes. Des révisions sont néanmoins prévues sur sept communes dont cinq sont incluses dans la présente enquête. Des ruissellements d'eaux pluviales sont relevés sur dix-sept communes.

Dans un territoire à forte connotation rurale, la voiture individuelle représente le moyen de transport privilégié. Une attention particulière doit être apportée aux espaces de parking et à l'impact de la circulation routière sur l'urbanisation.

Le développement de communications numériques suppose l'implantation de quatre pylônes téléphoniques.

Le rapport précise que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est simultanément mis à l'enquête publique. Il remplacera le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

Le PLUi est plus particulièrement concerné par le thème aménagement et bâtiment, de ce schéma, dont les orientations sont :

- Orientation n°9 : Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Orientation n°10 : Aller vers une couverture maximale de la région et des territoires par les documents de planification, les faire évoluer pour les rendre plus vertueux et cohérents ;

³ RPI : Regroupement Pédagogique Intercommunal

- Orientation n°11 : Accompagner les décideurs et leurs équipes et renforcer l'ingénierie locale en vue d'une meilleure prise en compte des enjeux du climat, de l'air et de l'énergie dans les choix d'aménagement et d'urbanisme ;
- Orientation n°12 : Développer de nouvelles formes urbaines intégrant l'évolution de l'habitat et de la mobilité tout en incitant au changement des mentalités ;
- Orientation n°13 : Prévenir les risques naturels liés au changement climatique ou accentués par celui-ci en s'appuyant sur les outils d'aménagement et de planification existants.

Le SRCAE comprend aussi la réalisation du Schéma Régional Eolien (SRE). Toutes les communes de la CCVPO comprennent des secteurs favorables au développement de l'énergie éolienne.

Les éléments du Plan Climat Energie Territorial de Bourgogne (PCAET) alimentent celui de la CCVPO en cours d'élaboration. Les informations de son Porter à connaissance ont été prises en compte dans le présent rapport. Des sources d'énergie renouvelable existent sur le territoire de la CCVPO.

Chapitre 2 : Diagnostic environnemental

La CCVPO se caractérise par une topographie douce, des reliefs modérés aux ondulations limitées.

Le territoire se répartit en deux grands ensembles séparés par la vallée de la Vanne :

- Au nord, le plateau du Sennonais, uniquement traversé par la vallée dessinée de l'Alain parfois nommé Rû du Gré ;
- Au sud de la Vanne, le réseau hydrographique plus dense marque le plateau du pays d'Othe. Il dessine des vallons secondaires aux profils plus prononcés.

L'altitude varie de 280 m au sud d'Arces-Dilo à 83 m au voisinage de la Vanne.

Le territoire de la CCVPO est en grande majorité inclus dans le bassin versant de la Vanne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie s'applique sur le territoire.

Des risques d'effondrement ponctuels et d'inondation, principalement dans la vallée de la Vanne, sont identifiés et pris en compte dans les choix d'urbanisation.

Le territoire est impacté par quatre ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2, neuf ZNIEFF de type 1 et une zone Natura 2000 (Pelouses sèches à orchidées sur craie de l'Yonne) implantée majoritairement sur le territoire de la CCVPO. Il comporte aussi des mares et des zones humides. En conséquence, des corridors écologiques (Trames vertes et bleues) sont à préserver. Le territoire compte soixante-six entités urbaines, bourgs et hameaux, de taille et de forme variable. La consommation d'espace s'avère faible et disparate.

Du fait de la ruralité, l'offre commerciale et de service manque parfois d'attractivité. Le territoire ne possède pas de lycée, lutte contre la désertification médicale et veut améliorer sa couverture numérique.

Rapport de présentation, Tome 2 – Justifications et évaluation (262 pages)

Ce document comprend deux chapitres qui s'inscrivent dans la continuité des précédents. On retient les points suivants :

Chapitre 3 : justifications des choix du PLUi - analyse du potentiel de renouvellement et de densification et traduction réglementaire.

Il débute par un rappel des Axes et Orientations retenues dans le PADD.

Axe 1 : Se positionner sur le territoire Nord de l'Yonne, dans le cadre du SCoT

Orientation 1 : Réaliser un PLUi pour une période de prospective de 15 ans à partir de son approbation, période identique à celle du SCoT ;

Orientation 2 : Positionner la CCVPO comme territoire d'union et de projets entre l'Yonne et la Champagne (Pays d'Othe / Champagne Crayeuse) ;

Orientation 3 : Proposer une complémentarité au territoire du SCoT, basée sur les deux entités de la CCVPO : forêts d'Othe, de Vauluisant et de Lancy et Vallée de la Vanne ;

Orientation 4 : Renforcer la CCVPO comme une des entrées du territoire Nord de l'Yonne ;

Orientation 5 : Réaliser une zone d'activité de niveau régional inscrite au SCoT ;

Orientation 6 : Renforcer les deux pôles du territoire inscrits au SCoT (Villeneuve-l'Archevêque et Cerisiers) ;

Orientation 7 : Participer à la production de logements en cohérence avec les objectifs du SCoT, soit une croissance démographique de 0,4% par an ;

Orientation 8 : Définir une répartition des logements à produire (résidences principales) par secteur avec des critères de pondération : pôles, écoles, production de logements des dix dernières années.

Axe 2 : Renforcer les liens sur la communauté de communes

Orientation 9 : Apporter le numérique à l'ensemble des habitants et des acteurs économiques ;

Orientation 10 : Préserver les commerces et services sur l'ensemble du territoire, aider les circuits courts et permettre le développement des artisans dans les villages ;

Orientation 11 : Compléter l'offre d'équipements intercommunaux ou mutualisés ou communaux (sportifs, parcours santé ...);

Orientation 12 : Créer une trame de circulations douces et/ou partagées ;

Orientation 13 : Répertorier le patrimoine commun, élément unificateur et identitaire du territoire.

Axe 3 : S'appuyer sur les composantes du territoire tant paysagères, et patrimoniales que naturelles

Orientation 14 : Conserver le rôle majeur de l'agriculture et lui permettre une diversification ;

Orientation 15 : Valoriser la qualité environnementale de la forêt tout en renforçant son exploitation économique et touristique ;

Orientation 16 : Faire de la ressource en eau, un atout et un lien avec le territoire parisien dans le cadre de la trame verte et bleue ;

Orientation 17 : Renforcer l'attractivité touristique et valoriser le territoire en s'appuyant sur son patrimoine construit ou naturel à préserver ou à redécouvrir.

Axe 4 : Tendre vers un territoire durable en protégeant les citoyens

Orientation 18 : Préserver ou éloigner les habitants des risques (inondations, nuisances sonores, technologiques et industrielles ou agricoles) ;

Orientation 19 : Favoriser une mobilité moins consommatrice de gaz à effets de serre (télétravail, covoiturage, voiture électrique et bornes de recharge selon le maillage départemental) ;

Orientation 20 : Sécuriser les déplacements et améliorer le cadre de vie des villages ;

Orientation 21 : Permettre le développement des énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique.

Le document détaille les choix retenus pour établir ce PADD. Ceux-ci se basent sur l'aspect rural du territoire et des données issues du SCoT en cours d'élaboration.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'un découpage en quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U),
- Les zones à urbaniser (1AU),
- Les zones agricoles (A),
- Les zones naturelles (N).

La répartition statistique est la suivante.

Type de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire intercommunal
Urbaines (U)	723,6	1,8%
A Urbaniser (1AU)	52,5	0,13%
Agricoles (A)	27 200,7	67,4%
Naturelles (N)	12 364,7	30,7%
Total	40 341,4	100%

Les zones agricoles et naturelles représentent à elles deux 98% du territoire intercommunal. Les zones urbaines et à urbaniser représentent une part modérée avec 2% du territoire intercommunal. Le document décrit ensuite les choix et motifs retenus de délimitation du règlement écrit et graphique ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation. Cette analyse est effectuée de manière globale puis au niveau de chaque commune.

Chapitre 4 : Évaluation environnementale.

Le territoire de la CCVPO étant concerné par la zone Natura 2000 FR2601005 « pelouses sèches à orchidées de l'Yonne » (Site d'Intérêt Communautaire relatif à la Directive Habitats), le projet est soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation analyse la compatibilité avec différents documents (dont SAGE et SRCAE). Le document identifie des impacts négatifs du fait de l'absence de PLUi. Il poursuit cette analyse commune par commune.

Les enjeux environnementaux sont pris en compte dans chaque secteur, notamment :

- Occupation du sol à travers la consommation d'espace ;
- Paysages ;
- Préservation du patrimoine naturel ;
- Gestion de l'eau ;
- Santé et risques.

Six tableaux présentent les indicateurs de veille environnementale. Les types de données et les fréquences d'actualisation semblent pertinents à l'exception de l'indicateur relatif à la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles. Ce dernier mériterait une vérification annuelle plutôt que quinquennale.

Face aux potentielles incidences du PLUi, le document présente les mesures d'évitement ou de réduction associées.

Le scénario de développement prévoit l'accueil de 755 nouveaux habitants afin d'atteindre une population de l'ordre de 9500 habitants en 2035. Ceci suppose une urbanisation réfléchie produisant 550 logements. Ces objectifs entraînent une forte vigilance sur la maîtrise des déplacements et de la ressource en eau.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables- PADD - (18 pages)

Ce document précise en préambule les objectifs et le cadre territorial de ce PLUi, le référentiel réglementaire ainsi que les axes et orientations retenues.

Préambule/ Ambition / Objectifs

La mise en œuvre du PLUi a été décidée en janvier 2014, lorsque la CCPVO comptait 24 communes et des règles d'urbanisme diverses. La délibération du 3 décembre 2014 expose les raisons et fixe plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre un projet global d'urbanisme et d'aménagement fixant les règles d'utilisation des sols sur l'intégralité du territoire communautaire ;
- S'engager à respecter les principes de développement durable pour une gestion économe de l'espace, tout en répondant aux besoins de développement local ;
- Associer les personnes publiques autres que l'État aux travaux ;
- Respecter la règle communautaire : mutualisation des moyens et des compétences, solidarité entre les territoires.

La CCPVO appartient au PETR de Nord Yonne avec les EPCI de « Yonne Nord », du « Grand Sénonais », du « Jovinien » et du « Gâtinais en Bourgogne ». Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours d'élaboration sur ce territoire. Le PLUi a été engagé parallèlement au SCoT afin de présenter les cohérences et compatibilités nécessaires entre ces deux documents de planification. Néanmoins, le PLUi s'appuie sur le diagnostic et les objectifs du futur SCoT non encore approuvé.

La CCPVO représente 7% de la population du SCoT (référence INSEE 2015), 19% du nombre des communes de ce schéma et 22% de la surface du PETR Nord Yonne. Elle compte 22 communes depuis la création de la commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne. Villeneuve-l'Archevêque qui possède un ensemble de services et de commerces, constitue un pôle de proximité pour le SCoT avec plus de 1150 habitants. Pour la CCPVO, la commune de Cerisiers constitue également un pôle de proximité.

La CCPVO représente un territoire cohérent entre Sens et la Champagne. Il comporte trois images fortes : le plateau crayeux ondulé au nord, la vallée de la Vanne au centre et le Pays d'Othe au sud. Ce territoire manque globalement d'attractivité pour les ménages, tout en offrant un intérêt touristique et de repli pour les résidences secondaires d'habitants de la région parisienne. Son activité est principalement rurale.

Le PLUi s'inscrit dans l'ambition de « Faire de la CCPVO une entité plus dynamique en lien avec les atouts de son territoire ».

Cadre réglementaire du PADD

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme dispose que « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ce cadre réglementaire vise aussi à expliquer l'utilité du PLUi.

Les axes et orientations du PADD

Cette partie présente quatre axes déclinés en orientations thématiques :

Axe 1 : Se positionner sur le territoire Nord Yonne, dans le cadre du SCoT ;

Axe 2 : Renforcer les liens sur la communauté de communes ;

Axe 3 : S'appuyer sur les composantes du territoire tant paysagères et patrimoniales que naturelles ;

Axe 4 : Tendre vers un territoire durable et protégeant les citoyens.

Ces axes sont déclinés en vingt et une orientations débattues et validées par les conseils municipaux. Cinq réunions thématiques ont été réalisées avec la commission PLUi accompagnée par la DDT suivant la disponibilité. Une réunion de présentation à la population s'est tenue par secteur.

Le document expose le projet politique d'aménagement et de développement durables de la Vanne et du Pays d'Othe à une échéance d'une quinzaine d'années. Ce projet se traduit dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), opposables aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. L'application d'un axe et d'une orientation du PADD s'entend dans le respect des autres axes et orientations du PADD. Les orientations ne sont pas classées dans un ordre de priorité mais dans un projet transversal.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP - (84 pages)

Ce document comprend deux chapitres consacrés respectivement à la « Programmation thématique » et à des « Orientations d'aménagement ».

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'urbanisme, ce PLUi contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Ce document décrit :

- - Les orientations d'aménagements thématiques concernant d'une part la vallée de la Vanne, et la trame verte et bleue et d'autre part le patrimoine ;
- - Les principes d'aménagements pour les OAP « aménagements » :

- des différents secteurs de la zone à urbaniser (1AU) à vocation principale d'habitat par commune et de quelques zones Uoap ;
- des secteurs de la zone à urbaniser à vocation principale d'activité économique (1AUX) dont la zone dite d'intérêt régional des Vignes Mauny.

Les OAP sont accompagnées de schémas de principe donnés à titre illustratif. Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire qu'elles doivent respecter les principes écrits dans l'esprit et non au pied de la lettre. Les OAP sont donc opposables, en termes de compatibilité, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager et de démolir) et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner.

Quelques points sont à retenir.

- OAP Vallée de la Vanne

La présente OAP se compose de prescriptions visant à prendre en compte les enjeux de cette vallée en améliorant la situation actuelle. Il s'agit de renforcer la qualité de corridor écologique, d'assurer une bonne gestion des inondations (notamment par la préservation des zones humides) et une amélioration de la qualité biologique et paysagère de ce cours d'eau. Elle permettra également d'assurer une préservation de la ressource souterraine en eau. Par principe, en dehors des secteurs déjà urbanisés, les nouvelles constructions (sauf exceptions) ne sont pas admises dans les espaces agricoles et naturels. En parallèle, il faut que restent possibles des aménagements/travaux en faveur d'une meilleure continuité hydraulique de la Vanne et de ses annexes, et du renforcement du corridor écologique, en permettant par exemple le reméandrement d'un tronçon et la plantation d'une nouvelle ripisylve.

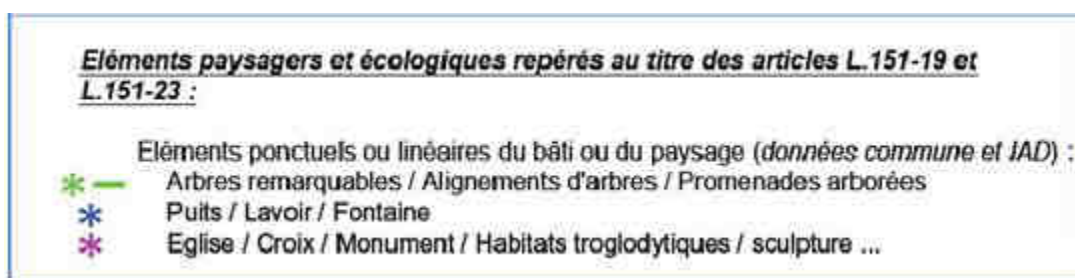
Cette OAP englobe le lit majeur de la Vanne et se traduit au niveau réglementaire par un secteur Ncv. Il détermine une bande de fonctionnalité autour du lit des cours d'eau, permanents ou temporaires, 15 m de part et d'autre des berges, et l'identification des zones humides, avec des activités restreintes.

- OAP « Trame verte et bleue »

La trame verte et bleue du territoire vise à préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Il s'agit de sauvegarder des milieux naturels de bonne qualité, de surface suffisante pour conserver une fonctionnalité écologique. Une espèce peut y trouver les conditions optimales, nécessaires à son cycle biologique (alimentation, reproduction, repos). Les éventuelles constructions et installations doivent maintenir les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés. Cela détermine des zones Acor et Ncor.

- OAP « Thématique patrimoine »

Le PADD indique, à travers plusieurs orientations, la préservation du patrimoine pour des raisons historiques, culturelles, touristiques et paysagères. En effet, en complément des monuments historiques classés ou inscrits, la CCVPO possède un patrimoine dit vernaculaire, ou petit patrimoine, important (aqueducs, puits, lavoirs, églises, chapelles, murs en pierres, éoliennes, arbres remarquables, alignement d'arbres...). Souvent lié à la gestion de l'eau et à l'architecture ou l'urbanisme local, il peut être d'ordre public ou privé. Il a été regroupé en 3 thématiques et reportés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage des différentes communes) en éléments paysagers et bâtis au titre des articles L151-19 :



En application du Code de l'urbanisme, les éléments repérés seront soumis à déclaration préalable avant toute intervention. Un descriptif très complet est inclus.

L'OAP reprend les différents éléments repérés et s'accompagne de fiche thématique indiquant lorsque cela est connu :

- un descriptif du type de la thématique, les principes généraux de la conception, la donnée historique ;
- un rappel des enjeux liés à ces éléments ;
- des prescriptions ;
- des recommandations éventuelles.

Les « Orientations d'aménagement » concernent les communes de Villeneuve-L'Archevêque, Cerisiers, Courgenay, Foissy-sur-Vanne, Les Vallées de la Vanne – Chigy, Molinons, Villechétive et de la zone à vocation d'activité Vignes Mauny à Villeneuve-L'Archevêque et Bagneaux. Cette zone constitue, en termes d'activité économique, un projet majeur pour la CCVPO. Au niveau du PETR du Nord de l'Yonne, il sera le seul équipement à l'est de Sens. Des schémas, basés sur des études des PLU de Villeneuve-l'Archevêque et Bagneaux, récapitulent les différentes phases de ce projet. Une surface maximum de 40 ha est retenue.

Règlement écrit (90 pages)

Ce document traduit, sous une forme qui se veut utilisable par un porteur de projet, les dispositions contenues dans le PADD et les OAP. On note que des mesures particulières s'appliquent sur le secteur UXs de Chigy (zone d'activité) afin de limiter les conséquences du risque inondation.

Règlement graphique (58 plans)

Cette pièce comprend les cartes de toutes les communes concernées. Ces cartes sont principalement à l'échelle 1/2000 et 1/ 5000.

Servitudes d'utilité publique (135 pages)

Ces servitudes concernent :

- l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales ;
- l'alignement des routes nationales, départementales et communales ;
- les voies ferrées ;
- le transport d'énergie (gaz naturel et électricité) ;
- les communications radioélectriques et téléphoniques terrestres.

Les servitudes relatives à l'eau potable concernent principalement l'alimentation de la ville de Paris. Celles relatives aux communications téléphoniques peuvent impacter les particuliers du fait d'installation en façade ou de passage au-dessus des propriétés.

Avis des personnes publiques (68 pages)

Trente-neuf organismes sont consultés.

Rendent un avis favorable :

- La commune de Coulours, le 20 octobre, en l'assortissant d'une demande de révision de limite de zone et de secteur pour le bourg de Coulours ;
- La commune de Les Vallées de la Vanne, le 22 octobre ;
- La commune de La Postolle, le 8 novembre, en l'assortissant d'une demande de création d'un chemin ;
- La commune de Les Sièges, le 15 novembre ;
- La commune de Lailly, le 15 novembre ;
- La commune de Courgenay, le 15 novembre, en l'assortissant d'une demande de création d'emplacement réservé et de changement de zonage ;
- La commune de Villechétive, le 19 novembre, en l'assortissant d'une demande de modification ;
- La commune de Molinons, le 21 novembre ;
- La commune de Vaudeurs, le 22 novembre, en l'assortissant d'une demande de modification de zonage ;
- La commune de Cerisiers, le 29 novembre, en l'assortissant d'une modification d'emplacement réservé ;

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté, le 9 octobre 2019, émet différentes prescriptions relatives au recensement d'éléments de patrimoine et au contenu du règlement ;
- La Chambre d'agriculture de L'Yonne, le 12 novembre, par son président, en :
 - émettant des réserves sur la réduction des espaces existants du fait de la création d'une nouvelle zone d'activité économique projetée sur 40 ha ;
 - soulignant l'intérêt de rendre inconstructibles certains terrains en zone urbanisée ;
 - demandant l'amélioration la lisibilité des cartes principalement au 1/2000.
- La DDT (Direction Départementale des Territoires) de L'Yonne, le 25 novembre par le préfet de la L'Yonne, assorti de douze réserves et neuf recommandations ainsi qu'une annexe relative à des corrections de forme à apporter à des documents du dossier ;

- La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) lors de la réunion du 6 décembre, assorti d'une réserve sur la consommation d'espace pour la zone d'activité des Vignes Mauny et regrettant le manque d'outils fonciers et fiscaux pour réduire l'habitat vacant mais en émettant un avis favorable sur la pièce écrite du règlement (STECAL et zones A et N en particulier) ;

- Le Conseil Départemental de L'Yonne, le 6 novembre, par le Pôle infrastructures et moyens techniques, sous réserve d'apporter la précision « hors route gérée par le département » à la prescription de replantation des arbres définie par l'OAP « patrimoine » et d'en reporter le contenu sur les documents graphiques du règlement ;

- La régie municipale Eau de Paris sous réserve de la prise en compte des périmètres de protection des captages et ouvrages de transport de l'eau ainsi que du report des servitudes dans les documents graphiques ;

- Le Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable Sens Nord-Est ;
- Le Syndicat de la Vanne, propose quelques modifications des documents du PLUi.

Rend un avis défavorable :

- La commune de Vaumort, du fait d'absence d'information individuelle des propriétaires fonciers, et du non-respect des unités foncières.

Ne se prononcent pas :

- Les communes de Arces-Dilo, Flacy, Foissy-sur-Vanne, Les Clérimois, Pont-sur-Vanne, Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes ;
- La commune de Bagneaux, sans délibérer, émet, par courrier du 14 novembre 2019, différentes remarques concernant des omissions ;
- La Communauté de Communes Yonne Nord ;
- La Communauté de Communes du Sénonais ;
- La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne ;
- La Communauté de Communes du Jovinien ;
- Le PETR du Nord-de-l'Yonne.
- Le Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Yonne ;
- l'INAOQ (Institut National des Appellations d'Origine et de la Qualité) ;
- L'Office National des Forêts (ONF) ;
- Le CRPF-BFC (Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne-Franche-Comté).

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, ces avis, sollicités par courrier à partir du 21 août 2019, sont réputés favorables car ils n'ont pas été formulés dans un délai de trois mois après réception.

Avis rendu après la période de consultation

Par dépôt d'une observation sur le registre dématérialisé, la société APRR, consultée, transmet son analyse.

Elle rappelle l'importance de ne pas :

- restreindre les possibilités de développer des ouvrages, installations, aménagements ou équipements techniques liés à l'autoroute et de renforcer ceux existants sur le territoire ;
- mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute.

Elle juge précises les informations contenues dans le rapport de présentation.

Cette réponse s'accompagne d'un mémento de 25 pages rappelant les règles d'urbanisme à appliquer à proximité des emprises d'autoroute.

On peut en retenir la compatibilité du projet de PLUi avec l'autoroute A5 qui traverse six communes du territoire.

Porter à connaissance de l'État - PAC - (43 pages)

Daté du 29 décembre 2015, ce document, établi conformément aux articles L. 121-2 et R.121-1 et R123-15 du Code de l'urbanisme, rappelle les dispositions législatives et réglementaires

applicables au territoire. Il contient les dispositions particulières devant être respectées dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi. On note la relation de compatibilité entre celui-ci et les documents de rang supérieur.

Le PLUi doit entre autres :

- être compatible avec le SCoT du PETR du Nord de l'Yonne et le SDAGE Seine-Normandie ;
- prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bourgogne ;
- respecter les différentes servitudes d'utilité publique.

Le PAC présente de façon détaillée les dispositions applicables au territoire de la CCVPO, dans des domaines tels que l'aménagement du territoire, la protection de l'environnement et l'habitat. Ce document précise le contenu du PLUi et les modalités d'élaboration. Il stipule l'obligation de procéder à une évaluation environnementale.

Avis de la MRAe (10 pages)

La MRAe, en date du 28 novembre 2019, rappelle que son avis porte sur la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme. Cet avis destiné à contribuer à l'amélioration du projet de document d'urbanisme et à éclairer le public, n'est ni favorable, ni défavorable. Il contient différentes remarques.

Dans la présentation du projet de PLUi, la MRAe relève que le scénario de développement basé sur une croissance annuelle de 0,4 % sur la période 2020-2035 ne conduit pas une augmentation de population de 840 habitants mais de 540. Elle recommande de mettre en cohérence le taux de croissance démographique affiché et le nombre d'habitants supplémentaires prévu et d'expliquer le calcul du besoin en logements.

La MRAe identifie les enjeux environnementaux suivant :

- Consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Préservation du patrimoine naturel et bâti, notamment les milieux naturels remarquables ;
- Adéquation du projet de développement avec la ressource en eau potable et les capacités d'assainissement du territoire ;
- Prise en compte des risques naturels et technologiques, en particulier le risque inondation ;
- Lutte contre les émissions de gaz à effets de serre et l'adaptation au changement climatique.

La MRAe relève que le dossier de projet de PLUi de la CCVPO comporte formellement toutes les pièces attendues d'une restitution d'évaluation environnementale. Elle souligne néanmoins que le SCoT Nord Yonne étant en cours d'élaboration, son articulation avec le projet de PLUi n'est pas étudiée dans la partie spécifiquement dédiée à l'analyse de l'articulation du projet avec les autres plans et programmes. La MRAe recommande de distinguer l'analyse de l'articulation du projet de PLUi avec le projet de SCoT, de la justification du projet de PLUi qui doit être complétée et argumentée. Elle recommande d'étendre les indicateurs de suivi des continuités écologiques aux plus petits éléments (bois, haies, bosquets, vergers) ainsi qu'aux linéaires de ripisylves.

Elle recommande d'établir un état initial des systèmes d'assainissement autonome et également d'ajouter un indicateur relatif aux stations d'épuration afin de suivre la réalisation des travaux nécessaires pour les stations présentant des insuffisances quantitatives ou qualitatives.

L'analyse de la modération des espaces agricoles doit intégrer une volonté de remise sur le marché de logements vacants et la justification de la ZAE des Vignes Mauny. Cette observation s'accompagne de directives destinées à améliorer la préservation du patrimoine naturel.

La MRAe donne différentes indications sur la prise en compte des risques naturels. Elle recommande d'analyser plus finement l'impact du projet de PLUi sur les déplacements en voiture individuelle afin de favoriser les déplacements en modes doux, ou tout autre moyen de déplacement moins consommateur d'énergie. Ceci pourrait s'accompagner d'un approfondissement de l'analyse de l'impact du projet sur le développement des énergies renouvelables.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe (19 pages)

Reçu par la commission le 6 février 2020, ce document répond point par point aux vingt-deux remarques portées par la MRAe.

Le maître d'ouvrage s'engage sur les points suivants :

- Mise en cohérence du taux d'évolution démographique et du nombre d'habitants supplémentaires à l'échéance du PLUi ;
- Complétude des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement écrit, avec insertion de tableaux récapitulatifs ;
- Modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Préservation du patrimoine naturel ;
- Préservation de la ressource en eau et des moyens d'assainissement ;
- Prise en compte des risques et limitation des nuisances ;
- Changement climatique.

2 – 12 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis des PPA (14 pages)

Ce document établi simultanément au mémoire en réponse cité plus haut, fait le bilan des consultations des PPA, effectuées à compter du 27 août 2019.

Un tableau synthétise la nature des réponses obtenues. Le paragraphe 2 – 8 du présent rapport en indique les détails. Prenant en compte certaines remarques formulées, le maître d'ouvrage prévoit leur intégration, après l'enquête publique, dans les documents définitifs du PLUi. En revanche, il souligne son impossibilité de prendre en compte les périmètres de captages tels que préconisés par la régie « Eau de Paris » car ceux-ci sont à soumettre à une enquête publique.

2 – 13 Dossier d'enquête publique d'abrogation des cartes communales (28 pages)

Conformément à l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi est appelé à remplacer tous les documents d'urbanisme existant actuellement sur le territoire communautaire. Les cartes communales ci-dessous doivent donc être abrogées. Cette abrogation, inscrite dans la présente enquête « unique », sera prononcée lors de la promulgation du PLUi.

Commune	Date d'approbation par le conseil municipal	Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale
Chigy	5 juillet 2012	1 octobre.2012
La Postolle	18 décembre 2007	19 mai 2008
Les Clérimois	18 décembre 2007	19 mai 2008
Les Sièges	18 décembre 2007	19 mai 2008 (mise à jour des SUP 12 juin 2015)
Foissy sur Vanne	5 juillet 2012	1 octobre 2012
Vareilles	18 décembre 2007	19 mai 2008

Le document rappelle que le PLUi constitue un réel projet de territoire mettant en œuvre une solidarité communale dans la répartition des droits à construire. Cette solidarité s'exprime entre autres au travers du PADD. Ne traitant pas de la réduction de la consommation du foncier ni de la préservation ou remise en état des corridors écologiques, ces cartes communales ne sont pas compatibles avec les lois ALUR et GRENELLE.

Accompagnées de la copie des documents graphiques établis au 1/2000 et 1/5000, les conséquences de l'abrogation sont présentées pour chaque commune. Le zonage du PLUi s'avère généralement similaire à celui de la carte communale. Du fait des lois citées supra imposant une moindre consommation foncière, ainsi que la protection des terres agricoles et naturelles, les orientations du PADD génèrent quelques différences.

Chigy (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au hameau de la Grenouillère en bordure de la RD 660, du fait de nuisances acoustiques et de la présence d'exploitations agricoles ;
- crée une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service rue de la Grenouillère (zone d'accueil et de repos pour les usagers de la RD 660) et à l'est du village (reprenant la zone des équipements de loisirs de la commune agrandie en fonction des jeux mis en place) ;
- prend en compte un secteur de zones humides en créant une coupure de l'urbanisation à l'ouest (rue des Grandes Hates) et limitant le développement sur ce secteur tout en intégrant les demandes déposées ou en cours (Permis et certificat d'urbanisme) ;
- crée une orientation d'aménagement pour un aménagement cohérent et consommant moins d'espace (secteur Uoap) ;
- préserve les terres agricoles à proximité immédiate du village et les exploitations agricoles au sud du village par un classement en zone A (agricole) ;
- crée une zone Ncv de corridor écologique dans la vallée de la Vanne afin de préserver les milieux naturels.

La Postolle

Du fait des nouvelles lois imposant une moindre consommation foncière ainsi que la protection des terres agricoles et naturelles, le PLUi, ici plus restrictif que la carte communale, supprime ou réduit les secteurs constructibles suivants :

- parcelles n° 348, 21 pour respecter la physionomie urbaine du village et éviter les constructions en second rang ;
- au lieu-dit « Le Village » en raison de l'absence d'accès ;
- au lieu-dit « le Moulin » au sud de la route afin de préserver les terres agricoles et l'îlot constitué, évitant également l'étalement urbain du village ;
- à proximité de la ferme localisée au sud immédiat du carrefour central du bourg afin de préserver les terres agricoles ;
- à l'arrière des parcelles au droit de la Grande Rue et de la route de Voisines du fait de l'absence d'accès et pour le secteur route de Voisines ainsi que pour des raisons de ruissellement en arrière des parcelles.

Afin de préserver également la vocation agricole et sans création d'espace d'activités industrielles, il supprime le secteur Cx, les silos agricoles étant autorisés par la zone A du PLUi. Le PLUi permet la création d'un emplacement réservé pour des aménagements hydrauliques et un verger conservatoire. Il permet également la préservation d'éléments patrimoniaux au centre du bourg et la protection des abris troglodytiques (secteur Nt).

Les Clérimois

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au lieu-dit « Tuilerie de Rome » afin de préserver les terres agricoles et les vergers ou boisements et éviter un accroissement linéaire du village ;
- réduit les possibilités de construire au lieu-dit « La Mare aux Vaches » afin de préserver les terres agricoles et l'éventuel développement de la ferme existante ;
- réduit les possibilités de construire à l'est du chemin des Vignes du fait de l'absence de réseaux et d'un parcellaire particulièrement morcelé pouvant entraîner un éventuel blocage foncier ;
- protège les vergers structurants à l'origine d'une qualité paysagère et environnementale certaine ;
- protège des éléments patrimoniaux au centre du bourg ;
- crée un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour le stationnement à proximité du cimetière ;
- crée une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service englobant la zone de jeux de la commune et permettant un développement sur ce site ;
- reclasse les écarts en zone agricole, évitant le mitage du paysage agricole, tout en permettant de réaliser des extensions et des annexes des constructions existantes.

Les Sièges

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au nord du cimetière afin d'éviter une extension urbaine trop importante et consommatrice d'espace agricole ;
- réduit les possibilités de construire au sud à proximité de fermes en activité ;
- réduit les possibilités de construire au lieu-dit « La pièce du Pré du Guin » afin d'éviter tout étalement de l'urbanisation et préservant le corridor écologique ;
- réduit les possibilités de construction au sud du château afin de préserver le patrimoine (classement en Up permettant des extensions dans le respect du patrimoine) ;
- réduit les possibilités de construction dans la vallée du ruisseau de Les Sièges afin de préserver ce corridor.

Il faut également noter que le PLUi :

- protège les zones humides, les vergers structurants et les corridors écologiques ;
- crée un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour l'extension du cimetière ;
- affiche la zone artisanale (Ux) afin de ne pas construire des logements à proximité immédiate des activités économiques ;
- reclasse les écarts en zone agricole évitant le mitage du paysage agricole tout en permettant, par le règlement du PLUi, de réaliser des extensions et des annexes des constructions existantes.

Foissy-sur-Vanne

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au nord du village en classant le corps de ferme fortifié en zone A ;
- crée une OAP pour promouvoir un aménagement urbain cohérent et en harmonie avec l'urbanisation existante au centre du village tout en rentabilisant au mieux l'espace ;
- supprime le développement de l'urbanisation dans la vallée de la Vanne à l'ouest du village à proximité de l'exploitation agricole afin de préserver cet élément paysager majeur du territoire ;
- créé également un corridor Ncv spécifique prenant en compte les activités agricoles et horticoles existantes tout en évitant le développement d'autres activités économiques comme le permet la zone Cx de la carte communale ;

- protège les terres agricoles au lieu-dit « Milly ».

Vareilles (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)

Le PLUi :

- protège les boisements et vergers qui constituent un véritable écriin végétal au sein duquel s'est inséré l'habitat ;
- réduit des zones constructibles au lieu-dit « Sous les Croslois » afin d'éviter les extensions linéaires consommatrices d'espace ;
- restreint le développement urbain aux hameaux « Le Bout d'en Haut » et « Les Vallées » afin de limiter la consommation du foncier agricole et le mitage urbain.

Globalement, sur ces communes, le règlement littéral permet une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du paysage. En distinguant les zones agricoles des zones naturelles, il facilite la mise en place des corridors écologiques.

2 – 14 Dossier d'enquête publique pour la modification des zonages d'assainissement de cinq communes (169 pages)

La CCVPO exerce la compétence assainissement pour toutes ces communes. Les dossiers relatifs à chacune sont structurés de façon identique. Outre la délibération du conseil communautaire du 20 août 2019, valable pour les cinq et basée sur la documentation présentée, on trouve, pour chaque commune, la décision de la MRAe, la notice justificative du zonage d'assainissement et des plans d'échelles comprises entre 1/3000 et 1/10000.

Pour toutes les communes, la MRAe décide, après examen au cas par cas, de ne pas soumettre le projet d'assainissement à évaluation environnementale. On peut donc identifier pour chaque commune des pièces particulières et un choix de zonage spécifique.

Arces-Dilo

Le dossier comprend les cartes suivantes :

- Plans du réseau eaux usées au 1/5000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement d'Arces-Dilo centre de la commune au 1/5000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement d'Arces-Dilo ensemble de la commune au 1/10000.

On retient ce qui suit.

La commune comprend, outre le village d'Arces, plusieurs hameaux.

Par délibération du 22 septembre 2018, la commune d'Arces-Dilo demande la révision de son zonage d'assainissement. Elle dispose d'une station d'épuration mise en service en 1965. La charge théorique est de 500 Équivalent-Habitants mais avec une charge réelle de 300. Les eaux usées reçues sont exclusivement domestiques.

La CCVPO choisit de classer le village d'Arces en assainissement collectif sur les secteurs déjà desservis par le réseau. Les différents hameaux de Dilo, Maison Rouge, le Charme, le Merisier, la Verrerie, les Menus Bois et le Pont Evrat sont classés en assainissement autonome. Les différents écarts et logements isolés sont eux aussi classés en assainissement autonome.

Bagneaux

Le dossier comprend les cartes suivantes :

- Carte de zonage de l'assainissement de Bagneaux Centre de la commune au 1/3000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement de Bagneaux ensemble de la commune au 1/6000.

On en retient ce qui suit.

La commune comprend, outre le village de Bagneaux, deux hameaux, Rateau et les Marchais, au nord et deux écarts, la ferme des Grands Essarts au nord-est et le Moulin de Maupas au sud-ouest. Par délibération du 15 septembre 2017, la commune de Bagneaux demande la modification de son zonage d'assainissement communal.

La CCVPO choisit de classer l'ensemble de la commune de Bagneaux en assainissement autonome.

Coulours

Le dossier comprend les cartes suivantes :

- Carte de zonage de l'assainissement de Coulours centre de la commune au 1/3000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement de Coulours ensemble de la commune au 1/7000.

On en retient ce qui suit.

La commune comprend, outre le village de Coulours, trois hameaux, Villefroide, Villesabot et Beauchêne, et deux écarts, les Rosiers et les Champs Cléris.

Par courrier du 16 juin 2017, la commune de Coulours demande la modification de son zonage d'assainissement communal.

La CCVPO choisit de classer l'ensemble de la commune de Coulours en assainissement autonome.

Les Sièges

Le dossier comprend les cartes suivantes :

- Carte de zonage de l'assainissement de Les Sièges centre de la commune au 1/4000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement de Les Sièges ensemble de la commune au 1/8000.

On en retient ce qui suit.

La commune comprend, outre le village des Sièges, quelques fermes et des logements isolés.

Par délibération du 28 juin 2018, la commune de Les Sièges demande son classement en zonage d'assainissement collectif.

La CCVPO choisit de classer le village des Sièges en assainissement collectif. Le reste de la commune est en assainissement autonome, notamment la rue du Stade, les fermes isolées et les habitations situées route de Chigy, après le cimetière. Ce choix suppose un raccordement sur la station de Chigy. Celle-ci étant pratiquement saturée, une extension sera nécessaire. Le dossier évalue cette option à 320 000 €.

Vaudeurs

Le dossier comprend les cartes suivantes :

- Plan du réseau des eaux usées au 1/3000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement de Vaudeurs centre de la commune au 1/3000 ;
- Carte de zonage de l'assainissement de Vaudeurs ensemble de la commune au 1/8000.

On en retient ce qui suit.

La commune comprend, outre le village de Vaudeurs, les hameaux de Le Petit Vaudeurs, La Longue Raie, Les Marquets (ces deux derniers partagés avec Cerisiers), Les Brissots, Augères, Heurtebise, L'Ormeau, Les Loges, le Pont Evrat (partagé avec Arces-Dilo), Les Birons et Beauciard. On note aussi plusieurs fermes isolées.

Par délibération du 22 mai 2019, la commune de Vaudeurs demande que la route de la Grange Sèche soit classée en assainissement non collectif. La commune dispose d'une station d'épuration mise en service en 1993, d'une capacité nominale de 400 EH. Conforme en équipement et en performance en 2017, la station d'épuration possède une marge d'utilisation de 200 EH.

La CCVPO choisit de classer le village de Vaudeurs en assainissement collectif à l'exception de la route de la Grange Sèche et des hameaux restant en assainissement non collectif.

Conclusion

Les différentes pièces présentent factuellement les choix, y compris sur le plan financier. Les cartes permettent de situer les parcelles concernées. La commission observe la nécessité d'une vision globale de l'assainissement à l'échelle de la CCVPO. La délibération du 20 août 2019, citée plus haut, décide du lancement de l'enquête publique.

3 – Observations générales sur le dossier présenté au public

La commission juge le dossier présenté à l'enquête complet et suffisamment intelligible pour être recevable, compte tenu également de l'effort de concertation accompli par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe.

Etabli dans les formes réglementaires, le dossier mis à la disposition du public s'avère très bien renseigné mais particulièrement dense. Il démontre la nécessité de mise en cohérence des documents d'urbanisme.

En dépit de quelques imprécisions, en particulier au niveau du règlement, il met en évidence les aspects techniques, juridiques et environnementaux du projet de PLUi, ainsi que ses corolaires, les zonages d'assainissement et l'abrogation de cartes communales. Le règlement écrit fait référence à des OAP. Il pourrait indiquer en quoi cela consiste avec un renvoi clair vers le document spécifique (pièce n° 3 OAP).

L'étude détaillée du dossier permet à la commission d'en acquérir une bonne connaissance, afin de tenir le rôle d'information du public qui lui est dévolu notamment lors des permanences.

D – PERMANENCES - OBSERVATIONS DU PUBLIC – AUDITIONS RÉALISÉES

1 – Tenue des permanences

Les permanences se déroulent conformément à l'arrêté d'organisation. Le public est souvent présent avant l'ouverture. Le nombre de contributeurs impose très souvent de clore après l'horaire prévu.

2 – Observations du public

Les registres d'enquête contiennent 109 remarques. Elles concernent principalement des demandes de reclassement de parcelles, plus ou moins renseignées. D'autres remarques évoquent des demandes d'information sur le dossier ou une satisfaction vis-à-vis du projet. De nombreuses remarques s'accompagnent de dépôts de courriers ou de documents explicatifs.

3 – Courriers reçus lors de l'enquête

80 courriers sont annexés aux différents registres, dont 51 au siège de l'enquête. On compte des courriers formalisés, très argumentés, souvent avec de nombreuses annexes et alimentés d'informations reçues lors des permanences. Un contributeur a envoyé quinze courriers alimentant plusieurs thèmes de l'enquête. D'autres courriers sont des documents plus succincts, mais présentant de façon très précise les préoccupations foncières des contributeurs. Trois courriers ont été envoyés en recommandé, deux ont été délivrés par huissier.

3 – Observations reçues via le registre dématérialisé

43 observations apparaissent sur le registre dématérialisé. Certaines complètent les remarques sur les registres papier ou les courriers. La majorité est très argumentée et accompagnée de plusieurs pièces jointes. On relève en moyenne vingt-deux visites quotidiennes, avec une fréquentation régulière tout au long de l'enquête. Une observation a été modérée. Le contributeur concerné a pu, lors d'une permanence, connaître les raisons de cette décision.

4 – Auditions réalisées lors de l'enquête

Afin de consolider son analyse, la commission a auditionné différentes personnes associées à l'élaboration du projet de PLUi. La synthèse chronologique de ces auditions figure ci-dessous.

- **M. Sébastien KARCHER**, maire de Villeneuve-l'Archevêque est auditionné le 8 janvier lors la permanence tenue dans sa mairie. Il rappelle que sa commune dispose déjà d'un PLU. Il reconnaît les efforts de la CCVPO auprès des habitants lors la concertation préalable. Il signale que le recensement des exploitations agricoles n'a que faiblement concerné sa commune.

- **Mme Emilie SCHAEFFLER**, chargée d'études à la Chambre d'agriculture de l'Yonne est auditionnée le 11 janvier. Avec sa collègue Mme Elisabeth TROUSSARD, elle a participé au diagnostic agricole établi en 2015 dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCVPO. Par le biais du CFE (Centre de Formalités des Entreprises), tous les agriculteurs ont été rencontrés. Sauf cas assez rares, ils ont participé plutôt activement et ont été interrogés sur leur exploitation, sa

pérennité et les bâtiments qu'ils utilisent ou encore susceptibles d'être utilisés, leurs projets de développement éventuels. Sur cette base, elles ont établi la liste des exploitations signalées en marron sur les plans. Selon cette chargée d'études, il appartient ensuite au bureau d'études de définir le zonage en concertation avec le maître d'ouvrage. Enfin, elle a conscience que depuis 2015, par rapport au diagnostic initial, des modifications peuvent exister, mais les suppose marginales.

- **Mme Françoise GIVAUDIN**, Maire de Bœurs-en-Othe, est auditionnée le 13 janvier lors de la permanence tenue dans sa mairie. Très impliquée dans la réalisation du PLUi, elle reconnaît avoir dû en surmonter la complexité. L'agriculture n'est pas la profession majoritaire dans sa commune, ni même sur le territoire de la CCVPO. La cohabitation entre les différentes catégories d'habitants génère parfois des contraintes. Du point de vue de cette élue, agricultrice elle-même, le recensement des bâtiments à vocation agricole a été fait de manière très scrupuleuse par la Chambre d'agriculture de l'Yonne en impliquant les professionnels. Elle observe que le classement en zone A des "cœurs urbains" de hameaux tend à figer la constructibilité de parcelles en dents creuses, remettant en cause des projets immobiliers éventuellement portés par des résidents extérieurs au monde agricole. Ceci limite l'installation de jeunes couples, susceptibles de rajeunir la population des villages.

- **M. Matthieu COSMANO**, régie de l'Eau de Paris, basé à l'agence locale de Montigny-sur-Loing, à proximité de Fontainebleau est auditionné le 14 janvier, par téléphone, suite à l'avis émis par cet opérateur le 20 novembre 2019. L'agence locale de Maillot, à proximité de Sens, emploie environ 30 personnes résidant sur place. M. COSMANO rappelle que cette régie exploite trois emprises sur le territoire de la CCVPO, les sources hautes de la vallée de la Vanne, les sources basses de la vallée de la Vanne et les aqueducs. Les sources hautes font l'objet d'un arrêté de protection datant de 2011. Pour les sources basses, un document similaire, basé, entre autres, sur le rapport d'un hydrogéologue agréé, sera soumis à l'enquête publique en 2020. Les prescriptions de l'arrêté de 2011 ont été reportées dans le dossier d'enquête mais pas les préconisations du rapport de l'hydrogéologue agréé concernant les sources basses de la vallée de la Vanne. La protection des aqueducs et ouvrages associés ne fait l'objet que de préconisations sanitaires et de périmètres matérialisés, non associés à un arrêté pour les entériner. L'avis émis en novembre signale quelques erreurs matérielles à corriger sur les documents définitifs du PLUi.

- **M. PRIN**, Maire de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes est auditionné le 24 janvier dans sa mairie accompagné de Mme Séverine FRABOT, adjointe, et de M. FAGEGALTIER, conseiller municipal. Les élus regrettent que le PLUi limite la surface des zones urbanisables. Ils s'inquiètent du classement en zone A des hameaux, les privant ainsi de toute nouvelle construction portée par des personnes hors du monde agricole. Ils pointent quelques incohérences dans les tracés du zonage mais reconnaissent l'intérêt d'éviter les problèmes de cohabitation entre les activités agricoles et les résidents soucieux de leur tranquillité.

- **M. William GEORGES**, maire de Bagneaux, est auditionné le 24 janvier lors de la permanence à Courgenay. Il souligne l'intérêt d'un document d'urbanisme identique pour les communes de la CCVPO. Il signale que le coût de réhabilitation du chemin 52 exclut toute urbanisation dans cette partie de la commune de Bagneaux. Il indique par ailleurs, dans l'emprise urbanisée, l'existence de nombreux terrains en dents creuses déjà disponibles, viabilisés et mis en vente par leurs propriétaires.

○ **M. Pascal RUIZ**, Adjoint au maire de Vaudeurs, en charge de l'urbanisme et Jacques BOURDON, conseiller municipal sont auditionnés le 30 janvier en fin de permanence. Ils expliquent que le classement en A du hameau de « Grange Sèche » peut évoluer en U, y compris les parcelles desservies par la rue de la Marinière si la mise en place d'un réservoir souple vient renforcer le dispositif de lutte contre l'incendie. Il en est de même au hameau de « Augères » où l'emplacement réservé n°2 est prévu pour cela. La municipalité ne se prononce pas sur la même demande de classement pour le hameau de « Les Foix », émanant de M. MAILLOT, habitant.

○ **M. Gérard PARDIEU**, DDT de l'Yonne, est auditionné par téléphone le 3 février. Rédacteur de l'avis de l'État qui figure au dossier, il souligne la grande transparence de la consultation préalable assortie d'une communication très pertinente, à la fois directe et dématérialisée. Cet interlocuteur juge ce PLUi particulièrement vertueux au sens de la lutte contre l'étalement urbain. En outre, cette démarche rationalise des documents disparates, voire obsolètes, qui généraient des incertitudes sur les droits à construire. Dans le PLUi, la limite séparative des zones A et U passe parfois sur l'arrière de maisons implantées à proximité de voies de circulation. Ce représentant de la DDT propose que la CCVPO envisage un recul de ce trait afin de permettre l'installation de garages ou d'annexes du côté bâti, et zoné U, de la parcelle. Quand l'espace entre la maison et le bord de voie s'avère suffisant pour implanter l'annexe, un recul ne serait pas nécessaire. Les documents graphiques réalisés uniformément sur fond blanc, incluant des lignes séparatives d'environ 2 mm de large (soit environ 10 m dans la réalité) auraient pu être remplacées par des plans avec des zones colorées. Cependant, la compatibilité du dossier avec le Géoportail de l'urbanisme, permettra lors d'une future exploitation numérique de réaliser des zooms où les lignes séparatives apparaîtront avec une épaisseur comparable à celle des limites de parcelles. Sur tous les plans, le marquage rectangulaire des zones d'aléa d'inondation par remontée de nappe est à exclure. Ces données proviennent de cartes au 1/100000 du Bureau Recherches Géologiques et Minières (BRGM), leur report sur des plans au 1/2000 ou similaires créent des informations inexploitable, voire erronées. La connaissance locale devient alors plus pertinente pour l'établissement de documents d'urbanisme individuels. Sur le règlement écrit, l'avis de l'État porte sur la forme et le fond. En effet, la CCVPO, collectivité de population inférieure à 10000 habitants, a décidé, avec signature de convention, de confier aux services de l'État l'instruction de ses permis de construire. M. PARDIEU observe, à ce titre, que des imprécisions dans le texte, ou sur les tableaux articles A-1 ou N-1, nécessiteront des évolutions. Entre autres, la notion de distances d'éloignement ou d'implantation, par rapport à un bâtiment principal, devra être clarifiée. Il importe de noter que cette collectivité présente un taux de constructions neuves comparable à celui de l'habitat vacant. Le dossier ne décrit aucun dispositif palliant ces vacances qui mettent en cause la survie du patrimoine bâti. De nombreuses incertitudes grèvent la réalisation de la zone d'activité des Vignes Mauny. En effet, d'autres structures existent dans le PETR du Nord de l'Yonne. Par ailleurs, l'installation d'entreprises nécessite au préalable des études d'impact et un aménagement, type « tourne-à-gauche » en entrée de site sur la route Troyes Sens.

○ **M. Patrick HARPER**, maire de Cerisiers, auditionné le 11 février lors de la permanence à Villeneuve-l'Archevêque considère que la démographie de sa commune ainsi que la configuration des espaces déjà bâtis justifient d'un classement en zone U des centres de hameaux des Réthorets et des Chapelles.

○ **M. Michel STERN**, maire de Pont-sur-Vanne, auditionné le 11 février lors de la permanence à Villeneuve-l'Archevêque, considère que, sur cette commune, la zone U pourrait inclure les parcelles situées au sud de la rue des Vaches.

5 – Audition du maître d'ouvrage

Monsieur Luc MAUDET, maître d'ouvrage, accompagné de Mme Céline GUYENOT, chargée du PLUi à la CCVPO est auditionné le 30 janvier. Il rappelle que différentes contraintes, dont le SCoT déjà arrêté, la faible démographie, la défense incendie et les réglementations appliquées par les services de l'État, imposent de limiter la taille des secteurs classés en U. Il souligne que les demandes individuelles de changement de classement de parcelles seront examinées localement pour chaque commune. Il souligne l'importance intercommunautaire de la future zone d'activité des Vignes Mauny. Une programmation budgétaire en cours permet de garantir la réalisation des études d'impact et de la viabilisation, préalables indispensables à l'implantation d'acteurs économiques. Il ne juge pas pertinent de mettre en place un plan de circulation des engins agricoles pour la commune de Chigy, mais souligne la mise en place de mesures conservatoires pour diminuer la gêne créée.

6 – Procès-verbal de communication des observations recueillies

A l'issue de l'enquête, la commission établit le procès-verbal (annexe I) de synthèse des observations recueillies sur le projet. Le lundi 17 février, ce procès-verbal est notifié et commenté par le président de la commission d'enquête au Président de la CCVPO. Ce document comporte, entre autres, une centaine de requêtes présentées sous forme de fiches individualisées avec un extrait de plan.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, il appartient au maître d'ouvrage de répondre à la commission d'enquête dans un délai maximal de quinze jours, soit le lundi 2 mars au plus tard.

Les réponses du maître d'ouvrage aux questions soulevées dans ce PV figurent en annexe II. Elles sont analysées en partie E du présent rapport.

5 – Mémoire en réponse

Le maître d'ouvrage a adressé à la commission d'enquête un mémoire en réponse (Annexe II) comprenant 13 pages. Ce document a été reçu par courrier électronique adressé au président de la commission d'enquête le 2 mars.

La CCVPO précise en préambule que « la majeure partie des réponses de la CCVPO reste sous réserve d'une analyse conjointe avec les services de l'État et les Personnes Publiques Associées et concernées (dont la DDT et la Chambre d'agriculture principalement) par rapport à leur avis émis lors de la consultation sur le dossier arrêté. En fonction des remarques et arguments apportés par la commission d'enquête publique ainsi que de la lecture des registres d'enquête, des réponses pourront également être différentes de la part de la CCVPO. »

Les questions et observations ainsi que les réponses apportées sont examinées et commentées ci-après, dans la partie E : « Analyse des observations formulées, des réponses du maître d'ouvrage et appréciations de la commission d'enquête ».

E – ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE – APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1 – Bilan des contributions du public

L'analyse des contributions, tous supports confondus, permet d'identifier 31 thèmes, examinés ci-après.

Statistiquement, il est rappelé que :

- 149 personnes s'expriment, lors des dix permanences ;
- 109 remarques sont déposées sur les registres papier ;
- 80 courriers sont adressés au siège de l'enquête ou intégrés dans les registres ;
- 43 observations, dont plusieurs contiennent des courriers annexés souvent de plusieurs pages, apparaissent sur le registre dématérialisé ;
- 724 visiteurs opérant 4187 téléchargements sont relevés sur le registre dématérialisé.

Les observations formulées par le public et lors des différentes auditions ont été reportées dans le procès-verbal de synthèse des observations remis et commenté au maître d'ouvrage le 17 février (Annexe I). Compte tenu des réponses apportées par le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse du 2 mars (Annexe II) à l'ensemble des remarques formulées, la commission d'enquête analyse ci-après les différentes observations présentées sur ce projet.

2 – Analyse des contributions du public

2 – 1 - Evolution des surfaces constructibles (QN 1)

Par sa nature, le PLUi vient rationaliser des documents d'urbanisme parfois disparates. Il entend porter une vision globale d'aménagement et d'organisation du territoire à l'échelle des 22 communes de la CCVPO. L'article L110 du Code de l'urbanisme précise notamment que les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace sans risque de discrimination aux populations résidentes et futures. Il ressort de l'enquête publique de nombreuses interrogations sur la cohérence des choix effectués par la Communauté de communes sur les espaces classés en zone urbaine (U) et ceux classés en zone agricole (A). Certains contributeurs parlent même d'injustice, d'incertitudes juridiques et d'expropriation. Dans son courrier du 27 janvier, M. FAGEGALTIER, domicilié à Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes évoque une « ligne de séparation entre les zones urbaines constructibles ... fluctuante, sans logique identifiable » et « que la définition des zones U est variable d'un village à l'autre ».

Appréciation de la commission d'enquête :

Sur l'ensemble du territoire de la CCVPO, de nombreux hameaux, parfois sans siège d'exploitation agricole, sont néanmoins classés en zone A. Les propriétaires voient certaines de leurs parcelles devenir désormais inconstructibles. Particulièrement dans les hameaux, le règlement graphique proposé rend inconstructible des secteurs non grevés par la présence de bâtiments agricoles. Les propriétaires concernés ne comprennent pas ces choix. L'interdiction de nouvelles constructions, portées généralement par de jeunes ménages, accélère le vieillissement des populations. Il semble primordial de proposer un PLUi jugé équitable par la population.

Commentaire de la commission d'enquête :

Face à l'inquiétude exprimée par certains contributeurs, dont des élus, quelles modifications de surfaces constructibles peuvent être apportées au PLUi, en particulier sur les hameaux de La Chaume (commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes), Les Chapelles, Les Rétores (commune de Cerisiers).

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCVPO précise les éléments suivants :

1- dans les zones A, le règlement prévoit :

. Sont autorisées également : les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation si ces extensions sont d'emprise modérée soit une surface de plancher maximale de 50 m² et une hauteur limitée à la construction existante et qu'elle ne crée pas de nouveau logement,

. les annexes non accolées seulement si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale, que ces annexes ne servent pas d'habitation et qu'elles soient de 50 m² d'emprise au sol maximale cumulées à partir de la date d'approbation du PLUi. Ne sont pas prises en compte les annexes de type piscines couvertes ou non et les buchers, garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois.

Ces extensions et annexes ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la réponse apportée aux PPA, il est inscrit également :

Le PLUi prendra en compte la demande du préfet et complétera le règlement de la façon suivante en complément des emprises déjà indiquées pages 49 et 57 dans le dossier approuvé :

- les piscines, les buchers et garages ouverts sur 3 côtés présenteront une emprise maximum de 40 m² au total. Ces annexes pourront être implantées à 40m maximum de l'habitation principale

- Les annexes n'aient pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

Ces éléments permettent les extensions et annexes pour les habitations existantes.

2- en lien avec les communes, la Chambre d'agriculture et son territoire rural, la CCVPO a souhaité préserver l'agriculture et éviter le mitage du paysage à travers un classement en A des petits hameaux ou ceux concernés par des activités agricoles et de certains secteurs des villages. Aux vues des remarques et demandes, la CCVPO en lien avec les communes, souhaite néanmoins permettre des projets tout en préservant l'agriculture et le patrimoine bâti existant.

Les propositions en réponse à la commission et sous réserve de validation par les PPA et de la cohérence avec le SCoT à venir, s'articulent autour des choix suivants :

- une adaptation du règlement de la zone A qui permettra le changement de destination des bâtiments et annexes (par un repérage plus complet) et permettant ainsi la préservation des bâtiments anciens en pouvant les restaurer.

- le classement en zone U (ou Us) des hameaux principaux des communes (Les Chapelles et les Rétores pour Cerisiers par exemple) sous condition :

.de présenter une réserve incendie et un réseau d'eau potable en adéquation avec le nombre d'habitants du hameau (existant et à venir) ainsi que la présence d'un ramassage scolaire (arrêt de bus)

.de ne pas présenter d'enjeu agricole (présence d'une exploitation pérenne par exemple au cœur du hameau)

- la création éventuelle de STECAL en zone A suivant le type de destination recherchée (activité par exemple).
- la reprise sur certains secteurs de communes des limites des zones U par rapport aux analyses de terrain de la part des élus, requêtes non formulées dans leur avis lors de la consultation des 3 mois mais inscrites à l'enquête publique (secteur nord de Saint-Maurice aux Riches Hommes par exemple).

Avis de la commission d'enquête :

La CCVPO répond favorablement aux préoccupations du public. Néanmoins, pour la commission d'enquête, le classement en zone U (ou Us) ne peut être assujéti à l'existence d'un ramassage scolaire qui n'est assuré qu'en présence d'enfants scolarisés.

2 – 2 - Règlement de la zone A, développement d'activité autre qu'agricole et construction d'extensions (QN 2)

Quatre contributions ont été évoquées sur le développement d'activité en zone A (dont deux concernent le hameau du Fays à Cerisiers). Ces contributions figurent ci-après avec les appréciations de la commission d'enquête.

Commune de Cerisiers (hameau du Fays)

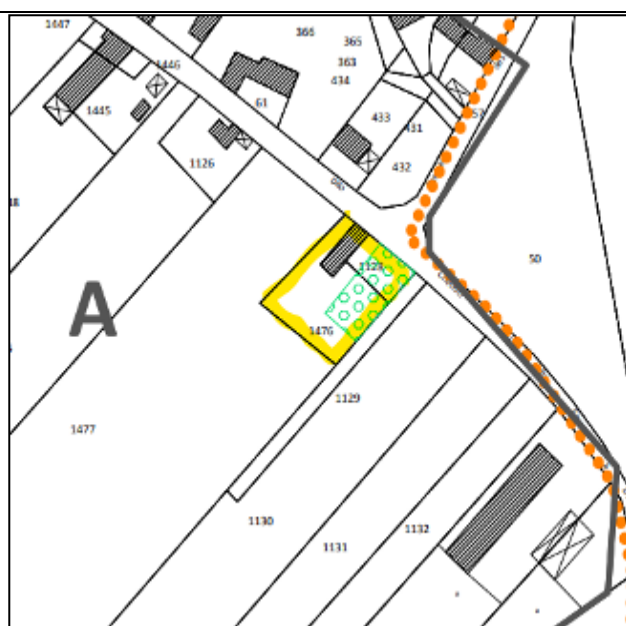
Remarque de M. Aurélien MICHEL déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay et complétée le 30 janvier à la permanence de Vareilles

Projet de création d'une activité artisanale pour la fabrication de bougies aux huiles essentielles dans une propriété située en zone A. Autre projet de réalisation d'une chambre d'hôtes.

Les possibilités d'extension de la propriété située en zone A sont trop restrictives.

Demande :

- des clarifications sur les possibilités d'extension en zone A,
- un éventuel classement de son terrain en UX.



Appréciation de la commission d'enquête :

S'il est difficilement envisageable de classer une seule parcelle en UX, le règlement de la zone A pourrait permettre la réalisation des projets du contributeur.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Code de l'urbanisme ne permet pas de créer en zone A un bâtiment de cette taille pour une activité qui ne serait pas agricole. Le classement en zone UX créerait un STECAL qui bloquerait le propriétaire sur son logement, aussi la CCVPO propose en accord avec la commune de créer une zone Us dont les limites restent à définir exactement) sur le hameau du Fays (Cerisiers), ce hameau ne possède pas d'exploitation agricole et possède tous les réseaux en capacité suffisante pour un tel classement (en lien avec la réponse aux QN1 et QN2 Général).

Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à l'avis de la CCVPO.

Commune de Cerisiers (hameau du Fays)

Remarque de M. Jean MARTIN et de Mme Sylvie DUPUCH déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles et observation n° 29

Souhaitent que le hameau reste « le plus vivant » possible et que pour cela, il doit comporter une partie en zone U ; les contributeurs sont propriétaires d'une ferme pédagogique.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le règlement peut être assoupli pour que le type d'activité telle qu'une ferme pédagogique (non assimilée à une exploitation agricole) puisse se développer.

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCVPO propose de créer une zone Us (dont les limites reste à définir exactement) sur le hameau du Fays (Cerisiers), ce hameau ne possède pas d'exploitation agricole et possède tous les réseaux en capacité suffisante pour un tel classement. Attention toutefois, à la ferme pédagogique (qui dans sa remarque signale ne pas être exploitation agricole) et à son classement car si elle est assimilée à une exploitation agricole, elle ne pourra plus se développer en zone U. En attente donc de précisions.

Avis de la commission d'enquête :

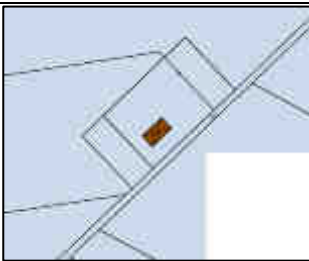
La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Bagneaux

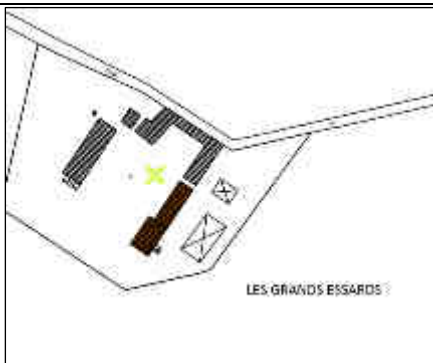
Remarque de Mme Mélanie PETIT déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaite créer un point de vente à la ferme près de son exploitation ; le règlement de la zone A autorise ce type de construction mais le limite à 25 m² en surface de vente ; Mme PETIT aimerait



<p>pouvoir installer 40 m² de surface de bâtiment.</p> <p>Mme PETIT demande également que le hangar agricole situé route des grands Essarts comporte une « étoile » sur le plan afin de pouvoir éventuellement plus tard changer sa destination.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La demande de Mme PETIT concernant l'augmentation de la surface de vente autorisée en zone A peut être examinée compte tenu de son projet.</p> <p>S'agissant de la marque de changement de destination d'un hangar, celui-ci est situé très à l'écart de toute autre construction et aucun projet n'y est lié ; la demande ne paraît pas recevable.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La taille de la surface de vente peut être envisagée à la hausse, à voir avec les services de l'État sur la taille pouvant être autorisée (le souhait de 40 m² de vente est un minimum). La CCVPO ne souhaite pas le marquage sur le bâtiment permettant son changement de destination en raison de son éloignement des villages, son isolement dans l'espace agricole et de la nature du bâtiment (hangar en tôle).</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à l'avis de la CCVPO, en rappelant que la surface de vente ne comprend pas les réserves et annexes de stockage.</p>	

Commune de Bagneaux (lieu-dit Les Grands Essarts)

<p>Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par M. William BOS</p> <p>Propriétaire de cette ferme, et exploitant d'un gîte, il souhaite se faire confirmer la signification de l'étoile verte et connaître les possibilités d'autres activités : accueil de roulettes et de caravanes, création de nouveaux gîtes voire d'une salle des fêtes.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La position de l'étoile verte hors des constructions va à l'encontre du principe de marquage de bâtiments pouvant changer de destination. Par ailleurs, le règlement écrit n'aborde pas la possibilité d'accueil de caravanes ou la création de salle des fêtes, activités à vocation touristique ou de loisirs, mais à l'indéniable potentiel économique.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> LA CCVPO accepte la demande de marquage des bâtiments des Grands Essarts pour les changements de destination. Toutefois, il sera étudié dans quel cadre et comment adapter le règlement pour permettre la « salle de réception » en zone A.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Synthèse des éléments figurant au dossier :

Le règlement précise page 49 :

2. *En dehors de secteurs Acor, Ap, Ax et Ab (soit pour la zone A lorsque la construction n'est pas à destination agricole):*

L'artisanat de commerce de détail est autorisé sous condition :

- d'être nécessaire à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils appartiennent.

- ou d'être intégré dans un bâtiment repéré..... En cas d'activités existantes non agricoles une extension modérée (30% de la surface de plancher) est autorisée.

Commentaire de la commission d'enquête :

Sur la base de contributions ci-dessus, il importe de préciser :

- **si des artisans ou plus généralement des particuliers exerçant une activité autre qu'agricole en zone A peuvent se développer,**
- **si une extension peut se réaliser, et dans l'affirmative selon quels critères,**
- **si le changement de destination permet le stationnement des caravanes, sujet non abordé par le règlement.**

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les artisans pourront se développer en zone A sous réserve de réhabiliter des bâtiments existants et par changement de destination. Concernant les extensions : soit le hameau sera classé en U ou en STECAL, soit le règlement de la zone A sera adapté (en lien avec la DDT) ;
- Les caravanes ne seront pas autorisées au stationnement supérieur à 3 mois (confère le code de l'urbanisme articles R111-47 à R111-50).

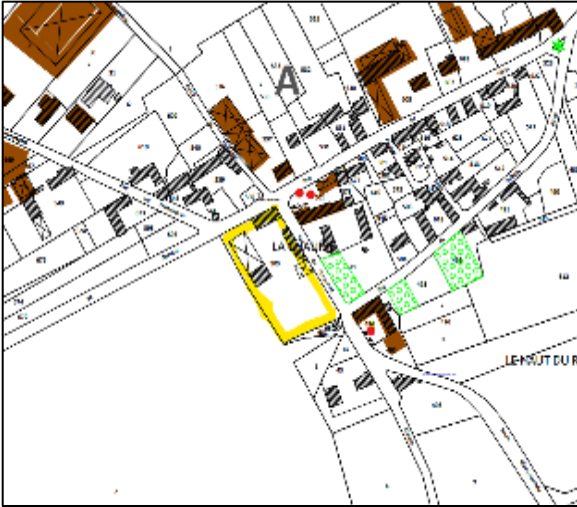
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête partage l'avis de la CCVPO.

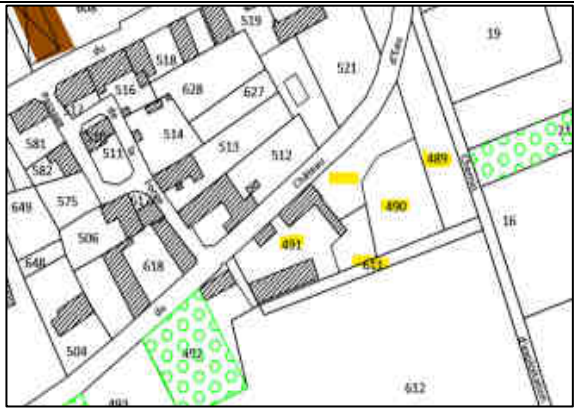
2 – 3 - Règlement de la zone A, constructions nouvelles dans l'emprise d'anciens bâtiments agricoles (QN 3)

Par l'observation n°20, M. DARDE, non exploitant agricole, estime que le règlement écrit ne lui permet pas de construire de logement particulier sur le site de l'ancienne ferme dont il a hérité au hameau de La Chaume, commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes. Les exemples de cette problématique, fréquemment soulevée lors de l'enquête, figurent ci-après avec les appréciations de la commission d'enquête. La réponse à ces cas précis devrait s'inscrire dans un cadre plus global.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de la Chaume)

<p>Observation n° 20 déposée par M. Gilles DARDE le 4 février</p> <p>Classement d'une partie du hameau et plus particulièrement la parcelle n° 500 en zone U ; le contributeur fait également un point sur les « bâtiments agricoles » qui apparaissent sur les plans de zonage. Il signale enfin que le hameau compte 42 maisons.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le hameau est sans doute le plus important du territoire de la CCVPO et est entièrement classé en zone A. Compte-tenu des exploitations agricoles existantes, il peut être difficile de délimiter une zone Us. Toutefois, le règlement de la zone A pourrait être assoupli pour permettre aux habitants du hameau non agriculteurs de réaliser quelques projets de construction par changement de destination.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le règlement en zone A pourra être adapté pour permettre aux bâtiments « en dur » de changer de destination afin de ne pas risquer l'abandon de ces bâtiments. Les bâtiments seront repérés. Le classement en zone U ne semble pas souhaité, en lien avec la commune, du fait du nombre important d'exploitations agricoles.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO mais préconise de préciser la notion de bâtiment « en dur ».</p>	

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de la Chaume)

<p>Courrier de M. et Mme Christoffe KOFFLER du 6 février déposé à la mairie de Foissy-sur-Vanne et observation n°25 du 7 février</p> <p>Demandent que leurs parcelles n°611, 489, 490 et 491 soient classées en zone U compte-tenu de la partie largement urbanisée du hameau de la Chaume (42 maisons); ils contestent également le classement en exploitations agricoles de certains bâtiments.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La demande semble recevable mais doit être étudiée au-delà des parcelles précitées ; une autre solution consisterait à « assouplir » le règlement de la zone A.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le hameau de La chaume ne serait pas à classer en zone U du fait du nombre important d'exploitations agricoles présentes. Cette requête ne peut donc être acceptée.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO, en soulignant toutefois l'importance d'un traitement équitable pour tous les propriétaires de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes.</p>	

Commune de Cerisiers

<p>Remarque de M. et Mme Patrick SALMON, déposée le 6 février à Vaudeurs</p> <p>Demande d'un assouplissement du règlement de la zone A pour que les constructions autres qu'agricoles soient autorisées ; les contributeurs sont aujourd'hui agriculteurs mais souhaitent construire une maison après leur cessation d'activité.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La zone A est par principe dévolue aux bâtiments liés à l'exploitation agricole et les autres constructions y sont pour la plupart proscrites. Si le règlement peut être assoupli pour ce qui concerne les bâtiments existants, il n'est pas concevable d'autoriser des constructions neuves en dehors des emprises des exploitations actuelles.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Dans la zone A du PLUI, les constructions neuves ne sont possibles que pour les exploitants agricoles et sous condition notamment que la construction soit nécessaire à l'activité agricole.</p>	

Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

Synthèse des éléments figurant au dossier :

Le règlement de la zone A stipule page 49 que « *L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Sur cette même page, on lit que « *sont autorisés également les habitations et les hébergements (gîtes et chambre d'hôtes) dans les constructions existantes ainsi qu'en en cas de changement de destination des bâtiments repérés sur le plan graphique (étoile de couleur). Le nombre de logements dans ce cas est limité à 3 par bâtiments repérés* ».

Appréciation de la commission d'enquête :

Le Code de l'urbanisme différencie « adaptation et réfection des constructions existantes » et « changement de destination ». Le règlement permet de rénover un corps de ferme mais pas de transformer une grange en habitation. Seuls les bâtiments marqués d'une étoile peuvent changer de destination. Les demandes évoquées concernent la partie bâtie des hameaux sans impacter les surfaces agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il est demandé au maître d'ouvrage d'inclure dans le règlement de la zone A la possibilité d'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. Cette disposition, relative à la partie urbanisée, ou bâtie, pourrait se substituer aux limites d'extensions à 50 m².

Réponse du maître d'ouvrage :

L'extension des bâtiments existants en zone A est prévue dans les limites données dans le règlement et dans la réponse de la CCVPO apportée aux PPA (cf. QN1 et QN2)
Concernant la demande de construction de nouveaux logements en zone A, le code de l'urbanisme ne le permet que dans le cadre d'une exploitation agricole et sous certaines conditions ou en créant des zones U ou des STECAL, le choix sera analysé avec les PPA (cf. QN1 et QN2).

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte des dispositions du Code de l'urbanisme. Elle préconise de faire preuve de souplesse dans la création des zones U ou des STECAL.

2 – 4 - Règlement de la zone A, bâtiments annexes et extensions (QN 4)

Par une remarque déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay, M. Philippe WITASSE souhaite le classement en zone U de la parcelle n° 724 (Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes) actuellement en zone A en continuité de la parcelle n°605 où est implantée la maison d'habitation et cela afin de construire un garage. Le descriptif de cette demande figure ci-après avec les appréciations de la commission d'enquête. La réponse à ces cas précis devrait s'inscrire dans un cadre plus global.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Remarque de M. Philippe WITASSE déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Souhaite le classement en zone U de la parcelle n°724 actuellement en zone A en continuité de la parcelle n° 605 où est implantée la maison d'habitation ; projet de construction d'un garage.



Appréciation de la commission d'enquête :

La zone A permet la construction d'annexe (garage) en zone A mais le règlement l'interdit si la maison d'habitation se situe en zone U. Un recul de la ligne séparative est envisageable.

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone U peut être poursuivie sur la parcelle limitrophe afin de permettre la construction du garage de l'administré. Elle sera cependant limitée en profondeur (cf. QN4). La distance sera définie avec la commission PLUi et en lien avec les PPA.

Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le règlement empêche l'implantation d'annexe en zone A pour une maison située en zone U. Il est demandé quels reculs de limite de zonage peuvent être envisagés afin de faciliter ces implantations. S'agissant des garages autorisés en zone A, il importe de préciser si leur implantation à moins de 20 m de bâtiments existants concerne la séparation ou l'éloignement entre les deux constructions.

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCVPO propose que les limites des zones U et Us sur l'ensemble des villages et hameaux seront revues après concertation avec les communes afin de s'assurer de l'unité foncière des propriétés ou d'un recul de la zone U permettant la réalisation d'extension et d'annexes sous réserve de validation avec les services de l'État.

Avis de la commission d'enquête :

La CCVPO répond favorablement aux préoccupations du public. Toutefois, la commission réitère le besoin de clarifier, dans le règlement, la définition d'implantation à moins de 20 m de bâtiments existants.

2 – 5 - Règlement de la zone A, reconstruction de bâtiment suite à un dommage

Par remarque portée le 18 janvier sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque, Mme SONNET de Bagneaux, demande, dans l'éventualité d'une destruction totale ou partielle, si elle pourrait reconstruire sa maison.

Synthèse des éléments figurant au dossier :

Le règlement écrit précise page 49, zone A :

L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il importe d'indiquer dans le règlement écrit quelles sont les conditions de reconstruction d'un bâtiment d'habitation partiellement ou totalement détruit suite à un évènement fortuit, quelle que soit l'activité professionnelle du propriétaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le règlement écrit page 9 Article 5, il est écrit « - En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, *« lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »* Le PLU autorise la reconstruction à l'identique. Pour des adaptations, une analyse sera menée avec les services de l'État ou des adaptations seront apportées dans le règlement du PLUi pour les bâtiments en zone A principalement.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte des dispositions du Code de l'urbanisme. Cependant, elle est favorable à la clarification du règlement spécifique de la zone A, sur la notion d'adaptation, pour répondre à des cas particuliers.

2 – 6 - Bâtiments repérés avec étoile de couleur et pouvant changer de destination

De nombreux contributeurs demandent la signification et les conditions d'attribution des étoiles de couleurs sur les documents graphiques.

Synthèse des éléments figurant au dossier :

Le règlement écrit précise (zone A page 49) que *« Sont autorisés également les habitations et les hébergements (gîtes et chambre d'hôtes) dans les constructions existantes ainsi qu'en en cas de changement de destination des bâtiments repérés sur le plan graphique (étoile de couleur) »*.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il importe de préciser les critères du marquage des bâtiments, la règle à appliquer quand l'étoile se situe entre des bâtiments et si le changement de destination peut être effectué sans lien avec une activité agricole.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été inscrits via le diagnostic agricole, la concertation avec les communes, la concertation avec le public. Lorsque l'étoile est inscrite entre les bâtiments cela signifie que l'ensemble des bâtiments peut changer de destination. Un

repérage par bâtiment sera analysé avec les communes. Le changement de destination n'est pas forcément en lien avec l'agriculture comme l'indique l'article L1R1-11 du Code l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

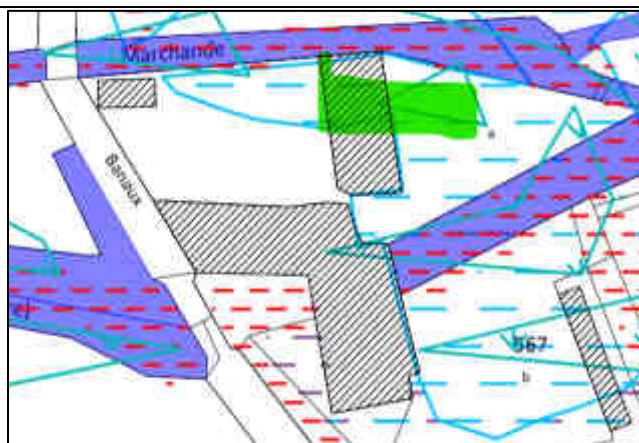
2 – 7 - Règlement de la zone Ncv

Commune de Villeneuve-l'Archevêque, Auberge des Vieux Moulins Banaux

Remarque de M. et Mme De CLERQ,
déposée le 8 janvier à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaitent installer sur la parcelle n° AC567
une piscine en continuité d'un hangar
existant ; celui-ci réhabilité, serait aménagé
en spa. Cette extension est figurée ci-
dessous par le rectangle vert.

La parcelle n° AC567 se situe à droite de la
route, en zone Ncv (cf. page 55 du
règlement). Cette zone fait aussi l'objet
de prescriptions d'OAP (page 6 de la pièce 3).
Ces prescriptions permettent d'envisager
des activités agricoles sans toutefois mettre
en danger les zones humides et en
garantissant une transparence hydraulique.
Quoique sujette aux remontées de nappes,
cette parcelle se situe au Nord en aléa
faible du risque inondation. Le dossier de
PLUi ne prévoit pas spécifiquement
l'installation de piscine, mais préconise une
étude hydraulique en cas d'équipement
particulier (page 57 haut du règlement). Il
n'autorise pas dans cette zone les activités
de restauration et d'hébergement.



Risques et nuisances repérés au titre des articles R.151-31 ou R.151-34 :

- Zone inondable (Etude IPSEAU) — — — —
- Aléa faible — — — —
- Aléa moyen — — — —
- Aléa fort — — — —
- Axe de ruissellement — — — —

Appréciation de la commission d'enquête :

Les propriétaires de l'auberge jugent cette installation de spa et piscine nécessaire au développement de leurs activités d'hébergement et de loisirs. Sur cette parcelle de 2 ha, l'emprise bâtie représente environ 1000 m². Après visite sur place, il apparaît que le hangar n'existe plus que sur la moitié de la surface représentée sur le plan. La piscine de 18 m (rectangle vert) peut donc s'intégrer dans l'espace restant sans nuire à l'intérêt patrimonial du site.

Le coefficient de STECAL (secteur de taille et capacité limité) fixé à 0.5 en secteur Nb, pourrait s'appliquer aussi au secteur Ncv. L'établissement respecte déjà cette règle. En effet, compte-tenu de la rénovation de l'ancienne grange, le bassin d'environ 18 m de longueur ne modifiera que faiblement le taux d'emprise actuel.

Sous réserve de le vérifier au moyen d'une étude hydraulique, cette piscine, prévue en zone d'aléa faible, ne semble pas de nature à nuire, lors d'éventuels débordements, à l'écoulement de la Vanne. En revanche, la présence de zone humide peut justifier de mesures de compensation.

Par ailleurs, du fait même de l'ancienneté de cet établissement et surtout de son potentiel d'évolution, le tableau page 56 du règlement et sa version complémentaire citée en page 4 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, devraient remplacer la notion d'interdiction par celle d'autorisation sous condition, pour les activités de logement, hébergement hôtelier et touristique. En effet, si l'implantation s'avère conforme au code de l'urbanisme, la sécurité des personnes sera évaluée au regard de la réglementation des établissements recevant du public.

Commentaire de la commission d'enquête :

Une adaptation du règlement de la zone Ncv, ou la création d'une disposition particulière (STECAL), permettrait de pérenniser l'activité déjà existante de l'Auberge des vieux Moulins Banaux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement devra permettre, par son adaptation, le développement d'activités économiques déjà existante soit par une désignation des bâtiments concernés soit par une adaptation du règlement. Un STECAL sur le seul bâtiment des Moulins Banaux ne semble pas envisageable afin de respecter le principe d'équité pour l'ensemble des activités existantes sur le secteur Ncv. Aussi, la CCVPO va étudier un changement du règlement de la zone Ncv afin de permettre aux activités économiques existantes d'étendre leur activité. Toutefois, la présence de zone humide entrainera des mesures de compensation. La volonté de la CCVPO est de permettre les activités existantes et leur développement dans le cadre de la protection de la vallée de la Vanne.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

2 – 8 - Changement de zonage de parcelles, de A en U

De nombreux contributeurs ont demandé le changement du classement de parcelles identifiées, principalement dans le but de les rendre constructibles (passage de zonage A en U). Ces demandes, présentées dans l'ordre alphabétique des communes, contiennent la réponse du maître d'ouvrage et l'avis de la commission.

Commune de Arces-Dilo

Remarque de M. Joël DUFOIS déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U de trois parcelles (410, 411 et 25) actuellement classées en zone A.



Appréciation de la commission d'enquête :

La demande concerne des parcelles de surface importante et situées de plus très en dehors de la zone urbanisée du village. La demande n'est pas recevable.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Parcelle 25 est trop éloignée pour être classée dans la zone U. Face aux parcelles 410 et 411 les terrains sont construits, elles pourront donc être classées pour partie en zone U en y intégrant la parcelle 412. La profondeur sera limitée à une construction en bordure de la rue de l'étang Blaise (du fait de la présence des réseaux et également suite à validation de la commune).

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Arces-Dilo (hameau Les Menus Bois)

Courrier de M. Roger ALLOUCHERY du
28 janvier déposé à la permanence de
Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U d'une partie
de parcelle comme elle l'était dans le POS
précédent.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande peut être étudiée car cette parcelle était effectivement classée constructible auparavant (POS et non pas simple RNU).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le classement en zone U n'est pas envisageable pour l'ensemble de la parcelle du fait des objectifs de logements et des orientations du PADD. Une partie pourrait cependant être classée en zone U, face à la 165 et la 69. Une attention particulière sera apportée par rapport au futur ScoT qui ne permet pas d'extension des hameaux hors de l'enveloppe bâtie actuelle et sera soumis à l'avis de l'État.

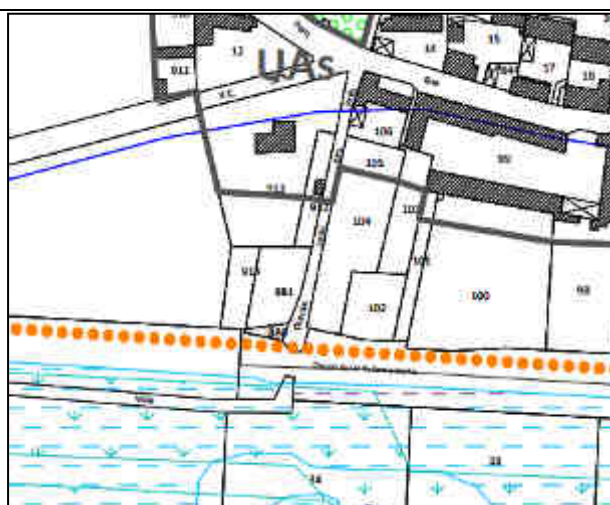
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Bagneaux

Remarque de M. Claude BOUNET déposée
le 18 janvier à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite que le garage situé sur la parcelle
n° 104 figure sur le plan ; comme il est
attenant à la maison d'habitation, il
demande le classement en zone UAs.



Appréciation de la commission d'enquête :

M. BOUNET a signalé ne pas avoir de projet immobilier sur cette parcelle n° 104. Cette remarque, ainsi que les espaces déjà disponibles sur la commune, ne justifient pas d'un examen de la modification du tracé de la limite entre les zones UAs et Ncv.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avec le cadastre actualisé (octobre 2019), le bâti apparait et la zone U pourra être prolongée.

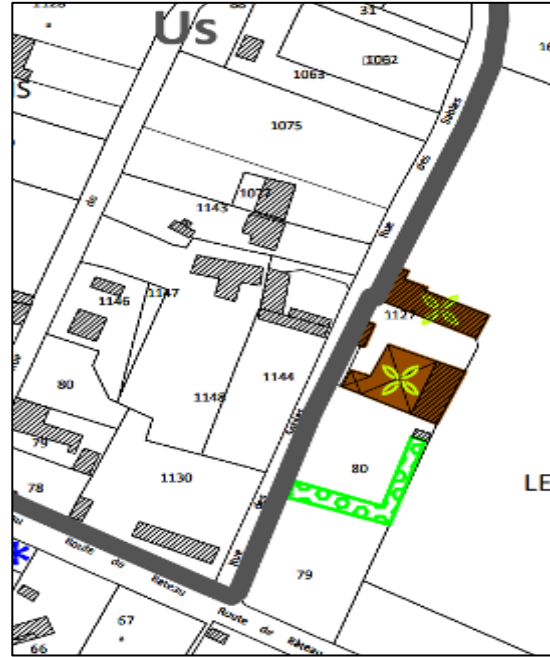
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête préconise de ne pas étendre la zone U au-delà de l'emplacement du garage.

Commune de Bagneaux (Hameaux Les Marchais)

Remarque de M. et Mme Joseph DOLFI,
déposée le 8 janvier à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaitent le classement de la parcelle
n° 80, actuellement en A, en zone Us.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le hameau des Marchais dispose d'une zone Us avec des dents creuses. Le classement en zone Us de la parcelle n° 80 serait aussi à étudier pour les parcelles n° 79 (qui a fait aussi l'objet d'une demande) et éventuellement n° 1127. L'extension de la zone Us ne semble pas ici justifiée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le hameau des Marchais présente de nombreuses dents creuses permettant la construction de logements. Le bâtiment a été repéré et peut changer de destination. La parcelle 80 est limitrophe de l'exploitation agricole.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve le choix de la CCVPO.

Commune de Bagneaux (Hameau Les Marchais)

<p>Courrier de M. Stéphane DOLFI (L'Isle-d'Adam) déposé le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 79, actuellement en A, en zone Us.</p>	
<p>Appréciation de la commission d'enquête :</p> <p>Le hameau des Marchais dispose d'une zone Us avec des dents creuses. Le classement en zone Us de la parcelle n° 79 serait aussi à étudier pour la parcelle n° 80 (qui a fait l'objet d'une demande de la part de M. et Mme Joseph DOLFI) et éventuellement la parcelle n° 1127. L'extension de la zone Us ne semble pas ici justifiée.</p>	
<p>Réponse du maître d'ouvrage :</p> <p>La commune n'est pas opposée à ouvrir en zone U les parcelles 79 et 80, toutefois la présence de l'exploitation agricole à proximité pourrait être une gêne tant pour les futures constructions et réciproquement. La CCVPO fera une analyse de l'impact global de la demande par rapport aux autres hameaux et communes dont l'objectif de logements à produire en lien avec les besoins et les remarques des PPA.</p>	
<p>Avis de la commission d'enquête :</p> <p>La commission d'enquête note la volonté de la CCVPO de procéder à une analyse globale et souligne que les deux parcelles doivent faire l'objet d'un classement identique.</p>	

Commune de Bagneaux

Remarque de M. René LECLERCQ, déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite le classement de la parcelle n° 922 actuellement en A, en zone Us.



Appréciation de la commission d'enquête :

Vu l'étendue de la parcelle, la présence du bâtiment agricole sur la parcelle n°921 et l'absence d'urbanisation à proximité, aucun motif ne permet de soutenir cette demande.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle 922 est trop grande en superficie et se trouve en zone d'extension. La commune de Bagneaux possède déjà de nombreuses dents creuses. La demande n'est pas recevable.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.

Commune de Bagneaux

Remarque de M. Jean-Marie PRINCEN, déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite le classement des parcelles n° 21, 19, 18, 17, 16, 49, 70, 71, 906, 884, 885 en zone UAs pour créer des logements. Classement identique pour les parcelles n° 916 et 917.

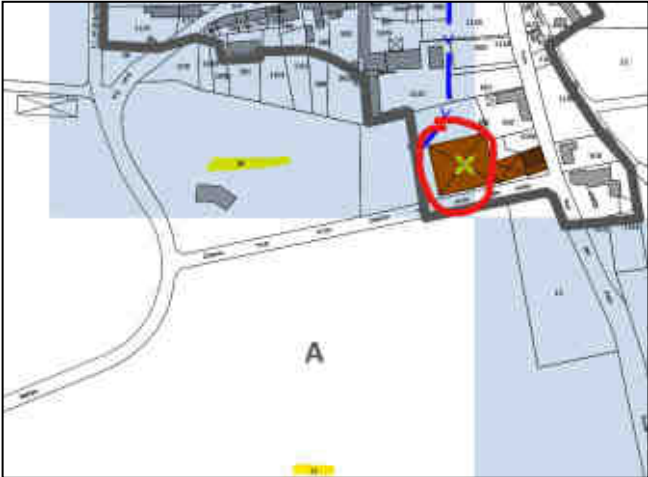


Appréciation de la commission d'enquête :


Le classement de ces parcelles en zone UAs ouvrirait la possibilité à des logements de type pavillonnaires au détriment de la réutilisation d'espaces vacants en cœur urbain du village ; en outre, il agrandirait de façon trop importante la zone constructible de la commune par rapport aux constructions nouvelles constatées ces dernières années. Enfin le chemin rural

nécessiterait un gros investissement de réfection car il n'est pas adapté à des véhicules légers.
<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> C'est une voie d'avenir mais non retenue dans le PLUi de 2020, à voir lors de la réactualisation du PLUi. La commune indique également que le chemin n'est pas aménagé actuellement.
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.


Commune de Bagneaux (hameau de Rateau)

<p>Courrier de M. Philippe ROUX du 10 juillet 2018 reçu le 29 janvier à Villeneuve-l'Archevêque et remarque du 11 février</p> <p>Souhaite le classement d'une partie des parcelles n° 18 et 12 actuellement en A, en zone Us. M. BODARD demande que la parcelle où se situe le hangar soit classée en zone Us.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le classement des ces parcelles en zone Us ouvrirait la possibilité à des logements de type pavillonnaires au détriment de la réutilisation d'espaces vacants en cœur urbain de la commune. En outre, il agrandirait de façon conséquente la zone constructible par rapport aux constructions nouvelles constatées ces dernières années.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les parcelles 18 et 12 sont trop grandes en superficie et se trouvent en extension du hameau. La commune de Bagneaux possède déjà de nombreuses dents creuses. La demande ne semble pas recevable. Concernant la parcelle 18, l'administré peut toujours y construire ses annexes dans la limite des surfaces données dans le règlement.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.</p>	

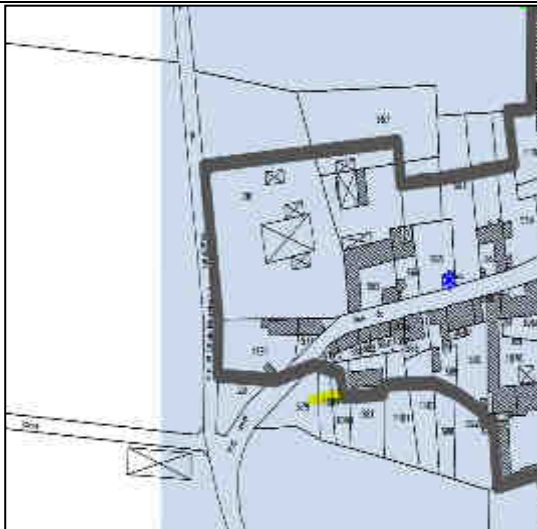
Commune de Bagneaux

<p>Remarque de M. Michel MONFLEUR, déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 904 en zone U comme le sont les parcelles voisines n° 903, 27 et 27.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Une réponse favorable pour cette parcelle non cultivée ne remettrait pas en cause la répartition entre les zones urbaines et les zones agricoles.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les parcelles appartenant au même propriétaire que la maison, la demande est acceptable afin de lui permettre de réaliser ses annexes.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.</p>	

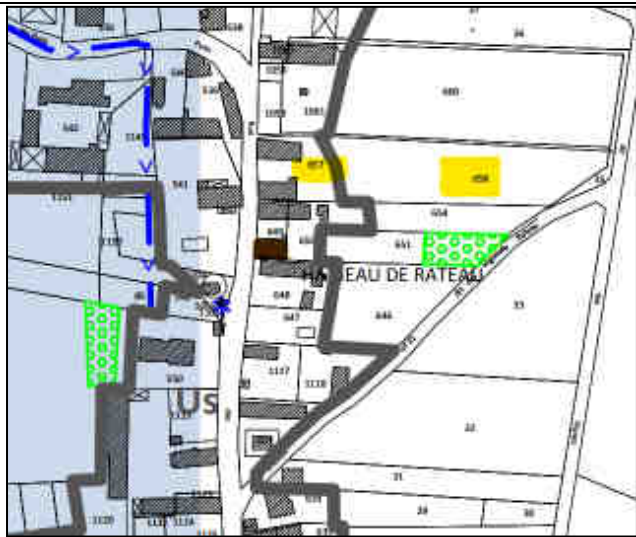
Commune de Bagneaux

<p>Remarque de M. et Jean-Claude SONNET déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et observation n°23</p> <p>Souhaitent un classement en zone U.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le classement en zone U semble difficile du fait de l'éloignement de la partie urbanisée.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La demande ne semble pas envisageable en raison de la présence de l'exploitation agricole. Les bâtiments autres qu'agricoles seront repérés pour changer de destination. Les annexes et extensions sont autorisées en zone A.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Bagneaux (Hameau du Rateau)

<p>Remarque de Mme Mireille LACHAUME, déposée le 11 février à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 1089, actuellement en A, en zone Us.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le classement en zone Us de la parcelle n° 1089 pourrait s'étudier dans un secteur qui irait des parcelles n° 579 à 592. Cependant, le hameau du Rateau et plus généralement la commune de Bagneaux disposent d'une zone Us qui comportent un certain nombre de dents creuses. La demande semble difficilement recevable.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La parcelle 1089 peut être classée en zone Us avec la parcelle 1090, la maison pourra ainsi réaliser ses annexes. Les zones U seront « agrandies » pour permettre les annexes et extensions cf. QN1 et QN2) mais sans permettre de second rideau de logements dans les hameaux.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Bagneaux (Hameaux du Rateau)

<p>Remarque de M. Michel MANDAGOT, déposée le 11 février à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaite que la limite entre la parcelle n°657 et la parcelle n° 656 soit déplacée de 50 m vers l'est.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le déplacement de la limite peut s'étudier mais en prenant en compte les parcelles voisines.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> En lien avec la réponse QN4, les limites des zones U seront adaptées pour permettre des annexes tout en évitant un second rideau de logements.</p>	

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCVPO.

Autre contribution

Monsieur PINGAL demande dans un courrier, accompagné de plans, déposé le 11 février à Villeneuve-l'Archevêque que de nombreuses parcelles qu'il cite, classées en zone A, et limitrophes aux secteurs urbanisés de Bagneaux et des hameaux de Rateau et Le Marchais, soient classées en zone U.

Appréciation de la commission d'enquête :

Nombre de ces parcelles ont fait l'objet de requêtes analysées ci-avant. Ce courrier fournit une vision plus globale.

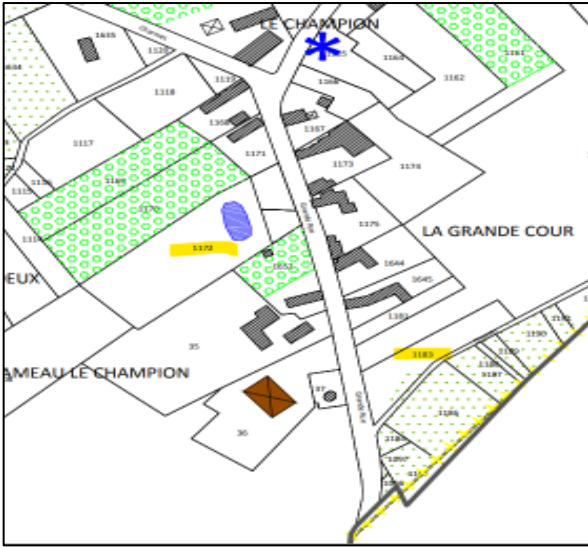
Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une demande globale pour le village, les parcelles ont déjà été étudiées lors du traitement des demandes des propriétaires.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Bœurs-en-Othe (hameau de Le Champion)

<p>Remarque de M. Etienne CHARLOIS déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaite le classement de deux parcelles n° 1172 et 1183 en zone U. Elles sont desservies par les réseaux et sont classées actuellement en zone A.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Appréciation de la commission d'enquête :

L'ensemble du hameau a été classé en zone A notamment par la présence de plusieurs exploitations agricoles. Il n'est pas envisageable de faire une exception pour deux parcelles qui de plus ne sont pas contigües.


Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle 1183 est en dehors de la partie actuellement urbanisée. Son urbanisation serait incompatible avec le SCoT à venir. Pour le reste, la CCVPO en lien avec la commune propose une zone Us sur le hameau du Champion à définir avec la chambre d'agriculture (cf. QN1)

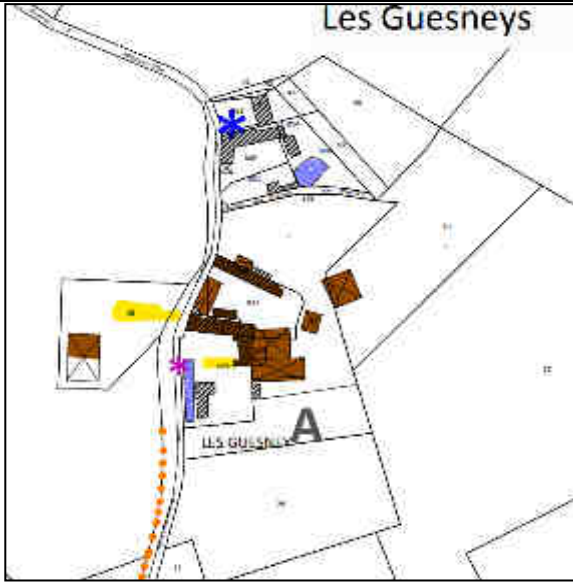
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que la réponse de la CCVPO va au-delà de la demande présentée.

Commune de Bœurs-en-Othe

<p>Remarque de Mme Aline GIVAUDIN déposée le 14 janvier à la permanence de Bœurs-en-Othe</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 58 de A en Us afin d'y implanter un garage.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La parcelle n° 58 est accessible par la parcelle n° 62 que possède le contributeur et qui reconnaît la proximité avec le bâtiment agricole. La réflexion portée sur la parcelle n° 58 pourrait s'étendre aux parcelles n° 1042, 1052 et 1051 voisines qui présentent une configuration similaire. En l'état actuel du règlement, la construction d'un garage seul est interdite. Seul un recul de limite peut répondre à la demande.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La CCVPO propose d'accéder à la demande mais souhaite limiter la zone U à la parcelle demandée, sous réserve des risques.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Bœurs-en-Othe (hameau des Guesneys)

<p>Remarque de Mme Françoise GIVAUDIN déposée le 13 janvier à la permanence de Bœurs-en-Othe et complétée le 10 février</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 40 en zone U.</p> <p>Signale également que la mare qui apparaît dans la parcelle n° 829 a été rebouchée de la moitié depuis 25 ans.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> L'ensemble du hameau a été classé en zone A, ceci est notamment dû à la présence de plusieurs bâtiments agricoles. Il n'est pas envisageable de faire une exception pour une seule parcelle.</p>	

Réponse du maître d'ouvrage :

La demande ne peut être acceptée au vu de la configuration du hameau, présence d'une exploitation agricole.

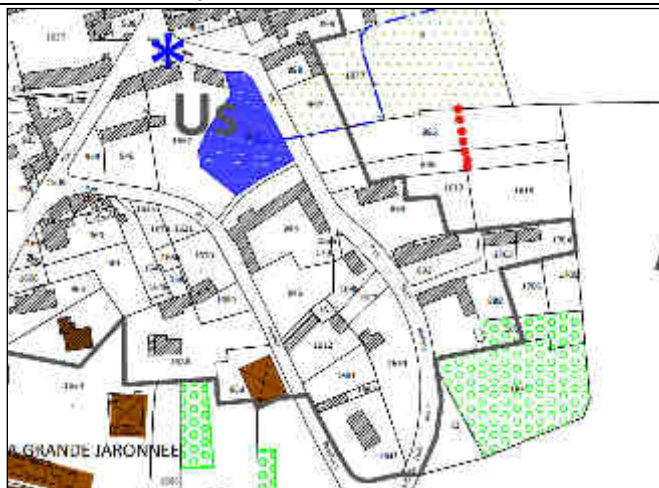
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Bœurs-en-Othe (hameau de la Grande Jaronnée)

Remarque de M. Francis VERRIER déposée le 10 février à la mairie de Bœurs-en-Othe

Souhaite l'extension (jusqu'aux points rouges) de la zone U sur la moitié de ses parcelles n° 896 et 895 car sa fille a un projet de construction.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'extension s'étudie en y incluant la parcelle n° 1619 mitoyenne.

Réponse du maître d'ouvrage :

La limite de la zone Us sur les parcelles 895 et 896 pourra être repoussée jusqu'à celle de la parcelle 893. Cela en adéquation avec la réponse QN1 et la QN4.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Cerisiers (hameau des Violots)

Remarque de M. Hervé CIROT déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs et complétée le 4 février sur le registre de Vaudeurs.

Souhaite le classement en zone U de quatre parcelles (890, 891, 892 et 893) actuellement classées en zone A.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande concerne des parcelles situées dans un hameau qui a été en totalité classé en zone A. Il n'est pas envisageable de classer quatre parcelles en zone U sans l'étendre à toutes les maisons du secteur.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le hameau des Violots possédant les réseaux en capacité suffisante et la desserte en bus scolaire, pourrait être classé en Us.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Cerisiers (hameau du Fays)

Remarque de M. Jean LESPINE déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaite qu'il y ait beaucoup plus de zones U sur la commune de Cerisiers : seulement trois hameaux sur dix-huit comportent des zones U dans le projet de PLUi. Le contributeur demande que les dents creuses situées dans ces hameaux soient constructibles.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande est reprise par beaucoup de contributeurs au-delà de la seule commune de Cerisiers.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le hameau du Fays possédant la présence de tous les réseaux en capacité suffisante et la desserte en bus scolaire, une zone Us pourrait être proposée.

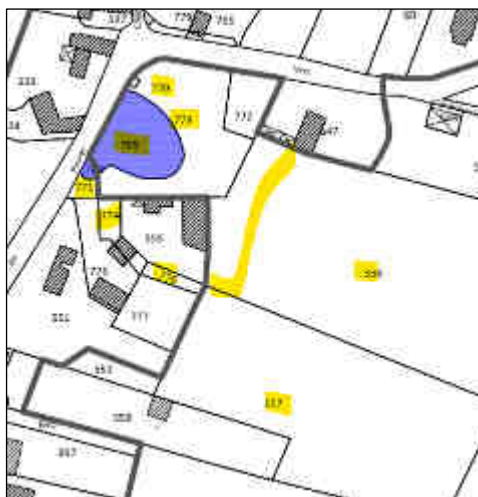
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Cerisiers (hameau des Chandeliers)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme Nathalie DECOUX.

Possède une maison sur la parcelle n° 555 (accessible via les parcelles n°771 et 773) souhaite voir la mare et le jardin classés en U et avoir une bande constructible de 60m en arrière de leur maison sur les parcelles n° 556 et 557. Souhaite donc voir devenir constructibles les parcelles n° 769, 770, 771, 773, 774, 776 en plus de la bande de 60 m sur les deux précédentes.

Appréciation de la commission d'enquête :

La maison d'habitation se trouve en zone U. La réponse devrait aussi intégrer la parcelle 772. La taille de l'extension de 60 m, à l'ouest des parcelles n°566 et 567, demande un examen attentif.

Réponse du maître d'ouvrage :

La demande n'est pas souhaitée afin de protéger la mare.

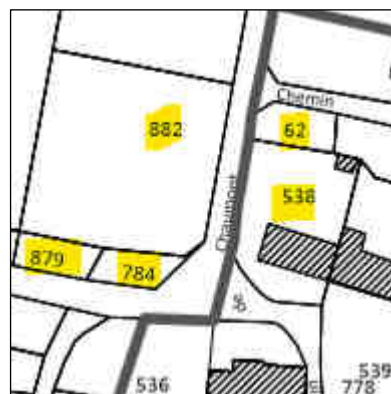
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Cerisiers (hameau des Chandeliers)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme POISSON

La maison d'habitation étant sur les parcelles n°568 et 62, demande de classer les parcelles n° 882, 829, 784 en U.

Appréciation de la commission d'enquête :

La maison d'habitation est en zone U et ce hameau présente plusieurs dents creuses.


Réponse du maître d'ouvrage :

Le hameau sur cette rue ne possède pas les réseaux, le classement de ces parcelles entrainerait des investissements importants pour la commune. La demande n'est pas envisageable.


Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Cerisiers (bourg)

<p>Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme POISSON</p> <p>Demande de classer la parcelle n° 69 en U.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Ce type d'extension de zone constructible va à l'encontre de principes de resserrement mis en avant par le PLUi.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le hameau sur cette rue ne possède pas les réseaux, le classement de ces parcelles entrainerait des investissements importants pour la commune. La demande n'est pas envisageable.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à l'avis de la CCVPO.</p>	

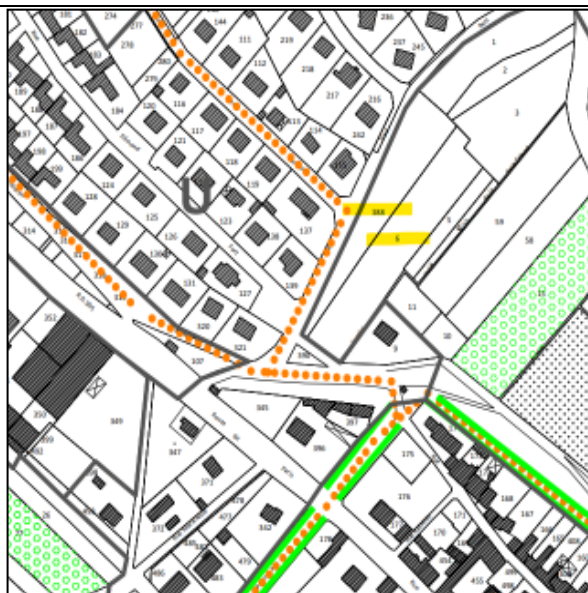
Commune de Cerisiers (bourg)

<p>Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme POISSON, propriétaire de la maison implantée sur la parcelle n° 347</p> <p>Demande de classer les parcelles n° 349, 399 et 492 de la zone UX en zone U.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Cette demande peut remettre en cause l'activité économique envisagée sur la zone UX. En revanche, elle démontre la crainte d'éventuelles futures nuisances.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les parcelles ont été classées en zone UX pour permettre à l'entreprise de poursuivre son activité et son développement. La requête n'est pas souhaitée.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Cerisiers

Courrier du 10 février de M. Jean-Luc BARDE
déposé à la mairie
de Villeneuve-l'Archevêque complété par un
acte d'huissier (signification de
correspondance) en date du 11 février

Souhaite que ses parcelles n° 6 et 388
soient classées en zone U.



Appréciation de la commission d'enquête :

Compte-tenu de la présence à proximité d'un lotissement déjà construit et de l'absence d'exploitation agricole, la demande est recevable. Elle peut être étudiée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bas de la parcelle serait classé en U en continuité de la parcelle 9.

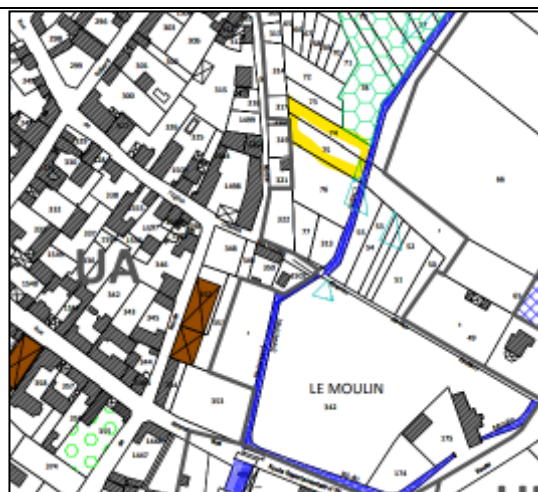
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Courgenay

Remarque de M. Didier MASSON déposée
le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Souhaite la construction d'un chalet sur les
parcelles n° 74 et 75 classées en zone Acor,
où les constructions à usage d'habitation
sont interdites. Demande d'un classement
en zone UA ou d'un recul de la limite Ncor /
UA de 20 m.



Appréciation de la commission d'enquête :

Par définition, une zone Acor est tout à fait incompatible avec l'urbanisation. Les éléments figurant au dossier ainsi que l'éloignement de ce projet de construction du reste du secteur bâti de la commune rendent cette demande difficilement recevable.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle est trop éloignée de l'espace urbain, la demande n'est pas validée.

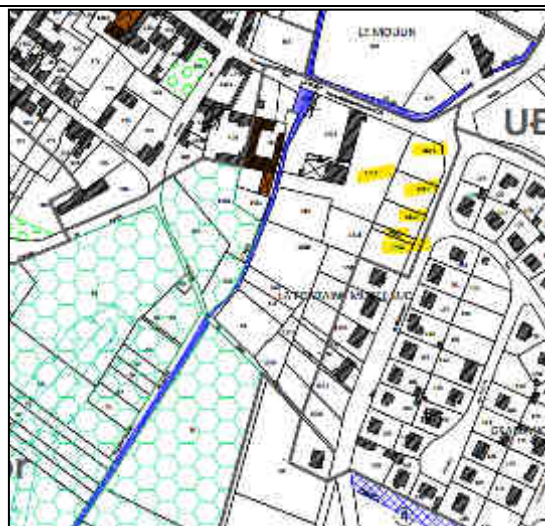
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Courgenay

Remarque de M. Daniel PAGNIER, maire de Courgenay déposée le 10 février à la mairie de Courgenay

Souhaite le classement des parcelles n° 1610, 1611, 1612, 1614 et 1615 en zone U. Elles sont actuellement classées en zone Acor.



Appréciation de la commission d'enquête :

Ces ensembles de parcelles se situent en limite de deux zones bâties récemment, une à l'est et l'autre au sud. Au plan de l'équité, cette demande est compréhensible.

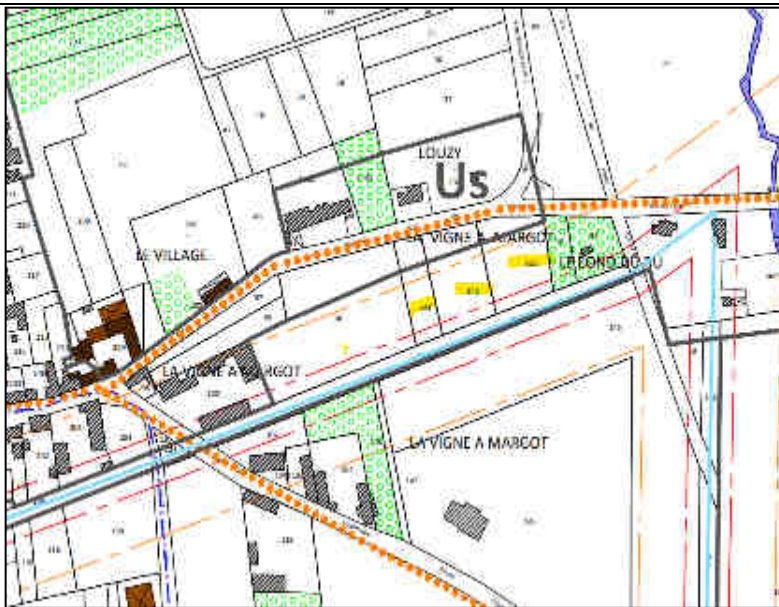
Réponse du maître d'ouvrage :

Le classement des cinq parcelles pourrait être recevable, en accord avec les services de l'État, car elles se trouvent face au lotissement et possèdent tous les réseaux. Mais une attention est à porter car la commune possède déjà beaucoup de constructions potentielles au sein de la commune, à valider de façon globale par rapport aux objectifs du PLUi et dans l'attente de la rencontre avec les services de l'État et de la chambre d'agriculture (présence d'une activité limitrophe).

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.


Commune de Flacy

<p>Remarque de M. Jacques DORST déposée le 11 février à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaite un recul de 30 m (vers le sud) de la limite entre les zones Us et Ncor pour les parcelles n° 142, 143 et 144.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La réflexion pourrait être étendue à la parcelle voisine (n° 96). La demande d'une bande de 30 m doit s'examiner avec les servitudes liées à l'aqueduc Eau de Paris.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La demande peut être envisagée tout en sachant que les constructions sont fortement limitées par la servitude liée à l'aqueduc des Eaux de Paris</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

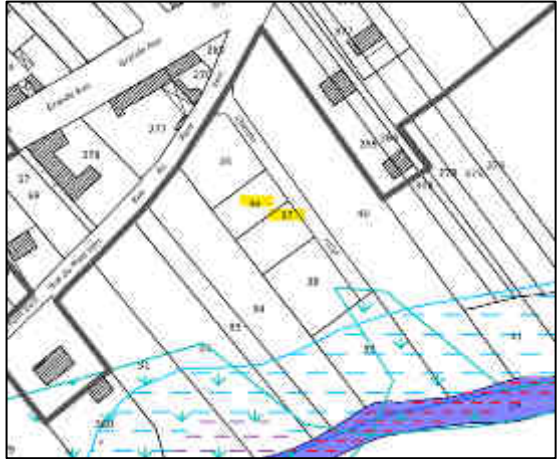
Commune de Foissy-sur-Vanne

<p>Remarque de M. et Mme DREAU déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Souhaitent le classement des parcelles n° 93, 94, 95 et 96 en zone Us comme ils l'avaient déjà demandé lors de l'établissement de la carte communale en 2012. Ces terrains ont perdu leur vocation agricole.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Les parcelles concernées sont excentrées par rapport à la zone urbanisée. La demande ne semble pas recevable.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les parcelles ne sont pas desservies pas les réseaux, les terrains ne peuvent pas être classés en zone Us. Les frais seraient trop importants pour la collectivité.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Foissy-sur-Vanne

<p>Courrier de M. Roger BALSAM du 17 janvier déposé à Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 16 en zone Us en continuité d'une zone comportant 8 pavillons.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Une voie ferrée désaffectée limite au nord la parcelle 16. Le classement en zone Us de cette parcelle permettrait de poursuivre l'urbanisation existante sans impacter les zones A exploitées. La réflexion pourrait être poursuivie pour les parcelles 20 et 21 situées au sud.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La parcelle 16 peut être classée en zone constructible U du fait de la proximité du lotissement existant. Lors de la concertation, les parcelles 20 et 21 n'avaient pas été classées en zone U à la demande du propriétaire.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Foissy-sur-Vanne

<p>Remarque de M. Johan PROKOP déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Souhaite le classement des parcelles n° 36 et 37 en zone Us car il vient d'acheter le terrain pour construire.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Les parcelles concernées restent proches de la zone urbanisée. Toutefois, elles sont actuellement classées en zone Ncv (OAP Vallée de la Vanne). A étudier compte tenu de l'achat récent par le contributeur.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La CCVPO va analyser par une étude type « zones humides » ces parcelles avant tout reclassement. Elle analysera également le risque d'inondation avec les connaissances locales</p>	

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO et propose que l'analyse relative à la présence de zones humides prenne en compte l'ensemble des parcelles bordant le chemin rural.

Commune de Foissy-sur-Vanne

Observation n° 39 de Mme Michèle OGE le 11 février.

Demande de classer la parcelle cadastrée n° 40 en zone constructible (Us).

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette parcelle nue, classée en Ncv, se situe en limite de zone Us mais aussi en limite de zone inondable. Seul un classement partiel semble envisageable.

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCVPO va analyser par une étude type « zones humides » ces parcelles avant tout reclassement. Elle analysera également le risque d'inondation avec les connaissances locales

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO et propose que l'analyse relative à la présence de zones humides prenne en compte l'ensemble des parcelles bordant le chemin rural.

Commune de Foissy-sur-Vanne

Observation 32 de Mme Bernadette PUERTAS et 31 de M. Michel CHURIN

Demandent le classement de la parcelle n° 370 en zone constructible.

Appréciation de la commission d'enquête :

La taille de cette parcelle, ainsi l'éloignement par rapport au cœur urbanisé de la commune fournissent peu d'argument pour modifier le classement.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle ne possède pas les réseaux et présente une surface trop importante par rapport aux objectifs de logements et au PADD. La demande ne peut être retenue.

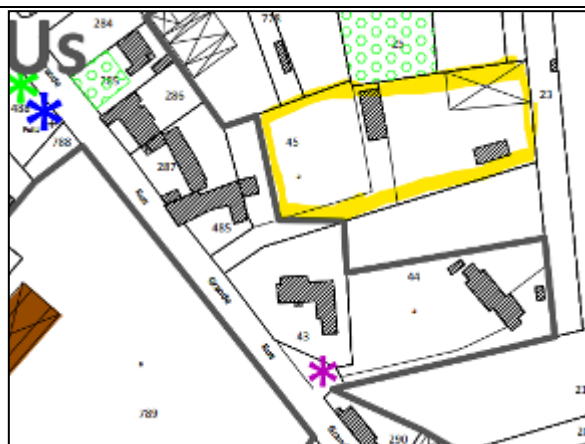
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de La Postolle

Observation n°12 de M. Jean-Paul BURNY
déposée le 27 janvier
Complétée d'une remarque le 11 février

Souhaite, pour construire un nouveau hangar, le classement intégral de la parcelle cadastrée n° 45 Zone A, en zone constructible, sachant que cette parcelle comporte déjà 2 bâtiments (ancien hangar agricole et atelier).

Appréciation de la commission d'enquête :

La présence de bâtiments agricoles justifie le classement en zone A. Un assouplissement du règlement de la zone A ou un classement en zone UX satisfierait la demande.

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone Us sera reculée pour permettre l'implantation du garage sans créer de second rideau de construction pour le logement.

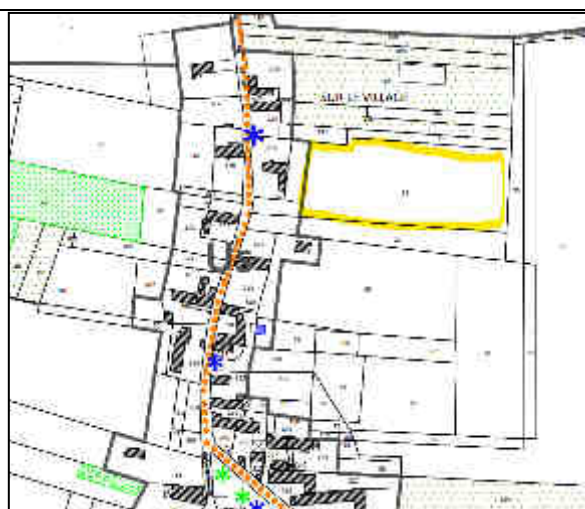
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de La Postolle

Observation n°16 de Mme Brigitte
BREFORT déposée le 29 janvier

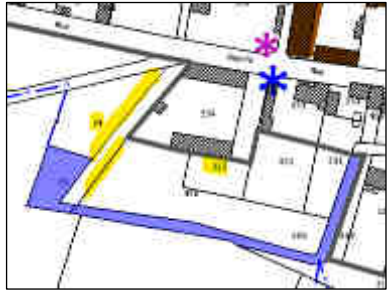
Souhaite le classement intégral de la parcelle cadastrée n° 22 en zone Us après avoir demandé lors de la concertation que cette même parcelle soit classée en « jardin ».

Appréciation de la commission d'enquête :

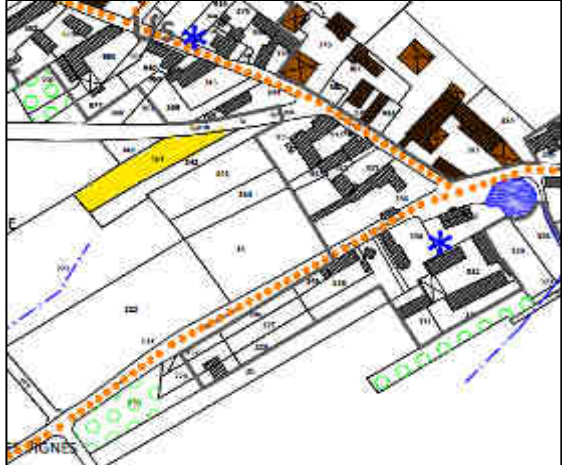
Le classement de cette parcelle en zone Us constituerait une excroissance sur la partie urbanisable de la commune. Ce n'est pas souhaitable.

<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le terrain présente une surface trop importante et trop en retrait de la zone urbaine. La parcelle ne serait pas à classer en zone Us.</p>
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>

Commune de La-Postolle

<p>Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par M. Sylvain LAPOTRE</p> <p>Demande de suppression du trait figurant sur la parcelle n° 34 et de classement en zone U de la parcelle n 335.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le trait figurant sur la parcelle n° 34 peut signaler un ancien chemin sans préjuger d'un droit de passage, d'autant qu'il est fermé au niveau de la Grande Rue. Le classement en zone U de la parcelle n 335 doit inclure les parcelles voisines n° 331 et 332.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le trait sur la parcelle n°34 n'apparaît plus sur le nouveau cadastre. Le classement de la 335 en zone U n'est pas justifié et entraînerait le classement des parcelles voisines.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Lailly (lieu-dit La Charmée)

<p>Remarque de M. Marc HOCINE, déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et reprise dans l'observation n° 8 du même jour</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 343 (actuellement classée en A) en zone Us.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Un ensemble de bâtiments d'habitation se situe au sud de la rue de La Postolle à l'entrée du lieu-dit La Charmée. Sous réserve d'examen de la nature des bâtiments agricoles situés au nord de la route, il peut être imaginé un classement partiel des parcelles n° 348, 343 et 342 avec un tracé parallèle à la rue qui s'appuierait sur l'angle gauche de la parcelle n° 915.</p>	

<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Ce secteur est en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau. La demande devra être analysée avec le projet du SCoT.</p>
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>

Commune de Lailly (lieu-dit La Charmée)

<p>Observation n° 41 de M. Claude HERBETTE le 11 février</p> <p>Demande de classer la parcelle n° 342 comme la parcelle 343 en zone Us.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Appréciation de la commission d'enquête :

Un ensemble de bâtiments d'habitation se situe au sud de la rue de La Postolle à l'entrée du lieu-dit La Charmée. Sous réserve d'examen de la nature des bâtiments agricoles situés au nord de la route, il peut être imaginé un classement partiel des parcelles n° 348, 343 et 342 avec un tracé parallèle à la rue qui s'appuierait sur l'angle gauche de la parcelle n° 915.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce secteur est en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau. La demande devra être analysée avec le projet du SCoT.

Avis de la commission d'enquête :


La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Lailly (lieu-dit La Charmée)

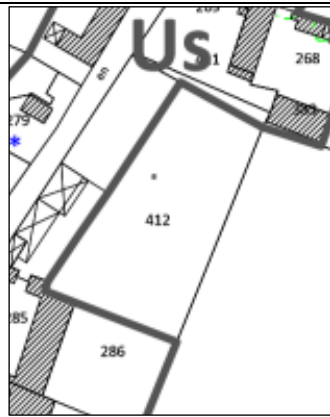
<p>Remarque de M. Fabien PIE, déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et reprise dans l'observation n° 9 du même jour</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 272 (actuellement classée en A) en zone Us pour remettre en état un abri existant.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Un abri de jardin (figuré en vert) est implanté sur la partie classée en zone A. Il a une</p>	

<p>emprise au sol de 6 X 17 m. Sa rénovation est compatible avec le règlement de la zone A. Ces éléments justifient de ne pas modifier le classement de cette parcelle.</p>
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les justifications ne suffisent pas pour permettre de repousser les limites de la zone Us. La remise en état de l'existant est autorisée en zone A.</p>
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>

Commune de Lailly

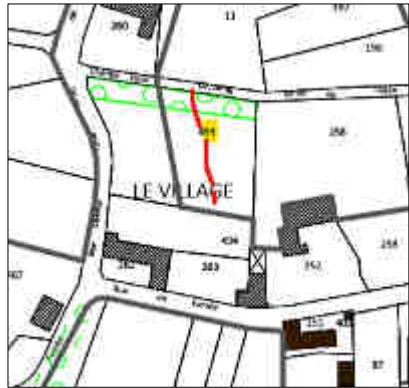
<p>Courrier de M. Joël GUENEAU non daté, déposé le 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Demande que les parcelles n° 94, 92 et 91 en partie soient classées en zone Us et non en zone A (limite matérialisée en rouge sur le plan).</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La demande peut être recevable au vu de la configuration des parcelles concernées.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Il s'agit d'une extension sur du domaine agricole, cette demande sera donc étudiée suivant l'ensemble du projet de PLUi et des terres consommées, après avis de l'État et de l'analyse de la chambre d'agriculture.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Lailly

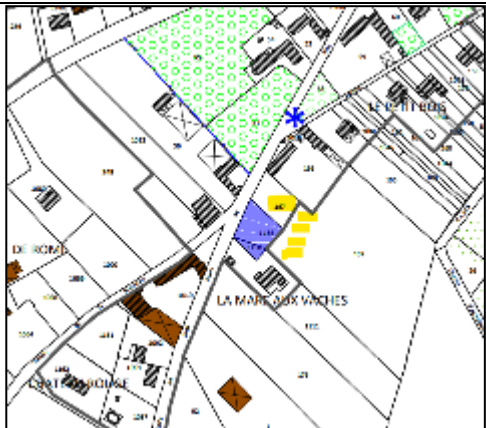
<p>Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme Florence LE TIEC</p> <p>Souhaite que la limite entre la zone Us et A soit alignée sur la limite est de sa parcelle n° 412</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Cette parcelle relativement étendue est partiellement en zone Us. La parcelle n° 426 mitoyenne l'est entièrement. Il ne semble pas incohérent d'appliquer les mêmes dispositions pour les deux.</p>	

<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La limite sera reculée de 25 m environ en profondeur plus importante pour cette parcelle et la voisine (cf. QN1 et QN4).</p>
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>

Commune de Lailly

<p>Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par M. Sylvain PINOT</p> <p>Propriétaire de la parcelle n° 493 avec un projet de construction, il demande (voir trait rouge) un recul d'environ 35 m, vers le fond de sa parcelle, de la limite séparant les zones A et Us.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Cette demande semble recevable et n'impacte pas directement les constructions existantes.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La limite sera reculée de 25 m environ en profondeur plus importante pour cette parcelle et la voisine (cf. QN1 et QN4).</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO, tout en préconisant de porter le recul à 35 m, demande initiale du contributeur.</p>	

Commune de Les Clérimois

<p>Courrier de Mme Yolande PICARD du 6 février à Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Rappelle un courrier de 2019 où la contributrice souhaitait le classement en zone U de la parcelle n° 167. La contributrice demande que la zone U soit rallongée sur une partie de la parcelle n° 169.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Cette parcelle n° 167 est déjà classée en U. Une extension de la zone U n'est pas souhaitable au-delà de l'espace urbanisé de la commune. La demande n'est pas justifiée.</p>	

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle n° 167 présente une superficie suffisante pour y réaliser une construction, il n'est pas nécessaire de repousser la limite de la zone U et d'empiéter sur un îlot agricole.

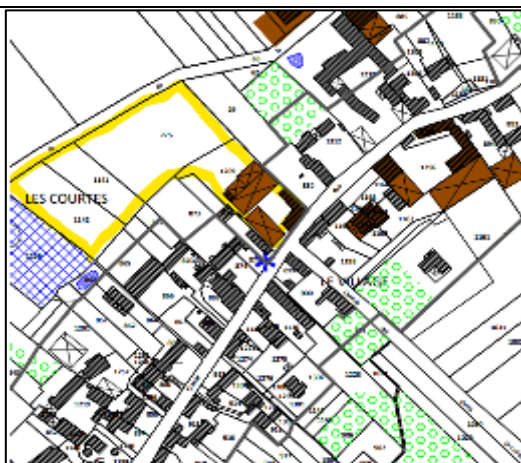
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Clérimois

Remarque de M. HAERINCK déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et courrier du 29 janvier.

Souhaite le classement en U des parcelles n° 1141, 1142, 775 ; même demande pour la parcelle n° 1269 qui comporte des bâtiments d'exploitation agricole. Le contributeur déclare qu'il s'agit d'une ancienne exploitation agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

S'il est confirmé que les bâtiments n'ont plus aucune vocation agricole, la parcelle n° 1269 peut être classée en zone U. S'agissant des autres parcelles, il n'est pas utile d'augmenter les zones constructibles de la commune qui comporte déjà des dents creuses et des logements à rénover.


Réponse du maître d'ouvrage :

La continuité de l'exploitation agricole reste à confirmer avant tout changement de zonage. Les parcelles situées à l'arrière de l'exploitation ne peuvent être classées en zone U du fait du potentiel déjà existant en termes de logements sur la commune.

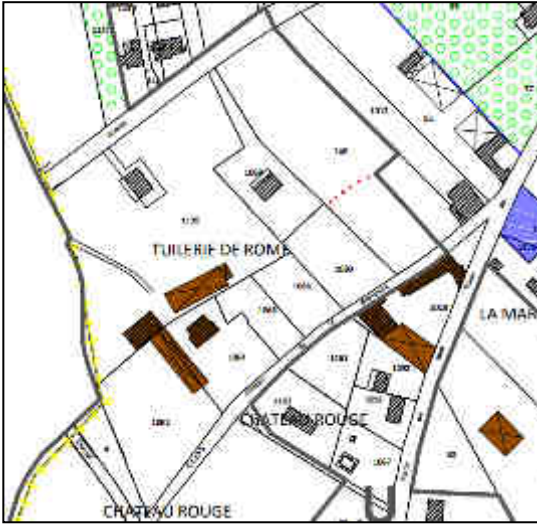
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Clérimois


<p>Remarque de M. CHEMOLLE déposée le 6 février à la permanence Foissy-sur-Vanne</p> <p>Souhaite le classement en zone U de la parcelle n° 92 sur laquelle il existe un projet de construction. Le bâtiment agricole situé à proximité concerne une exploitation en cessation d'activité.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> S'il est confirmé que le bâtiment n'a plus aucune vocation agricole, la parcelle peut être classée en zone U.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Pendant la concertation avec la population, et pour le maintien de l'agriculture, la demande avait été refusée. Le hangar semble être en cours de cession. La demande reste à analyser avec la chambre d'agriculture.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Les Clérimois

<p>Remarque de M. Michel MARTIN déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles (Les Vallées de la Vanne)</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 248 (tuilerie de Rome) en zone U par alignement de la partie inférieure de la ligne de séparation des zones sur la limite droite de la parcelle n° 1090. Une conduite d'assainissement collectif passe dans la propriété.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Compte-tenu de la présence des bâtiments agricoles situés à l'ouest des propriétés de M. MARTIN et de l'existence du réseau d'assainissement, cette demande portant sur la seule parcelle n° 248 est recevable. Toutefois, une réflexion globale avec les parcelles n° 1139, 1089 et 1090 peut être menée (voir demande SZEJACK).</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La parcelle 1089 peut être classée en zone Us avec la parcelle 1090, la maison pourra ainsi réaliser ses annexes. Les zones U seront « agrandies » pour permettre les annexes et extensions cf. QN1 et QN2) mais sans permettre de second rideau de logements dans</p>	

les hameaux
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO sur les parcelles citées, cependant le cas de la parcelle n° 248 n'est pas résolu.

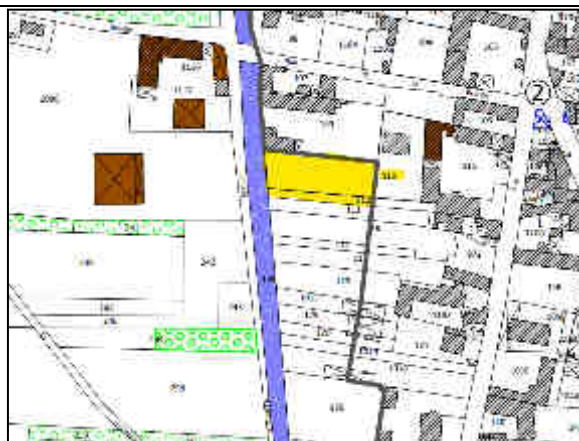
Commune de Les Clérimois

<p>Remarque de M. et Mme SLEZACK déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaitent le classement en zone U de la parcelle n° 1139 qui trouve en zone A à proximité de bâtiments d'exploitation agricole. Cette dernière est susceptible de se développer sur la parcelle n° 1062.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La parcelle n° 1139 permet une distance de recul d'environ 80 m entre l'arrière du bâtiment agricole et la Grande Rue. Le classement en U de la parcelle n° 1139 pourrait alors concerner les parcelles voisines (n° 1089, 248 et 1090).</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Un changement de classement en U en bord de route de la Grande Rue jusqu'à l'habitation 1139 est envisageable du fait de la présence de tous les réseaux y compris l'assainissement. Sur la partie sud, le chemin ne possède pas l'ensemble des réseaux, il faut signaler également la proximité de l'exploitation agricole.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à l'avis de la CCVPO.</p>	

Commune de Les Sièges

Courrier de M. Alain SAULAY du 7 février
déposé à Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite que ses parcelles n° 110 et 112
soient entièrement classées en zone UA
car un de ses enfants a un projet de
construction.



Appréciation de la commission d'enquête :

La commune de Les Sièges possède plusieurs « dents creuses » en zone U ; néanmoins, si le projet de construction évoqué est vérifié, il peut être donné satisfaction au contributeur au vu de l'emplacement de la parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Après analyse avec la commune, l'accès ne peut se faire que par la parcelle 110 et l'extension en zone U n'est pas souhaitée jusqu'aux anciennes fortifications. En bordure des anciennes douves, le chemin n'est pas destiné à être aménagé. En cas d'adaptation légère de la parcelle 110, les autres parcelles au sud de la 110 et notamment celles contenant des constructions seraient également concernées par un recul de la zone U.

Avis de la commission d'enquête :

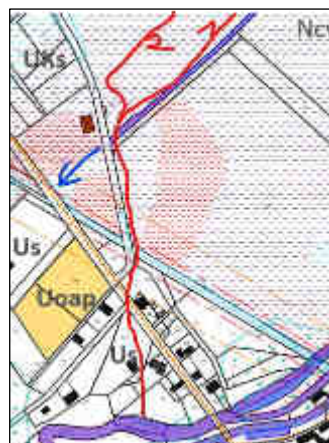
La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Chigy

Remarque de Mme METAUT déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaite un nouvel itinéraire de déversement de fossés vers la Vanne.

Elle souhaite également le classement des parcelles n° 271 et 274 actuellement en zone Ncv en zone U.



Appréciation de la commission d'enquête :

Un déversement des rus 1 et 2 par l'itinéraire proposé réduirait la stagnation d'eau sur les parcelles en évitant un écoulement sur le chemin de la Chaussée. Ce point ne concerne pas l'enquête en cours et son traitement justifie d'une étude hydraulique. Les bâtiments agricoles à proximité des parcelles n° 271 et 274 et les espaces déjà disponibles sur la commune s'opposent à un classement complet en zone U ou Us.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le nouvel itinéraire pour le déversement des fossés n'est pas de la compétence de la CCVPO. Une étude de type loi sur l'eau est nécessaire au minimum.

Le hangar est en cours de démolition, la partie de la parcelle longeant la route des Prés Francs peut être classée en U du fait de la présence des réseaux et du raccordement à l'assainissement collectif. Il pourrait en être de même pour les parcelles déjà bâties (273, 272, 210 et 209 pour partie) Cela ne consomme pas d'espace agricole et prend en compte la servitude de l'aqueduc des Eaux de Paris.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO, en observant que la réponse va au-delà des demandes présentées.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Theil-sur-Vanne

Courrier de M. Jean-Paul BAILLET du 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne

Demande que les parcelles n° 2, 5, 6, 7 situées autour de son habitation soient classées en zone U comme elles l'étaient sur le POS actuel.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les parcelles concernées, jusqu'aux n° 75 et 128, sont situées en dehors du périmètre urbanisé de la commune même si quelques maisons éparses y sont construites. Cependant, elles figuraient comme constructibles au POS de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

En l'absence de la présence des réseaux, les parcelles ne peuvent pas être classées en zone U.

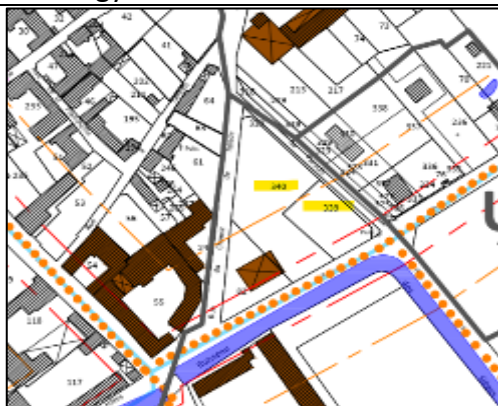
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Chigy

Remarque de MM. Guy et Lucien AYMONIN déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaitent le classement en zone Us des parcelles n° 339 et 340 (ils ont noté par erreur 239 et 240 sur le registre).

Appréciation de la commission d'enquête :

Sur ce secteur, les parcelles voisines contiennent un bâtiment consacré à une activité agricole. Si l'activité agricole est pérenne, la demande de classement en zone Us des parcelles n° 339 et 340 ne semble pas recevable.


Réponse du maître d'ouvrage :

Le secteur étant compris entre 2 exploitations agricoles, la demande ne peut être recevable sauf analyse particulière avec la Chambre d'agriculture (pérennité des exploitations qui semble être acquise).


Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Vareilles

<p>Remarque de M. et Mme PONCET émise oralement le 30 janvier à la permanence de Vareilles</p> <p>Souhaitent que la parcelle n° 91 qui comporte une maison « préfabriquée » soit classée en zone U au lieu de zone A. Les contributeurs n'ont pas laissé d'écrit sur le registre.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> M. et Mme PONCET ont signalé ne pas avoir de projet immobilier si ce n'est que de consolider leur maison actuelle. Le règlement de la zone A autorise ce type de travaux.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le règlement de la zone A permet aux propriétaires de réaliser des annexes et de reconstruire à l'identique.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	


Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Vareilles

<p>Remarque de l'indivision BRULE déposée le 11 février à la mairie de Vareilles</p> <p>Souhaitent le classement en zone UA des parcelles n° 460 (bâtiment construit en continuité d'un autre bâtiment bâti sur une parcelle classée en UA) et n° 317 (parcelle classée verger dans le PLUi) ;</p> <p>Contestent le classement en zone humide (en rouge) de la parcelle n° 467.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Les deux premières demandes peuvent s'étudier favorablement au vu des explications données par les contributeurs. S'agissant du classement en zone humide, il relève des données de la DREAL.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La parcelle 460 peut être classée en zone U car déjà bâtie. Pour la parcelle 317, le classement en zone U n'empêchera pas de prendre en compte les contraintes de la zone humide, de la limite de constructibilité par rapport à la rivière et le verger. L'utilité semble ainsi limitée mais possible. Pour la parcelle 467, une analyse pour déterminer la présence d'une zone humide est nécessaire avant de décider du changement de classement en U.</p>	


Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte à la réponse de la CCVPO, et précise que le contributeur n'a pas demandé le classement de la parcelle n° 467 en zone U.

Commune de Les Vallées de la Vanne - secteur Theil-sur-Vanne

<p>Remarque de M. Jean-Marc MAZIER de Cerisiers, déposée le 14 janvier à Vareilles</p> <p>Souhaite le classement en zone U de la parcelle n° 73 en vue de réaliser un projet immobilier, directement à l'ouest de la limite séparant la zone A et U.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La parcelle n° 73 se trouve directement mitoyenne d'un ensemble de bâtiments agricoles. La construction proposée se trouverait donc à environ 20 m de celui-ci. La demande peut être étudiée compte tenu de la présence de nombreuses constructions qui existent déjà autour du bâtiment agricole.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le secteur pourra être reclassé en U en lien avec l'analyse agricole de l'exploitation dont la pérennité n'est pas assurée et sa forte imbrication dans le bâti au cœur du village.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Theil-sur-Vanne

<p>Remarque de Mme Thérèse SORIANO déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles</p> <p>Souhaite le classement partiel des parcelles n° 449 et 448 (sur le plan n° 410) et n° 160 en zone Us et non totalement en zone A.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Un alignement de cette ligne de séparation sur la limite nord de la parcelle n° 410 et la limite ouest de la parcelle n° 160 impacterait très faiblement les surfaces relatives des zones A et U.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les limites pourront être adaptées pour une meilleure utilisation du parcellaire cadastral.</p>	

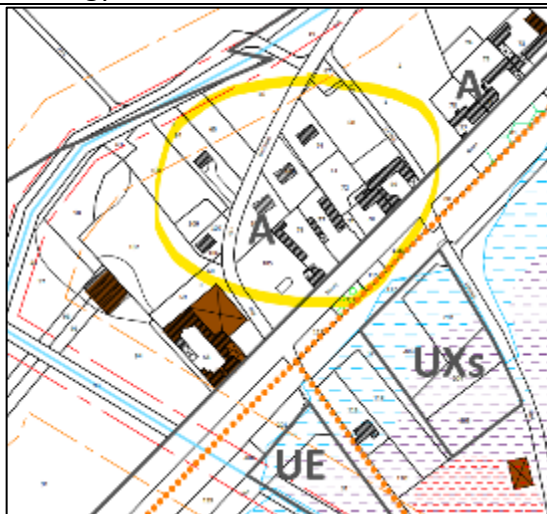
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Vallées de la Vanne - secteur de Chigy

Observation n° 4 de M. Maurice BLOCH
déposée le 14 janvier

Souhaite le classement en zone Us de la zone bâtie dite de « la grenouillère », à l'ouest de la route conduisant aux Clérimois.

Appréciation de la commission d'enquête :

Sur ce secteur, les parcelles n° 58 / 59 contiennent un bâtiment consacré à une activité agricole. Un classement en zone Us peut être envisagé en notant cependant l'éloignement du centre bourg.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le secteur devrait rester classé en zone A du fait de la présence d'une écurie dans le secteur et de la position du hameau en dehors du village soumis à des risques et à des nuisances sonores liées à la RD660.

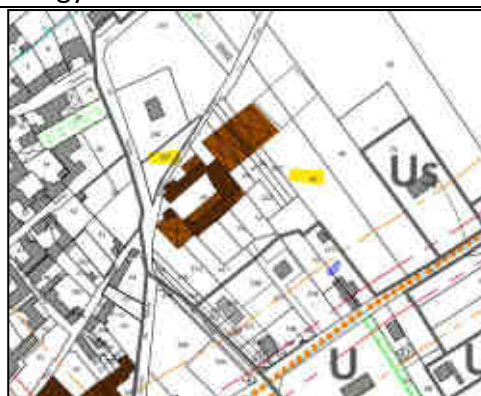
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Chigy

Remarque de M. Michel VINCENT déposée
le 6 février à la permanence de Vaudeurs

Souhaite que les parcelles n° 135 et 47
soient classées en zone U.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les parcelles mentionnées par le contributeur se situent de part et d'autre d'une exploitation agricole. La pérennité de cette exploitation est à examiner.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle n°136 et une partie de la parcelle n° 135 peuvent être classées en U dans l'alignement de la parcelle n°136. La parcelle n° 47 étant trop proche de l'exploitation, elle ne devrait pas être classée en U.

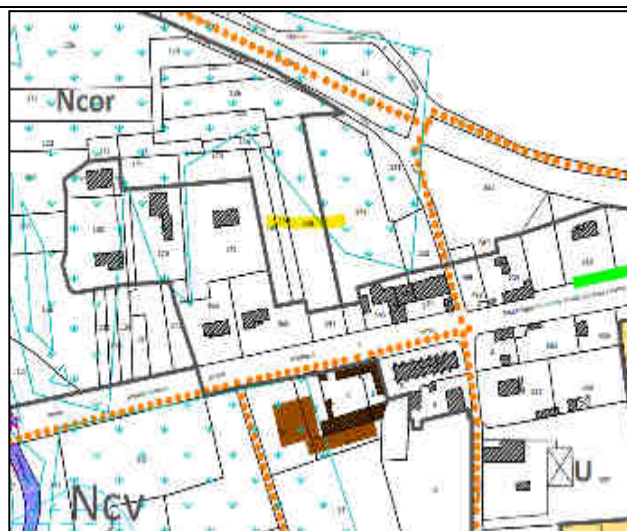
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Molinons

Remarque de M. Cédric MONTAGNE déposée le 11 février à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite que les parcelles n° 148 et 154 soient intégrées dans la zone U car il a un projet d'hangar agricole. Elles sont aujourd'hui classées en zone Ncor.



Appréciation de la commission d'enquête :

Il faut s'assurer que le futur hangar abritera une activité compatible avec les habitations situées à proximité.

Réponse du maître d'ouvrage :

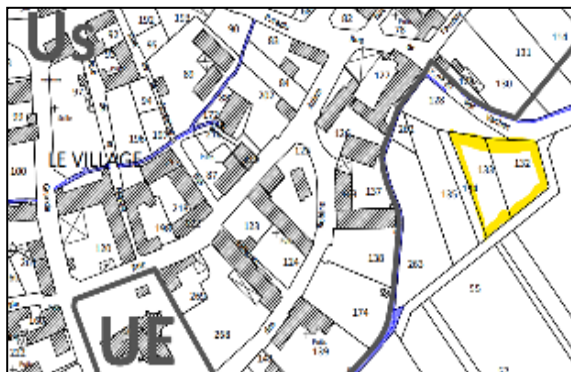
Les limites de la zone U peuvent être repoussées sur les parcelles 149, 154, 148, 146, 142 et 241, cette limite devrait alors s'arrêter à la ligne de la parcelle 172.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO en notant qu'elle va bien au-delà de la demande initiale. De plus, le nouveau périmètre remet en cause des zones humides.

Commune de Pont-sur-Vanne

Remarque de M. Christian HUGUES déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles et
courrier complémentaire du 11 février de M. STERN, maire de Pont-sur-Vanne, déposé à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque



Souhaite le classement en zone U de deux parcelles actuellement classées en zone A ; à la demande de la commune, le contributeur a acquis un second terrain pour pouvoir construire une maison. M. le maire précise que les terrains ne sont pas inondables et qu'il a donné à tort un avis défavorable en 2019.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les parcelles situées actuellement en zone A sont relativement proches de la zone Us mais cette zone a été délimitée au droit des parcelles construites. La demande peut être étudiée en y intégrant les parcelles voisines.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet demande une extension des réseaux. Le nouveau Conseil Municipal devra se positionner sur ces travaux. La CCVPO analysera cette demande en fonction également des objectifs globaux du PLUi en termes de logements.

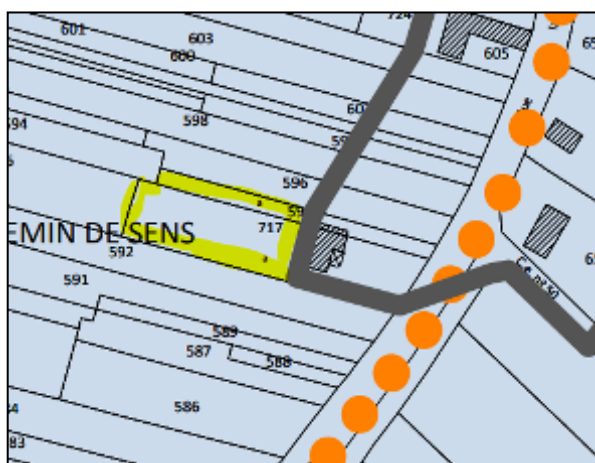
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Remarque de M. Claude PARISOT déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Souhaite le classement en U de l'ensemble des parcelles n° 717 et 595 sur lesquelles est implantée la maison d'habitation.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande ne semble pas recevable au vu de l'emplacement des parcelles concernées. Le classement en zone U supprimerait l'homogénéité du tracé. Un léger recul de la limite séparative faciliterait la création d'extension de taille modérée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme indiqué par la réponse à QN4, la limite de la zone U serait reculée pour permettre les extensions et annexes sans créer de second rideau de logements

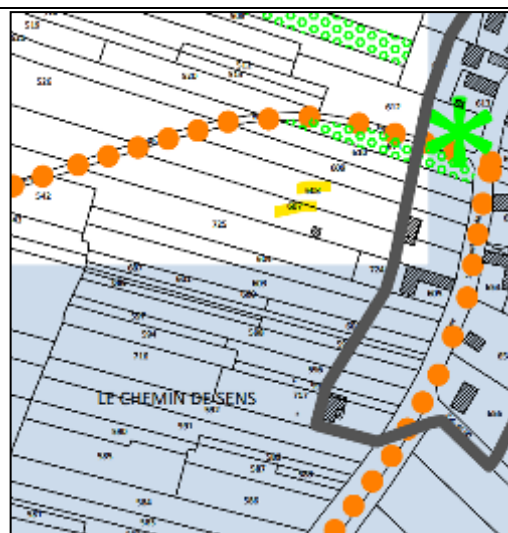
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Courrier de M. et Mme Pascal BRODIER
du 25 janvier déposé à la mairie de Villeneuve-
l'Archevêque

Souhaitent que le zonage U des parcelles n° 607
et 608 sur lesquelles se situe leur maison
d'habitation soit étendu pour englober des
petits bâtiments existants.



Appréciation de la commission d'enquête :

La demande ne semble pas recevable au vu de l'emplacement des bâtiments concernés. Le classement en zone U supprimerait l'homogénéité du tracé.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme indiqué par la réponse à QN4, la limite de la zone U serait reculée pour permettre les extensions et annexes sans créer de second rideau de logements. La totalité des parcelles ne peut être prise en compte.

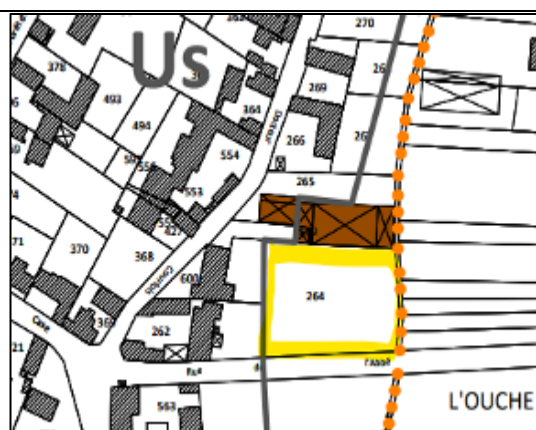
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Observation n° 14 déposée par M. Rémy
GUYOT le 29 janvier

Souhaite le classement de la parcelle 264
en totalité en zone Us car actuellement elle
est à moitié en Us et moitié en A.



Appréciation de la commission d'enquête :

Quoique classé en zone A, l'espace situé entre le chemin et la zone Us n'est pas propice à une activité agricole. Le classement en zone U de la parcelle n° 264, limitée par le chemin en

pointillés orange est envisageable. Il se conçoit cependant dans un ensemble comprenant les parcelles contiguës. Il faudra cependant connaître la pérennité de la qualification du bâtiment agricole.

Réponse du maître d'ouvrage :

La présence de l'exploitation agricole ne permet pas le classement en zone U pour la parcelle demandée. Après analyse avec la commune et afin de permettre à l'entreprise de se développer, une zone UX peut être créée rue des vieilles vignes en lien avec le hangar déjà existant.

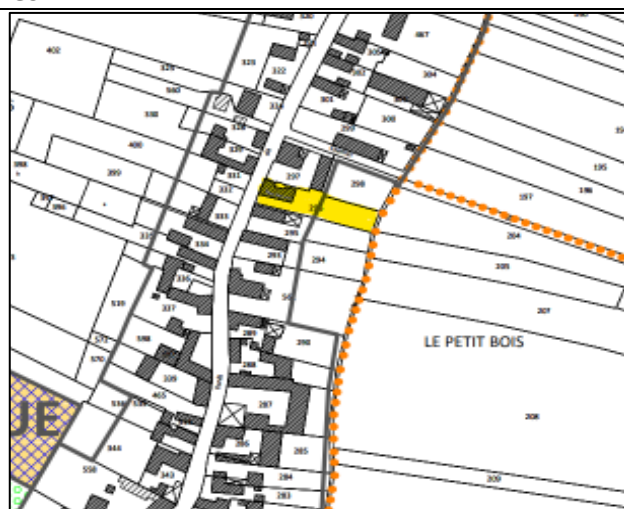
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint- Maurice-aux-Riches-Hommes

Observation n° 5 déposée par M. Didier
TOURNAN le 15 janvier

Souhaite le classement de la parcelle n° 296 en totalité en zone Us car actuellement elle est à moitié en Us et moitié en A.



Appréciation de la commission d'enquête :

Quoique situé en zone A, l'espace situé entre le chemin et la zone Us n'est pas propice à une activité agricole. Le classement en zone U de la parcelle n° 296, limitée par le chemin en pointillé orange, est envisageable. Il se conçoit cependant dans un ensemble de parcelles allant de n° 298 à 265 (ou 267) et assure ainsi une cohérence avec le zonage en Us des parcelles n° 180 à 190.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme indiqué par la réponse à QN4, la limite de la zone U serait reculée pour permettre les extensions et annexes sans créer de second rideau de logements.

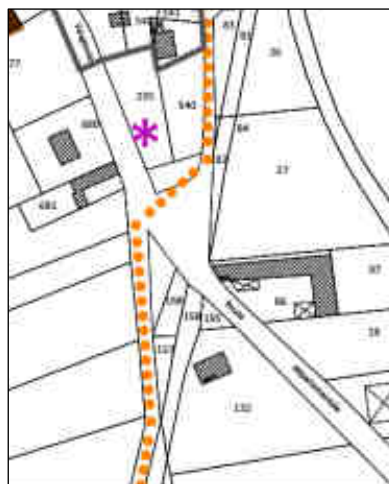
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-Aux-Riches-Hommes

Observation n° 38 de M Christian
RONDEAU

Demande que les parcelles n° 132, 155, 156, 157, 168 actuellement en A soient classées en Us.



Appréciation de la commission d'enquête :

L'éloignement de ces parcelles du cœur urbanisé de la commune ne semble pas justifier un classement en Us.

Réponse du maître d'ouvrage :

La présence des bâtiments agricoles et l'éloignement du village ne permettent pas le changement souhaité. Un ajustement des limites de la zone U (recul peut être admis pour la parcelle 540).

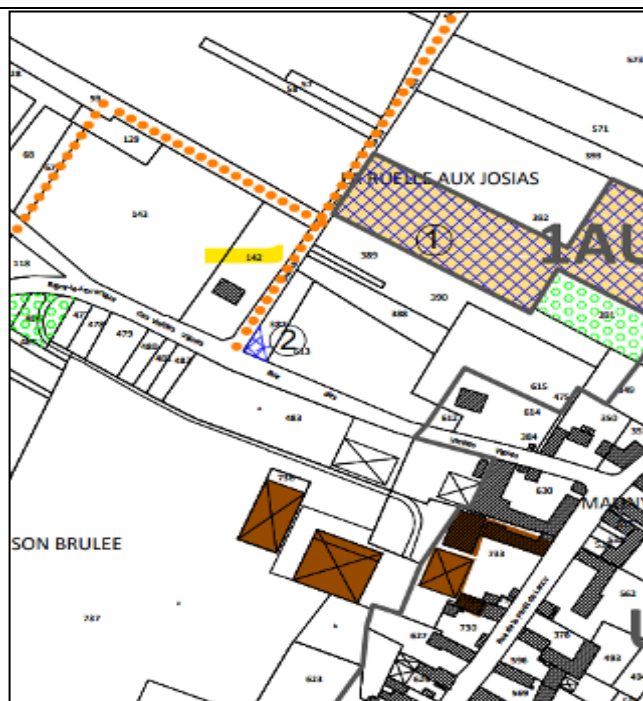
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Courrier du 5 février de M. et Mme Julien
BERTHELIN déposé à la mairie de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaitent le classement de la parcelle
n° 142 en zone Us pour pouvoir construire
une véranda attenante à leur maison
d'habitation.

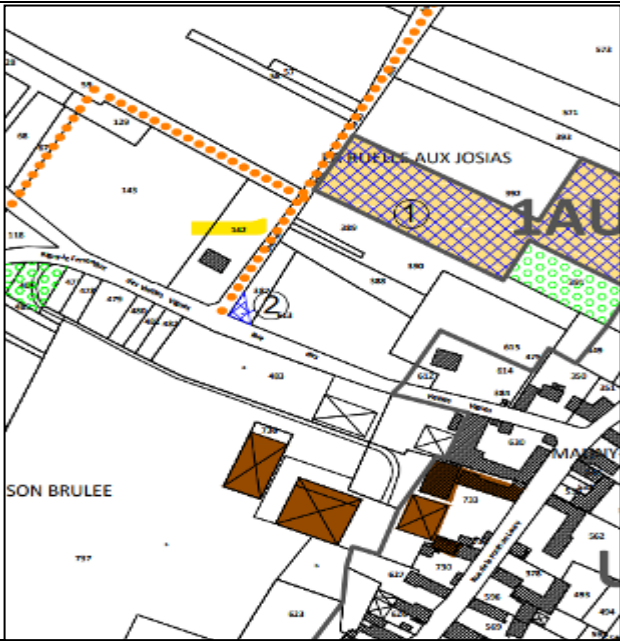


Appréciation de la commission d'enquête :

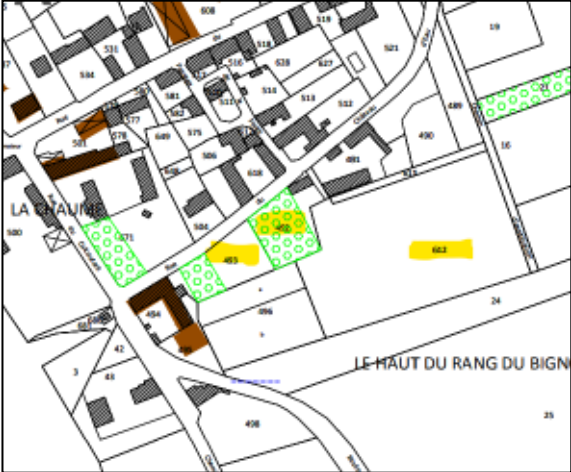
Le classement en zone A actuel s'explique par l'éloignement de la parcelle par rapport à la zone urbanisée de la commune et par la présence d'une exploitation agricole à proximité. La demande ne semble pas recevable. En outre, la construction d'une véranda attenante à une maison

existante est autorisée en zone A.
<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La demande n'est pas recevable du fait de l'éloignement du village.
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

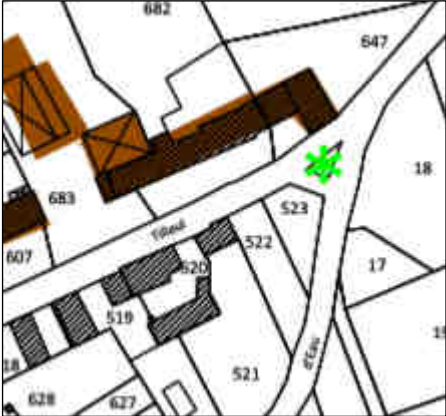
Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

<p>Courrier du 5 février de M. et Mme Bernard PARISOT déposé à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaitent le classement de la parcelle n° 155 en zone Us pour pouvoir construire une véranda attenante ou un abri près de leur maison d'habitation.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le n° de la parcelle 155 n'apparaît pas sur le plan de zonage ; toutefois, l'adresse des contributeurs laisse à penser qu'ils sont voisins de M. et Mme BERTHELIN (numéros de rue 6 et 6 bis) qui ont également fait la même demande pour la parcelle n° 142. L'appréciation est similaire : le classement en zone A actuel s'explique par l'éloignement de la parcelle par rapport à la zone urbanisée de la commune et par la présence d'une exploitation agricole à proximité. La demande ne semble pas recevable. Cependant, la construction d'une véranda ou d'un abri près d'une maison existante est autorisée en zone A.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La demande n'est pas recevable du fait de l'éloignement du village</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de la Chaume)

<p>Remarque de Mme Sylvie VIRATEL déposée à la mairie de Courgenay le 7 février</p> <p>Souhaite le classement des parcelles n° 492, 493 et 612 en zone U.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Une réflexion globale doit être menée sur le hameau de La Chaume qui comporte de 42 maisons mais aussi 3 exploitations agricoles : zone U ou adaptation du règlement ?</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Comme indiqué dans la réponse à la QN1, le hameau possède une importante présence d'exploitations agricoles ne permettant pas le classement en zone U (sauf avis contraire des PPA). Les extensions des hameaux en dehors des enveloppes urbaines ne sont pas permises dans le projet de SCoT. Les constructions existantes seront identifiées pour pouvoir changer de destination et pour préserver ce patrimoine bâti.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Saint-Maurice-Aux-Riches-Hommes (hameau de La Chaume)

<p>Observation n° 36 de M. Thomas LE TENO de SENS</p> <p>Demande le classement des parcelles 522 et 523 en zone constructible.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> L'ensemble du hameau de La Chaume est classé en A. Un bâtiment agricole est proche des parcelles citées.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Comme indiqué dans la réponse à la QN1, le hameau possède une importante présence d'exploitations agricoles ne permettant pas le classement en zone U (sauf avis contraire des PPA). Les extensions des hameaux en dehors des enveloppes urbaines ne sont pas permises dans le projet de SCOT. Les constructions existantes seront identifiées pour pouvoir changer de destination et pour préserver ce patrimoine bâti</p>	

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de La Chaume)

Remarque de M. Didier LUCQUIN déposée à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et courrier du 11 février.

M. LUCQUIN signale qu'il est toujours exploitant agricole et qu'il est satisfait du zonage proposé au hameau de La Chaume.

Appréciation de la commission d'enquête :

La remarque de M. LUCQUIN vise à confirmer l'existence de bâtiments agricoles au sud du hameau, ce que certaines contributions mettaient en doute.

Réponse du maître d'ouvrage :

La remarque confirme la présence des exploitations agricoles sur ce hameau important en nombre de constructions.

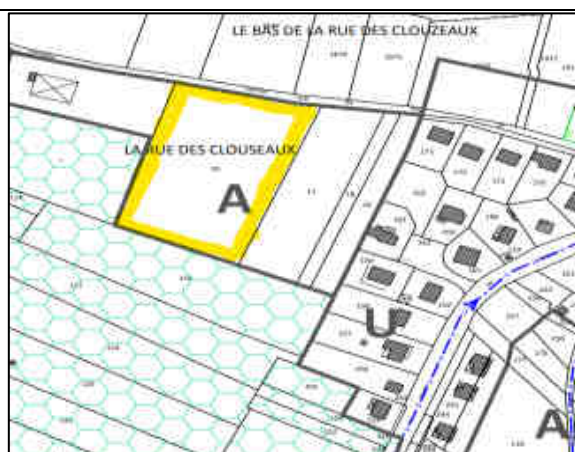
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Vaudeurs

Observation n° 19 déposée par M. Jean-Luc GUIBLAIN le 31 janvier

Souhaite le classement en zone U d'une parcelle n° 16 qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 2011.

Appréciation de la commission d'enquête :

Un classement en zone U de cette parcelle excentrée conduirait à une extension de la surface urbanisable de la commune au détriment du remplissage d'espaces disponibles.

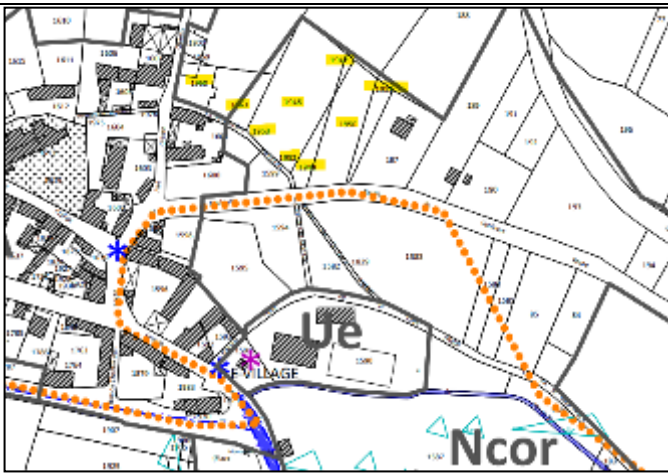
Réponse du maître d'ouvrage :

Un classement en zone U de cette parcelle excentrée conduirait à une extension de la surface urbanisable de la commune au détriment du remplissage d'espaces disponibles.

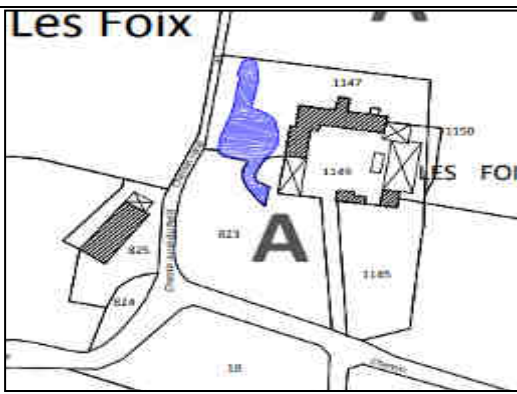
Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend est favorable à la réponse de la CCVPO.

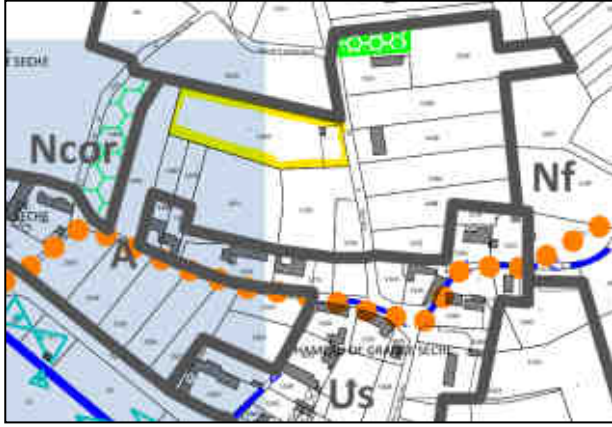
Commune de Vaudeurs

<p>Remarque de M. Bernard COULON déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaite le classement en zone U de neuf parcelles actuellement classées en zone Nf ou Ncor.</p>	
<p>Appréciation de la commission d'enquête : Les parcelles situées actuellement en zone Ncor (corridor écologique) peuvent difficilement changer de classement. Cela peut être étudié pour les parcelles n° 1960 et 1963 qui sont en limite de la zone U.</p>	
<p>Réponse du maître d'ouvrage : Une partie des parcelles, afin de permettre l'implantation d'une maison, pourrait être classée en zone U après analyse du secteur le plus propice (en fonction du relief et des accès).</p>	
<p>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

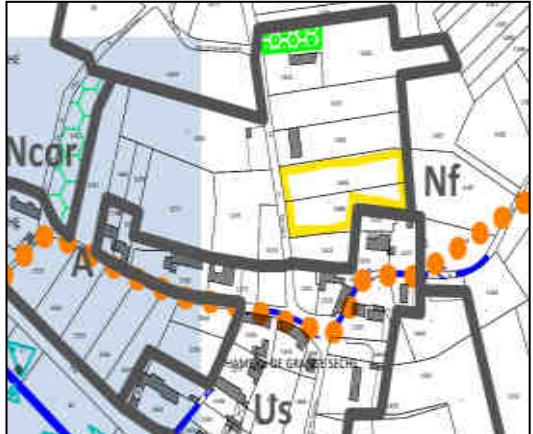
Commune de Vaudeurs (hameau de Les Foix)

<p>Courriers de M. et Mme MAILLOT des 23 septembre 2019 et 9 décembre 2019 remis par la municipalité le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaitent le classement en zone U de terrains desservis par les réseaux actuellement classée en zone A.</p>	
<p>Appréciation de la commission d'enquête : La plupart des « petits » hameaux ont été classés en zone A. Les Foix est sans doute un des plus petits en termes de bâti existant. La demande est difficilement recevable.</p>	
<p>Réponse du maître d'ouvrage : cf. Réponse QN1, la taille du hameau et son isolement ont conduit au classement en zone A</p>	
<p>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Vaudeurs (hameau de Grange Sèche)

<p>Courrier de M. DELAMOTTE du 17 septembre 2019 et remis par la municipalité le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaite le classement en zone U de parcelle n° 1420 desservie par les réseaux actuellement classée en zone A.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La parcelle concernée est éloignée de la zone classée actuellement en Us. Toutefois, la Municipalité envisage de renforcer la défense incendie du hameau pour éventuellement proposer une augmentation de la zone U dans ce secteur.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Sur le hameau de Grange Sèche, la commune de Vaudeurs envisage la création d'une défense incendie (délibération du Conseil Municipal) aux normes pour l'ensemble du hameau. Afin de rester en conformité avec le futur SCoT, la CCVPO propose que les parties des parcelles n° 1323 à 1320 en bordure de rue côté est soient classées en zone Us sur une profondeur permettant une construction et ses annexes (45 m maximum).</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO. Toutefois, elle souligne l'absence de réponse pour la parcelle n°1420 et s'interroge sur l'accès aux parties de parcelles restant en zone A.</p>	

Commune de Vaudeurs (hameau de Grange Sèche)

<p>Courrier de M. Eric DEVILLERS (Juan-Les-Pins) du 8 octobre 2019, confirmé par mail du 6 janvier 2020 et remis par la Municipalité le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaite le classement en zone U de deux parcelles desservies par les réseaux actuellement classées en zone A. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré en 2014.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Les parcelles concernées sont limitrophes de la zone classée actuellement en Us. La municipalité envisage de renforcer la défense incendie du hameau pour éventuellement proposer une augmentation de la zone U dans ce secteur.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Sur le hameau de Grange Sèche, la commune de Vaudeurs envisage la création d'une défense incendie (délibération du Conseil Municipal) aux normes pour l'ensemble du hameau. Afin de</p>	

rester en conformité avec le futur SCoT, la CCVPO propose que les parties des parcelles n° 1323 à 1320 en bordure de rue côté est soient classées en zone Us sur une profondeur permettant une construction et ses annexes (45 m maximum).

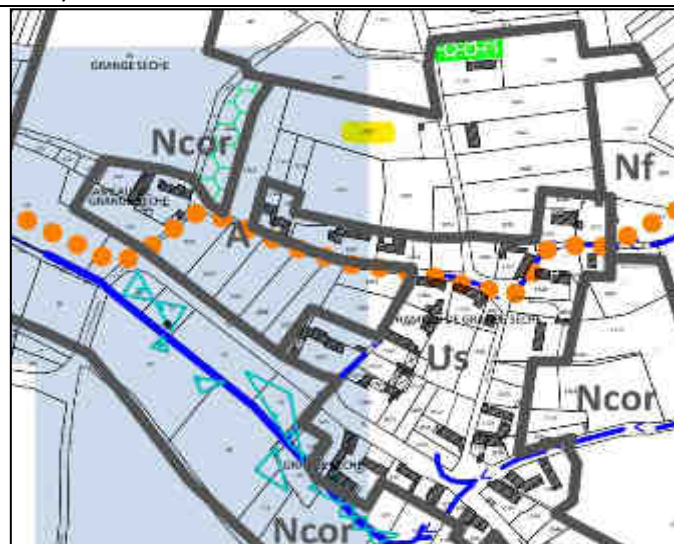
Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO. Toutefois, elle s'interroge sur l'accès aux parties de parcelles restant en zone A.

Commune de Vaudeurs (hameau de Grange Sèche)

Remarque de M. Damien HOCINE déposée le 6 février à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement de la parcelle n° 1420 en zone U ; le contributeur a réalisé des terrassements en vue de construire une maison. Un permis de construire (qui n'a pas eu de suite) a été accordé en 2007 sur cette parcelle.



Appréciation de la commission d'enquête :

La parcelle est assez éloignée de la zone urbanisée du hameau ; cependant, la Municipalité a fait part de son intention de renforcer la défense incendie dans ce hameau.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur le hameau de Grange Sèche, la commune de Vaudeurs envisage la création d'une défense incendie (délibération du Conseil Municipal) aux normes pour l'ensemble du hameau. Afin de rester en conformité avec le futur SCoT, la CCVPO propose que les parties des parcelles n° 1323 à 1320 en bordure de rue côté est soient classées en zone Us sur une profondeur permettant une construction et ses annexes (45 m maximum).

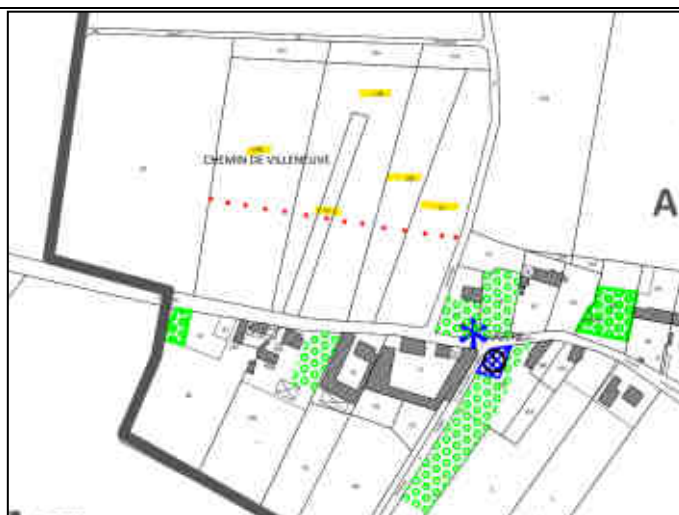
Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO. Toutefois, elle souligne l'absence de réponse pour la parcelle n°1420 et s'interroge sur l'accès aux parties de parcelles restant en zone A.

Commune de Vaudeurs (hameau d'Augères)

Remarque de Mme Sylvette LIE, Mme Béatrice PREVOST et M. Hervé CIROT déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaitent le classement partiel (limité aux points rouges) en zone U de cinq parcelles actuellement classées en zone A et demandent que le hameau comporte des zones U.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande concerne des parcelles de surface importante et situées de plus en dehors de la zone construite du village. La Municipalité a fait part de son souhait de revoir le zonage de ce hameau.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le futur SCoT, les extensions des hameaux en dehors de la zone urbaine sont interdites. La demande n'est donc pas recevable.

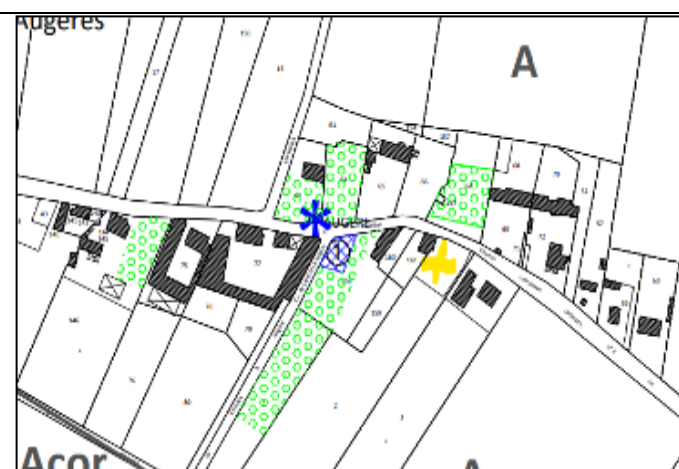
Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Vaudeurs

Remarque de M. Pascal RUIZ, adjoint au maire, déposée sur le registre le 3 février à Vaudeurs

La commune devrait acquérir une partie de la parcelle n° 2 pour créer une défense incendie et pouvoir ainsi envisager une zone Us sur le hameau d'Augères. L'emplacement réservé prévu sur la parcelle n° 158 n'aurait plus lieu d'être. Les parcelles qui pourraient être proposées en zone U ne sont pas précisées.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande de changement de zonage la commune sera à étudier dans le cadre global du réexamen du zonage de Vaudeurs.

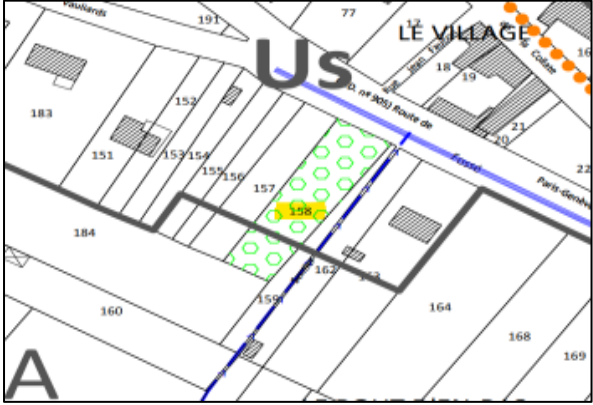
Réponse du maître d'ouvrage :

Le hameau peut être classé en zone Us pour sa partie déjà urbanisée (cf. réponse QN1).

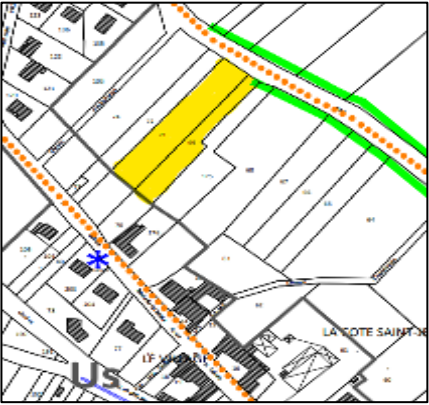
Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Vaumort

<p>Observation n° 1 de Mme Brigitte REGAL déposée le 8 janvier</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 158 en totalité en zone Us car actuellement elle est moitié en Us et moitié en A.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u></p> <p>Le bâtiment agricole le plus proche de cette parcelle se situe à environ 80 m de son extrémité sud. Donner suite à cette remarque impliquerait de faire de même pour les parcelles de n° 154 à 158. L'extrémité sud de la parcelle n° 154 se trouve à 50 m de ce même bâtiment.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u></p> <p>Les limites des zones U seront reculées pour permettre les extensions et annexes (cf.QN4).</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u></p> <p>La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Vaumort

<p>Courrier de Mme Jeannine GUIMONT du 16 janvier à Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaite le classement complet de ses parcelles ZA69 et ZA71 en Us au motif de contraintes d'installation d'un assainissement individuel et de construction d'abri de jardin voire de garage.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u></p> <p>La ligne séparant les deux secteurs se trouve à 40 m de la route de la Collate. La réflexion devrait porter sur l'ensemble des parcelles n° 64 à 74 et la surface urbanisable deviendrait démesurée. La demande ne semble pas recevable.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u></p> <p>La surface demandée est très importante par rapport aux objectifs de logements. La demande n'est pas recevable mais la limite de la zone Us peut être agrandie pour permettre de positionner le système d'assainissement autonome entre la construction future et la route pour des raisons de relief.</p>	

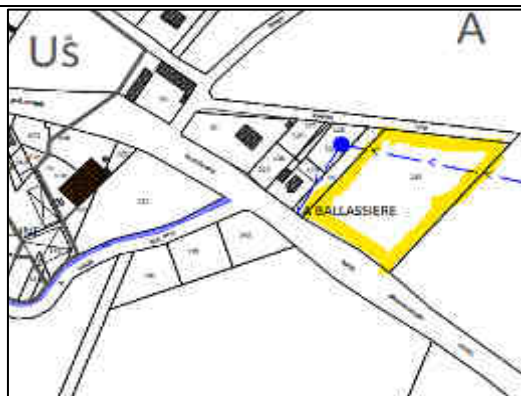
Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Vaumort

Remarque de M. Jean-Claude BRYCHERY
du 30 janvier à Vareilles

Souhaite que ses parcelles n° 135 et 33
soient classées en US pour y réaliser un
projet de construction d'habitation (sur
une des deux).

Appréciation de la commission d'enquête :

La parcelle n° 135 se situe à la sortie du village au-delà de la partie urbanisée de la commune. Son classement en zone Us qui devrait englober les maisons voisines augmenterait de façon significative les zones urbaines.

S'agissant de la parcelle n° 33, elle se situe dans le périmètre d'une exploitation agricole mais il est peu probable que cette dernière puisse s'étendre dans le secteur compte tenu du nombre important de maisons d'habitation aux alentours. La demande est à étudier.


Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle n° 135 ne présente pas l'ensemble des réseaux au droit de la parcelle, elle ne peut être classée en zone U. La parcelle n° 33 présente une sortie directe et dangereuse sur la RD 905 contrairement aux autres secteurs (accès par une contre-allée ou par une route secondaire), en outre la constructibilité engendrerait une pente réduisant la visibilité. La superficie demandée ne s'intègre pas dans les objectifs de logements définis dans le PADD.

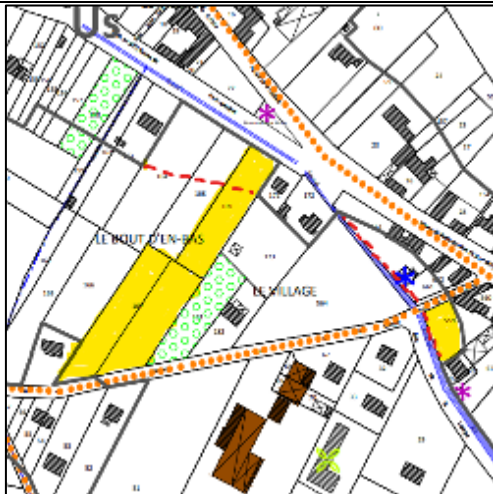
Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO. Toutefois, la problématique de la sortie sur la RD 905 concerne déjà l'ensemble des maisons déjà construites le long de cette route. En outre, cette parcelle constitue une dent creuse au cœur du village.

Commune de Vaumort


<p>Observation n° 43 de M. et Mme ROCHE Christian et remarque sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque le 11 février</p> <p>Propriétaires de la parcelle n° 29 (habitation) et n° 88 (local professionnel, entreprise de maçonnerie) souhaitent que ces parcelles soient classées en zone U pour construire ultérieurement une maison de plain-pied.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La présence de bâtiments agricoles autour de la parcelle n° 29 n'incite pas à un changement de zonage. La parcelle n° 88 ne figure pas sur l'annexe graphique.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La CCVPO propose de revoir les limites de la zone U en incluant les constructions existantes dont l'activité économique qui était présente avant l'implantation de l'activité agricole, (à analyser en lien avec la chambre d'agriculture).</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Vaumort

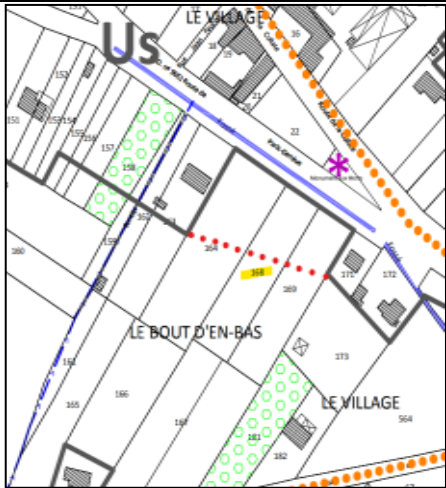
<p>Remarques de Mme Maryse SOETE et M. Daniel CHAMILLARD, déposées le 18 janvier et courriers de Mme Ludivine CHAMILLARD du 17 janvier, de Maryse SOETE du 18 janvier et de M. Daniel CHAMILLARD du 20 janvier</p> <p>Souhaitent le classement des parcelles n° 559, 169, 231 et 232 (actuellement classées A) en zone Us.</p> <p>La zone Us se situe au nord sur l'extrait de plan ci-contre. Le reste est classé en zone A. Cependant, du fait d'une succession, de nouvelles parcelles ont été tracées.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Le tracé des limites de la zone A résulte de la présence de deux ensembles de bâtiments agricoles. On observe que les parcelles n° 661 et 559 ne permettent qu'une activité agricole restreinte voire impossible. A ce niveau, un alignement de la ligne de séparation sur le cours de l'ancien Rû (selon les pointillés rouges) répondrait à la demande. Pour la parcelle n° 169 et ses voisines, un nouveau tracé (selon les pointillés rouges) pourrait rejoindre les angles de cette ligne figurant sur les parcelles n° 163 et 171. Cela permettrait de tracer de façon</p>	

homogène la zone Us.
<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les parcelles étant bordées par une contre-allée, un changement de classement en zone Us peut être proposé pour une partie de ces parcelles.
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Vaumort


<p>Courrier de M. Joël GUENEAU non daté, déposé le 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Demande que sur les parcelles n° 73 et surtout 72, la limite de la zone Us soit déplacée d'une vingtaine de mètres vers le nord afin qu'un assainissement individuel et son épandage puissent, du fait du sens de la pente, être réalisés au sud des futures maison d'habitation.</p>	
<u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La demande est recevable mais concerne également les parcelles voisines.	
<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les limites de la zone Us peuvent être reculées pour permettre les projets.	
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.	

Commune de Vaumort

<p>Observation n° 10 de Mme Evelyne BUCHET (Epinay-les-Voyes) déposée le 20 janvier</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 168 située au Bout d'en bas à Vaumort en zone Us et non en zone A.</p>	
<u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Cette demande concerne en fait les parcelles n° 164, 168 et 169. Une demande similaire est déposée le 18 janvier par M. Daniel CHAMILLARD. Ces parcelles ne présentant qu'une activité agricole restreinte voire impossible, un recul d'environ 40 m vers le sud de la ligne de séparation des zones ne pénaliserait pas l'exploitation. Le nouveau tracé (selon le pointillé	

rouge) pourrait rejoindre les angles figurant sur les parcelles n° 163 et 171.
<u>Réponse du maître d'ouvrage</u> Les parcelles étant bordées par une contre-allée, un changement de classement en zone U peut être proposé pour une partie de ces parcelles.
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

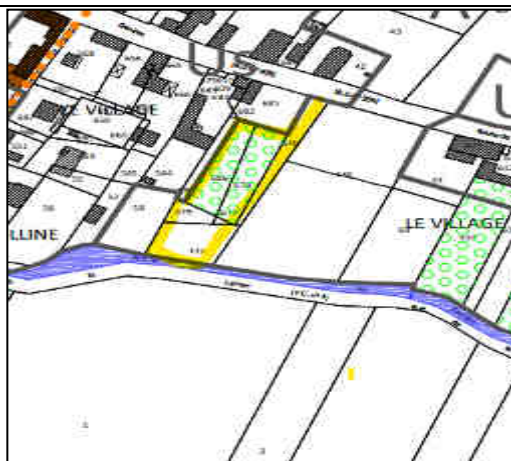
Commune de Vaumort

<p>Courrier du 10 février de Mme CIROT</p> <p>Demande de classer la parcelle n° 164 en zone U</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Les constructions existantes et la proximité d'une voie de circulation incitent à reconsidérer le classement. Pour la parcelle n° 164 et ses voisines, un nouveau tracé (selon la ligne rouge) pourrait rejoindre les angles de cette ligne figurant sur les parcelles n° 163 et 171.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> Les parcelles étant bordées par une contre-allée, un changement de classement en zone Us peut être proposé pour une partie de ces parcelles.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Vaumort

Remarque de M. et Mme Christian MARTIN, déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaitent le classement des parcelles n° 540 et 131, actuellement en zone A en zone Us.



Appréciation de la commission d'enquête :

Un alignement de cette ligne de séparation sur la limite Est des parcelles n° 540 et 131 conduirait à une extension de la surface urbanisable de la commune au détriment du remplissage des espaces disponibles.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles ne devraient pas être classées en zone Us, de nombreuses parcelles sont déjà disponibles dans le village.

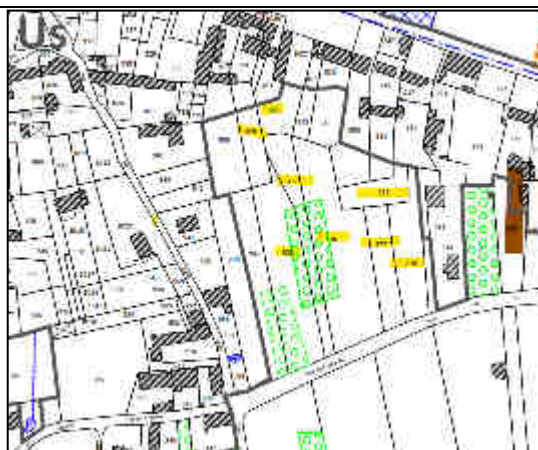
Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Villechétive

Remarque de Mmes Bernadette, Isabelle et Béatrice JACQUELIN déposée le 24 janvier à la mairie de Vaudeurs

Souhaitent le classement de huit parcelles en zone U qui seraient facilement raccordables.



Appréciation de la commission d'enquête :

La demande concerne une grande surface de zone urbanisable. Compte tenu des quelques dents creuses que comporte la commune, il n'est pas souhaitable d'y répondre favorablement. Toutefois, si la zone U devait s'étendre sur Villechétive, ce pourrait être au plus près de la zone U, c'est-à-dire sur les parcelles de Mmes JACQUELIN situées les plus au nord.

Réponse du maître d'ouvrage

La demande concerne une surface importante de zone potentiellement urbanisable. Compte

tenu des dents creuses que comporte la commune, il n'est pas souhaitable d'y répondre favorablement. Toutefois, si la zone U devait s'étendre sur Villechétive, ce pourrait être au plus près de la zone U, c'est-à-dire sur les parcelles situées les plus au nord. De plus, le secteur ne possède pas les réseaux en capacité suffisante et il faudrait envisager une OAP sur ce terrain pour la totalité des parcelles. La CCVPO propose de repousser les limites au nord des parcelles n° 909, 908, 904, 815 et 816 afin de permettre aux propriétaires de réaliser des annexes.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Villeneuve-l'Archevêque

Courrier de M. Jean-Paul BREARD du
23 janvier remis à Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite la représentation sur le plan de la maison réalisée sur les parcelles n°252, 253 et 254. En outre, le contributeur demande la levée du droit de préemption existant sur le PLU précédent.



Appréciation de la commission d'enquête :

La présence de construction sur ces parcelles, classées en Ncv, ne nécessite pas obligatoirement de changer le classement actuel. Le droit de préemption urbain (DPU) évoqué dans ce courrier relève du droit public. Il n'entre pas dans le périmètre de cette enquête.

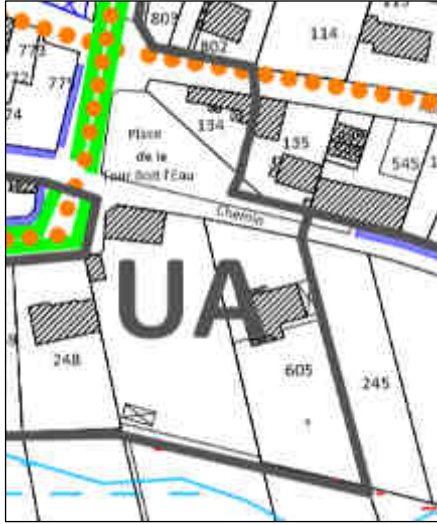
Réponse du maître d'ouvrage :

La présence d'une construction (absente sur le cadastre de 2016 mais présente sur celui de 2019) et en continuité de l'existant permet de classer les parcelles n° 253 et 254 en zone U.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

Commune de Villeneuve-l'Archevêque

<p>Observation n° 41 de M. Jean MARE le 11 février</p> <p>Demande de classer la parcelle n° 245 La Prieurée en UA comme la parcelle n° 605 déjà construite.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La maison sur la parcelle n° 605 possède déjà une extension du côté de la 245. De nombreuses dents creuses existent déjà sur cette commune.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> Le chemin d'accès n'est pas aménagé et la parcelle est en dehors de l'enveloppe urbaine faisant face aux ateliers municipaux. La demande ne peut être retenue par la CCVPO en accord avec la commune.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Autres demandes :

Un courrier (voir pièce jointe 24) de la « société civile POPIHN », déposé par huissier le 11 février, demande le reclassement de 38 parcelles sur les communes de Cerisiers, Les Vallées de La Vanne (Theil-sur-Vanne), Vaumort et deux autres (Noé et Malay-Le-Petit) étrangères à la CCVPO.

Appréciation de la commission d'enquête :

La dispersion de ces parcelles qui n'apparaissent pas explicitement dans les annexes graphiques ne permet pas à la commission de formuler une opinion factuelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Certaines de ces parcelles sont déjà classées en zones constructibles U. Après analyse des autres parcelles et en l'absence de réseaux elles ne sont pas reclassées en U. Une analyse sur la commune de Theil reste à finaliser en fonction du relief, des réseaux et du potentiel global de logements sur la CCVPO (parcelles n° 965 à 970).

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

2 – 9 - Changement de zonage de parcelles, de Acor en N

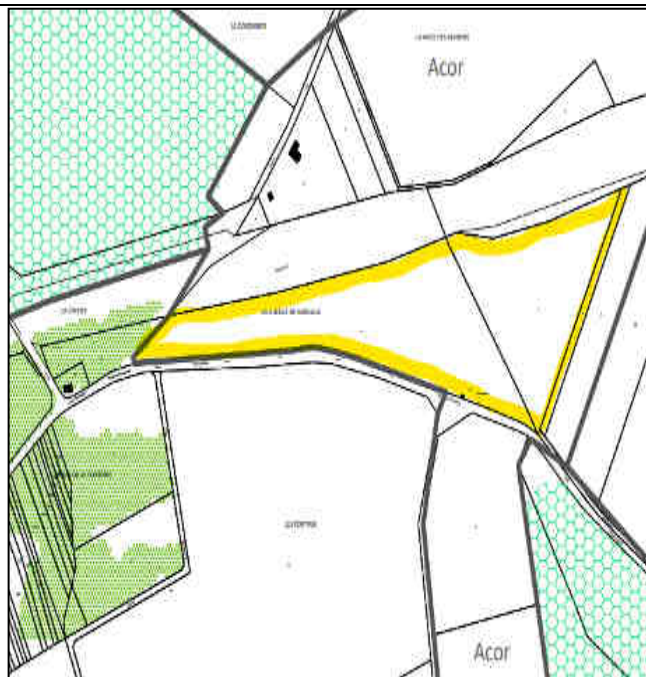
Des contributeurs ont formulé d'autres demandes. Présentées par catégories, elles contiennent la réponse du maître d'ouvrage et l'Avis de la commission.

Changement de classement de parcelles Acor en N

Commune de Les Clérimois

Courrier de la société URBASOLAR de Paris en date du 13 janvier et visite à la permanence du 21 janvier à Vareilles

Souhaite qu'une parcelle située au lieu-dit « la gueule de Narvaux » soit classée en zone Npv (zone naturelle « photovoltaïque ») plutôt qu'en zone A agricole car elle a un projet de centrale photovoltaïque de grande puissance. Les services de l'État n'acceptent pas les projets de centrale photovoltaïque en zone agricole. La société souhaite également que l'interdiction de construire à moins de 100 m de l'autoroute A5 soit ramenée à 30 m dans ce secteur.



Appréciation de la commission d'enquête :

Les parcelles citées par la société URBASOLAR se situent dans le secteur Acor visant à préserver les continuités écologiques. Les nouveaux bâtiments agricoles y sont interdits mais les panneaux photovoltaïques y sont autorisés. Cependant, les services de l'État refusent les installations photovoltaïques en zone A et les accordent en zone N. Cette demande de changement de zone avec possibilité de réaliser le projet, jusqu'à moins de 100 m de l'A5 qui passe ici en déblai, est donc recevable d'autant que ce secteur Acor est coupé par l'autoroute A5. Il convient cependant d'adapter le règlement de la zone N pour permettre ce type de projet.

Réponse du maître d'ouvrage

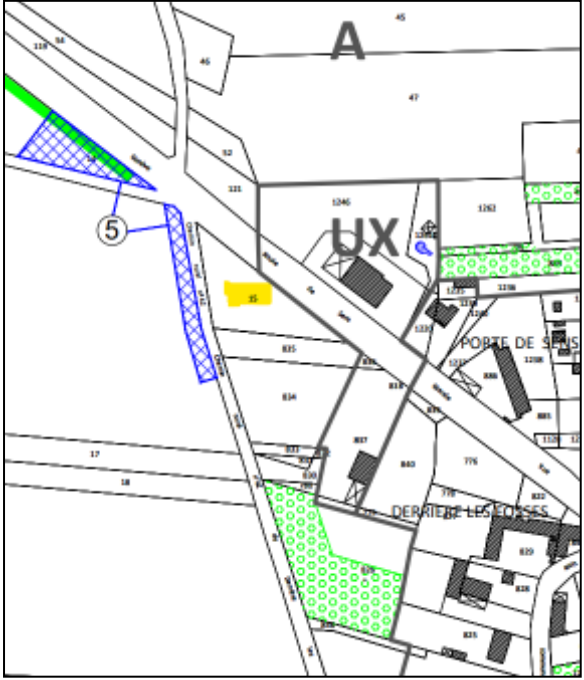
La CCVPO propose de modifier le classement du secteur en zone N mais analysera le projet en lien avec la DDT et la société APRR en raison de la proximité de l'A5.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.


2 – 10 - Changement de zonage de parcelles, de A en UX

Commune de Arces-Dilo

<p>Remarque de M. Antoine PRETRE, déposée le 6 février à Vaudeurs</p> <p>Le contributeur est artisan et souhaite acquérir une parcelle (n° 15) située en bordure de la zone classée en UX. Il souhaite que cette parcelle soit classée en zone UX en faisant son affaire d'éventuels travaux de viabilisation. Aujourd'hui, il est en location sur la parcelle n°837 elle-même située en zone UX.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Compte-tenu de la proximité de la parcelle n° 15 par rapport à la zone UX, la demande semble recevable. Le contributeur pourrait ainsi poursuivre son activité dans de meilleures conditions.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La demande pourrait être recevable mais la commune souhaite analyser les coûts des réseaux sur ce secteur avant de changer de classement (en UX).</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

2 – 11 - Changement de zonage de parcelles, de N en A

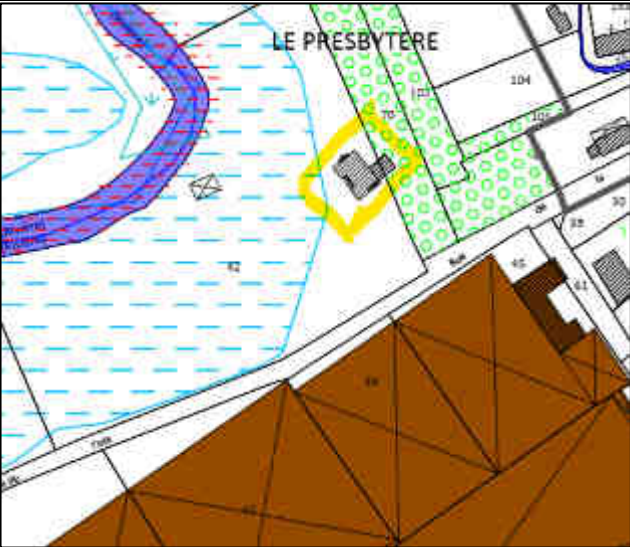
Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes - Hameau de la Chaume (Villechat)

<p>Courrier de M. DEVILLE DE PERIERE non daté déposé le 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Demande que les parcelles de sa propriété soient classées en zone A plutôt qu'en zone Nf pour que soient autorisées les extensions de bâtiments existants.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u></p>	

La demande semble recevable mais doit être étudiée précisément sans forcément inclure l'ensemble de la propriété.
<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La CCVPO propose de classer la construction et ses abords en zone A comme demandé.
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête est favorable à la réponse de la CCVPO.

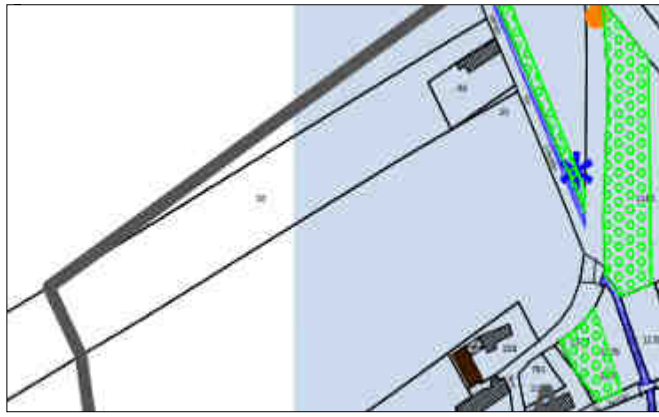
2 – 12 - Changement de zonage de parcelles, de N en U

Commune de Pont-sur-Vanne

<p>Remarque de M. Dominique GOFFART déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Souhaite le classement en zone Us de sa parcelle n° 70 (même partielle) qui comporte sa maison d'habitation. Il ne veut pas que cette maison perde de la valeur du fait son classement.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La parcelle concernée est située en zone Ncv (OAP de la Vallée de la Vanne). Le contributeur en fait une question de principe car il ne veut pas être mis à part dans le village. Il semble difficile d'accéder à sa demande.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> Le classement en zone Ncv sera maintenu pour cette parcelle. La CCVPO propose d'adapter le règlement de la zone pour permettre aux particuliers de pouvoir faire des annexes ou extensions en surface limitée et dans le respect de la vallée de la Vanne.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

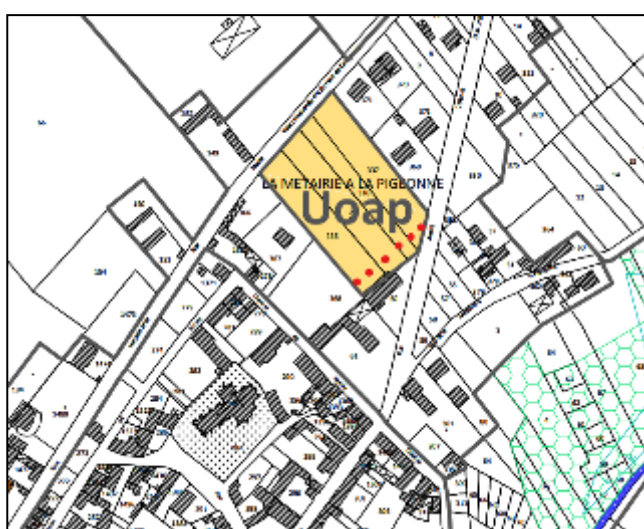
2 – 13 - Changement de zonage de parcelles, de A en N

Commune de Fournaudin

<p>Courriers de Mme Anne-Marie TREMOULIERE et de son fils Olivier en date du 10 janvier déposés à Villeneuve-l'Archevêque et visite lors de la permanence du 18 janvier</p> <p>Souhaitent que les parcelles n° 10, 35 et 40 soient classées en zone naturelle plutôt qu'en zone agricole afin de « préserver la biodiversité » de ce refuge de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO).</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La visite de Mme TREMOULIERE lors de permanence et les documents présentés, clarifie sa demande. Classées actuellement en zone agricole, ces parcelles constituent en fait un parc classable en Espace Boisé Classé (ECB) ou éventuellement en Acor ou Ncor.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les parcelles n°35 et 40 seraient à maintenir en zone A pour permettre à l'administrée de restaurer sa maison et réaliser des annexes. La parcelle n° 10 pourrait recevoir un Espace Boisé Classé afin de répondre à la demande de protection du parc.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

2 – 14 - Changement (partiel) de zonage de parcelles, de Uoap en U

Commune de Courgenay

<p>Remarque de M. et Mme Jean-Paul LAURENT déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay</p> <p>Souhaitent le recul de la limite de l'Uoap par rapport à l'arrière de la maison existant sur la parcelle n° 60, secteur de la métairie à la pigeonne. Les contributeurs, propriétaires de la maison sise sur la parcelle n° 60 craignent que de futures constructions sur la zone Uoap s'implantent près du bâtiment existant. Le recul souhaité est représenté par des points rouges.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Afin d'éviter tout litige de voisinage avec les futurs résidents, un recul vers le nord, d'environ</p>	

10 m, de la limite sud-est de la zone semble légitime. Cette disposition ne remet pas en cause les accès séparés prévus sur ce secteur pour chaque parcelle (p 33 du document OAP). La demande est tout à fait recevable.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le propriétaire étant identique entre l'OAP et la parcelle n° 60, la demande de repousser la limite de la zone U est acceptable.

Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

2 – 15 - Demandes de modifications ou de création d'emplacements réservés.

Commune de Bagneaux (hameau de Rateau)

Remarque de M. et Mme ROTA déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Un emplacement réservé pour un ouvrage hydraulique est prévu sur cette parcelle, la coupant en deux. Demandent que cet ouvrage hydraulique soit déplacé dans une parcelle voisine.

L'emplacement réservé figure sur le plan sous le n° 3. Il sépare effectivement en deux parties la parcelle n° 1160 de M. et Mme ROTA. L'alimentation de cet ouvrage hydraulique est prévue, sur la parcelle n° 1158 voisine, au niveau de l'accès au chemin rural n° 5.



Appréciation de la commission d'enquête :

La demande de déplacement (voir carré bleu) sur la parcelle n° 1158 est tout à fait recevable au vu du sens de ruissellement indiqué et sous réserve d'une vérification sur le terrain. Cet ouvrage s'implanterait le long du chemin de fond de Pouy sans pénaliser l'exploitation de la parcelle n°1160, accessible de part et d'autre de cet emplacement réservé.

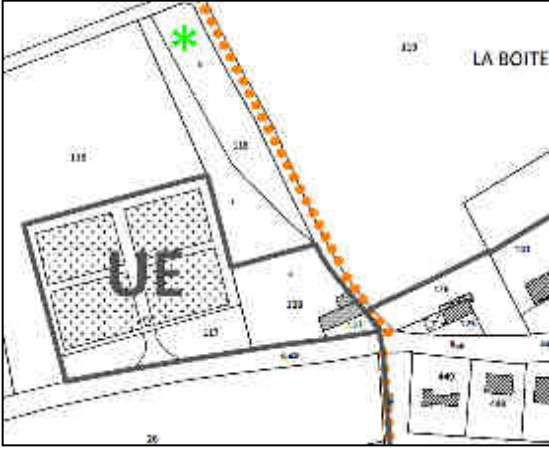
Réponse du maître d'ouvrage :

En accord avec la commune et le propriétaire, l'emplacement réservé pourra être déplacé.

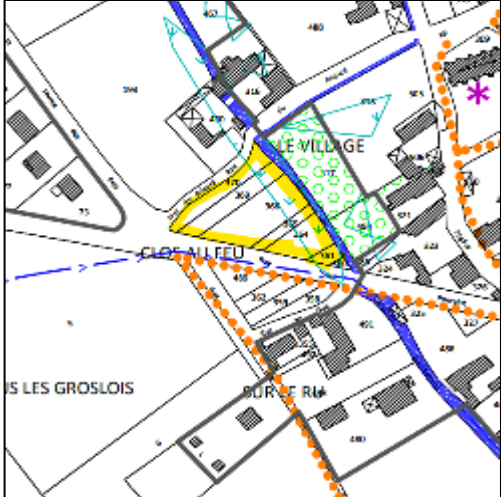
Avis de la commission d'enquête :

La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

<p>Observation n° 11 de Mme Evelyne PERRIARD (épouse CZUK VEL CIUK) et M. Grégory-Franck CZUK VEL CIUK (Suisse) déposée le 21 janvier et courrier du 20 janvier</p> <p>Souhaitent le classement des parcelles n° 127 et 128 en zone U au lieu de zone UE (zone réservée aux équipements d'intérêts collectifs et de service).</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> La commune n'a pas fait connaître de volonté d'extension du cimetière. Elle peut néanmoins prévoir un emplacement réservé sur la parcelle n° 128. Le classement en UE est pénalisant pour les propriétaires car les constructions autorisées doivent être en liaison avec la vocation de la zone. Le maintien de cette parcelle en zone UE ne s'avère pas légitime et son classement en zone U est préférable.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Il s'agit d'une erreur matérielle, son classement en zone U sera donc effectué.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission est favorable à la réponse de la CCVPO.</p>	

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Vareilles

<p>Remarque de M. le Maire de Les Vallées de la Vanne déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles</p> <p>Souhaite que les parcelles n° A0360, A0361, A0364, A0365, A0368, A0369 et A0370 apparaissent en emplacements réservés au bénéfice de la commune pour réaliser un aménagement de vergers.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission d'enquête :</u> Cette demande est recevable compte-tenu des projets de la commune.</p>	
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Un emplacement réservé ne peut être inscrit après l'enquête publique, sans avis favorable du propriétaire. Le projet reste possible et intéressant. La commune devra se rapprocher des différents propriétaires.</p>	
<p><u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.</p>	

2 – 16 - Actualisation du recensement des bâtiments agricoles

De nombreuses contributions remettent en cause la qualité de bâtiment agricole portée sur les documents graphiques et qui a évolué depuis le recensement effectué en 2015.

Commentaire de la commission d'enquête :

Au vu des conséquences éventuelles sur le zonage, Il est demandé comment actualiser ce recensement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCVPO va prendre attache de la Chambre d'agriculture afin de connaître les modalités de cette mise à jour. Une mise à jour sera effectuée en lien également avec la mise à jour du cadastre (dernier en date octobre 2019). Elle permettra également d'identifier les autres types d'activités agricoles dont les serres, les centres équestres avec élevage ... et de préciser que les logements pour ces exploitants sont autorisés s'ils sont nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement au même titre que pour les éleveurs.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

2 – 17 - Dévalorisation de la valeur foncière des parcelles

Des contributeurs considèrent que le classement récent de leurs parcelles en zone non constructible les dévalorise. En outre, ils signalent que lors de successions, les droits de mutation ont été déterminés sur une valeur plus élevée que pour du terrain agricole. Ils expriment un sentiment de préjudice.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le dossier n'expose aucun mécanisme de compensation de ce préjudice, difficilement appréciable. Il est demandé l'avis du maître d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de l'établissement d'un document d'urbanisme, les communes et leurs parcelles se voient changer de classement. Ce préjudice, difficilement appréciable, ne peut pas être compensé.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

2 – 18 - Imprécision des documents réglementaires

De nombreuses contributions, dont les courriers de M. FAGEGALTIER, du 29 janvier, et de M. PRIN, maire de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes relèvent que des éléments de patrimoine sont omis sur les documents graphiques du dossier.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les observations du public concernent parfois des éléments importants tels que le château d'eau non signalé sur le plan relatif à la commune de Saint-Maurice-aux Riches-Hommes ou le Monument aux morts de la commune de Vaumort représenté à un emplacement inexact.

Commentaire de la commission d'enquête :

Face au nombre d'erreurs relevées, comment les rectifier dans les documents définitifs.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les éléments patrimoniaux, en concertation avec les communes, seront revus pour leur emplacement. Ils seront indiqués par un numéro spécifique sur les plans graphiques qui permettra de les retrouver dans la pièce 3 OAP comme déjà recensés pour de nombreux éléments.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

2 – 19 - Qualité du dossier présenté

Différents contributeurs signalent sur leurs parcelles des omissions et des erreurs sur le règlement graphique (bâtiments, annexes, bois, vergers et bosquets...).

Avis de la commission d'enquête :

Les plans du règlement graphique reposent sur un fond de plan cadastral pas forcément à jour, ne remettant pas en cause la sécurité juridique du dossier.

2 – 20 - Modification d'itinéraires de circulation des véhicules à moteur

Dans un courrier déposé le mercredi 8 janvier, M. DEKOKER propose de créer une déviation pour éviter que la route Sens - Troyes cesse de passer au centre de la commune de Villeneuve-l'Archevêque. Dans l'observation n° 4 M. BLOCH demande, pour Chigy, la création d'un itinéraire particulier réservé à circulation des engins agricoles.

Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Le dossier ne mentionne pas d'évolution du plan de circulation dans ces communes ni de création d'espaces réservés pour la circulation des engins agricoles.

Avis de la commission d'enquête :

Quoique ces demandes relèvent d'un souci de préserver la tranquillité des habitants et leur sécurité, leur règlement relève des prérogatives des gestionnaires des routes. Elles se trouvent hors du périmètre de cette enquête qui relève du Code de l'urbanisme.

2 – 21 - Création d'un chemin de desserte sur la commune de la Postolle

Par une remarque, accompagnée de différents documents, déposée sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque le 18 janvier, M. LAPOTRE, maire de La Postolle, présente un projet de chemin de desserte destiné à désenclaver des parcelles proches du bourg. Différents contributeurs expriment leur opposition à ce projet. Par un courrier complémentaire du 21 janvier, M. LAPOTRE demande le retrait de ce projet.

Synthèse des éléments figurant au dossier :

Le dossier ne mentionne pas ce projet.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réalisation de ce chemin relève d'une évolution ultérieure du PLUi par la création d'un emplacement réservé.

2 – 22 - Création d'une réserve foncière à Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Dans un courrier du 21 janvier, M. FAGEGALTIER propose de créer une réserve foncière pour du bâti non agricole entre la maison de retraite et le cimetière. Soulignant la proximité avec la région Champagne, le contributeur suggère que cette commune puisse être un pôle d'activité comparable à Cerisiers. La commission note la pertinence des arguments mais observe que l'activité économique particulièrement faible, reconnue par le contributeur, ne justifie pas de la création d'une telle réserve.

2 – 23 - Satisfaction sur le dossier présenté

Différents contributeurs venant s'informer lors des permanences, expriment leur satisfaction sur le projet. Ils soulignent que les dispositions du PLUi ne remettent pas en cause leurs activités professionnelles ou certains projets personnels.

2 – 24 - Organisation générale de l'enquête

Par une remarque déposée le 21 janvier sur le registre de Vareilles, M. WASSEN, domicilié à Chigy :

- Signale une différence dans les dates d'arrêté de prescription d'une carte communale ;
- Rappelle que son observation sur le registre dématérialisé a été modérée. Il reconnaît la nécessité d'un vocabulaire approprié mais considère que le projet de PLUi se réalise au détriment de l'intérêt général ;
- N'avoir pas « deviné » que l'enquête du PLUi concernait les 22 communes de la CCVPO ;
- Constate l'absence de zones réservées anciennement prévues dont un atelier communal ;
- Constate la réalisation de permanences dans des villages peu concernés et qu'il faudrait organiser un transport de personnes vers ces lieux.

Avis de la commission d'enquête :

- La différence d'interprétation dans les dates d'arrêté de prescription des cartes communales concerne les servitudes d'utilité publique. La décision relève du Président de la CCVPO et non du maire de la commune. Un document rectificatif et explicatif a été inséré dans le dossier d'enquête.
- Le PLUi vise à donner aux 22 communes un document d'urbanisme unique permettant une lecture commune à tous les administrés, soit environ 8000 habitants, qui peuvent ainsi faire valoir de manière identique le droit du sol relatif à leurs éventuelles propriétés foncières. En outre, il offre une perspective plus large pour l'organisation des aménagements intercommunaux.
- L'intitulé Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en toutes lettres, sous le titre « Avis d'enquête publique » indique implicitement que ce plan local d'urbanisme s'applique aux 22 communes de la CCVPO, toutes concernées au même titre.
- Les lieux de permanence ont été choisis afin d'assurer la même répartition territoriale que lors de la concertation préalable. En outre, elles se tiennent au moins un de tous les jours de la semaine, hormis de le dimanche, en alternant matin, après-midi et en ajoutant deux débuts de soirée.

- Le transport des personnes vers les lieux de permanence, non prévu par le Code de l'environnement, difficile à réaliser matériellement, se heurterait à des principes d'équité voire de critères de choix et pourrait se traduire par une volonté d'influencer des contributeurs. Cette considération est compensée par la mise en œuvre d'un registre dématérialisé accessible en permanence du début à la fin de l'enquête y compris dans chaque mairie.

2 – 25 – Entretien de ruisseau et de fossés d'écoulement

Par une remarque déposée le 21 janvier sur le registre de Vareilles, Mme METAUT, domiciliée à Chigy signale le mauvais entretien de fossés et souhaite un nouvel itinéraire de déversement vers la Vanne

Avis de la commission d'enquête :

Ce point ne concerne pas l'enquête en cours et son traitement peut relever d'une étude hydraulique.

3 – Analyse, par thème, des interrogations de la commission d'enquête

L'analyse du dossier, ainsi que l'examen des lieux associé aux auditions, permet d'identifier six thèmes, examinés ci-après.

3 – 1 - Zone d'activités dite aux Vignes Mauny

L'OAP « *Zone d'activités.... dite aux Vignes Mauny* » prescrit page 44 que l'étude d'impact a également été engagée dès 2002. Elle devra être mise à jour.

Commentaire de la commission d'enquête :

Quel calendrier est retenu pour rendre ce site opérationnel ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la zone d'activité, la CCVPO est en attente du PLUi afin de s'assurer de la superficie de la zone définitive. L'avis du préfet demande en effet de modifier en partie le classement de la zone en 2AU. Les études seront reprises dès la mise en place du nouveau conseil communautaire sachant que la CCVPO est propriétaire de 10 ha et souhaite en acquérir 10 autres.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO conforme à l'avis du préfet.

3 - 2- Zonage d'assainissement

Il a été indiqué à la commission d'enquête que les zonages d'assainissement des communes de Villeneuve-l'Archevêque et Molinons sont en cours de révision. Le dossier ne mentionne pas ce point.

Commentaire de la commission d'enquête :

Comment la CCVPO envisage d'exercer la compétence d'assainissement pour ces deux communes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCVPO ne possède pas encore la compétence gestion de l'assainissement, le transfert ne devrait se faire qu'au 1^{er} janvier 2021, à ce jour chaque commune en assainissement collectif gère son dispositif. La CCVPO a la compétence étude des documents d'assainissement et réalise 5 zonages d'assainissement. Les communes de Molinons et de Villeneuve l'Archevêque ayant déjà entamé les démarches des zonages, la CCVPO leur a permis de poursuivre et finir leur schéma.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

3 – 3 - Clôtures transparentes pour la faune

Dans le dossier, l'OAP « Vallée de la Vanne » prescrit page 6 que « *Les exploitations agricoles (ou les nouveaux projets en lien avec une exploitation déjà présente dans la vallée) peuvent se développer sous...conditions ..que les clôtures mises en place soient « transparentes » pour la faune (qu'elles ne nuisent pas à la circulation des espèces) ».*

Commentaire de la commission d'enquête :

Dans un objectif de mise en œuvre de ces préconisations, il importe d'indiquer les espèces visées et les éventuelles dispositions concrètes à appliquer.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les espèces visées représentent la petite et moyenne faune, les reptiles et amphibiens. Des clôtures type barbelés 2 à 3 fils sont proposées pour les parcelles agricoles ou des haies. Pour les zones résidentielles, les clôtures présenteront un espace libre au pied ou en partie basse pour partie.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

3 – 4 - Utilisation des liaisons douces

Le dossier prévoit la création de liaisons douces mais ne précise pas de mode d'utilisation.

Synthèse des éléments figurant au dossier :

L'Orientatation 12 du PADD (p. 9) évoque la volonté de créer une trame de circulations douces et/ou partagées. Cette orientation qui mentionne l'utilisation d'une ancienne voie ferrée est accompagnée d'un plan des sentiers de Grandes Randonnées (GR) existant sur le territoire. L'ancienne voie ferrée pourrait devenir une voie verte sur un axe est-ouest. Les GR desserviront un axe nord-sud

Commentaire de la commission d'enquête :

Quel usage de ces axes de circulation est envisagé ? Plus particulièrement pour la voie verte, quels principes d'aménagements sont retenus ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur les voies vertes, il est envisagé des déplacements doux, tels que randonnées, marcheurs et véhicules non-motorisés. La qualité technique de ces chemins sera multiple suivant les niveaux de chemins. Sur les chemins de randonnées, nous y trouverons des chemins pierreux ou terreux. Concernant la voie douce entre Molinons et Villeneuve l'Archevêque, elle est en goudron. Pour l'ancienne voie ferrée, une étude devra être menée afin de ne pas engendrer de stockage d'eau, un chemin perméable devrait être étudié.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

3 - 5- Lisibilité des documents graphiques

Sur les documents graphiques (échelle 1/5000) les traits de limites de zone ont environ 2 mm d'épaisseur. A cette échelle, ceci vaut 10 m sur le terrain, et peut constituer une difficulté au niveau des zones bâties.

Commentaire de la commission d'enquête :

Dans un objectif de lisibilité de documents opposables, comment améliorer cette présentation dans les documents définitifs ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'utilisation d'un nouveau logiciel de cartographie permet une meilleure représentation graphique. Le bureau d'études a déjà présenté des adaptations graphiques en lien avec les demandes de la DDT.

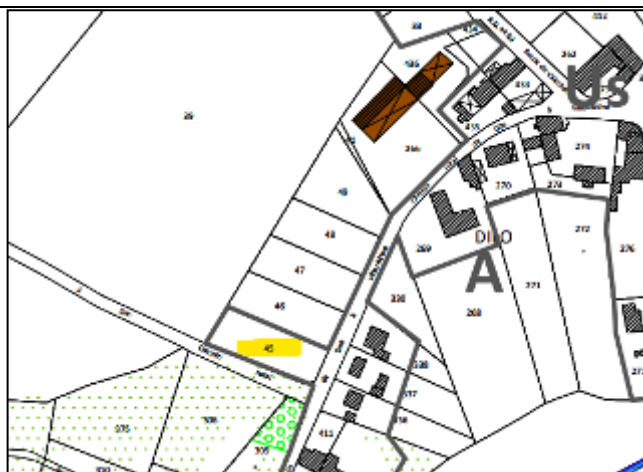
Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

3 - 6- Classement de parcelle en excroissance, zonage particulier

Commune Arces-Dilo, secteur de Dilo,

La parcelle n° 45 forme une excroissance de zone Us.

Appréciation de la commission :

Le classement de la parcelle n° 45 diffère de celui des parcelles n° 46 à 48. C'est vraisemblablement dû à la présence d'une exploitation agricole mais cette unique parcelle forme une excroissance non construite de la zone Us. Ce classement pourrait ne pas être compris par des


contributeurs qui sollicitent le même zonage.
<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La CCVPO confirme le classement en zone U de la parcelle en excroissance sur Dilo.
<u>Avis de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de la réponse de la CCVPO.

CLÔTURE DU RAPPORT

Conformément à l'article 6 de l'arrêté organisant l'enquête, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de la Vanne et du Pays d'Othe, à l'abrogation de cartes communales et à la modification du zonage d'assainissement sont transmis dans des documents séparés joints au présent rapport.

À Villeneuve-l'Archevêque, le 10 mars 2020
La commission d'enquête

Daniel COLLARD
Président


Daniel COLLARD
Commissaire enquêteur

Alain DUROUX
Membre


Alain DUROUX
Commissaire enquêteur

Jean-Luc JEOFFROY
Membre


Jean-Luc JEOFFROY
Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe I : Procès-verbal de synthèse des observations en date du 17 février 2020

Annexe II : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 2 mars 2020

Annexe I : Procès-verbal de synthèse des observations en date du 17 février 2020
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 JANVIER AU 11 FÉVRIER 2020

RELATIVE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE
 COMMUNES DE LA VANNE ET DU PAYS D'OTHE DANS L'YONNE

LA MODIFICATION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES COMMUNES D'ARCES-DILO, BAGNEAUX, COULOURS,
 VAUDEURS ET LES SIEGES

L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE CHIGY (COMMUNE NOUVELLE DE LES VALLEES DE LA VANNE),
 LA POSTOLLE, LES CLÉRINOIS, LES SIÈGES, FOISSY-SUR-VANNE ET VAREILLES (COMMUNE NOUVELLE DES VALLEES
 DE LA VANNE)

PROCÈS-VERBAL
de communication des observations
recueillies

Références :

1. Arrêté n°2019-2 du 19 décembre 2019, et en particulier son article 10, du Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe portant sur l'ouverture d'une enquête publique sur :
 - L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
 - Les modifications de zonage d'assainissement des communes d'Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Vaudeurs et Les Sièges ;
 - L'abrogation des cartes communales des communes de Chigy (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne), La Postolle, Les Clérinois, Les Sièges, Foissy-sur-Vanne, et Vareilles (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne).
2. Ordonnance n° E19000158/21 du président du tribunal administratif de Dijon en date du 19 novembre 2019, désignant M. Daniel COLLARD en qualité de président de la commission d'enquête et MM. Alain DUROUX et Jean-Luc JEOFFROY comme commissaires enquêteurs.
3. Dossier d'enquête.

Pièces jointes :

- Activité du registre dématérialisé ;
- Fiches récapitulatives de requêtes.

A. Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi de la CCVPO s'est déroulée du 8 janvier à 9 H 00 au 11 février 2020 à 17 H 00. Les dix permanences se sont tenues dans les conditions prévues :

- Trois en mairie de Villeneuve-l'Archevêque ;
- Deux en mairie de Vareilles (commune de Les Vallées de la Vanne) ;
- Deux en mairie de Vaudeurs ;

- Une en mairie de Bœurs-en-Othe, Courgenay et Foissy-sur-Vanne.

L'enquête a mobilisé, tout au long de l'enquête, un public nombreux, avec des contributeurs très intéressés et attentifs. Dans le détail :

- 156 personnes se sont exprimées, lors des dix permanences ;
- 100 remarques ont été déposées sur les registres papier ;
- 80 courriers ont été adressés au siège de l'enquête ou remis lors des permanences ;
- 2 courriers ont été délivrés par huissier ;
- 43 observations, dont plusieurs contenant un courrier annexé, apparaissent sur le registre dématérialisé vu (cf. PJ 1) par 784 visiteurs opérant 4187 téléchargements. ;
- Une observation a été modérée.

La commission d'enquête a auditionné treize personnes :

- M. Sébastien KARCHER, maire de Villeneuve-l'Archevêque ;
- Mme Emilie SCHAEFFLER, chargée d'études à la Chambre d'Agriculture de l'Yonne ;
- Mme Françoise GIVAUDIN, maire de Bœurs-en-Othe ;
- M. William GEORGES, maire de Bagneaux ;
- M. Daniel PAGNIER, maire du Courgenay ;
- M. Matthieu COSMANO, régie de l'Eau de Paris, basé à l'agence locale de Montigny-sur-Loing ;
- M. Francis PRIN, maire de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes ;
- M. Pascal RUIZ, adjoint au maire de Vaudeurs ;
- M. Luc MAUDET, président de la CCVPO ;
- M. Gérald PARDIEU, DDT de l'Yonne ;
- M. Patrick HARPER, maire de Cerisiers ;
- M. Michel STERN, maire de Pont-sur-Vanne.

Les élus et le personnel des collectivités, rencontrés ou contactés, se sont montrés particulièrement coopératifs tout au long de l'enquête. A l'échelle du territoire de la CCVPO, il n'émerge pas d'opposition globale au projet de PLUi. L'abrogation des cartes communales et la révision du zonage d'assainissement n'ont guère mobilisé. Cependant, certaines interrogations du public, souvent relatives à des situations individuelles, et de la commission d'enquête, sur des sujets plus larges, méritent une clarification.

B. Questions soulevées par le public

- 1 Evolution des surfaces constructibles

Par sa nature, le PLUi vient rationaliser des documents d'urbanisme parfois disparates. Il entend porter une vision globale d'aménagement et d'organisation du territoire à l'échelle des 22 communes de la CCVPO. L'article L110 du code de l'urbanisme précise notamment que les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace sans risque de discrimination aux populations résidentes et futures. Il ressort de l'enquête publique de nombreuses interrogations sur la cohérence des choix effectués par la Communauté de communes sur les espaces classés en zone urbaine (U) et ceux classés en zone agricole (A). Certains contributeurs parlent même d'injustice, d'incertitudes juridiques et d'expropriation. Dans son courrier du 27 janvier, M. FAGEGALTIER, domicilié à Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes évoque une « ligne de séparation entre les zones urbaines constructibles ... fluctuante, sans logique identifiable » et « que la définition des zones U est variable d'un village à l'autre ».

Appréciation de la commission d'enquête :

Sur l'ensemble du territoire de la CCVPO, de nombreux hameaux, parfois sans siège d'exploitation agricole sont néanmoins classés en zone A. Les propriétaires voient certaines de leurs parcelles devenir désormais inconstructibles. Particulièrement dans les hameaux, le règlement graphique proposé rend inconstructible des secteurs non grevés par la présence de bâtiments agricoles. Les propriétaires concernés ne comprennent pas ces choix. L'interdiction de nouvelles constructions, portées généralement par de jeunes ménages, accélère le vieillissement des populations. Il semble primordial de proposer un PLUi jugé équitable par la population.

Question 1 :

Face à l'inquiétude exprimée par certains contributeurs, dont des élus, il est demandé au maître d'ouvrage quelles modifications de surfaces constructibles peuvent être apportées au PLUi, en particulier sur les hameaux de La Chaume (commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes), Les Chapelles, Les Retorets (commune de Cerisiers).

- 2 Règlement de la zone A (développement d'activité autre qu'agricole et construction d'extensions)

Quatre contributions ont été évoquées sur le développement d'activité en zone A (dont deux concernent le hameau du Fays à Cerisiers). Ces contributions figurent en pièce jointe 2.

Synthèse des éléments figurant au dossier

Le règlement précise page 49 :

2. En dehors de secteurs Acor, Ap, Ax et Ab (soit pour la zone A lorsque la construction n'est pas à destination agricole) :

L'artisanat de commerce de détail est autorisé sous condition :

- d'être nécessaire à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils appartiennent.

- ou d'être intégré dans un bâtiment repéré..... En cas d'activités existantes non agricoles une extension modérée (30% de la surface de plancher) est autorisée.

Question 2 :

Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser :

- **si des artisans ou plus généralement des particuliers exerçant une activité autre qu'agricole en zone A peuvent se développer,**
- **si une extension peut se réaliser, et dans l'affirmative selon quels critères,**
- **si le changement de destination permet le stationnement des caravanes, sujet non abordé par le règlement.**

- 3 Constructions nouvelles dans l'emprise d'anciens bâtiments agricoles

Par l'observation n°20, M. DARDE, non exploitant agricole, estime que le règlement écrit ne lui permet pas de construire de logement particulier sur le site de l'ancienne ferme dont il a hérité au hameau de La Chaume, commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes. M. Darde a fait porter un courrier par huissier. Les exemples de cette problématique, fréquemment soulevée lors de l'enquête, figurent en pièce jointe 3.

Synthèse des éléments figurant au dossier

Le règlement de la zone A stipule page 49 que « *L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Sur cette même page, on lit que « *sont autorisés également les habitations et les hébergements (gîtes et chambre d'hôtes) dans les constructions existantes ainsi qu'en en cas de changement de destination des bâtiments repérés sur le plan graphique (étoile de couleur). Le nombre de logements dans ce cas est limité à 3 par bâtiments repérés* ».

Appréciation de la commission d'enquête :

Le code de l'urbanisme différencie « adaptation et réfection des constructions existantes » et « changement de destination ». Le règlement permet de rénover un corps de ferme mais pas de transformer une grange en habitation. Seuls les bâtiments marqués d'une étoile peuvent changer de destination. Les demandes évoquées concernent la partie bâtie des hameaux sans impacter les surfaces agricoles.

Question 3 :

Il est demandé au maître d'ouvrage d'inclure dans le règlement de la zone A la possibilité d'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. Cette disposition, relative à la partie urbanisée, ou bâtie, pourrait se substituer aux limites d'extensions à 50 m².

- 4 Règlement de la zone A (bâtiments annexes et extensions)

Par une remarque déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay, M. Philippe WITASSE souhaite le classement en zone U de la parcelle n° 724 (Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes) actuellement en zone A en continuité de la parcelle n°605 où est implantée la maison d'habitation et cela afin de construire un garage. Le descriptif de cette demande figure en pièce jointe 4.

Question 4 :

Le règlement empêche l'implantation d'annexe en zone A pour une maison située en zone U. Il est demandé au maître d'ouvrage quels reculs de limite de zonage peuvent être envisagés afin de faciliter ces implantations. S'agissant des garages autorisés en zone A, il importe de préciser si leur implantation à moins de 20 m de bâtiments existants concerne la séparation ou l'éloignement entre les deux constructions.

- 5 Reconstruction de bâtiment en zone A suite à un dommage

Par remarque portée le 18 janvier sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque, Mme SONNET de Bagneaux, demande, dans l'éventualité d'une destruction totale ou partielle, si elle pourrait reconstruire sa maison.

Synthèse des éléments figurant au dossier

Le règlement écrit précise page 49, zone A :

L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

- **Question 5 :**

Il est demandé au maître d'ouvrage d'indiquer dans le règlement écrit quelles sont les conditions, de reconstruction d'un bâtiment d'habitation partiellement ou totalement détruit suite à un évènement fortuit, quelle que soit l'activité professionnelle du propriétaire.

- **6 Bâtiments repérés avec étoile de couleur et pouvant changer de destination**

De nombreux contributeurs demandent la signification et les conditions d'attribution des étoiles de couleurs sur les documents graphiques.

Synthèse des éléments figurant au dossier

Le règlement écrit précise (zone A page 49) que « Sont autorisés également les habitations et les hébergements (gîtes et chambre d'hôtes) dans les constructions existantes ainsi qu'en en cas de changement de destination des bâtiments repérés sur le plan graphique (étoile de couleur) ».

Question 6 :

Il est demandé au maître d'ouvrage les critères du marquage des bâtiments, la règle à appliquer quand l'étoile se situe entre des bâtiments et si le changement de destination peut être effectué sans lien avec une activité agricole.

- **7 Règlement en zone Ncv**

Par une remarque déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque, M. et Mme De CLERQ, Auberge des Vieux Moulins Banaux à Villeneuve-l'Archevêque demandent la possibilité d'installation sur la parcelle AC567 une piscine en continuité d'un hangar existant qui sera réhabilité et aménagé en spa (voir pièce jointe n°5).

Synthèse des éléments figurant au dossier

Les dispositions du règlement écrit relatives à la zone Ncv remettent en cause l'existence même de cette activité.

Question 7 :

Il est demandé au maître d'ouvrage d'adapter le règlement de la zone Ncv, ou de créer une disposition particulière (STECAL), afin de pérenniser l'activité déjà existante de l'Auberge des vieux Moulins Banaux.

- **8 Changement de classement de parcelles**

De nombreux contributeurs ont demandé le changement du classement de parcelles identifiées, principalement dans le but de les rendre constructibles (passage de zonage A en U). Ces demandes, présentées par commune, figurent en pièce jointe, dans l'ordre suivant.

Arces-Dilo pièce jointe 6	Bagneaux pièce jointe 7	Bœurs-en-Othe pièce jointe 8
Cerisiers pièce jointe 9	Courgenay pièce jointe 10	Flacy pièce jointe 11
Foissy-sur-Vanne pièce jointe 12	La Postolle pièce jointe 13	Lailly pièce jointe 14
Les Clérimois pièce jointe 15	Les Vallées de la Vanne pièce jointe 16	
Molinons pièce jointe 17	Pont sur Vanne pièce jointe 18	
Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes pièce jointe 19		
Vaudeurs pièce jointe 20	Vaumort pièce jointe 21	Villechétive pièce jointe 22
Villeneuve-l'Archevêque pièce jointe 23.		

En outre, un courrier (voir pièce jointe 24) de la « société civile POPIHN », déposé par huissier le 11 février, demande le reclassement de 38 parcelles sur les communes de Cerisiers, Les Vallées-de-La-Vannes (Theil-sur-Vanne), Vaumort et deux autres (Noé et Malay-Le-Petit) étrangères à la CCVPO. La dispersion de ces parcelles qui n'apparaissent pas explicitement dans les annexes graphiques ne permettent pas à la commission de formuler une opinion factuelle.

Figurent en pièce jointe 25, d'autres demandes de changements, de A en UX, de N en A, de A en N (**Fournaudin**), de N en U et de Uoap en U. La pièce jointe 26 présente des demandes de modification ou de création d'emplacements réservés.

Question 8 :

Il est demandé au maître d'ouvrage quelle suite peut être donnée à chacune de ces demandes.

- 9 Actualisation du recensement des bâtiments agricoles

De nombreuses contributions remettent en cause la qualité de bâtiment agricole portée sur les documents graphiques et qui a évolué depuis le recensement effectué en 2015.

Question 9 :

Au vu des conséquences éventuelles sur le zonage, Il est demandé au maître d'ouvrage comment actualiser ce recensement.

- 10 Dévalorisation de la valeur foncière des parcelles

De nombreux contributeurs considèrent que le classement de leurs parcelles en zone non constructible les dévalorise. En outre, ils signalent que lors de successions, les droits de mutation ont été déterminés sur une valeur plus élevée que pour du terrain agricole. Ils expriment un sentiment de préjudice.

Question 10 :

Il est demandé au maître d'ouvrage de confirmer que ce préjudice, difficilement appréciable, ne peut pas être compensé.

- 11 Imprécision des documents réglementaires

De nombreuses contributions, dont les courriers de M. FAGEGALTIER, du 29 janvier, et de M. PRIN, maire de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes relèvent que des éléments de patrimoine sont omis sur les documents graphiques du dossier.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les observations du public concernent parfois des éléments importants tels que le château d'eau non signalé sur le plan relatif à la commune de Saint-Maurice-aux Riches-Hommes ou le Monument aux morts de la commune de Vaumort représenté à un emplacement inexact.

Question 11 :

Il est demandé au maître d'ouvrage comment ces erreurs signalées pourront être rectifiées dans les documents définitifs.

C. Interrogations de la commission d'enquête

- 1 Zone d'activités dite aux Vignes Mauny

L'OAP « Zone d'activités... dite aux Vignes Mauny » prescrit page 44 que l'étude d'impact a également été engagée dès 2002. Elle devra être mise à jour.

Question C 1 :

Il est demandé au maître d'ouvrage, d'indiquer quel calendrier est retenu pour rendre ce site opérationnel.

- 2 Zonage d'assainissement

Il a été indiqué à la commission d'enquête que les zonages d'assainissement des communes de Villeneuve-l'Archevêque et Molinons sont en cours de révision. Le dossier ne mentionne pas ce point.

Question C 2 :

Il est demandé au maître d'ouvrage comment la CCVPO envisage d'exercer la compétence d'assainissement pour ces deux communes.

- 3 Clôtures transparentes pour la faune

L'OAP « Vallée de la Vanne » prescrit page 6 que « Les exploitations agricoles (ou les nouveaux projets en lien avec une exploitation déjà présente dans la vallée) peuvent se développer sous...conditions ..que les clôtures mises en place soient « transparentes » pour la faune (qu'elles ne nuisent pas à la circulation des espèces) ».

Question C 3 :

Il est demandé au maître d'ouvrage, dans un objectif de mise en œuvre de ces préconisations, d'indiquer les espèces visées et les éventuelles dispositions concrètes à appliquer.

- 4 Utilisation des liaisons douces

Le dossier prévoit la création de liaisons douces mais ne précise pas de mode d'utilisation.

Synthèse des éléments figurant au dossier

L'Orientatation 12 du PADD (p. 9) évoque la volonté de créer une trame de circulations douces et/ou partagées. Cette orientation qui mentionne l'utilisation d'une ancienne voie ferrée est accompagnée d'un plan des sentiers de grandes randonnées existants sur le territoire. L'ancienne voie ferrée pourrait devenir une voie verte sur un axe Est-Ouest. Les GR desserviront un axe Nord-Sud

Question C 4 :

Il est demandé au maître d'ouvrage quel usage de ces axes de circulation est envisagé. Plus particulièrement pour la voie verte, quels principes d'aménagements sont retenus.

- **5 Lisibilité des documents graphiques**

Sur les documents graphiques (échelle 1/5000) les traits de limites de zone ont environ 2 mm d'épaisseur. A cette échelle, ceci vaut 10 m sur le terrain, et peut constituer une difficulté au niveau des zones bâties.

Question C 5 :

Il est demandé au maître d'ouvrage, dans un objectif de lisibilité du projet, comment cette présentation peut être améliorée dans les documents définitifs.

- **6 Classement de parcelle en excroissance**

Sur le secteur de Dilo, de la commune Arces-Dilo, une parcelle, voir pièce jointe 27 forme une excroissance non construite de la zone Us. Ce classement pourrait ne pas être compris par des propriétaires exclus de ce zonage.

Question C 6 :

Il est demandé au maître d'ouvrage de confirmer le classement de cette parcelle.

D. Conclusion de la commission d'enquête

Conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement et à l'article 10 de l'arrêté organisant l'enquête, il est demandé au maître d'ouvrage (Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe) d'adresser sous 15 jours (soit avant le 2 mars 2020) au président de la commission d'enquête ses observations éventuelles en réponse aux dix-sept questions ci-dessus, complétées de 21 pièces-jointes.

Remis et commenté à la CCVPO, 36-38, Rue de la République, 89190 Villeneuve-l'Archevêque en deux exemplaires de soixante-seize pages.

Pour la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe	Le Président de la commission d'enquête
M. Luc MAUDET Responsable Projet	M. Daniel COLLARD
Pris connaissance le 17 février 2020	Remis et commenté le 17 février 2020
	

Pièce jointe 1
Activité du registre dématérialisé

Adresse du registre : <http://www.registre-dematerialise.fr/1861>
 Statut : Clos
 Du mercredi 8 janvier 2020 à 09h00 au mardi 11 février 2020 à 17h00
 Dossier de présentation : 559.69Mo

🗨️ 43 Observations 🧑‍🤝‍🧑 724 Visiteurs 📄 4187 Téléchargements ❓



Pièce jointe 2

Règlement de la zone A (développement d'activité autre qu'agricole et construction d'extensions)

Commune de Cerisiers (hameau du Fays)

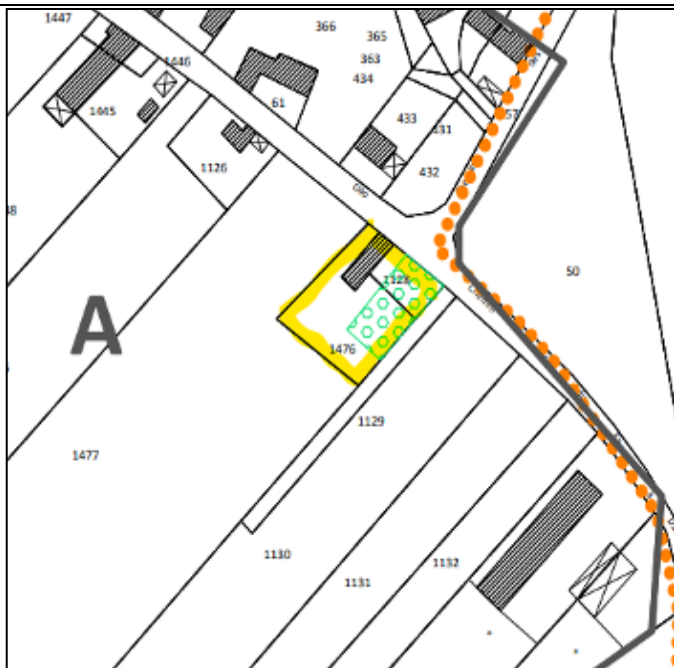
Remarque de M. Aurélien MICHEL déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay et complétée le 30 janvier à la permanence de Vareilles

Projet de création d'une activité artisanale pour la fabrication de bougies aux huiles essentielles dans une propriété située en zone A. Autre projet de réalisation d'une chambre d'hôtes.

Les possibilités d'extension de la propriété située en zone A sont trop restrictives.

Demande :

- des clarifications sur les possibilités d'extension en zone A,
- un éventuel classement de son terrain en UX.

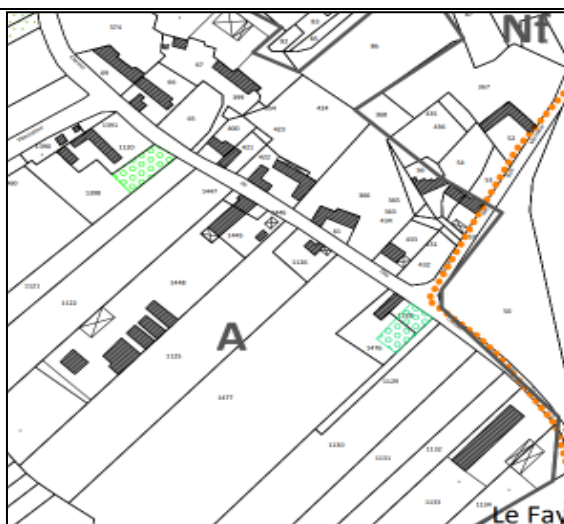
Appréciation de la commission :

S'il est difficilement envisageable de classer une seule parcelle en Ux, le règlement de la zone A pourrait permettre la réalisation des projets du contributeur.

Commune de Cerisiers (hameau du Fays)

Remarque de M. Jean MARTIN et de Mme Sylvie DUPUCH déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles et observation n° 29

Souhaitent que le hameau reste « le plus vivant » possible et que pour cela, il doit comporter une partie en zone U ; les contributeurs sont propriétaires d'une ferme pédagogique.

Appréciation de la commission :

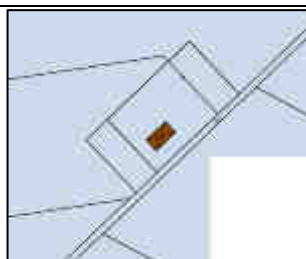
Le règlement peut être assoupli pour que le type d'activité telle qu'une ferme pédagogique (non assimilée à une exploitation agricole) puisse se développer.

Commune de Bagneaux

Remarque de Mme Mélanie PETIT déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaite créer un point de vente à la ferme près de son exploitation ; le règlement de la zone A autorise ce type de construction mais le limite à 25 m² en surface de vente ; Mme PETIT aimerait pouvoir installer 40 m² de surface de bâtiment.

Mme PETIT demande également que le hangar agricole situé route des grands Essarts comporte une « étoile » sur le plan afin de pouvoir éventuellement plus tard changer sa destination.



Appréciation de la commission :

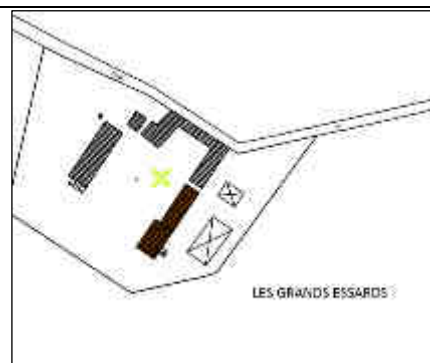
La demande de Mme PETIT concernant l'augmentation de la surface de vente autorisée en zone A peut être examinée compte tenu de son projet.

S'agissant de la marque de changement de destination d'un hangar, celui-ci est situé très à l'écart de toute autre construction et aucun projet n'y est lié ; la demande ne paraît pas recevable.

Commune de Bagneaux (lieu-dit Les Grands Essart)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par M. William BOS

Propriétaire de cette ferme, et exploitant d'un gîte, il souhaite se faire confirmer la signification de l'étoile verte et connaître les possibilités d'autres activités : accueil de roulettes et de caravanes, création de nouveaux gîtes voire d'une salle des fêtes.



Appréciation de la commission :

La position de l'étoile verte hors des bâtiments va à l'encontre du principe de marquage de bâtiments pouvant changer de destination. Par ailleurs, le règlement écrit n'aborde pas la possibilité d'accueil de caravane ou la création de salles des fêtes, activités à vocation touristique ou de loisirs, mais à l'indéniable potentiel économique.

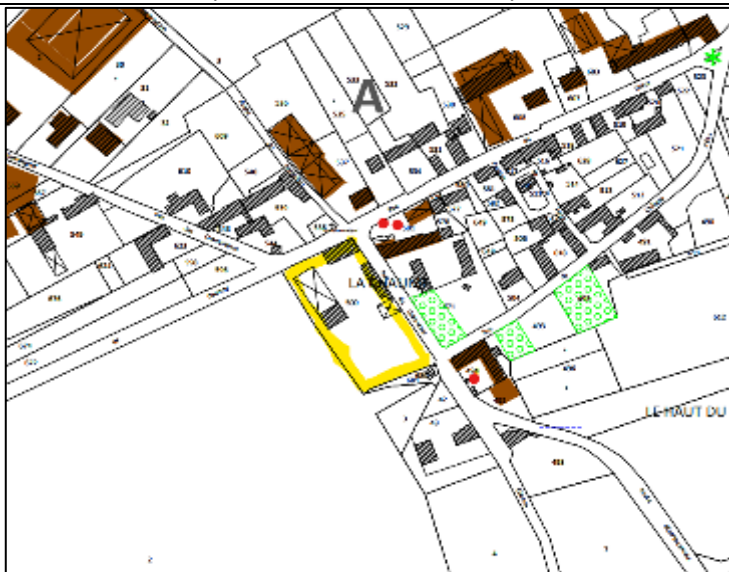
Pièce jointe 3

Règlement de la zone A (Constructions nouvelles dans l'emprise d'anciens bâtiments agricoles)

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de la Chaume)

Observation n°20 déposée
par M. Gilles DARDE le 4
février

Classement d'une partie du hameau en zone et plus particulièrement la parcelle 500 en zone U ; le contributeur fait également un point sur les « bâtiments agricoles » qui apparaissent sur les plans de zonage. Il signale enfin que le hameau compte 42 maisons.

Appréciation de la commission :

Le hameau est sans doute le plus important du territoire de la CCVPO et est entièrement classé en zone A. Compte-tenu des exploitations agricoles existantes, il peut être difficile de délimiter une zone Us. Toutefois, le règlement de la zone A pourrait être assoupli pour permettre aux habitants du hameau non agriculteurs de réaliser quelques projets de construction par changement de destination.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de la Chaume)

Courrier de M. et Mme Christoffe KOFFLER
du 6 février déposé à la mairie de Foissy-sur-
Vanne et observation n°25 du 7 février

Demandent que leurs parcelles n°611, 489,
490 et 491 soient classées en zone U
compte-tenu de la partie largement
urbanisée du hameau de la Chaume (42
maisons) ; ils contestent également le
classement en exploitations agricoles de
certains bâtiments.

Appréciation de la commission :

La demande semble recevable mais doit être étudiée au-delà des parcelles précitées ; une autre solution consisterait à « assouplir » le règlement de la zone A.

Commune de Cerisiers

Remarque de M. et Mme Patrick SALMON,
déposée le 6 février à Vaudeurs

Demande d'un assouplissement du règlement de la zone A pour que les constructions autres qu'agricoles soient autorisées ; les contributeurs sont aujourd'hui agriculteurs mais souhaitent construire une maison après leur cessation d'activité.



Appréciation de la commission :

La zone A est par principe dévolue aux bâtiments liés à l'exploitation agricole et les autres constructions y sont pour la plupart proscrites. Si le règlement peut être assoupli pour ce qui concerne les bâtiments existants, il n'est pas concevable d'autoriser des constructions neuves en dehors des emprises des exploitations actuelles.

Pièce jointe 4
Règlement graphique de la zone A (bâtiments annexes et extensions)

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Remarque de M. Philippe WITASSE déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Souhaite le classement en zone U de la parcelle n°724 actuellement en zone A en continuité de la parcelle n° 605 où est implantée la maison d'habitation ; projet de construction d'un garage.



Appréciation de la commission :

La zone A permet la construction d'annexe (garage) en zone A mais le règlement l'interdit si la maison d'habitation se situe en zone U. Un recul de la ligne séparative est envisageable.

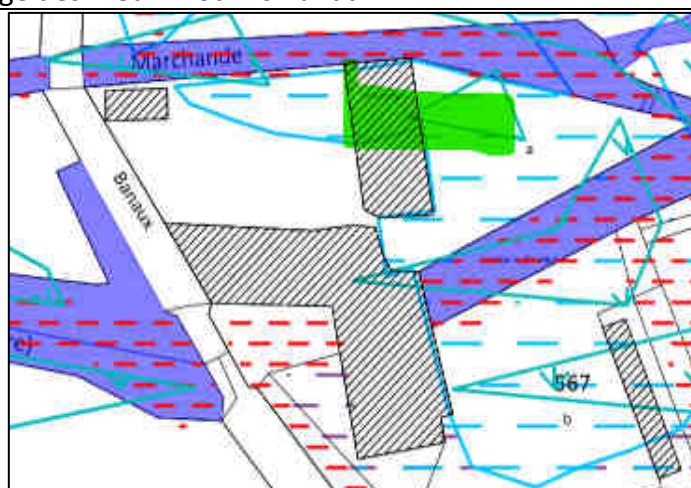
Pièce jointe 5 Modifications de règlement Ncv

Commune de Villeneuve-l'Archevêque, Auberge des Vieux Moulins Banaux

Remarque de M. et Mme De CLERQ,
déposée le 8 janvier à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaitent installer sur la parcelle n° AC567
une piscine en continuité d'un hangar
existant ; celui-ci réhabilité, serait aménagé
en spa. Cette extension est figurée ci-
dessous par le rectangle vert.

La parcelle n° AC567 se situe à droite de la
route, en zone Ncv (cf. page 55 du
règlement). Cette zone fait aussi l'objet de
prescriptions d'OAP (page 6 de la pièce 3).
Ces prescriptions permettent d'envisager
des activités agricoles sans toutefois mettre
en danger les zones humides et en
garantissant une transparence hydraulique.
Quoique sujette aux remontées de nappes,
cette parcelle se situe en aléa faible du
risque inondation. Le dossier de PLUi ne
prévoit pas spécifiquement l'installation de
piscine, mais préconise une étude
hydraulique en cas d'équipement
particulier (page 57 haut du règlement). Il
n'autorise pas dans cette zone les activités
de restauration et d'hébergement.



Risques et nuisances repérés au titre des articles R.151-31 ou R.151-34 :

Zone inondable (Etude IPSEAU)	— — — — —	Axe de ruissellement
Aléa faible	— — — — —	
Aléa moyen	— — — — —	
Aléa fort	— — — — —	

Appréciation de la commission :

Les propriétaires de l'auberge jugent cette installation de spa et piscine nécessaire au développement de leurs activités d'hébergement et de loisirs. Sur cette parcelle de 2 ha, l'emprise bâtie représente environ 1000 m². Après visite sur place, il apparaît que le hangar n'existe plus que sur la moitié de la surface représentée sur le plan. La piscine de 18 m (rectangle vert) peut donc s'intégrer dans l'espace restant sans nuire à l'intérêt patrimonial du site.

Le coefficient de STECAL (secteur de taille et capacité limité) fixé à 0.5 en secteur Nb, pourrait s'appliquer aussi au secteur Ncv. L'établissement respecte déjà cette règle. En effet, compte-tenu de la rénovation de l'ancienne grange, le bassin d'environ 18 m de longueur ne modifiera que faiblement le taux d'emprise actuel.

Sous réserve de le vérifier au moyen d'une étude hydraulique, cette piscine, prévue en zone d'aléa faible, ne semble pas de nature à nuire à l'écoulement de la Vanne lors d'éventuels débordements. En revanche, la présence de zone humide peut justifier de mesures de compensation.

Par ailleurs, du fait même de l'ancienneté de cet établissement et surtout de son potentiel d'évolution, le tableau page 56 du règlement et sa version complémentaire citée en page 4 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, devraient remplacer la notion d'interdiction par celle d'autorisation sous condition, pour les activités de logement, hébergement hôtelier et touristique.

En effet, si l'implantation s'avère conforme au code de l'urbanisme, la sécurité des personnes sera évaluée au regard de la réglementation des établissements recevant du public.

Pièce jointe 6
Changement de classement de parcelles (Arces-Dilo)

Commune de Arces-Dilo

Remarque de M. Joël DUFOIS déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U de trois parcelles (410, 411 et 25) actuellement classées en zone A.



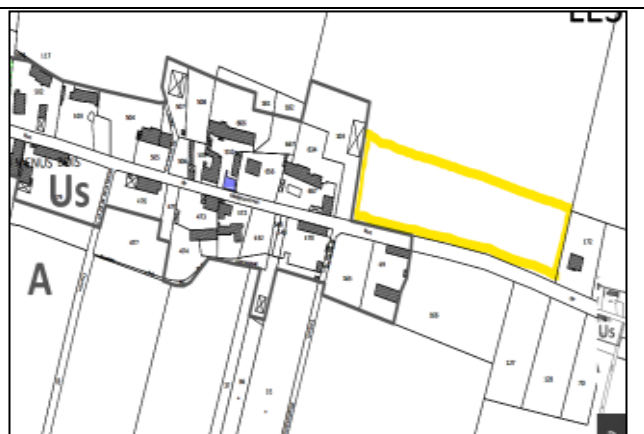
Appréciation de la commission :

La demande concerne des parcelles de surface importante et situées de plus très en dehors de la zone urbanisée du village. La demande n'est pas recevable.

Commune de Arces-Dilo (hameau Les Menus Bois)

Courrier de M. Roger ALLOUCHERY du 28 janvier déposé à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U d'une partie de parcelle comme elle l'était dans le POS précédent.



Appréciation de la commission :

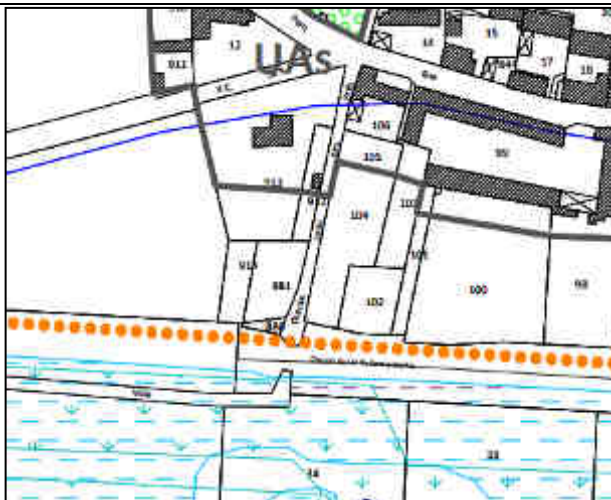
La demande peut être étudiée car cette parcelle était effectivement classée constructible auparavant (POS et non pas simple RNU).

Pièce jointe 7 Changement de classement de parcelles (Bagneaux)

Commune de Bagneaux

Remarque de M. Claude BOUNET déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite que le garage situé sur la parcelle N° 104 figure sur le plan ; comme il est attenant à la maison d'habitation, il demande le classement en zone UAs.



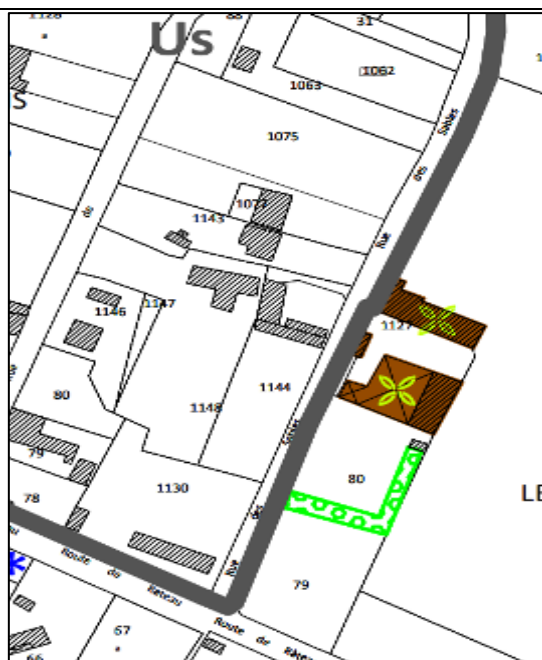
Appréciation de la commission :

M. BOUNET a signalé ne pas avoir de projet immobilier sur cette parcelle n° 104. Cette remarque, ainsi que les espaces déjà disponibles sur la commune, ne justifient pas d'un examen de la modification du tracé de la limite entre les zones UAs et Ncv.

Commune de Bagneaux (Hameaux Les Marchais)

Remarque de M. et Mme Joseph DOLFI, déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

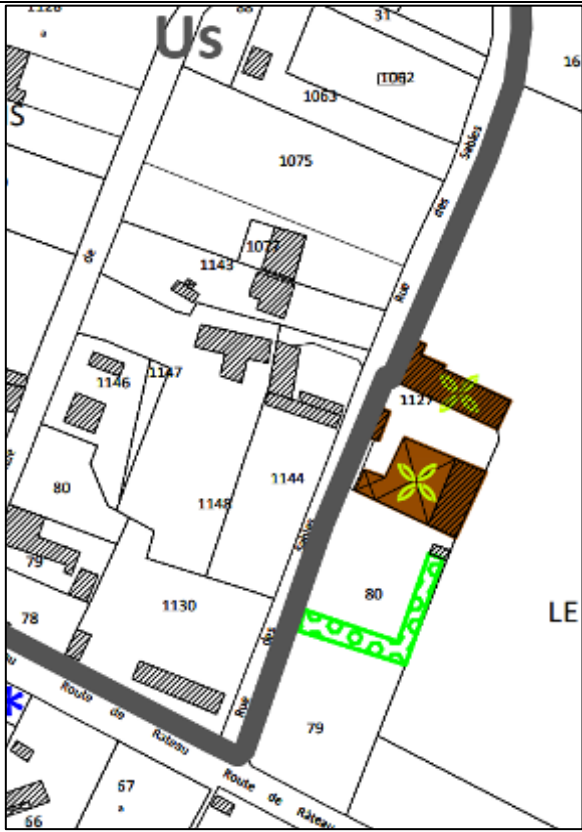
Souhaitent le classement de la parcelle n° 80, actuellement en A, en zone Us.




Appréciation de la commission :

Le hameau des Marchais dispose d'une zone Us avec des dents creuses. Le classement en zone Us de la parcelle n° 80 serait aussi à étudier pour les parcelles n° 79 (qui a fait aussi l'objet d'une demande) et éventuellement n° 1127. L'extension de la zone Us ne semble pas ici justifiée.

Commune de Bagneaux (Hameau Les Marchais)

<p>Courrier de M. Stéphane DOLFI (L'Isle-d'Adam) déposé le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 79, actuellement en A, en zone Us.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u></p> <p>Le hameau des Marchais dispose d'une zone Us avec des dents creuses. Le classement en zone Us de la parcelle n° 79 serait aussi à étudier pour la parcelle n° 80 (qui a fait l'objet d'une demande de la part de M. et Mme Joseph DOLFI) et éventuellement la parcelle n° 1127. L'extension de la zone Us ne semble pas ici justifiée.</p>	

Commune de Bagneaux

<p>Remarque de M. René LECLERCQ, déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 922 actuellement en A, en zone Us.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u></p> <p>Vu l'étendue de la parcelle, la présence du bâtiment agricole sur la parcelle n°921 et l'absence d'urbanisation à proximité, aucun motif ne permet de soutenir cette demande.</p>	

Commune de Bagneaux

Remarque de M. Jean-Marie PRINCEN,
déposée le 18 janvier à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite le classement des parcelles n° 21,
19, 18, 17, 16, 49, 70, 71, 906, 884, 885 en
zone UAs pour créer des logements.
Classement identique pour les parcelles
n° 916 et 917.

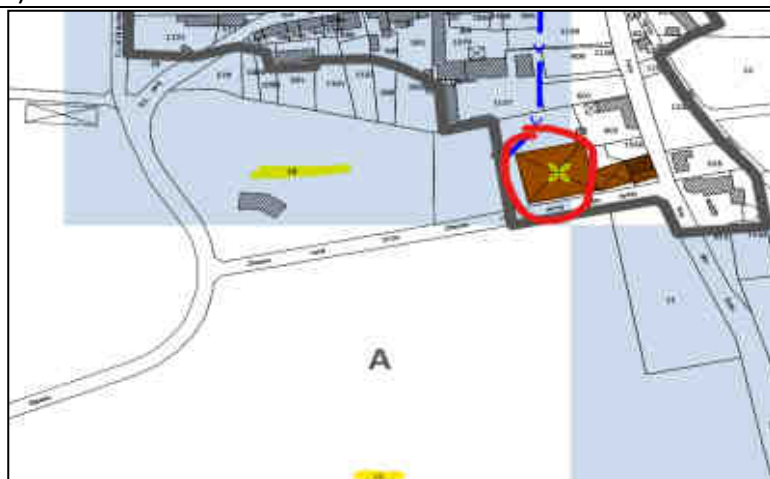
Appréciation de la commission :

Le classement des ces parcelles en zone UAs ouvrirait la possibilité à des logements de type pavillonnaires au détriment de la réutilisation d'espaces vacants en cœur urbain du village ; en outre, il agrandirait de façon trop importante la zone constructible de la commune par rapport aux constructions nouvelles constatées ces dernières années. Enfin le chemin rural nécessiterait un gros investissement de réfection car il n'est pas adapté à des véhicules légers.

Commune de Bagneaux (hameau de Rateau)

Courrier de M. Philippe ROUX du 10
juillet 2018 reçu le 29 janvier à
Villeneuve-l'Archevêque et remarque du
11 février

Souhaite le classement d'une partie des
parcelles n° 18 et 22 actuellement en A,
en zone Us. M. BODARD demande que
la parcelle où se situe le hangar soit
classée en zone Us

Appréciation de la commission :

Le classement des ces parcelles en zone Us ouvrirait la possibilité à des logements de type pavillonnaires au détriment de la réutilisation d'espaces vacants en cœur urbain de la commune. En outre, il agrandirait de façon conséquente la zone constructible par rapport aux constructions nouvelles constatées ces dernières années.

Commune de Bagneaux

Remarque de M. Michel MONFLEUR,
déposée le 30 janvier à la permanence de
Vareilles

Souhaite le classement de la parcelle n° 904
en zone U comme le sont les parcelles
voisines n° 903, 27 et 27.

Appréciation de la commission :

Une réponse favorable pour cette parcelle non cultivée ne remettrait pas en cause la répartition entre les zones urbaines et les zones agricoles.

Commune de Bagneaux

Remarque de M. et Jean-Claude SONNET
déposée le 18 janvier à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque et observation
n°23

Souhaitent un classement en zone U.

Appréciation de la commission :

Le classement en zone U semble difficile du fait de l'éloignement de la partie urbanisée.

Commune de Bagneaux (Hameaux du Rateau)

Remarque de Mme Mireille LACHAUME,
déposée le 11 février à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite le classement de la parcelle
n° 1089, actuellement en A, en zone Us.

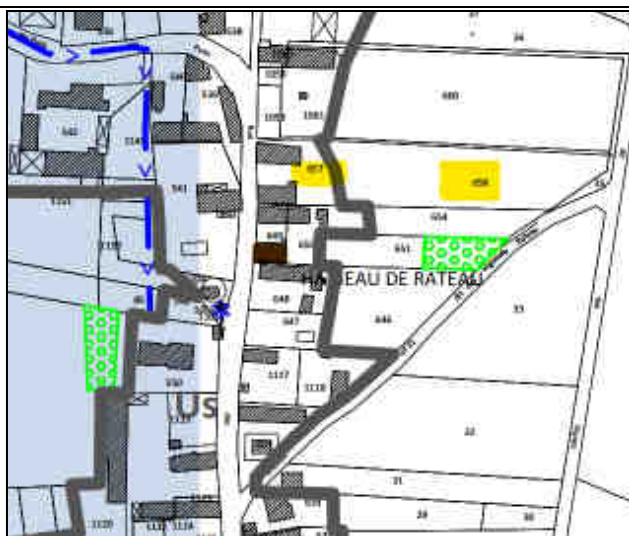
Appréciation de la commission :

Le classement en zone Us de la parcelle n° 1089 pourrait s'étudier dans un secteur qui irait des parcelles n° 579 à 592. Cependant, le hameau du Rateau et plus généralement la commune de Bagneaux disposent d'une zone Us qui comportent un certain nombre de dents creuses. La demande semble difficilement recevable.

Commune de Bagneaux (Hameaux du Rateau)

Remarque de M. Michel MANDAGOT,
déposée le 11 février à la permanence de
Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite que la limite entre la parcelle n°657
et la parcelle n° 656 soit déplacée de 50 m
vers l'est.

Appréciation de la commission :

Le déplacement de la limite peut s'étudier mais en prenant en compte les parcelles voisines.

Commune de Bagneaux

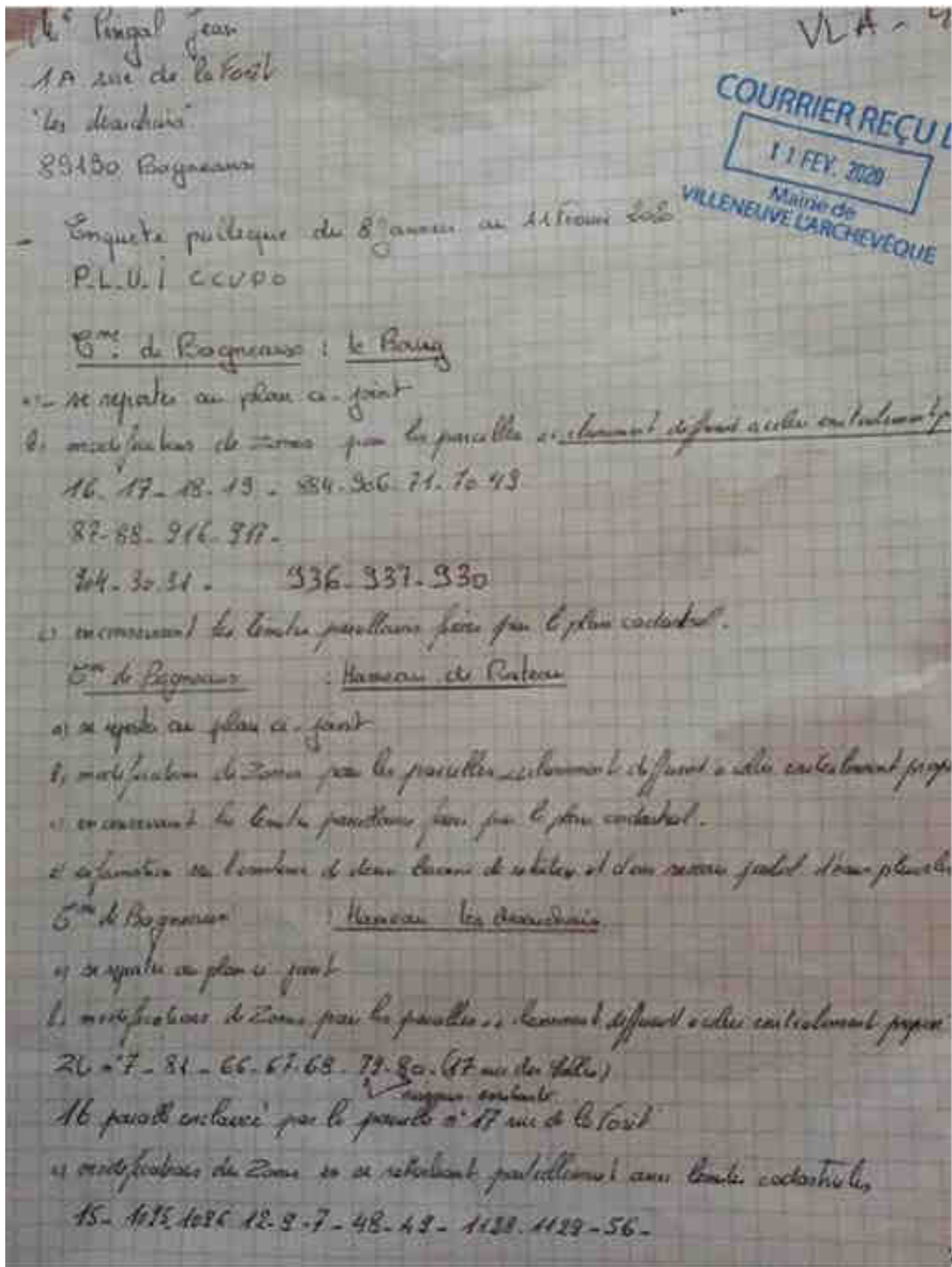
Courrier de M. Jean PINGAL déposé le 11 février à Villeneuve-l'Archevêque.

Monsieur PINGAL demande dans son courrier, reproduit ci-après, que les nombreuses parcelles énumérées, classées en zone A, marquées en jaune sur les plans associés, et limitrophes aux secteurs urbanisés de Bagneaux et des hameaux de Rateau et Le Marchais, soient classées en zone U.

Appréciation de la commission :

Nombre de ces parcelles ont fait l'objet de requêtes analysées ci-avant. Ce courrier fournit une vision plus globale.





En conclusion -
 la parcelle (2L n°7 - parcelle 31) (79-80)
 sur de la forêt (sur des terres)

ces parcelles ont été acquises en terrains à bâtir et sont rattachées à une classe
 en Zone A. Nos demandes de classement en U.S. ou U.P.S.
 nous souhaitent que cette réaffectation obtienne favorablement afin que nous
 puissions faire à notre usage. Nous nous proposons de venir que l'importance
 de faire notre activité sur ces sites d'activités de produits phytosanitaires
 par l'agriculture.

Bagnac le 11/01/2020
 i y

Appréciation de la commission :

Nombre de ces parcelles ont fait l'objet de requêtes analysées ci-avant.

Pièce jointe 8 Changement de classement de parcelles (Bœurs-en-Othe)

Commune de Bœurs-en-Othe (hameau du Champion)

Remarque de M. Etienne CHARLOIS
déposée le 30 janvier à la permanence de
Vaudeurs

Souhaite le classement de deux parcelles
1172 et 1183 en zone U. Elles sont
desservies par les réseaux et sont classées
actuellement en zone A.



Appréciation de la commission :

L'ensemble du hameau a été classé en zone A notamment par la présence de plusieurs exploitations agricoles. Il n'est pas envisageable de faire une exception pour deux parcelles qui de plus ne sont pas contigües.

Commune de Bœurs-en-Othe

Remarque de Mme Aline GIVAUDIN
déposée le 14 janvier à la permanence de
Bœurs-en-Othe

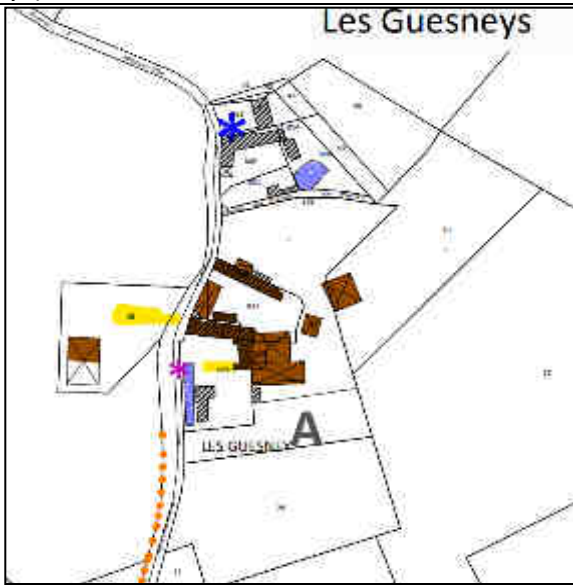
Souhaite le classement de la parcelle n° 58
de A en Us afin d'y implanter un garage.



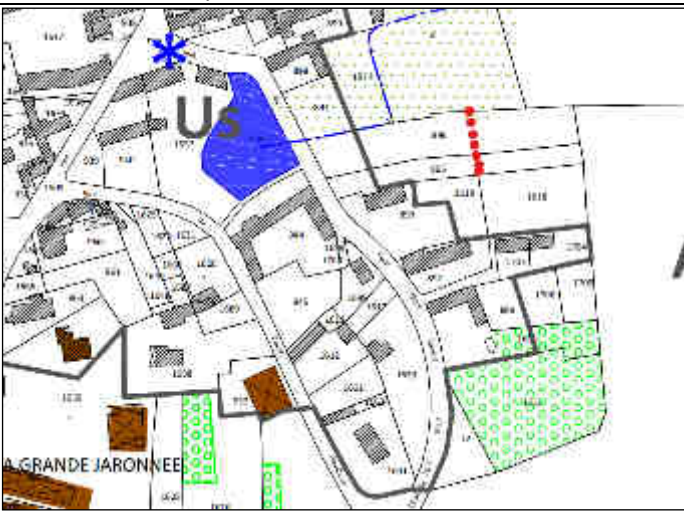
Appréciation de la commission :

La parcelle n° 58 est accessible par la parcelle n° 62 que possède le contributeur et qui reconnaît la proximité avec le bâtiment agricole. La réflexion portée sur la parcelle n° 58 pourrait s'étendre aux parcelles n° 1042, 1052 et 1051 voisines qui présentent une configuration similaire. En l'état actuel du règlement, la construction d'un garage seul est interdite. Seul un recul de limite peut répondre à la demande.

Commune de Bœurs-en-Othe (hameau des Guesneys)

<p>Remarque de Mme Françoise GIVAUDIN déposée le 13 janvier à la permanence de Bœurs-en-Othe et complétée le 10 février</p> <p>Souhaite le classement de la parcelle n° 40 en zone U.</p> <p>Signale également que la mare qui apparait dans la parcelle n° 829 a été rebouchée de la moitié depuis 25 ans.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u> L'ensemble du hameau a été classé en zone A, ceci est notamment dû à la présence de plusieurs bâtiments agricoles. Il n'est pas envisageable de faire une exception pour une seule parcelle.</p>	

Commune de Bœurs-en-Othe (hameau de la Grande Jaronnée)

<p>Remarque de M. Francis VERRIER déposée le 10 février à la mairie de Bœurs-en-Othe</p> <p>Souhaite l'extension (jusqu'aux points rouges) de la zone U sur la moitié de ses parcelles n° 896 et 895 car sa fille a un projet de construction.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u> L'extension s'étudie en y incluant la parcelle n° 1619 mitoyenne.</p>	

Pièce jointe 9 Changement de classement de parcelles (Cerisiers)

Commune de Cerisiers (hameau des Violots)

Remarque de M. Hervé CIROT déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs et complétée le 4 février sur le registre de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U de quatre parcelles (890, 891, 892 et 893) actuellement classées en zone A.



Appréciation de la commission :

La demande concerne des parcelles situées dans un hameau qui a été en totalité classé en zone A. Il n'est pas envisageable de classer quatre parcelles en zone U sans l'étendre à toutes les maisons du secteur.

Commune de Cerisiers (hameau du Fay)

Remarque de M. Jean LESPINE déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaite qu'il y ait beaucoup plus de zones U sur la commune de Cerisiers : seulement trois hameaux sur dix-huit comportent des zones U dans le projet de PLUi. Le contributeur demande que les dents creuses situées dans ces hameaux soient constructibles.



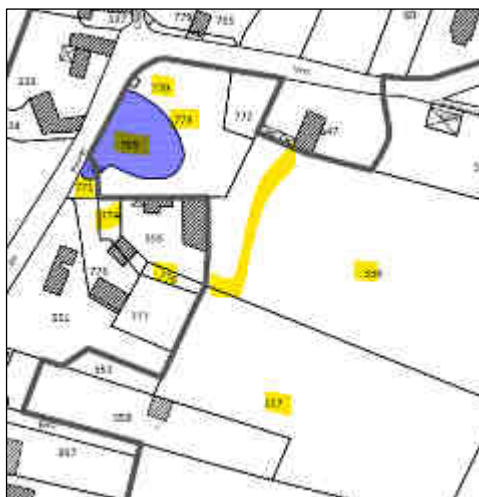
Appréciation de la commission :

La demande est reprise par beaucoup de contributeurs au-delà de la seule commune de Cerisiers.

Commune de Cerisiers (hameau des Chandeliers)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme Nathalie DECOUX

Possède une maison sur la parcelle n° 555 (accessible via les parcelles n°771 et 773) souhaite voir la mare et le jardin classés en U et avoir une bande constructible de 60m en arrière de leur maison sur les parcelles n° 556 et 557. Souhaite donc voir devenir constructibles les parcelles n° 769, 770, 771, 773, 55, 774, 776 en plus de la bande de 60 m sur les deux précédentes.

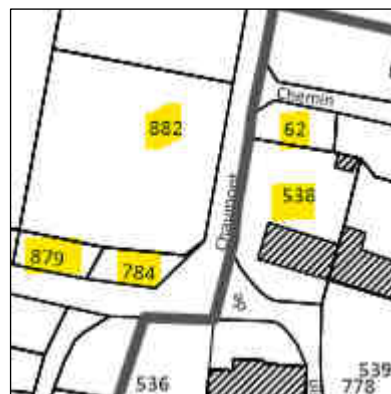
Appréciation de la commission :

La maison d'habitation se trouve en zone U. La réponse devrait aussi intégrer la parcelle 772. La taille de l'extension de 60 m, à l'ouest des parcelles n°566 et 567, demande un examen attentif.

Commune de Cerisiers (hameau des Chandeliers)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme POISSON

La maison d'habitation étant sur les parcelles n°568 et 62, demande de classer les parcelles n° 882, 829, 784 en U.

Appréciation de la commission :

La maison d'habitation est en zone U et ce hameau présente plusieurs dents creuses.

Commune de Cerisiers (bourg)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme POISSON
Demande de classer la parcelles n° 69 en U

Appréciation de la commission :

Ce type d'extension de zone constructible va à l'encontre de principes de resserrement mis en avant par le PLUi

Commune de Cerisiers (bourg)

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme POISSON, propriétaire de la maison implantée sur la parcelle n° 347

Demande de classer les parcelles n° 349, 399 et 492 de la zone UX en zone U.

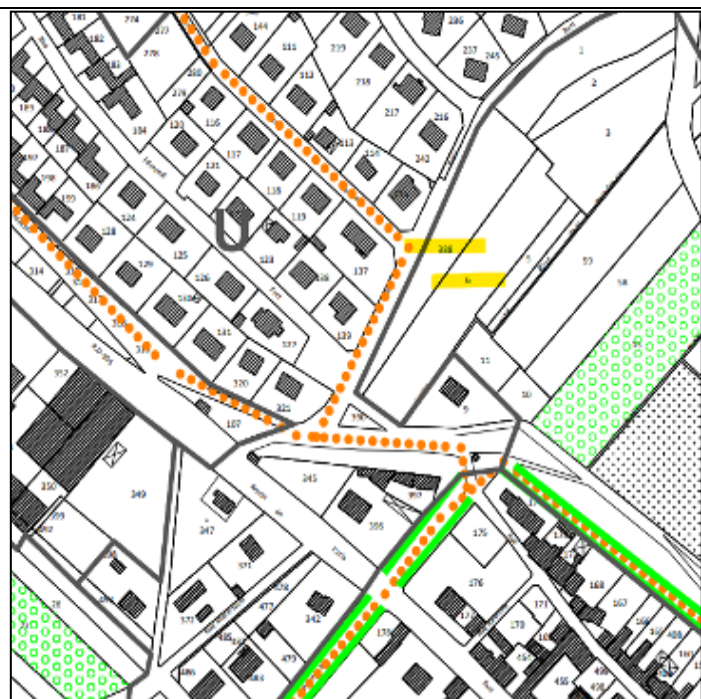
Appréciation de la commission :

Cette demande peut remettre en cause l'activité économique envisagée sur la zone UX. En revanche, elle démontre la crainte d'éventuelles futures nuisances.

Commune de Cerisiers

Courrier du 10 février de M. Jean-Luc BARDE
déposé à la mairie de Villeneuve-
l'Archevêque complété par un acte
d'huissier (signification de correspondance)
en date du 11 février

Souhaite que ses parcelles n° 6 et 388
soient classées en zone U.



Appréciation de la commission :

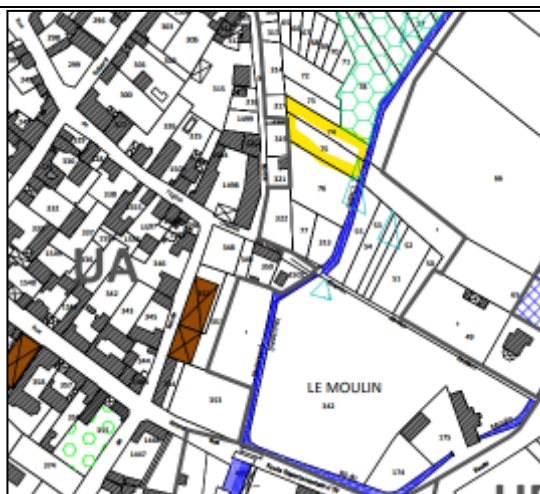
Compte-tenu de la présence à proximité d'un lotissement déjà construit et de l'absence d'exploitation agricole, la demande est recevable. Elle peut être étudiée.

Pièce jointe 10
Changement de classement de parcelles (Courgenay)

Commune de Courgenay

Remarque de M. Didier MASSON déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Souhaite la construction d'un chalet sur les parcelles n° 74 et 75 classées en zone Acor, où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Demande d'un classement en zone Ua ou d'un recul de la limite Ncor / Ua de 20 m.



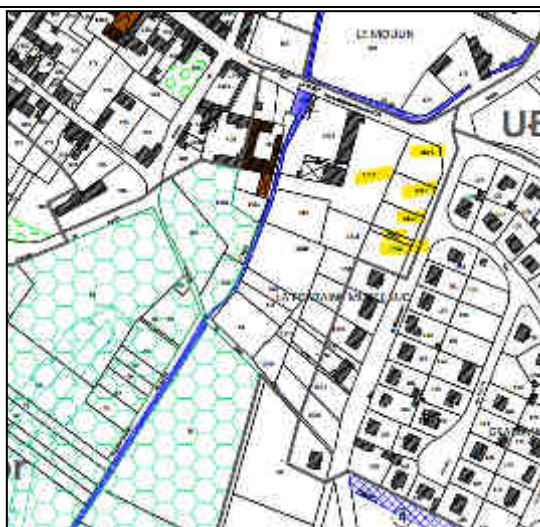
Appréciation de la commission :

Par définition, une zone Acor est tout à fait incompatible avec l'urbanisation. Les éléments figurant au dossier ainsi que l'éloignement de ce projet de construction du reste du secteur bâti de la commune rendent cette demande difficilement recevable.

Commune de Courgenay

Remarque de M. Daniel PAGNIER, maire de Courgenay déposée le 10 février à la mairie de Courgenay

Souhaite le classement des parcelles n° 1610, 1611, 1612, 1614 et 1615 en zone U. Elles ont actuellement classées en zone Acor.



Appréciation de la commission :

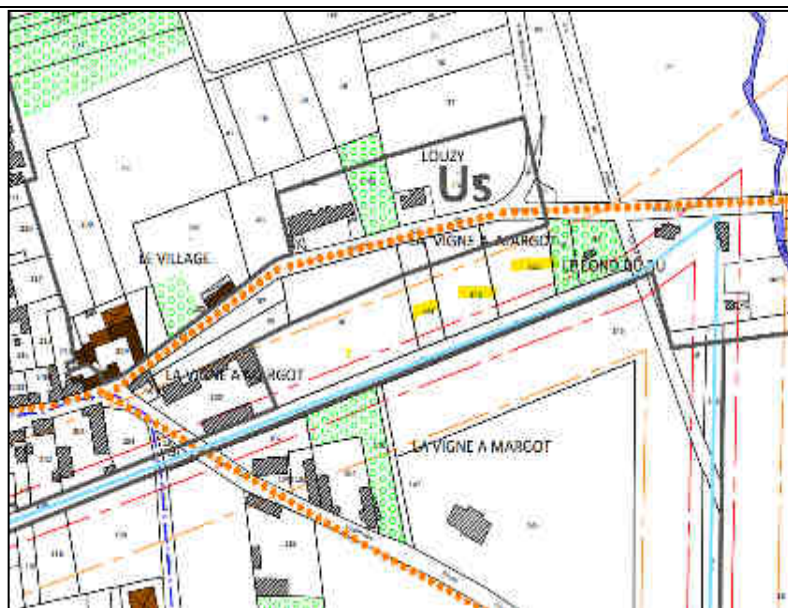
Ces ensembles de parcelles se situent en limite de deux zones bâties récemment, une à l'est et l'autre au sud. Au plan de l'équité, cette demande est compréhensible.

Pièce jointe 11
Changement de classement de parcelles (Flacy)

Commune de Flacy

Remarque de M. Jacques DORST déposée le 11 février à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite un recul de 30 m (vers le sud) de la limite entre les zones Us et Ncor pour les parcelles n° 142, 143 et 144.



Appréciation de la commission :

La réflexion pourrait être étendue à la parcelle voisine (n° 96). La demande d'une bande de 30 m doit s'examiner avec les servitudes liées à l'aqueduc Eau de Paris.

Pièce jointe 12
Changement de classement de parcelles (Foissy-sur-Vanne)

Commune de Foissy-sur-Vanne

Remarque de M. et Mme DREAU
 déposée le 6 février à la
 permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaitent le classement des parcelles n° 93, 94, 95 et 96 en zone Us comme ils l'avaient déjà demandé lors de l'établissement de la carte communale en 2012. Ces terrains ont perdu leur vocation agricole.



Appréciation de la commission :

Les parcelles concernées sont excentrées par rapport à la zone urbanisée. La demande ne semble pas recevable.

Commune de Foissy-sur-Vanne

Courrier de M. Roger BALSAM du
 17 janvier déposé à Villeneuve-
 l'Archevêque

Souhaite le classement de la parcelle n° 16 en zone Us en continuité d'une zone comportant 8 pavillons.



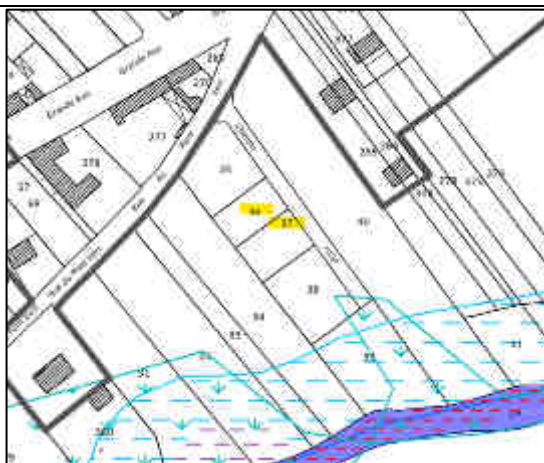
Appréciation de la commission :

Une voie ferrée désaffectée limite au nord la parcelle 16. Le classement en zone Us de cette parcelle permettrait de poursuivre l'urbanisation existante sans impacter les zones A exploitées. La réflexion pourrait être poursuivie pour les parcelles 20 et 21 situées au sud.

Commune de Foissy-sur-Vanne

Remarque de M. Johan PROKOP déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaite le classement des parcelles n° 36 et 37 en zone Us car il vient d'acheter le terrain pour construire.

Appréciation de la commission :

Les parcelles concernées restent proches de la zone urbanisée. Toutefois, elles sont actuellement classées en zone Ncv (OAP Vallée de la Vanne). A étudier compte tenu de l'achat récent par le contributeur.

Commune de Foissy sur Vanne

Observation n° 39 de Mme Michèle OGE le 11 février

Demande de classer la parcelle cadastrée n°40 en zone constructible (Us)

Appréciation de la commission :

Cette parcelle nue, classée en Ncv, se situe en limite de zone Us mais aussi en limite de zone inondable. Seul un classement partiel semble envisageable.

Commune de Foissy-sur-Vanne

Observation 32 de Mme Bernadette
PUERTAS et 31 de M. Michel CHURIN.

Demandent le classement de la parcelle
n° 370 en zone constructible



Appréciation de la commission :

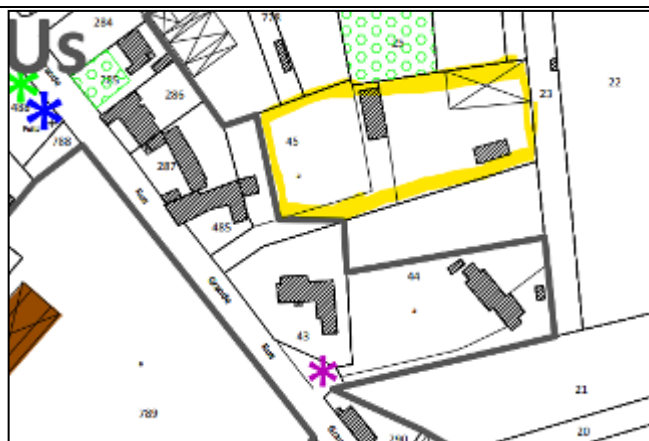
La taille de cette parcelle, ainsi l'éloignement par rapport au cœur urbanisé de la commune fournissent peu d'argument pour modifier le classement

Pièce jointe 13
Changement de classement de parcelles (La Postolle)

Commune de La Postolle

Observation n°12 de M. Jean-Paul BURNY
 déposée le 27 janvier
 Complétée d'une remarque le 11 février

Souhaite, pour construire un nouveau hangar, le classement intégral de la parcelle cadastrée n° 45 Zone A, en zone constructible, sachant que cette parcelle comporte déjà 2 bâtiments (ancien hangar agricole et atelier)



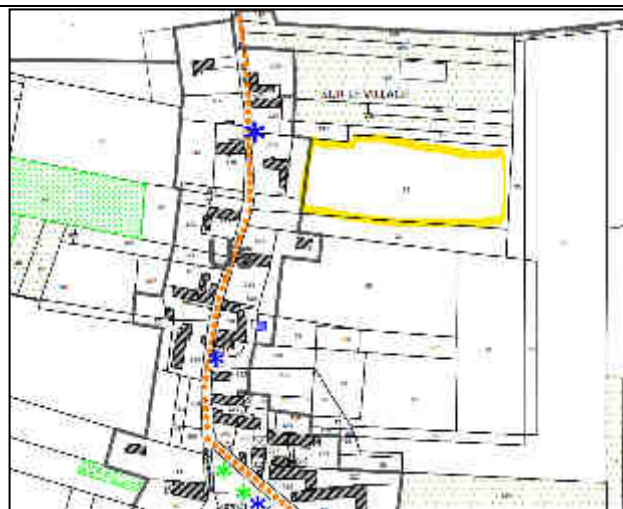
Appréciation de la commission :

La présence de bâtiments agricoles justifie le classement en zone A. Un assouplissement du règlement de la zone A ou un classement en zone Ux satisfait la demande.

Commune de La Postolle

Observation n°16 de Mme Brigitte
 BREFORT déposée le 29 janvier

Souhaite le classement intégral de la parcelle cadastrée n° 22 en zone Us après avoir demandé lors de la concertation que cette même parcelle soit classée en « jardin ».



Appréciation de la commission :

Le classement de cette parcelle en zone Us constituerait une excroissance sur la partie urbanisable de la commune. Ce n'est pas souhaitable.

Commune de La-Postolle

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par M. Sylvain LAPOTRE

Demande de suppression du trait figurant sur la parcelle n° 34 et de classement en zone U de la parcelle n 335.



Appréciation de la commission :

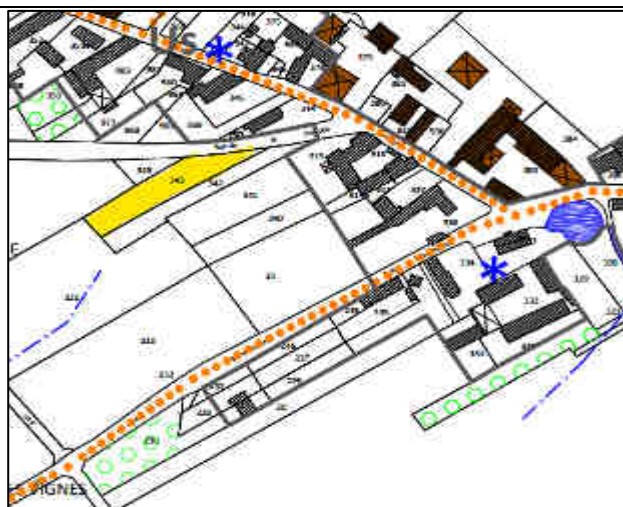
Le trait figurant sur la parcelle n° 34 peut signaler un ancien chemin sans préjuger d'un droit de passage, d'autant qu'il est fermé au niveau de la Grande Rue. Le classement en zone U de la parcelle n 335 doit inclure les parcelles voisines n° 331 et 332.

Pièce jointe 14 Changement de classement de parcelles (Lailly)

Commune de Lailly (hameau La Charmée)

Remarque de M. Marc HOCINE, déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et reprise dans l'observation n° 8 du même jour

Souhaite le classement de la parcelle n° 343 (actuellement classée en A) en zone Us.



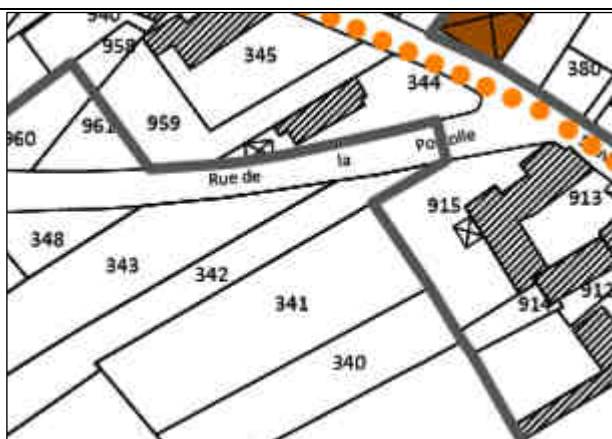
Appréciation de la commission :

Un ensemble de bâtiments d'habitation se situe au sud de la rue de La Postolle à l'entrée du hameau de La Charmée. Sous réserve d'examen de la nature des bâtiments agricoles situés au nord de la route, il peut être imaginé un classement partiel des parcelles n° 348, 343 et 342 avec un tracé parallèle à la rue qui s'appuierait sur l'angle gauche de la parcelle n° 915.

Commune de Lailly (lieu-dit La Charmée)

Observation n° 41 de M. Claude HERBETTE le 11 février

Demande de classer la parcelle n° 342 comme la parcelle 343 en zone Us



Appréciation de la commission :

Un ensemble de bâtiments d'habitation se situe au sud de la rue de La Postolle à l'entrée du hameau de La Charmée. Sous réserve d'examen de la nature des bâtiments agricoles situés au nord de la route, il peut être imaginé un classement partiel des parcelles n° 348, 343 et 342 avec un tracé parallèle à la rue qui s'appuierait sur l'angle gauche de la parcelle n° 915

Commune de Lailly (hameau La Charmée)

Remarque de M. Fabien PIE, déposée le 18 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et reprise dans l'observation n° 9 du même jour

Souhaite le classement de la parcelle n° 272 (actuellement classée en A) en zone Us pour remettre en état un abri existant.

Appréciation de la commission :

Un abri de jardin (figuré en vert) est implanté sur la partie classée en zone A. Il a une emprise au sol de 6 X 17 m. Sa rénovation est compatible avec le règlement de la zone A. Ces éléments justifient de ne pas modifier le classement de cette parcelle.

Commune de Lailly

Courrier de M. Joël GUENEAU non daté, déposé le 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne

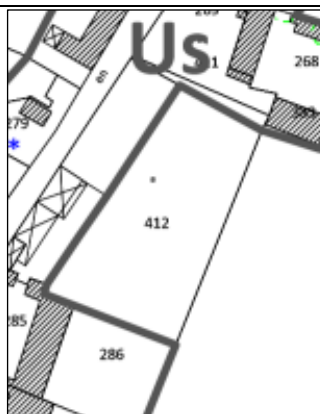
Demande que les parcelles n° 94, 92 et 91 en partie soient classées en zone Us et non en zone A (limite matérialisée en rouge sur le plan).

Appréciation de la commission :

La demande peut être recevable au vu de la configuration des parcelles concernées.

Commune de Lailly

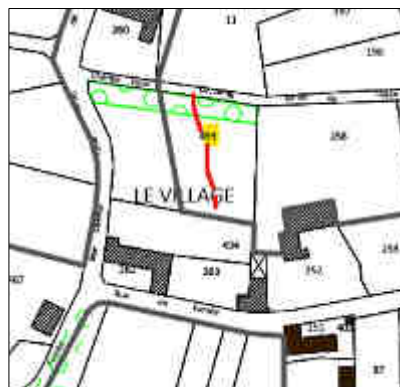
Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par Mme Florence LE TIEC
Souhaite que la limite entre la zone Us et A soit alignée sur la limite Est de sa parcelle n° 412

Appréciation de la commission :

Cette parcelle relativement étendue est partiellement en zone Us. La parcelle n° 426 mitoyenne l'est entièrement. Il ne semble pas incohérent d'appliquer les mêmes dispositions pour les deux.

Commune de Lailly

Remarque déposée 11 février sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque par M. Sylvain PINOT
Propriétaire de la parcelles n° 493 avec un projet de construction, il demande (voir trait rouge) un recul d'environ 35 m, vers le fond de sa parcelle, de la limite séparant les zones A et Us.

Appréciation de la commission :

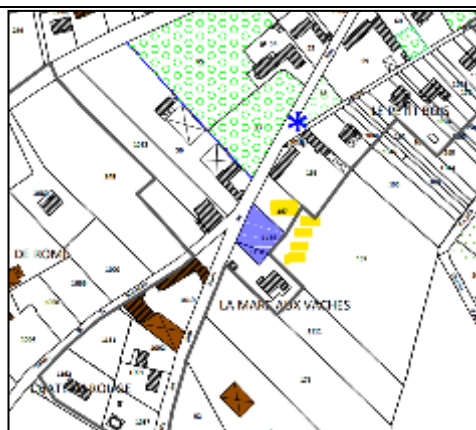
Cette demande semble recevable et n'impacte pas directement les constructions existantes.

Pièce jointe 15 Changement de classement de parcelles (Les Clérimois)

Commune de Les Clérimois

Courrier de Mme Yolande PICARD
du 6 février à Villeneuve-l'Archevêque

Rappelle un courrier de 2019 où la contributrice souhaitait le classement en zone U de la parcelle n° 167. La contributrice demande que la zone U soit rallongée sur une partie de la parcelle n° 169.



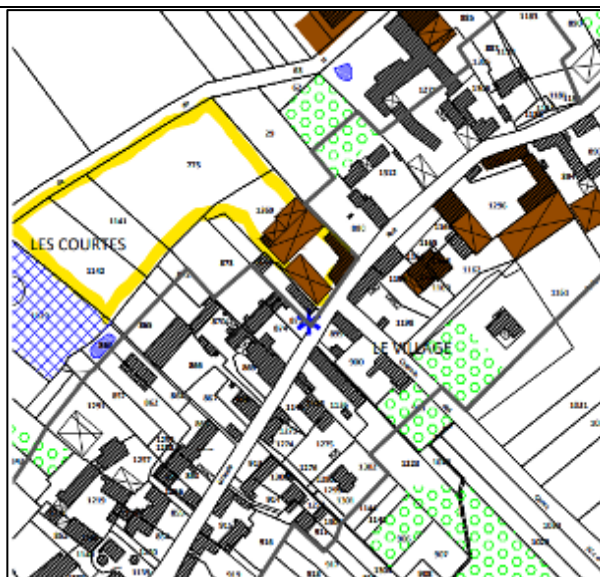
Appréciation de la commission :

Cette parcelle n° 167 est déjà classé en U. Une extension de la zone U n'est pas souhaitable au-delà de l'espace urbanisé de la commune. La demande n'est pas justifiée.

Commune de Les Clérimois

Remarque de M. HAERINCK déposée
le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-
l'Archevêque et courrier du 29 janvier.

Souhaite le classement en U des parcelles
n° 1141, 1142, 775 ; même demande pour
la parcelle n° 1269 qui comporte des
bâtiments d'exploitation agricole. Le
contributeur déclare qu'il s'agit d'une
ancienne exploitation agricole.



Appréciation de la commission :

S'il est confirmé que les bâtiments n'ont plus aucune vocation agricole, la parcelle n° 1269 peut être classée en zone U. S'agissant des autres parcelles, il n'est pas utile d'augmenter les zones constructibles de la commune qui comporte déjà des dents creuses et des logements à rénover.

Commune de Les Clérimois

Remarque de M. CHEMOLLE déposée le 6 février à la permanence Foissy-sur-Vanne

Souhaite le classement en zone U de la parcelle n° 92 sur laquelle il existe un projet de construction. Le bâtiment agricole situé à proximité concerne une exploitation en cessation d'activité.

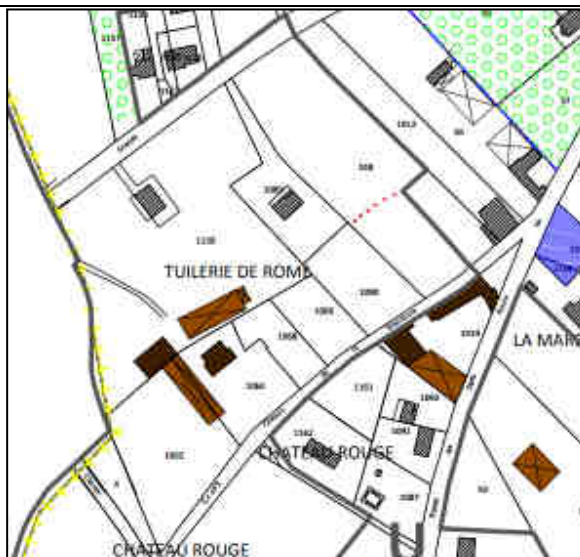
Appréciation de la commission :

S'il est confirmé que le bâtiment n'a plus aucune vocation agricole, la parcelle peut être classée en zone U.

Commune de Les Clérimois

Remarque de M. Michel MARTIN déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles (Les Vallées de la Vanne)

Souhaite le classement de la parcelle n° 248 (tuilerie de Rome) en zone U par alignement de la partie inférieure de la ligne de séparation des zones sur la limite droite de la parcelle n° 1090. Une conduite d'assainissement collectif passe dans la propriété.

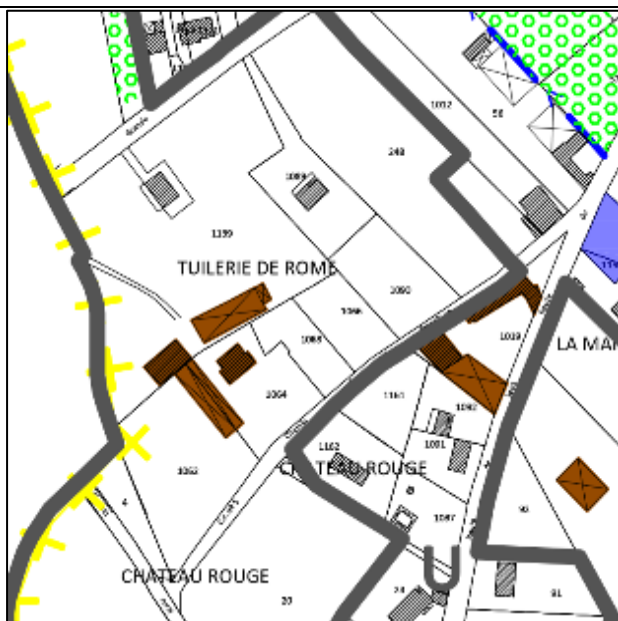
Appréciation de la commission :

Compte-tenu de la présence des bâtiments agricoles situés à l'ouest des propriétés de M. MARTIN et de l'existence du réseau d'assainissement, cette demande portant sur la seule parcelle n° 248 est recevable. Toutefois, une réflexion globale avec les parcelles n° 1139, 1089 et 1090 peut être menée (voir demande SZEJACK).

Commune de Les Clérimois

Remarque de M. et Mme SLEZACK déposée le 8 janvier à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaitent le classement en zone U de la parcelle n° 1139 qui trouve en zone A à proximité de bâtiments d'exploitation agricole. Cette dernière est susceptible de se développer sur la parcelle n° 1062.



Appréciation de la commission :

La parcelle n° 1139 permet une distance de recul d'environ 80 m entre l'arrière du bâtiment agricole et la Grande Rue. Le classement en U de la parcelle n° 1139 pourrait alors concerner les parcelles voisines (n° 1089, 248 et 1090).

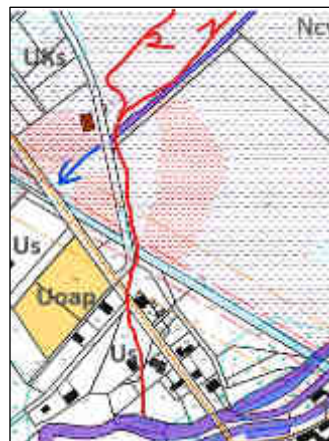
Pièce jointe 16
Changement de classement de parcelles (Les Vallées de la Vanne)

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Chigy

Remarque de Mme METAUT déposée le
21 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaite un nouvel itinéraire de
déversement de fossés vers la Vanne.

Elle souhaite également le classement des
parcelles n° 271 et 274 actuellement en
zone Ncv en zone U.



Appréciation de la commission :

Un déversement des rus 1 et 2 par l'itinéraire proposé réduirait la stagnation d'eau sur les parcelles en évitant un écoulement sur le chemin de la Chaussée. Ce point ne concerne pas l'enquête en cours et son traitement justifie d'une étude hydraulique. Les bâtiments agricoles à proximité des parcelles n° 271 et 274 et les espaces déjà disponibles sur la commune s'opposent à un classement complet en zone U ou Us.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Theil-sur-Vanne

Courrier de M. Jean-Paul BAILLET du 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne

Demande que les parcelles 2, 5, 6, 7 situées autour de son habitation soient classées en zone U comme elles l'étaient sur le POS actuel.



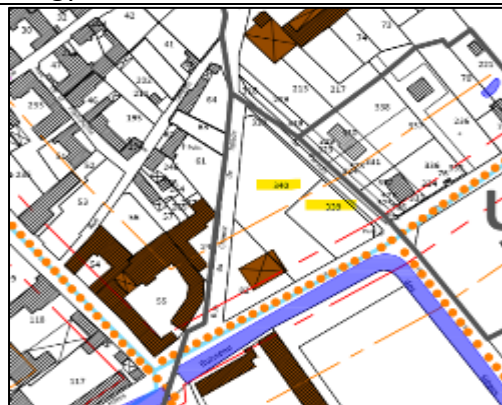
Appréciation de la commission :

Les parcelles concernées, jusqu'à 75 et 128, sont situées en dehors du périmètre urbanisé de la commune même si quelques maisons éparses y sont construites. Cependant, elles figuraient comme constructibles au POS de la commune.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Chigy

Remarque de MM. Guy et Lucien AYMONIN déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaitent le classement en zone Us des parcelles n° 339 et 340 (ils ont noté par erreur 239 et 240 sur le registre).



Appréciation de la commission :

Sur ce secteur, les parcelles voisines contiennent un bâtiment consacré à une activité agricole. Si l'activité agricole est pérenne, la demande de classement en zone Us des parcelles n° 339 et 340 ne semble pas recevable.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Vareilles

Remarque de M. et Mme PONCET émise oralement le 30 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaitent que la parcelle n° 91 qui comporte une maison « préfabriquée » soit classée en zone U au lieu de zone A. Les contributeurs n'ont pas laissé d'écrit sur le registre.

Appréciation de la commission :

M. et Mme PONCET ont signalé ne pas avoir de projet immobilier si ce n'est que de consolider leur maison actuelle. Le règlement de la zone A autorise ce type de travaux.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Vareilles

Remarque de l'indivision BRULE déposée le 11 février à la mairie de Vareilles

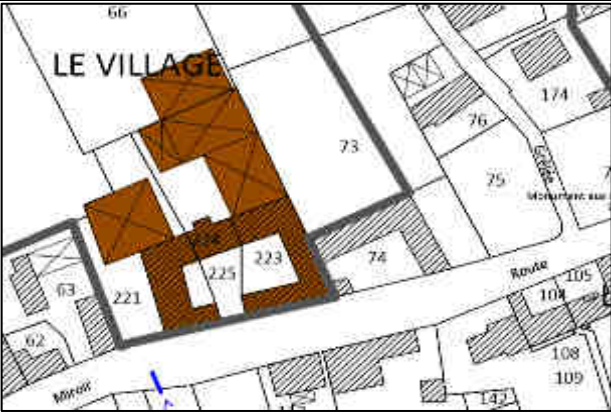
Souhaitent le classement en zone UA des parcelles n° 460 (bâtiment construit en continuité d'un autre bâtiment bâti sur une parcelle classée en UA) et n° 317 (parcelle classée verger dans le PLUi).

Contestent le classement en zone humide (en rouge) de la parcelle n° 467.


Appréciation de la commission :

Les deux premières demandes peuvent s'étudier favorablement au vu des explications données par les contributeurs. S'agissant du classement en zone humide, il relève des données de la DREAL.

Commune de Les Vallées de la Vanne - secteur Theil-sur-Vanne

<p>Remarque de M. Jean-Marc MAZIER de Cerisiers, déposée le 14 janvier à Vareilles</p> <p>Souhaite le classement en zone U de la parcelle n° 73 en vue de réaliser un projet immobilier, directement à l'ouest de la limite séparant la zone A et U.</p>	
<p>Appréciation de la commission :</p> <p>La parcelle n° 73 se trouve directement mitoyenne d'un ensemble de bâtiments agricoles. La construction proposée se trouverait donc à environ 20 m de celui-ci. La demande peut être étudiée compte tenu de la présence de nombreuses constructions qui existent déjà autour du bâtiment agricole.</p>	

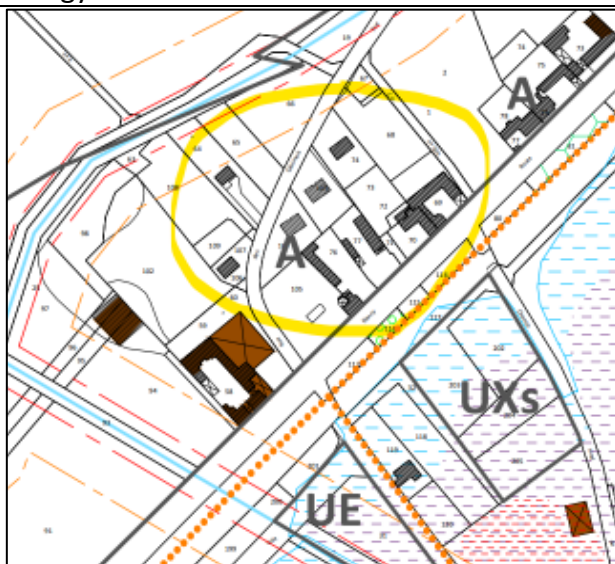
Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Theil-sur-Vanne

<p>Remarque de Mme Thérèse SORIANO déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles</p> <p>Souhaite le classement partiel des parcelles n° 449 et 448 (sur le plan n° 410) et n° 160 en zone Us et non totalement en zone A.</p>	
<p>Appréciation de la commission :</p> <p>Un alignement de cette ligne de séparation sur la limite nord de la parcelle n° 410 et la limite ouest de la parcelle n° 160 impacterait très faiblement les surfaces relatives des zones A et U.</p>	

Commune de Les Vallées de la Vanne - secteur de Chigy

Observation n° 4 de M. Maurice BLOCH
déposée le 14 janvier

Souhaite le classement en zone Us de la zone bâtie dite de « la grenouillère », à l'ouest de la route conduisant aux Clérimois.



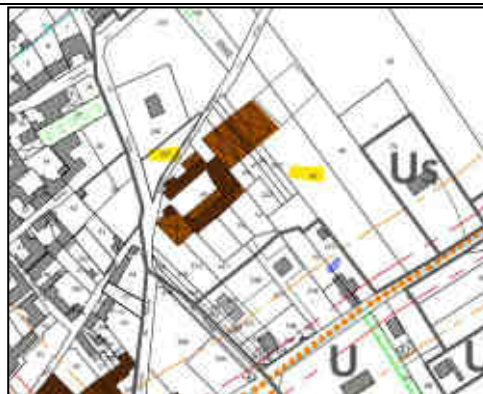
Appréciation de la commission :

Sur ce secteur, les parcelles 58 / 59 contiennent un bâtiment consacré à une activité agricole. Un classement en zone Us peut être envisagé en notant cependant l'éloignement du centre bourg.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Chigy

Remarque de M. Michel VINCENT déposée
le 6 février à la permanence de Vaudeurs

Souhaite que les parcelles n° 135 et 47
soient classées en zone U.



Appréciation de la commission :

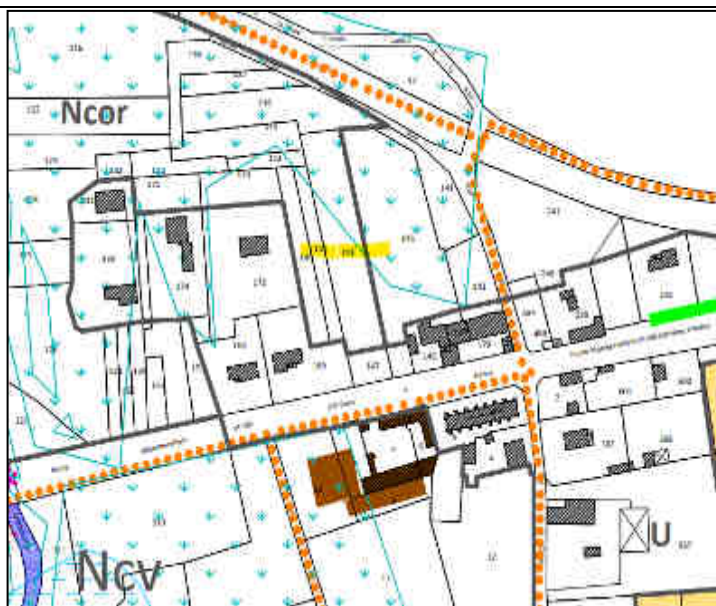
Les parcelles mentionnées par le contributeur se situent de part et d'autre d'une exploitation agricole. La pérennité de cette exploitation est à examiner.

Pièce jointe 17
Changement de classement de parcelles (Molinons)

Commune de Molinons

Remarque de M. Cédric MONTAGNE déposée le 11 février à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite que les parcelles n° 148 et 154 soient intégrées dans la zone U car il a un projet d'hangar agricole. Elles sont aujourd'hui classées en zone Ncor.



Appréciation de la commission :

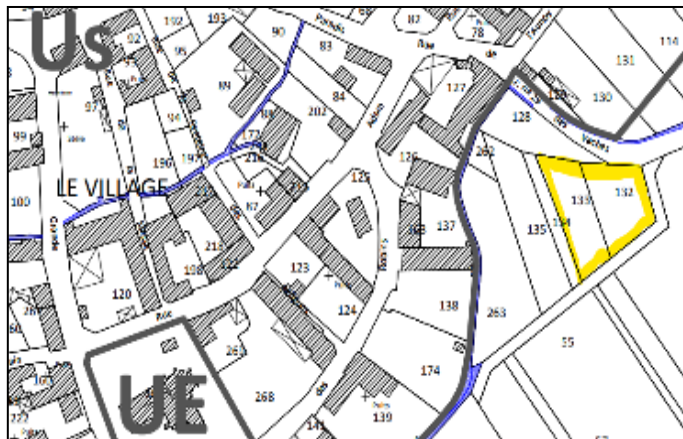
Il faut s'assurer que le futur hangar abritera une activité compatible avec les habitations situées à proximité.

Pièce jointe 18
Changement de classement de parcelles (Pont-sur-Vanne)

Commune de Pont-sur-Vanne

Remarque de M. Christian HUGUES déposée le 30 janvier à la permanence de Vareilles et courrier complémentaire du 11 février de M. STERN, maire de Pont-sur-Vanne, déposé à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite le classement en zone U de deux parcelles actuellement classées en zone A ; à la demande de la commune, le contributeur a acquis un second terrain pour pouvoir construire une maison. M. le maire précise que les terrains ne sont pas inondables et qu'il donné à tort un avis défavorable en 2019.

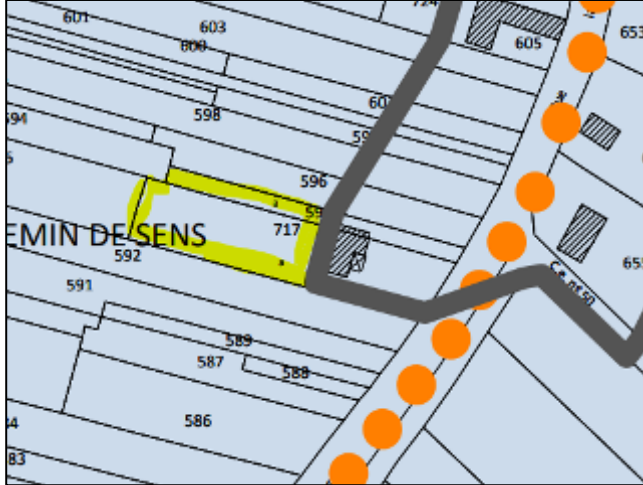


Appréciation de la commission :

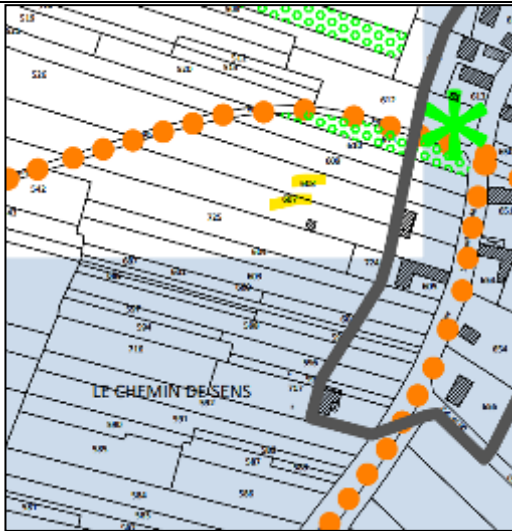
Les parcelles situées actuellement en zone A sont relativement proches de la zone Us mais cette zone a été délimitée au droit des parcelles construites. La demande peut être étudiée en y intégrant les parcelles voisines.

Pièce jointe 19
Changement de classement de parcelles (Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes)

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

<p>Remarque de M. Claude PARISOT déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay</p> <p>Souhaite le classement en U de l'ensemble des parcelles n° 717 et 595 sur lesquelles est implantée la maison d'habitation.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u> La demande ne semble pas recevable au vu de l'emplacement des parcelles concernées. Le classement en zone U supprimerait l'homogénéité du tracé. Un léger recul de la limite séparative faciliterait la création d'extension de taille modérée.</p>	

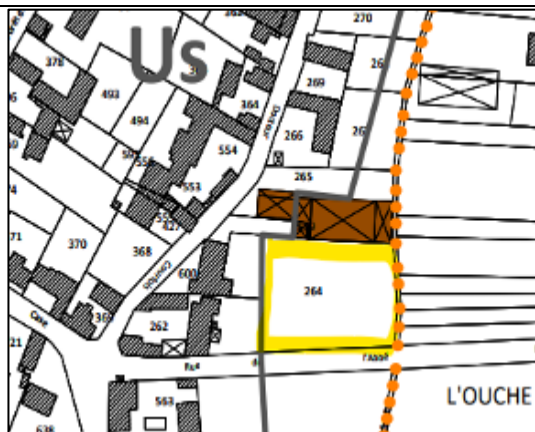
Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

<p>Courrier de M. et Mme Pascal BRODIER du 25 janvier déposé à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque</p> <p>Souhaitent que le zonage U des parcelles 607 et 608 sur lesquelles se situe leur maison d'habitation soit étendu pour englober des petits bâtiments existants.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u> La demande ne semble pas recevable au vu de l'emplacement des bâtiments concernés. Le classement en zone U supprimerait l'homogénéité du tracé.</p>	

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Observation n° 14 déposée par M. Rémy
GUYOT le 29 janvier

Souhaite le classement de la parcelle 264
en totalité en zone Us car actuellement elle
est à moitié en Us et moitié en A.

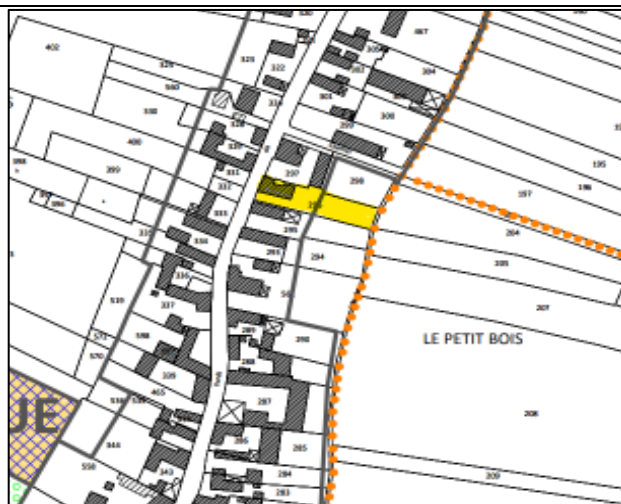
Appréciation de la commission :

Quoique classé en zone A, l'espace situé entre le chemin et la zone Us n'est pas propice à une activité agricole. Le classement en zone U de la parcelle n° 264, limitée par le chemin en pointillés orange est envisageable. Il se conçoit cependant dans un ensemble comprenant les parcelles contigües. Il faudra cependant connaître la pérennité de la qualification du bâtiment agricole.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Observation n° 5 déposée par M. Didier
TOURNAN le 15 janvier

Souhaite le classement de la parcelle n° 296
en totalité en zone Us car actuellement elle
est à moitié en Us et moitié en A.

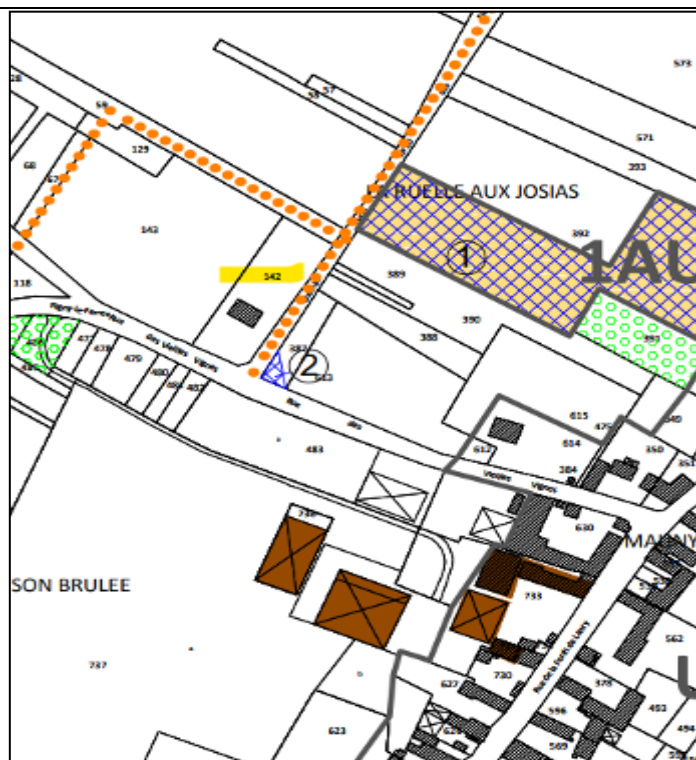
Appréciation de la commission :

Quoique situé en zone A, l'espace situé entre le chemin et la zone Us n'est pas propice à une activité agricole. Le classement en zone U de la parcelle n° 296, limitée par le chemin en pointillés orange, est envisageable. Il se conçoit cependant dans un ensemble de parcelles allant de n° 298 à 265 (ou 267) et assure ainsi une cohérence avec le zonage en Us des parcelles n° 180 à 190.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Courrier du 5 février de M. et Mme Bernard PARISOT déposé à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque

Souhaitent le classement de la parcelle n° 155 en zone Us pour pouvoir construire une véranda attenante ou un abri près de leur maison d'habitation.



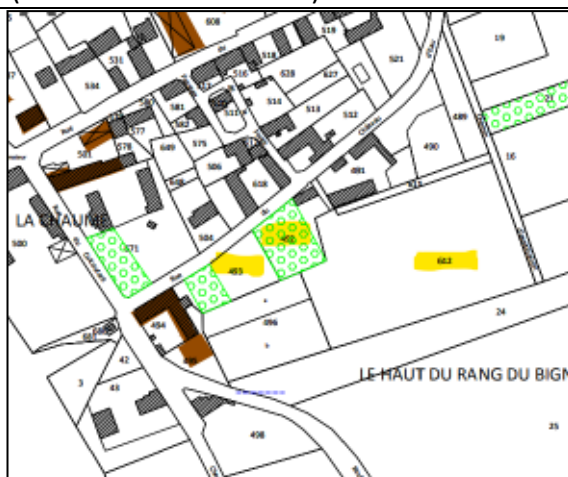
Appréciation de la commission :

Le n° de la parcelle 155 n'apparaît pas sur le plan de zonage ; toutefois, l'adresse des contributeurs laisse à penser qu'ils sont voisins de M. et Mme BERTHELIN (numéros de rue 6 et 6 bis) qui ont également fait la même demande pour la parcelle n° 142. L'appréciation est similaire : le classement en zone A actuel s'explique par l'éloignement de la parcelle par rapport à la zone urbanisée de la commune et par la présence d'une exploitation agricole à proximité. La demande ne semble pas recevable. Cependant, la construction d'une véranda ou d'un abri près d'une maison existante est autorisée en zone A.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de la Chaume)

Remarque de Mme Sylvie VIRATEL déposée à la mairie de Courgenay le 7 février

Souhaite le classement des parcelles n°492, 493 et 612 en zone U.



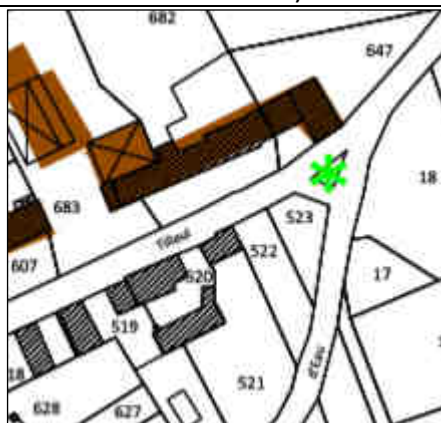
Appréciation de la commission :

Une réflexion globale doit être menée sur le hameau de La Chaume qui comporte 42 maisons mais aussi 3 exploitations agricoles : zone U ou adaptation du règlement ?

Commune de Saint-Maurice-Aux-Riches-Hommes (hameau de La Chaume)

Observation n° 36 de M. Thomas LE TENO de SENS

Demande le classement des parcelles 522 et 523 en zone constructible.

Appréciation de la commission :

L'ensemble du hameau de La Chaume est classé en A. Un bâtiment agricole est proche des parcelles citées.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes (hameau de La Chaume)

Remarque de M. Didier LUCQUIN déposée à la permanence de Villeneuve-l'Archevêque et courrier du 11 février.

M. LUCQUIN signale qu'il est toujours exploitant agricole et qu'il est satisfait du zonage proposé au hameau de La Chaume.

Appréciation de la commission :

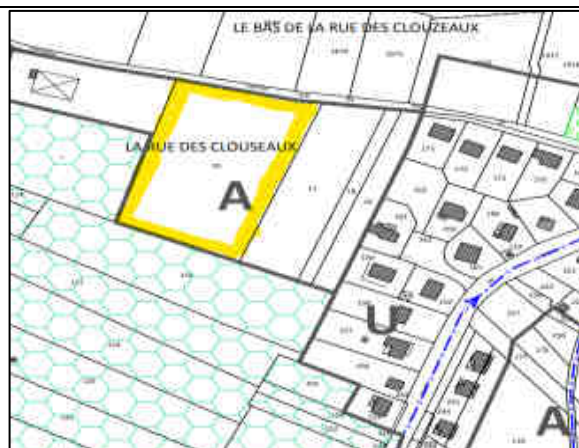
La remarque de M. LUCQUIN vise à confirmer l'existence de bâtiments agricoles au sud du hameau, ce que certaines contributions mettaient en doute.

Pièce jointe 20
Changement de classement de parcelles (Vaudeurs)

Commune de Vaudeurs

Observation n° 19 déposée par M. Jean-Luc GUIBLAIN le 31 janvier

Souhaite le classement en zone U d'une parcelle n° 16 qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 2011.



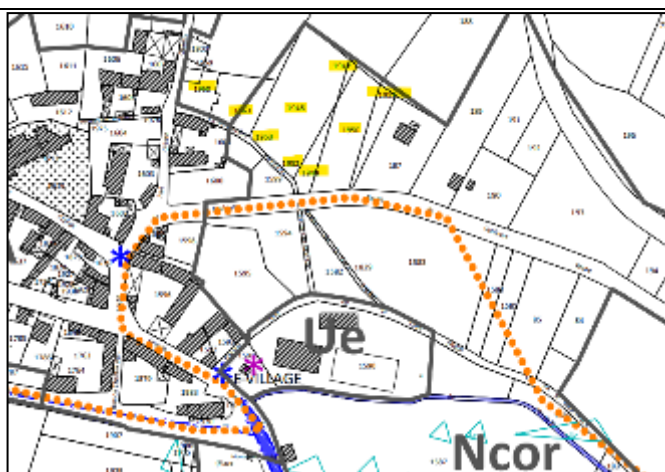
Appréciation de la commission :

Un classement en zone U de cette parcelle excentrée conduirait à une extension de la surface urbanisable de la commune au détriment du remplissage d'espaces disponibles.

Commune de Vaudeurs

Remarque de M. Bernard COULON déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U de neuf parcelles actuellement classées en zone Nf ou Ncor.



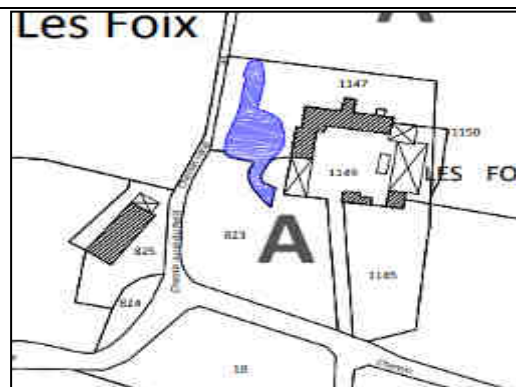
Appréciation de la commission :

Les parcelles situées actuellement en zone Ncor (corridor écologique) peuvent difficilement changer de classement. Cela peut être étudié pour les parcelles n° 1960 et 1963 qui sont en limite de la zone U.

Commune de Vaudeurs (hameau de Les Foix)

Courriers de M. et Mme MAILLOT des 23^o septembre 2019 et 9 décembre 2019 remis par la municipalité le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaitent le classement en zone U de terrains desservis par les réseaux actuellement classée en zone A.

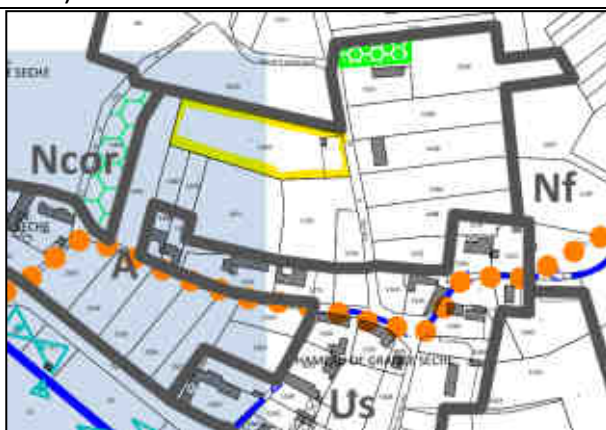
Appréciation de la commission :

La plupart des « petits » hameaux ont été classés en zone A. Les Foix est sans doute un des plus petits en termes de bâti existant. La demande est difficilement recevable.

Commune de Vaudeurs (hameau de Grange Sèche)

Courrier de M. DELAMOTTE du 17 septembre 2019 et remis par la municipalité le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U de parcelle 1420 desservie par les réseaux actuellement classée en zone A.

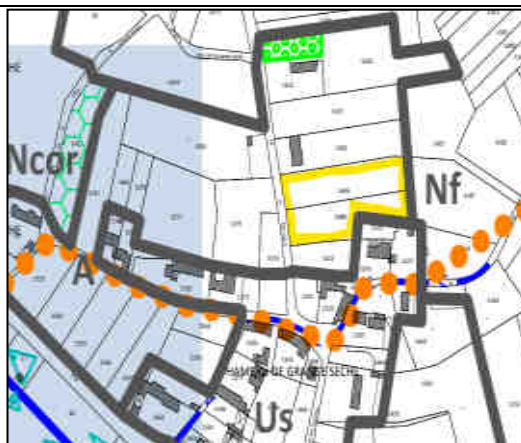
Appréciation de la commission :

La parcelle concernée est éloignée de la zone classée actuellement en Us. Toutefois, la Municipalité envisage de renforcer la défense incendie du hameau pour éventuellement proposer une augmentation de la zone U dans ce secteur.

Commune de Vaudeurs (hameau de Grange Sèche)

Courrier de M. Eric DEVILLERS (Juan-Les-Pins) du 8 octobre 2019, confirmé par mail du 6 janvier 2020 et remis par la Municipalité le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement en zone U de deux parcelles desservies par les réseaux actuellement classées en zone A. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré en 2014.

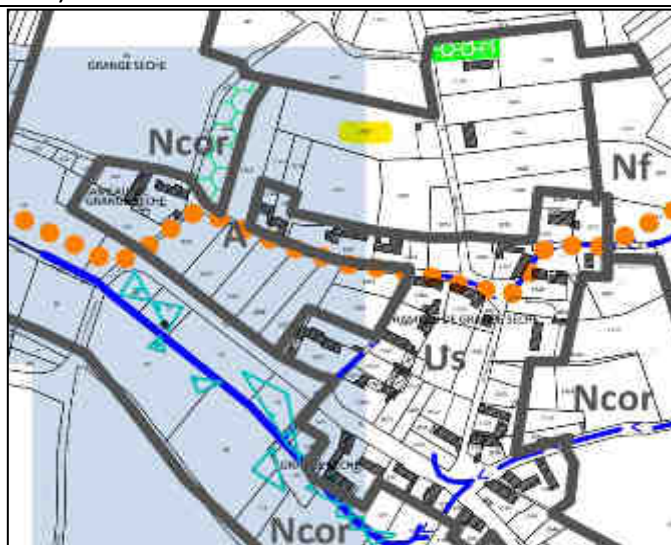
Appréciation de la commission :

Les parcelles concernées sont limitrophes de la zone classée actuellement en Us. La municipalité envisage de renforcer la défense incendie du hameau pour éventuellement proposer une augmentation de la zone U dans ce secteur.

Commune de Vaudeurs (hameau de Grange Sèche)

Remarque de M. Damien HOCINE déposée le 6 février à la permanence de Vaudeurs

Souhaite le classement de la parcelle n° 1420 en zone U ; le contributeur a réalisé des terrassements en vue de construire une maison. Un permis de construire (qui n'a pas eu de suite) a été accordé en 2007 sur cette parcelle.

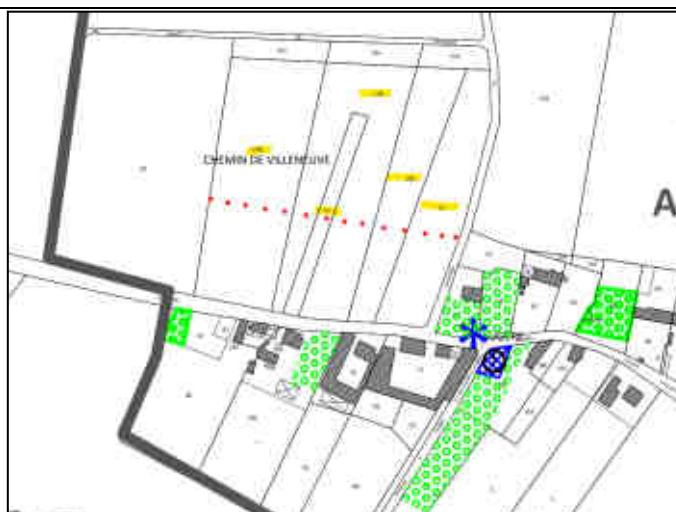
Appréciation de la commission :

La parcelle est assez éloignée de la zone urbanisée du hameau ; cependant, la Municipalité a fait part de son intention de renforcer la défense incendie dans ce hameau.

Commune de Vaudeurs (hameau d'Augères)

Remarque de Mme Sylvette LIE, Mme Béatrice PREVOST et M. Hervé CIROT déposée le 30 janvier à la permanence de Vaudeurs

Souhaitent le classement partiel (limité aux points rouges) en zone U de cinq parcelles actuellement classées en zone A et demandent que le hameau comporte des zones U.

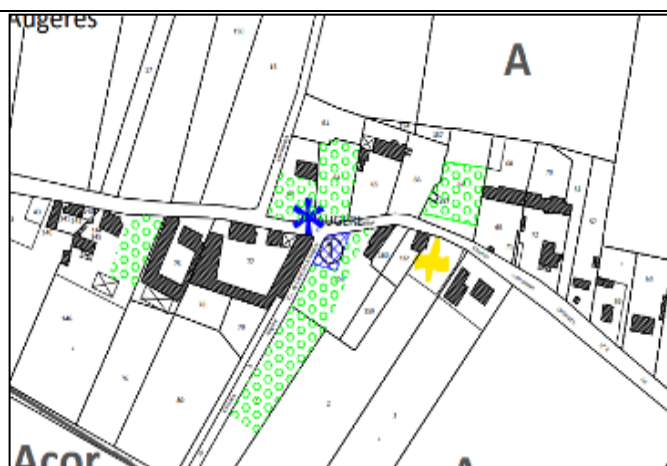
Appréciation de la commission :

La demande concerne des parcelles de surface importante et situées de plus en dehors de la zone construite du village. La Municipalité a fait part de son souhait de revoir le zonage de ce hameau.

Commune de Vaudeurs

Remarque de M. Pascal RUIZ, adjoint au maire, déposée sur le registre le 3 février à Vaudeurs

La commune devrait acquérir une partie de la parcelle n° 2 pour créer une défense incendie et pouvoir ainsi envisager une zone Us sur le hameau d'Augères. L'emplacement réservé prévu sur la parcelle n° 158 n'aurait plus lieu d'être. Les parcelles qui pourraient être proposées en zone U ne sont pas précisées.

Appréciation de la commission :

La demande de changement de zonage la commune sera à étudier dans le cadre global du réexamen du zonage de Vaudeurs.

Pièce jointe 21
Changement de classement de parcelles (Vaumort)

Commune de Vaumort

Observation n° 1 de Mme Brigitte REGAL
 déposée le 8 janvier

Souhaite le classement de la parcelle n° 158
 en totalité en zone Us car actuellement elle
 est moitié en Us et moitié en A.



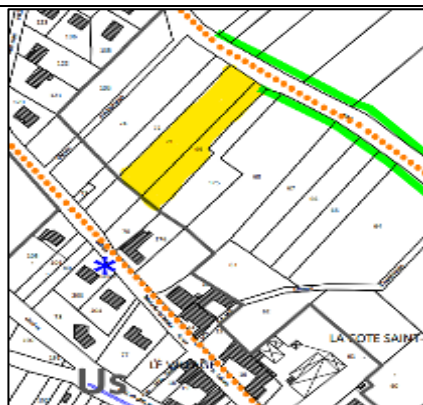
Appréciation de la commission :

Le bâtiment agricole le plus proche de cette parcelle se situe à environ 80 m de son extrémité sud. Donner suite à cette remarque impliquerait de faire de même pour les parcelles de n° 154 à 158. L'extrémité sud de la parcelle n° 154 se trouve à 50 m de ce même bâtiment.

Commune de Vaumort

Courrier de Mme Jeannine GUIMONT
 du 16 janvier à Villeneuve-
 l'Archevêque

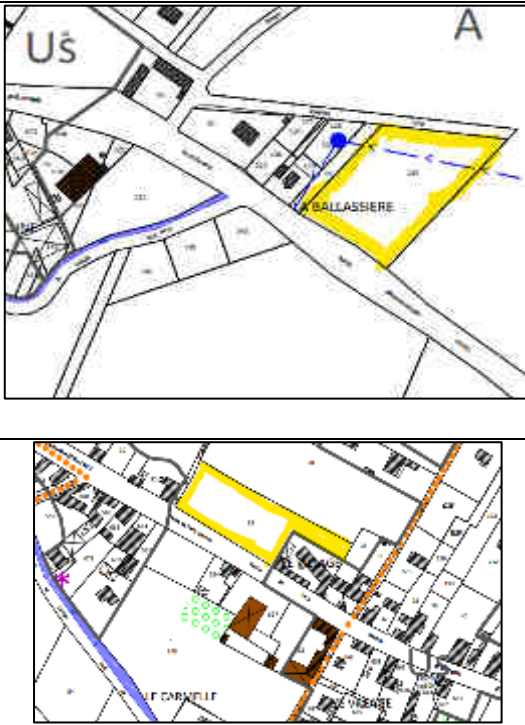
Souhaite le classement complet de ses
 parcelles ZA69 et ZA71 en Us au motif
 de contraintes d'installation d'un
 assainissement individuel et de
 construction d'abri de jardin voire de
 garage.




Appréciation de la commission :

La ligne séparant les deux secteurs se trouve à 40 m de la route de la Collate. La réflexion devrait porter sur l'ensemble des parcelles n° 64 à 74 et la surface urbanisable deviendrait démesurée. La demande ne semble pas recevable.

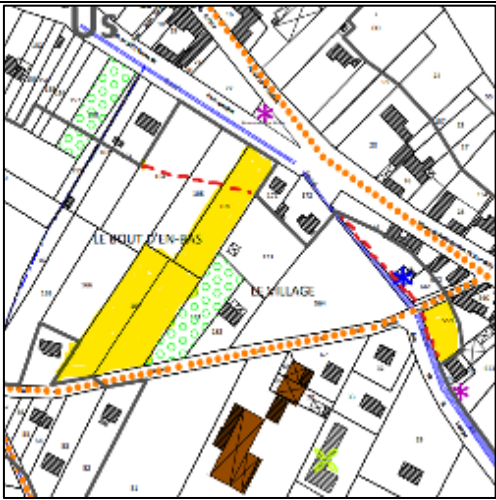
Commune de Vaumort

<p>Remarque de M. Jean-Claude BRYCHERY du 30 janvier à Vareilles</p> <p>Souhaite que ses parcelles n° 135 et 13 soient classées en US pour y réaliser un projet de construction d'habitation (sur une des deux).</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u></p> <p>La parcelle n° 135 se situe à la sortie du village au-delà de la partie urbanisée de la commune. Son classement en zone Us qui devrait englober les maisons voisines augmenterait de façon significative les zones urbaines.</p> <p>S'agissant de la parcelle n° 33, elle se situe dans le périmètre d'une exploitation agricole mais il est peu probable que cette dernière puisse s'étendre dans le secteur compte tenu du nombre important de maisons d'habitation aux alentours. La demande est à étudier.</p>	

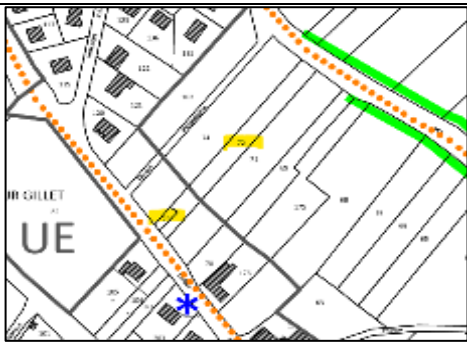
Commune de Vaumort

<p>Observation n° 43 de M. et Mme ROCHE Christian et remarque sur le registre de Villeneuve-l'Archevêque le 11 février</p> <p>Propriétaires de la parcelle n° 29 (habitation) et n° 88 (local professionnel, entreprise de maçonnerie) souhaitent que ces parcelles soient classées en zone U pour construire ultérieurement une maison de plain-pied.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u></p> <p>La présence de bâtiments agricoles autour de la parcelle n° 29 n'incite pas à un changement de zonage. La parcelle n° 88 ne figure pas sur l'annexe graphique.</p>	

Commune de Vaumort

<p>Remarques de Mme Maryse SOETE et M. Daniel CHAMILLARD, déposées le 18 janvier et courriers de Mme Ludivine CHAMILLARD du 17 janvier, de Maryse SOETE du 18 janvier et de M. Daniel CHAMILLARD du 20 janvier</p> <p>Souhaitent le classement des parcelles n° 559, 169, 231 et 232 (actuellement classées A) en zone Us.</p> <p>La zone Us se situe au Nord sur l'extrait de plan ci-contre. Le reste est classé en zone A. Cependant, du fait d'une succession, de nouvelles parcelles ont été tracées.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u></p> <p>Le tracé des limites de la zone A résulte de la présence de deux ensembles de bâtiments agricoles. On observe que les parcelles n° 661 et 559 ne permettent qu'une activité agricole restreinte voire impossible. A ce niveau, un alignement de la ligne de séparation sur le cours de l'ancien Rû (selon les pointillés rouges) répondrait à la demande.</p> <p>Pour la parcelle n° 169 et ses voisines, un nouveau tracé (selon les pointillés rouges) pourrait rejoindre les angles de cette ligne figurant sur les parcelles n° 163 et 171. Cela permettrait de tracer de façon homogène la zone Us.</p>	

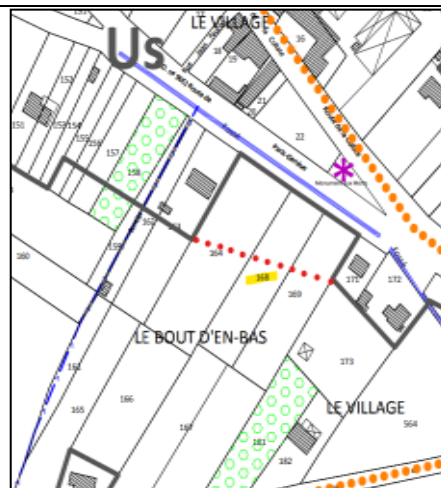
Commune de Vaumort

<p>Courrier de M. Joël GUENEAU non daté, déposé le 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne</p> <p>Demande que sur les parcelles n° 73 et surtout 72, la limite de la zone Us soit déplacée d'une vingtaine de mètres vers le nord afin qu'un assainissement individuel et son épandage puissent, du fait du sens de la pente, être réalisés au sud des futures maison d'habitation.</p>	
<p><u>Appréciation de la commission :</u></p> <p>La demande est recevable mais concerne également les parcelles voisines.</p>	

Commune de Vaumort

Observation n° 10 de Mme Evelyne BUCHET
(Epinay-les-Voyes) déposée le 20 janvier

Souhaite le classement de la parcelle n° 168
située au Bout d'en bas à Vaumort en zone
Us et non en zone A.



Appréciation de la commission :

Cette demande concerne en fait les parcelles n° 164, 168 et 169.

Une demande similaire est déposée le 18 janvier par M. Daniel CHAMILLARD. Ces parcelles ne présentant qu'une activité agricole restreinte voire impossible, un recul d'environ 40 m vers le sud de la ligne de séparation des zones ne pénaliserait pas l'exploitation. Le nouveau tracé (selon le pointillé rouge) pourrait rejoindre les angles figurant sur les parcelles n° 163 et 171.

Commune de Vaumort

Courrier du 10 février de Mme CIROT

Demande de classer la parcelle n° 164 en
zone U



Appréciation de la commission :

Les constructions existantes et la proximité d'une voie de circulation incitent à reconsidérer le classement. Pour la parcelle n° 164 et ses voisines, un nouveau tracé (selon la ligne rouge) pourrait rejoindre les angles de cette ligne figurant sur les parcelles n° 163 et 171.

Commune de Vaumort

Remarque de M. et Mme Christian MARTIN, déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaitent le classement des parcelles n°540 et 131, actuellement en zone A en zone Us



Appréciation de la commission :

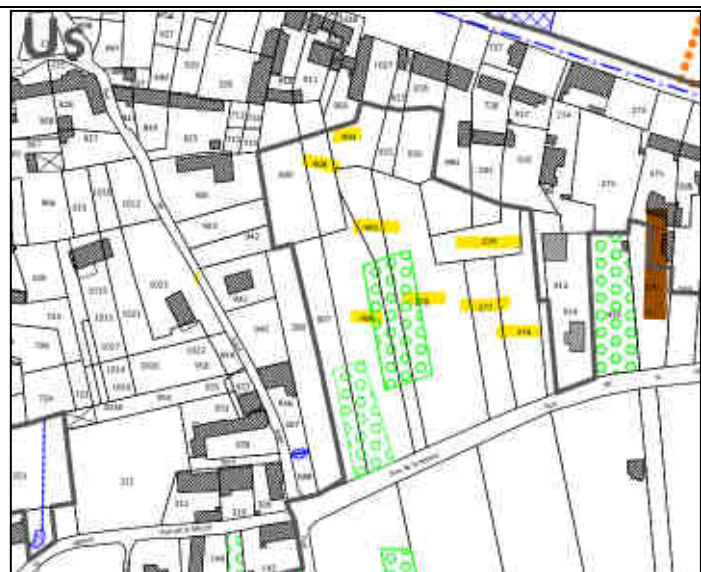
Un alignement de cette ligne de séparation sur la limite Est des parcelles n° 540 et 131 conduirait à une extension de la surface urbanisable de la commune au détriment du remplissage des espaces disponibles.

Pièce jointe 22
Changement de classement de parcelles (Villechétive)

Commune de Villechétive

Remarque de Mmes Bernadette, Isabelle et Béatrice JACQUELIN déposée le 24 janvier à la mairie de Vaudeurs

Souhaitent le classement de huit parcelles en zone U qui seraient facilement raccordables.



Appréciation de la commission :

La demande concerne une grande surface de zone urbanisable. Compte tenu des quelques dents creuses que comporte la commune, il n'est pas souhaitable d'y répondre favorablement.

Toutefois, si la zone U devait s'étendre sur Villechétive, ce pourrait au plus près de la zone U, c'est-à-dire sur les parcelles de Mmes JACQUELIN situées les plus au nord.

Pièce jointe 23
Changement de classement de parcelles (Villeneuve-l'Archevêque)

Commune de Villeneuve-l'Archevêque

Courrier de M. Jean-Paul BREARD du
23 janvier remis à Villeneuve-l'Archevêque

Souhaite la représentation sur le plan de la maison réalisée sur les parcelles n°252, 253 et 254. En outre, le contributeur demande la levée du droit de préemption existant sur le PLU précédent.



Appréciation de la commission :

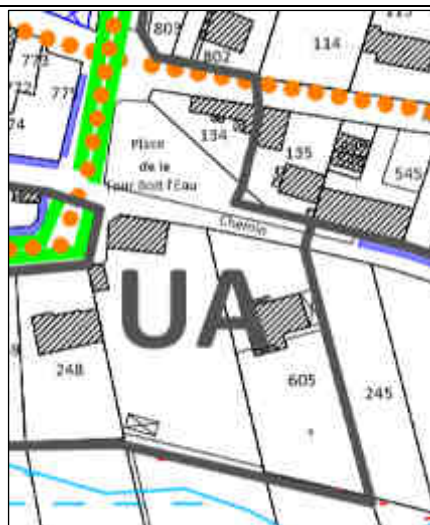
La présence de construction sur ces parcelles, classées en Ncv, ne nécessite pas obligatoirement de changer le classement actuel.

Le droit de préemption urbain (DPU) évoqué dans ce courrier relève du droit public. Il n'entre pas dans le périmètre de cette enquête.

Commune de Villeneuve-l'Archevêque

Observation n° 41 de M. Jean MARE le 11
février

Demande de classer la parcelle n° 245 La Prieurée en UA comme la parcelle 605 déjà construite.



Appréciation de la commission :

La maison sur la parcelle 605 possède déjà une extension du côté de la 245. De nombreuses dents creuses existent déjà sur cette commune.

Pièce jointe 24
Changement de classement de parcelles de A en U

Courrier POPIHN



SELAS MOREL Charline

Huissier de Justice

Successeur de Me Françoise COUCHARD - VALLEE

1B Faubourg de Villeperrot - BP 17

89140 Pont-Sur-Yonne

☎ : morel.charline@huissier-justice.fr

🌐 : <http://www.huissier-sens-pont.fr>

À :

Mr le COMMISSAIRE ENQUETEUR PLUI

Mairie

1 Place de la Liberté

89190 VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE

Référence Etude : V - 11622
 POPIHN Dominique C/ VILLENEUVE L'ARCHEVEQUE

A Pont-Sur-Yonne, le 11 février 2020

Monsieur,

Je vous informe que je vous ai signifié un(e) Signification de correspondance, en date du 11 février 2020,

à la demande de Madame Dominique POPIHN et Monsieur Jean louis POPIHN et Monsieur Arnaud POPIHN et Madame Ludivine POPIHN et Madame Roxane POPIHN,

En votre absence la copie de cet acte a été remise à votre intention à : Madame LEBOURG Maryline, adjoint administratif ainsi déclarée.

Ci-joint conformément aux dispositions de l'article 658 du Code de procédure civile, copie de l'acte de signification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations.



Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.
 Etude ouverte du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.
 Banque Matrice bancaire : CRICAM CHAMPAGNE SAOUDOUNE IBAN : FR 75 11036 41689 006673891 21 CRICA ADAPRIPPIS
 Numéro de TVA Intracommunautaire : FR22452773648

124-Annuaire - 00000227

• Cotisation à la Chambre des Huissiers de Justice de l'Yonne : 2017/2018 : 1000 € (hors cotisation de solidarité)
 Pour en savoir plus, veuillez vous adresser aux huissiers de Justice de l'Yonne :
 (Site Internet de la Chambre des Huissiers de Justice de l'Yonne) : 1212

SELAS
MOREL Charline
 Huissier de Justice
 Successeur de
 de Françoise COUCHARD-VALLEE

18 Faubourg de Villeperrot
 BP 17
 89140 Pont-Sur-Yonne
 ☎ : 03.86.67.00.79

E : morel.charline@huissier-justice.fr
 Site web : <http://www.huissier-sens-pont.fr>

CRCAM D'ORFÈVRE BOUSSOGNE
 441 N. 19 J. 128 403/000/007 21

compétence judiciaire sur le département
 l'Yonne et sur la Cour d'Appel de Paris
 / Paris Paris

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE
 COPIE**



Références : V - 11622
 SGPIECE

SIGNIFICATION DE CORRESPONDANCE

LE : MARDI ONZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT à 10 heures 21

J'ai, Maître Charline MOREL, Huissier de Justice Associée de la SELAS MOREL Charline, Huissier de Justice titulaire d'un office à la résidence de PONT-SUR-YONNE (89140), 1 bis Faubourg de Villeperrot, soussignée,

A :

Monsieur le Commissaire Enquêteur FLUI, domicilié à la Mairie de VILLENEUVE L'ARCHEVÊQUE, site à (89190) VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE, 1 Place de la Liberté.

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

Madame Dominique POPIHN, née le 23/02/1966 à SENS (89), demeurant à (89320) VAUMORT, Domaine de Vaumaurin

Monsieur Jean-Louis POPIHN, né le 01/05/1952 à PARIS (13ème), demeurant à (89320) VAUMORT, DOMAINE DE VAUMORIN

Monsieur Arnaud POPIHN, né le 18/03/1984 à PARIS (13ème), demeurant à (89320) VAUMORT, Domaine de Vaumaurin

Madame Ludvine POPIHN, née le 18/04/1985 à PARIS (13ème), demeurant à (89320) VAUMORT, Domaine de Vaumaurin

Madame Roxane POPIHN, née le 07/04/1996 à PARIS (13ème), demeurant à (89320) VAUMORT, Domaine de Vaumaurin

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS SIGNIFIE EN TÊTE DES PRÉSENTES ET VOUS LAISSE COPIE :

- D'une correspondance des requérants sur trois feuilles ayant pour objet la contestation du projet de classement du plan local d'urbanisme intercommunal pour les parcelles suivantes :

Commune	Références cadastrales
VAUMORT	ZH 1
	ZA 164
	ZA 65
	ZA 187
	ZK 45
	ZK 12
	ZK 4
	ZA 201
	ZA 126

Communes	Références Cadastres
THEIL-SUR-VANNE	Y 50
	D 132
	D 145
	A 965
	A 966
	A 967
	A 968
	A 969
	A 970
Sortie THEIL - D 905	204
	210
	211
CRISIEUX	ZN 109
	ZN 37
	ZN 44
	ZN 41
	ZN 39
	ZN 38
	ZN 31
	ZN 59
	ZN 58
	ZN 366
	ZD 386
	ZD 401
	ZD 404
	ZD 405
	ZD 403
	ZD 408
	ZD 412
NOE	ZI 154
	ZI 47
MALAY-LE-PETIT	88

La présente signification vous est faite à telles fins que de droit.

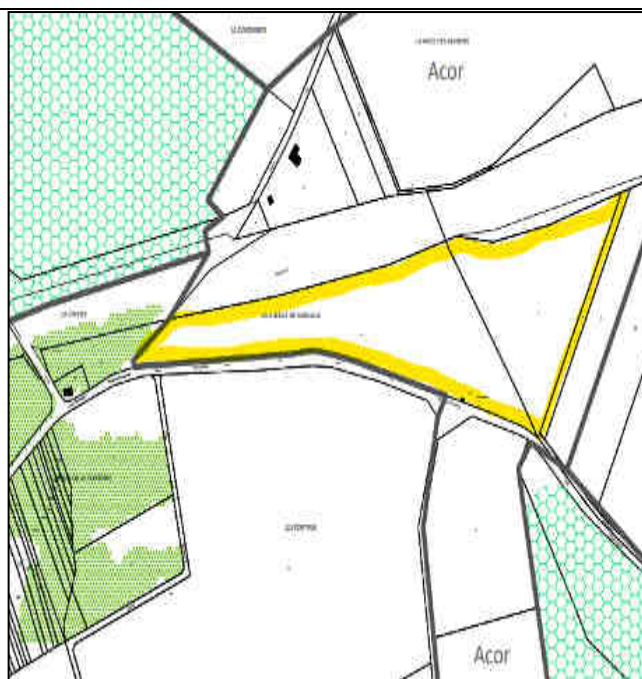
Pièce jointe 25
Changement de classement de parcelles autres que A en U

Changement de classement de parcelles Acor en N

Commune de Les Clérimois

Courrier de la société URBASOLAR de Paris
 en date du 13 janvier et visite à la
 permanence du 21 janvier à Vareilles

Souhaite qu'une parcelle située au lieudit
 « la gueule de Narvaux » soit classée en zone
 Npv (zone naturelle « photovoltaïque »)
 plutôt qu'en zone A agricole car elle a un
 projet de centrale photovoltaïque de grande
 puissance. Les services de l'État n'acceptent
 pas les projets de centrale photovoltaïque en
 zone agricole. La société souhaite également
 que l'interdiction de construire à moins de
 100 m de l'autoroute A5 soit ramenée à
 30 m dans ce secteur.



Appréciation de la commission :

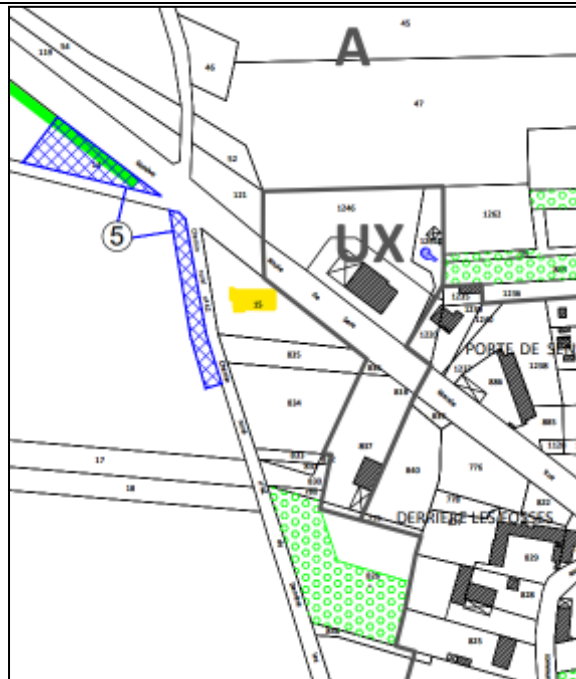
Les parcelles citées par la société URBASOLAR se situent dans le secteur Acor visant à préserver les continuités écologiques. Les nouveaux bâtiments agricoles y sont interdits mais les panneaux photovoltaïques y sont autorisés. Cependant, les services de l'État refusent les installations photovoltaïques en zone A et les accordent en zone N. Cette demande de changement de zone avec possibilité de réaliser le projet, jusqu'à moins de 100 m de l'A5 qui passe ici en déblai, est donc recevable d'autant que ce secteur Acor est coupé par l'autoroute A5. Il convient cependant d'adapter le règlement de la zone N pour permettre ce type de projet.

Changement de classement de parcelles A en UX

Commune de Arces-Dilo

Remarque de M. Antoine PRETRE, déposée le 6 février à Vaudeurs

Le contributeur est artisan et souhaite acquérir une parcelle (n° 15) située en bordure de la zone classée en UX. Il souhaite que cette parcelle soit classée en zone UX en faisant son affaire d'éventuels travaux de viabilisation. Aujourd'hui, il est en location sur la parcelle n°837 elle-même située en zone UX.



Appréciation de la commission :

Compte-tenu de la proximité de la parcelle n° 15 par rapport à la zone UX, la demande semble recevable. Le contributeur pourrait ainsi poursuivre son activité dans de meilleures conditions.

Changement de classement de parcelles N en A

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes - Hameau de la Chaume (Villechat)

Courrier de M. DEVILLE DE PERIERE non daté déposé le 6 février à la mairie de Foissy-sur-Vanne

Demande que les parcelles de sa propriété soient classées en zone A plutôt qu'en zone Nf pour que soient autorisées les extensions de bâtiments existants.



Appréciation de la commission :

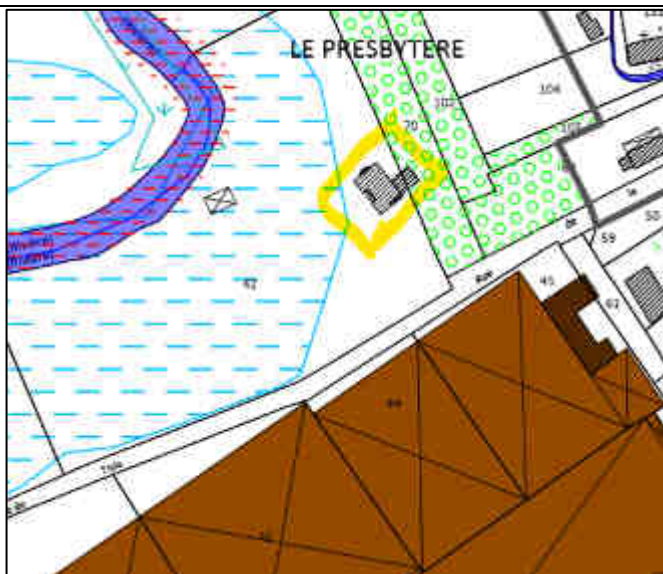
La demande semble recevable mais doit être étudiée précisément sans forcément inclure l'ensemble de la propriété.

Changement de classement de parcelles N en U

Commune de Pont-sur-Vanne

Remarque de M. Dominique GOFFART déposée le 6 février à la permanence de Foissy-sur-Vanne

Souhaite le classement en zone Us de sa parcelle n° 70 (même partielle) qui comporte sa maison d'habitation. Il ne veut pas que cette maison perde de la valeur du fait son classement.



Appréciation de la commission :

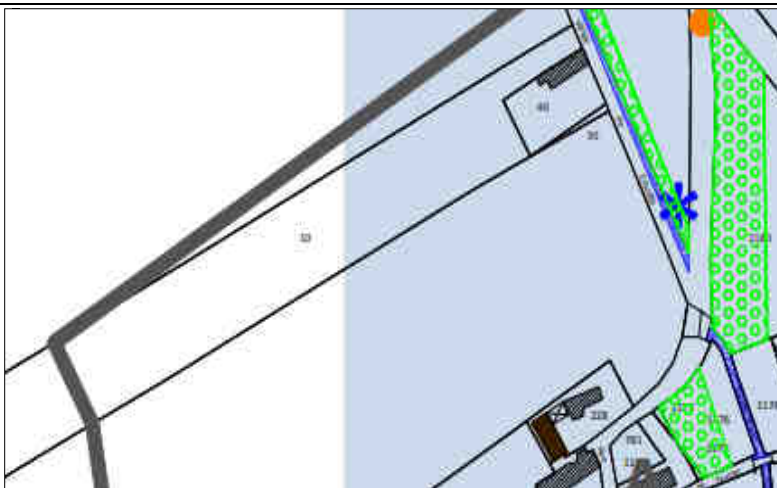
La parcelle concernée est située en zone Ncv (OAP de la Vallée de la Vanne). Le contributeur en fait une question de principe car il ne veut pas être mis à part dans le village. Il semble difficile d'accéder à sa demande.

Changement de classement de parcelles A en N

Commune de Fournaudin

Courriers de Mme Anne-Marie TREMOULIERE et de son fils Olivier en date du 10 janvier déposés à Villeneuve-l'Archevêque et visite lors de la permanence du 18 janvier

Souhaitent que les parcelles n° 10, 35 et 40 soient classées en zone naturelle plutôt qu'en zone agricole afin de « préserver la biodiversité » de ce refuge de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO).



Appréciation de la commission :

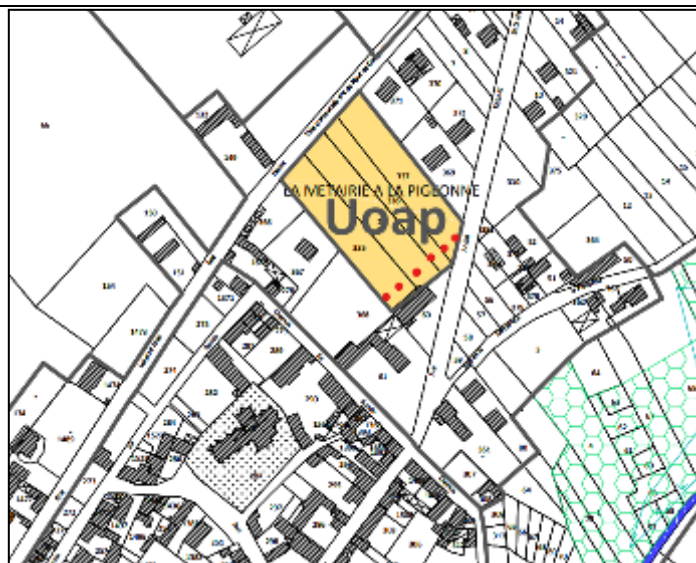
La visite de Mme TREMOULIERE lors de permanence et les documents présentés, clarifie sa demande. Classées actuellement en zone agricole, ces parcelles constituent en fait un parc classable en Espace Boisé Classé (ECB) ou éventuellement en Acor ou Ncor.

Changement(partiel) de classement de parcelles Uoap en U

Commune de Courgenay

Remarque de M. et Mme Jean-Paul LAURENT déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Souhaitent le recul de la limite de l'Uoap par rapport à l'arrière de la maison existant sur la parcelle n° 60, secteur de la métairie à la pigeonne. Les contributeurs, propriétaires de la maison sise sur la parcelle n° 60 craignent que de futures constructions sur la zone Uoap s'implantent près du bâtiment existant. Le recul souhaité est représenté par des points rouges.



Appréciation de la commission :

Afin d'éviter tout litige de voisinage avec les futurs résidents, un recul vers le nord, d'environ 10 m, de la limite sud-est de la zone semble légitime. Cette disposition ne remet pas en cause les accès séparés prévus sur ce secteur pour chaque parcelle (p 33 du document OAP). La demande est tout à fait recevable.

Pièce jointe 26

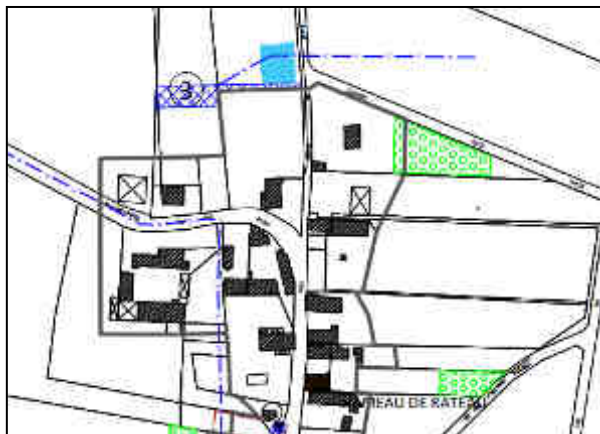
Changement ou demande d'emplacements réservés

Commune de Bagneaux (hameau de Rateau)

Remarque de M. et Mme ROTA déposée le 24 janvier à la permanence de Courgenay

Un emplacement réservé pour un ouvrage hydraulique est prévu sur cette parcelle, la coupant en deux. Demandent que cet ouvrage hydraulique soit déplacé dans une parcelle voisine.

L'emplacement réservé figure sur le plan sous le n° 3. Il sépare effectivement en deux parties la parcelle n° 1160 de M. et Mme ROTA. L'alimentation de cet ouvrage hydraulique est prévue, sur la parcelle n° 1158 voisine, au niveau de l'accès au chemin rural n° 5.



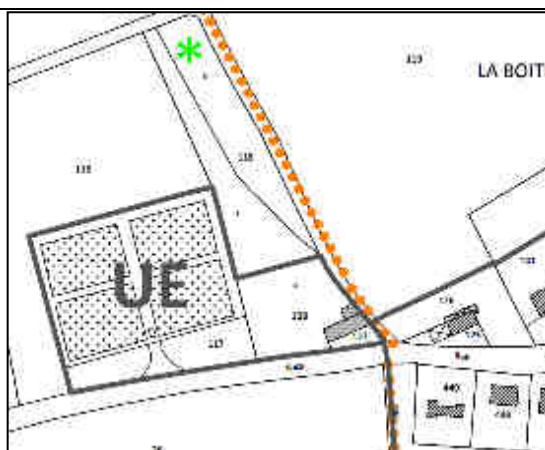
Appréciation de la commission :

La demande de déplacement (voir carré bleu) sur la parcelle n° 1158 est tout à fait recevable au vu du sens de ruissellement indiqué et sous réserve d'une vérification sur le terrain. Cet ouvrage s'implanterait le long du chemin de fond de Pouy sans pénaliser l'exploitation de la parcelle n°1160, accessible de part et d'autre de cet emplacement réservé.

Commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes

Observation n° 11 de Mme Evelyne PERRIARD (épouse CZUK VEL CIUK) et M. Grégory-Franck CZUK VEL CIUK (Suisse) déposée le 21 janvier et courrier du 20 janvier

Souhaitent le classement des parcelles n° 127 et 128 en zone U au lieu de zone UE (zone réservée aux équipements d'intérêts collectifs et de service).



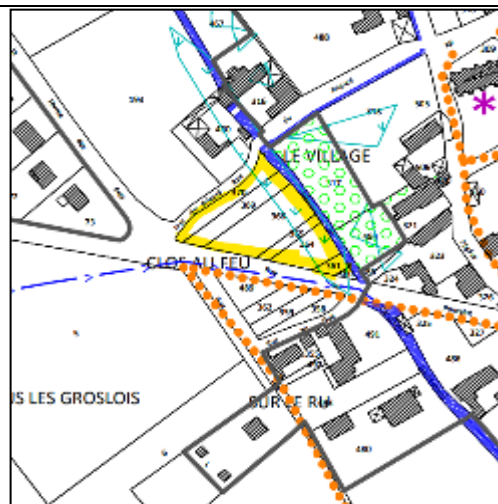
Appréciation de la commission :

La commune n'a pas fait connaître de volonté d'extension du cimetière. Elle peut néanmoins prévoir un emplacement réservé sur la parcelle n° 128. Le classement en UE est pénalisant pour les propriétaires car les constructions autorisées doivent être en liaison avec la vocation de la zone. Le maintien de cette parcelle en zone UE ne s'avère pas légitime et son classement en zone U est préférable.

Commune de Les Vallées de la Vanne – secteur de Vareilles

Remarque de M. le Maire de Les Vallées de la Vanne déposée le 21 janvier à la permanence de Vareilles

Souhaite que les parcelles n° A0360, A0361, A0364, A0365, A0368, A0369 et A0370 apparaissent en emplacements réservés au bénéfice de la commune pour réaliser un aménagement de vergers.



Appréciation de la commission :

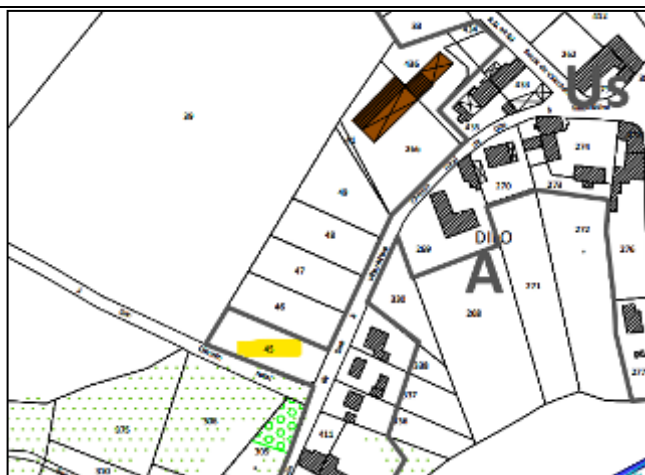
Cette demande est recevable compte-tenu des projets de la commune.

Pièce jointe 27
Parcelle en excroissance

Commune de Arces-Dilo - secteur de Dilo

Remarque de la **commission d'enquête** sur un zonage particulier

Constate que la parcelle n° 45 forme une excroissance de zone Us.



Appréciation de la commission :

Le classement de la parcelle n° 45 diffère de celui des parcelles n° 46 à 48. C'est vraisemblablement dû à la présence d'une exploitation agricole mais cette unique parcelle forme une excroissance non construite de la zone Us. Ce classement pourrait ne pas être compris par des contributeurs qui sollicitent le même zonage.

Annexe II : Réponses du maître d'ouvrage en date du 2 mars 2020

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Page	Commune ou question	Réponses de la CCVPO maître d'ouvrage après analyse avec les communes: A noter : la majeure partie des réponses de la CCVPO reste sous réserve d'une analyse conjointe avec les services de l'Etat et les ppas concernées (dont la DDT et la chambre d'agriculture principalement) par rapport à leur avis émis lors de la consultation sur le dossier arrêté. En fonction des remarques et arguments apportés par la commission d'enquête publique ainsi que de la lecture des registres d'enquêtes, des réponses pourront également être différentes de la part de la CCVPO.
B. Questions soulevées par le public		
3	N°1 Général	<p>La CCVPO précise les éléments suivants :</p> <p>1- dans les zones A, le règlement prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Sont autorisées également : les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation si ces extensions sont d'emprise modérée soit une surface de plancher maximale de 50 m² et une hauteur limitée à la construction existante et qu'elle ne crée pas de nouveau logement. . les annexes non accolées seulement si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale, que ces annexes ne servent pas d'habitation et qu'elles soient de 50 m² d'emprise au sol maximale cumulées à partir de la date d'approbation du PLUi. Ne sont pas prises en compte les annexes de type piscines couvertes ou non et les buchers, garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois. <p>Ces extensions et annexes ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans la réponse apportée aux PPA's, il est inscrit également :</p> <p>Le PLUi prendra en compte la demande du préfet et complètera le règlement de la façon suivante en complément des emprises déjà indiquées pages 49 et 57 dans le dossier approuvé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines, les buchers et garages ouverts sur 3 côtés présenteront une emprise maximum de 40 m² au total. Ces annexes pourront être implantées à 40m maximum de l'habitation principale. - Les annexes n'ont pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface du terrain sur lequel elle se situe. <p>Ces éléments permettent les extensions et annexes pour les habitations existantes.</p> <p>2- en lien avec les communes, la chambre d'agriculture et son territoire rural, la CCVPO a souhaité préserver l'agriculture et éviter le mitage du paysage à travers un classement en A des petits hameaux ou ceux concernés par des activités agricoles et de certains secteurs des villages. Aux vues des remarques et demandes, la CCVPO en lien avec les communes, souhaite néanmoins permettre des projets tout en préservant l'agriculture et le patrimoine bâti existant.</p> <p>Les propositions en réponse à la commission et sous réserve de validation par les ppas et de la cohérence avec le SCOT à venir, s'articulent autour des choix suivants :</p>

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

		<ul style="list-style-type: none"> - une adaptation du règlement de la zone A qui permettra le changement de destination des bâtiments et annexes (par un repérage plus complet) et permettant ainsi la préservation des bâtiments anciens en pouvant les restaurer. - le classement en zone U (ou Us) des hameaux principaux des communes (Les Chapelles et les Retorets pour Cerisiers par exemple) sous condition : <ul style="list-style-type: none"> .de présenter une réserve incendie et un réseau d'eau potable en adéquation avec le nombre d'habitants du hameau (existant et à venir) ainsi que la présence d'un ramassage scolaire (arrêt de bus) . de ne pas présenter d'enjeu agricole (présence d'une exploitation pérenne par exemple au cœur du hameau) - la création éventuelle de STECAL en zone A suivant le type de destination recherchée (activité par exemple)- la reprise sur certains secteurs de communes des limites des zones U par rapport aux analyses de terrain de la part des élus, requêtes non formulées dans leur avis lors de la consultation des 3 mois mais inscrites à l'enquête publique (secteur nord de Saint-Maurice aux Riches Hommes par exemple)
3	N°2 Général	<ul style="list-style-type: none"> - Les artisans pourront se développer en zone A sous réserve de réhabiliter des bâtiments existants et par changement de destination. Concernant les extensions : soit le hameau sera classé en U ou en STECAL, soit le règlement de la zone A sera adapté (en lien avec la DDT) - Les caravanes ne seront pas autorisées au stationnement supérieur à 3 mois conformément au code de l'urbanisme articles R111-47 à R111-50
4	N°3 Général	<p>L'extension des bâtiments existants en zone A est prévue dans les limites données dans le règlement et dans la réponse de la CCVPO apportée aux PPA (cf. QN1 et QN2)</p> <p>Concernant la demande de construction de nouveaux logements en zone A, le code de l'urbanisme ne le permet que dans le cadre d'une exploitation agricole et sous certaines conditions ou en créant des zones U ou des STECAL, le choix sera analysé avec les PPA (cf. QN1 et QN2)</p>
4	N°4 Général	<p>La CCVPO propose que les limites des zones U et Us sur l'ensemble des villages et hameaux seront revues après concertation avec les communes afin de s'assurer de l'unité foncière des propriétés ou d'un recul de la zone U permettant la réalisation d'extension et d'annexes sous réserve de validation avec les services de l'Etat .</p>
4	N°5 Général	<p>Dans le règlement écrit page 9 Article 5, il est écrit « - En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » Le PLU autorise la reconstruction à l'identique. Pour des adaptations, une analyse sera menée avec les services de l'Etat ou des adaptations seront apportées dans le règlement du PLU pour les bâtiments en zone A principalement.</p>

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

4 – 5	N°6 Général	Les bâtiments pouvant changer de destination ont été inscrits via le diagnostic agricole, la concertation avec les communes, la concertation avec le public. Lorsque l'étoile est inscrite entre les bâtiments cela signifie que l'ensemble des bâtiments peut changer de destinations. Un repérage par bâtiment sera analysé avec les communes. Le changement de destination n'est pas forcément en lien avec l'agriculture comme l'indique l'article L1R1-11 du CU.
5	N°7 Général	Le règlement devra permettre, par son adaptation, le développement d'activité économique déjà existante soit par une désignation des bâtiments concernés soit par une adaptation du règlement.
6	N°8 Général	L'ensemble de ces remarques sera traité au cas par cas dans le suivi du tableau ci-dessous.
6	N°9 Général	La CCVPO va prendre adage de la Chambre d'agriculture afin de connaître les modalités de cette mise à jour. Une mise à jour sera effectuée en lien également avec la mise à jour du cadastre (dernier en date octobre 2019). Elle permettra également d'identifier les autres types d'activités agricoles dont les serres, les centres équestres avec élevage ... et de préciser que les logements pour ces exploitants sont autorisés s'ils sont nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement au même titre que pour les éleveurs.
6	N°10 Général	Dans le cadre de l'établissement d'un document d'urbanisme, les communes et leur parcelle se voit changer de classement, ce préjudice, difficilement appréciable, ne peut pas être compensé
6	N°11 Général	Les éléments patrimoniaux, en concertation avec les communes, seront revus pour leur emplacement, ils seront indiqués par un numéro spécifique sur les plans graphiques qui permettra de les retrouver dans la pièce 3 OAP comme déjà recensés pour de nombreux éléments
C. Interrogations de la commission d'enquête		
6	Question C1	Concernant la zone d'activité, la CCVPO est en attente du PLUi afin de s'assurer de la superficie de la zone définitive. L'avis du préfet demande en effet de modifier en partie le classement de la zone en ZAU. Les études seront reprises dès mise en place du nouveau conseil communautaire sachant que la CCVPO est propriétaire de 10ha et souhaite en acquérir 10 autres.
7	Question C2	La CCVPO ne possède pas encore la compétence gestion de l'assainissement, le transfert ne devrait se faire qu'au 1 ^{er} janvier 2021, à ce jour chaque commune en assainissement collectif gère son dispositif. La CCVPO a la compétence étude des documents d'assainissement et réalise 5 zonages d'assainissement. Les communes de Molinons et de Villeneuve l'Archevêque ayant déjà entamé les démarches des zonages, la CCVPO leur a permis de poursuivre et finir leur schéma.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

7	Question C3	Les espèces visées représentent la petite et moyenne faune, les reptiles et amphibiens. Des clôtures type barbelés 2 à 3 fils sont proposées pour les parcelles agricoles ou des haies. Pour les zones résidentielles, les clôtures présenteront un espace libre au pied ou en partie basse pour partie.
7	Question C4	Sur les voies vertes, il est envisagé des déplacements doux, tel que randonnée, marcheur et véhicule non-motorisé. La qualité technique de ces chemins sera multiple suivant les niveaux de chemins. Sur les chemins de randonnées nous y trouverons des chemins pierreux ou terreux, concernant la voie douce entre Molinons et Villeneuve l'Archevêque, elle est en goudron. Pour l'ancienne voie ferrée, une étude devra être menée afin de ne pas engendrer de stockage d'eau, un chemin perméable devrait être étudié.
8	Question C5	L'utilisation d'un nouveau logiciel de cartographie permet une meilleure représentation graphique. Le bureau d'études a déjà présenté des adaptations graphiques en lien avec les demandes de la DDT.
9	Question C6	La CCVPO confirme le classement en zone U de la parcelle en excroissance sur Dila
10	Pièce jointe 2 Cerisiers n°1	Le code de l'urbanisme ne permet pas de créer en zone A un bâtiment de cette taille pour une activité qui ne serait pas agricole. Le classement en zone Ux créerait un STECAL qui bloquerait le propriétaire sur son logement, aussi la CCVPO propose en accord avec la commune de créer une zone Us (dont les limites restent à définir exactement) sur le hameau du Fays (Cerisiers), ce hameau ne possède pas d'exploitation agricole et possède tous les réseaux en capacité suffisante pour un tel classement (en lien avec la réponse aux QN1 et QN2 Général)
10	Pièce jointe 2 Cerisiers n°2	La CCVPO propose de créer une zone Us (dont les limites reste à définir exactement) sur le hameau du Fays (Cerisiers), ce hameau ne possède pas d'exploitation agricole et possède tous les réseaux en capacité suffisante pour un tel classement. Attention toutefois, à la ferme pédagogique (qui dans sa remarque signale ne pas être exploitation agricole) et à son classement car si elle est assimilée à une exploitation agricole, elle ne pourra plus se développer en zone U. En attente donc de précisions.
11	Pièce jointe 2 Bagneaux n°1	La taille de la surface de vente peut être envisagée à la hausse, à voir avec les services de l'État sur la taille pouvant être autorisée (le souhait de 40 m2 de vente est un minimum). La CCVPO ne souhaite pas le marquage sur le bâtiment permettant son changement de destination en raison de son éloignement des villages, son isolement dans l'espace agricole et de la nature du bâtiment (hangar en tôle).
11	Pièce jointe 2 Bagneaux n°2	LA CCVPO accepte la demande de marquage des bâtiments des grands Essarts pour les changements de destination. Toutefois, il sera étudié dans quel cadre et comment adapter le règlement pour permettre la « salle de réception » en zone A.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

12	Pièce jointe 3 St MARH La Chaume n°1	Le règlement en zone A pourra être adapté pour permettre aux bâtiments « en dur » de changer de destination afin de ne pas risquer l'abandon de ces bâtiments. Les bâtiments seront repérés. Le classement en zone U ne semble pas souhaité, en lien avec la commune, du fait du nombre important d'exploitation agricole.
12	Pièce jointe 3 St MARH La Chaume n°2	Le hameau de La chaume ne serait pas à classer en zone U du fait du nombre important d'exploitations agricoles présentes. Cette requête ne peut donc être acceptée.
13	Pièce jointe 3 Cerisiers	Dans la zone A du PLUI, les constructions neuves ne sont possibles que pour les exploitants agricoles et sous condition notamment que la construction soit nécessaire à l'activité agricole.
14	Pièce jointe 4 St MARH	La zone U peut être poursuivie sur la parcelle limitrophe afin de permettre la construction du garage de l'administré. Elle sera cependant limitée en profondeur (cf. QN4). La distance sera définie avec la commission PLUI et en lien avec les ppas.
15	Pièce jointe 5 Villeneuve l'A	Un STECAL sur le seul bâtiment des Moulins Banaux ne semble pas envisageable afin de respecter le principe d'équité pour l'ensemble des activités existantes sur le secteur Ncv. Aussi, la CCVPO va étudier un changement du règlement de la zone Ncv afin de permettre aux activités économiques existantes d'étendre leur activité. Toutefois, la présence de zone humide entrainera des mesures de compensation. La volonté de la CCVPO est de permettre les activités existantes et leur développement dans le cadre de la protection de la vallée de la Vanne.
16	Pièce jointe 6 Arces-Dilo n°1	La Parcelle 25 est trop éloignée pour être classée dans la zone U. Face aux parcelles 410 et 411 les terrains sont construits, elles pourront donc être classées pour partie en zone U en y intégrant la parcelle 412. La profondeur sera limitée à une construction en bordure de la rue de l'étang Blaise (du fait de la présence des réseaux et également suite à validation de la commune).
16	Pièce jointe 6 Arces-Dilo n°2	Le classement en zone U n'est pas envisageable pour l'ensemble de la parcelle du fait des objectifs de logements et des orientations du PADD. Une partie pourrait cependant être classée en zone U, face à la 165 et la 69. Une attention particulière sera apportée par rapport au futur ScoT qui ne permet pas d'extension des hameaux hors de l'enveloppe bâtie actuelle et sera soumis à l'avis de l'état.
17	Pièce jointe 7 Bagneaux n°1	Avec le cadastre actualisé (octobre 2019), le bâti apparait et la zone U pourra être prolongée.
17	Pièce jointe 7 Bagneaux n°2	Le hameau des Marchais présente de nombreuses dents creuses permettant la construction de logements. Le bâtiment a été repéré et peut changer de destination. La parcelle 80 est limitrophe de l'exploitation agricole.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

18	Pièce jointe 7 Bagneaux n°3	La commune n'est pas opposée à ouvrir en zone U les parcelles 79 et 80, toutefois la présence de l'exploitation agricole à proximité pourrait être une gêne tant pour les futures constructions et réciproquement. La CCVPO fera une analyse de l'impact global de la demande par rapport aux autres hameaux et communes dont l'objectif de logements à produire en lien avec les besoins et les remarques des ppas.
18	Pièce jointe 7 Bagneaux n°4	La parcelle 922 est trop grande en superficie et se trouve en zone d'extension. La commune de Bagneaux possède déjà de nombreuses dents creuses. La demande n'est pas recevable.
19	Pièce jointe 7 Bagneaux n°5	C'est une voie d'avenir mais non retenue dans le PLUi de 2020, à voir lors de la réactualisation du PLUi. La commune indique également que le chemin n'est pas aménagé actuellement.
19	Pièce jointe 7 Bagneaux n°6	Les parcelles 18 et 22 sont trop grandes en superficie et se trouvent en extension du hameau. La commune de Bagneaux possède déjà de nombreuses dents creuses. La demande ne semble pas recevable. Concernant la parcelle 18, l'administré peut toujours y construire ses annexes dans la limite des surfaces données dans le règlement.
20	Pièce jointe 7 Bagneaux n°7	Les parcelles appartenant au même propriétaire que la maison, la demande est acceptable afin de lui permettre de réaliser ses annexes.
20	Pièce jointe 7 Bagneaux n°8	La demande ne semble pas envisageable en raison de la présence de l'exploitation agricole. Les bâtiments autres qu'agricoles seront repérés pour changer de destination. Les annexes et extensions sont autorisées en zone A
21	Pièce jointe 7 Bagneaux n°9	La parcelle 1089 peut être classée en zone Us avec la parcelle 1090, la maison pourra ainsi réaliser ses annexes. Les zones U seront « agrandies » pour permettre les annexes et extensions cf. QN1 et QN2) mais sans permettre de second niveau de logements dans les hameaux.
21 à 24	Pièce jointe 7 M PINGAL	Il s'agit d'une demande globale pour le village, les parcelles ont déjà été étudiées lors du traitement des demandes des propriétaires.
25	Pièce jointe 8 Boeurs-en-Othe 1	La parcelle 1183 est en dehors de la partie actuellement urbanisée. Son urbanisation serait incompatible avec le SCoT à venir. Pour le reste, la CCVPO en lien avec la commune propose une zone Us sur le hameau du Champion à définir avec la chambre d'agriculture (cf. QN1)
25	Pièce jointe 8 Boeurs-en-Othe 2	La CCVPO propose d'accéder à la demande mais souhaite limiter la zone U à la parcelle demandée, sous réserve des risques.
26	Pièce jointe 8 Boeurs-en-Othe 3	La demande ne peut être acceptée au vu de la configuration du hameau, présence d'une exploitation agricole.
26	Pièce jointe 8 Boeurs-en-Othe 4	La limite de la zone Us sur les parcelles 895 et 896 pourra être repoussée jusqu'à celle de la parcelle 893. Cela en adéquation avec la réponse QN1 et la QN4.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

27	Pièce jointe 9 Cerisiers 1	Le hameau des Violots possédant les réseaux en capacité suffisante et la desserte en bus scolaire, pourrait être classé en Us.
27	Pièce jointe 9 Cerisiers 2	Le hameau du Fays possédant la présence de tous les réseaux en capacité suffisante et la desserte en bus scolaire, une zone Us pourrait être proposée.
28	Pièce jointe 9 Cerisiers 3	La demande n'est pas souhaitée afin de protéger la mare.
28	Pièce jointe 9 Cerisiers 4	Le hameau sur cette rue ne possède pas les réseaux, le classement de ces parcelles entraînerait des investissements importants pour la commune. La demande n'est pas envisageable.
29	Pièce jointe 9 Cerisiers 5	La parcelle présente une superficie trop importante pour être classée en constructible au vu des parcelles à construire dans la commune.
29	Pièce jointe 9 Cerisiers 6	Les parcelles ont été classées en zone Ux pour permettre à l'entreprise de poursuivre son activité et son développement. La requête n'est pas souhaitée.
30	Pièce jointe 9 Cerisiers 7	Le bas de la parcelle serait classé en U en continuité de la parcelle 9.
31	Pièce jointe 10 Courgenay 1	La parcelle est trop éloignée de l'espace urbain, la demande n'est pas validée.
31	Pièce jointe 10 Courgenay 2	Le classement des cinq parcelles pourrait être recevable, en accord avec les services de l'État, car elles se trouvent face au lotissement et possèdent tous les réseaux. Mais une attention est à porter car la commune possède déjà beaucoup de constructions potentielles au sein de la commune, à valider de façon globale par rapport aux objectifs du PLUi et dans l'attente de la rencontre avec les services de l'État et de la chambre d'agriculture (présence d'une activité limitrophe).
32	Pièce jointe 11 Fiacy 1	La demande peut être envisagée tout en sachant que les constructions sont fortement limitées par la servitude liée à l'aqueduc des Eaux de Paris.
33	Pièce jointe 12 Foissy/Vanne 1	Les parcelles ne sont pas desservies par les réseaux, les terrains ne peuvent pas être classés en zone Us. Les frais seraient trop importants pour la collectivité.
33	Pièce jointe 12 Foissy/Vanne 2	La parcelle 16 peut être classée en zone constructible U du fait de la proximité du lotissement existant. Lors de la concertation, les parcelles 20 et 21 n'avaient pas été classées en zone U à la demande du propriétaire.
34	Pièce jointe 12 Foissy/Vanne 3	La CCVPO va analyser par une étude type « zones humides » ces parcelles avant tout reclassement. Elle analysera également le risque d'inondation avec les connaissances locales.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

34	Pièce jointe 12 Foissy/Vanne 4	La CCVPO va analyser par une étude type zones humides ces parcelles avant tout reclassement. Elle analysera également le risque d'inondation avec les connaissances locales.
35	Pièce jointe 12 Foissy/Vanne 5	La parcelle ne possède pas les réseaux et présente une surface trop importante par rapport aux objectifs de logements et au PADD . La demande ne peut être retenue.
36	Pièce jointe 13 La Postolle 1	La zone Us sera reculée pour permettre l'implantation du garage sans créer de second rideau de construction pour le logement.
36	Pièce jointe 13 La Postolle 2	Le terrain présente une surface trop importante et trop en retrait de la zone urbaine. La parcelle ne serait pas à classer en zone Us.
37	Pièce jointe 13 La Postolle 3	Le trait sur la parcelle n°34 n'apparaît plus sur le nouveau cadastre. Le classement de la 335 en zone U n'est pas justifié et entraînerait le classement des parcelles voisines.
38	Pièce jointe 14 Lailly 1	Ce secteur est en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau. La demande devra être analysée avec le projet du SCoT
38	Pièce jointe 14 Lailly 2	Ce secteur est en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau. La demande devra être analysée avec le projet du SCoT
39	Pièce jointe 14 Lailly 3	Les justifications ne suffisent pas pour permettre de repousser les limites de la zone Us. La remise en état de l'existant est autorisé en zone A.
39	Pièce jointe 14 Lailly 4	Il s'agit d'une extension sur du domaine agricole, cette demande sera donc étudiée suivant l'ensemble du projet de PLUi et des terres consommées, après avis de l'État et de l'analyse de la chambre d'agriculture.
40	Pièce jointe 14 Lailly 5	La limite sera reculée de 25m environ en profondeur plus importante pour cette parcelle et la voisine (cf. QN1 et QN4).
40	Pièce jointe 14 Lailly 6	La limite sera reculée de 25m environ en profondeur plus importante pour cette parcelle et la voisine (cf. QN1 et QN4).
41	Pièce jointe 15 Les Clérimois 1	La parcelle 167 présente une superficie suffisante pour y réaliser une construction, il n'est pas nécessaire de repousser la limite de la zone U et d'empiéter sur un lot agricole.
41	Pièce jointe 15 Les Clérimois 2	La continuité de l'exploitation agricole reste à confirmer avant tout changement de zonage. Les parcelles situées à l'arrière de l'exploitation ne peuvent être classées en zone U du fait du potentiel déjà existant en termes de logements sur la commune.
42	Pièce jointe 15 Les Clérimois 3	Pendant la concertation avec la population, et pour le maintien de l'agriculture, la demande avait été refusée. Le hangar semble être en cours de cession. La demande reste à analyser avec la chambre d'agriculture.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

42	Pièce jointe 15 Les Clérimois 4	Un changement de classement en U en bord de route de la Grande Rue jusque l'habitation 1139 est envisageable du fait de la présence de tous les réseaux y compris l'assainissement. Sur la partie sud, le chemin ne possède pas l'ensemble des réseaux, il faut signaler également la proximité de l'exploitation agricole.
43	Pièce jointe 15 Les Clérimois 5	même remarque que pièce 15 Les Clérimois 4.
44	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 1	Le nouvel itinéraire pour le déversement des fossés n'est pas de la compétence de la CCVPO. Une étude de type loi sur l'eau est nécessaire au minimum. Le hangar est en cours de démolition, la partie de la parcelle longeant la route des Prés Francs peut être classée en U du fait de la présence des réseaux et du raccordement à l'assainissement collectif. Il pourrait en être de même pour les parcelles déjà bâties (273, 272, 210 et 209 pour partie) Cela ne consomme pas d'espace agricole et prend en compte la servitude de l'aqueduc des Eaux de Paris.
45	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 2	En l'absence de la présence des réseaux, les parcelles ne peuvent pas être classées en zone U.
45	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 3	Le secteur étant compris entre 2 exploitations agricoles, la demande ne peut être recevable sauf analyse particulière avec la chambre d'agriculture (pérennité des exploitations qui semble être acquise).
46	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 4	Le règlement de la zone A permet aux propriétaires de réaliser des annexes et de reconstruire à l'identique.
46	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 5	La parcelle 460 peut être classée en zone U car déjà bâtie. Pour la parcelle 317, le classement en zone U n'empêchera pas de prendre en compte les contraintes de la zone humide, de la limite de constructibilité par rapport à la rivière et le verger. L'utilité semble ainsi limitée mais possible. Pour la parcelle 467, une analyse pour déterminer la présence d'une zone humide est nécessaire avant de décider du changement de classement en U.
47	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 6	Le secteur pourra être reclassé en U en lien avec l'analyse agricole de l'exploitation dont la pérennité n'est pas assurée et sa forte imbrication dans le bâti au cœur du village.
47	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 7	Les limites pourront être adaptées pour une meilleure utilisation du parcellaire cadastral.
48	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 8	Le secteur devrait rester classé en zone A du fait de la présence d'une écurie dans le secteur et de la position du hameau en dehors du village soumis à des risques et à des nuisances sonores liées à la RD660.
48	Pièce jointe 16 Les Vallées de la Vanne 9	La parcelle 136 et une partie de la parcelle 135 peuvent être classées en U dans l'alignement de la parcelle 136.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

		La parcelle 47 étant trop proche de l'exploitation, elle ne devrait pas être classée en U.
49	Pièce jointe 17: Molinons 1	Les limites de la zone U peuvent être repoussées sur les parcelles 149, 154, 148, 146, 142 et 241, cette limite devrait alors s'arrêter à la ligne de la parcelle 172
50	Pièce jointe 18 Pont/Vanne	Le projet demande une extension des réseaux. Le nouveau Conseil Municipal devra se positionner sur ces travaux. La CCVPO analysera cette demande en fonction également des objectifs globaux du PLUi en termes de logements.
51	Pièce jointe 19 St MARH 1	Comme indiqué par la réponse à QN4, la limite de la zone U serait reculée pour permettre les extensions et annexes sans créer de second rideau de logements.
51	Pièce jointe 19 St MARH 2	Comme indiqué par la réponse à QN4, la limite de la zone U serait reculée pour permettre les extensions et annexes sans créer de second rideau de logements. La totalité des parcelles ne peut être prise en compte
52	Pièce jointe 19 St MARH 3	La présence de l'exploitation agricole ne permet pas le classement en zone U pour la parcelle demandée. Après analyse avec la commune et afin de permettre à l'entreprise de se développer, une zone Ux peut être créée rue des vieilles vignes en lien avec le hangar déjà existant.
52	Pièce jointe 19 St MARH 4	Comme indiqué par la réponse à QN4, la limite de la zone U serait reculée pour permettre les extensions et annexes sans créer de second rideau de logements.
53	Pièce jointe 19 St MARH 5	La présence des bâtiments agricoles et l'éloignement du village ne permet pas le changement souhaité. Un ajustement des limites de la zone U (recul peut être admis pour la parcelle 540).
53	Pièce jointe 19 St MARH 6	La demande n'est pas recevable du fait de l'éloignement du village.
54	Pièce jointe 19 St MARH 7	La demande n'est pas recevable du fait de l'éloignement du village.
54	Pièce jointe 19 St MARH 8	Comme indiqué dans la réponse à la QN1, le hameau possède une importante présence d'exploitations agricoles ne permettant pas le classement en zone U (sauf avis contraire des ppas). Les extensions des hameaux en dehors des enveloppes urbaines ne sont pas permises dans le projet de SCOT. Les constructions existantes seront identifiées pour pouvoir changer de destination et pour préserver ce patrimoine bâti.
55	Pièce jointe 19 St MARH 9	Réponse identique à la précédente.
55	Pièce jointe 19 St MARH 10	La remarque confirme la présence des exploitations agricoles sur ce hameau important en nombre de constructions.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

56	Pièce jointe 20 Vaudeurs 1	Un classement en zone U de cette parcelle excentrée conduirait à une extension de la surface urbanisable de la commune au détriment du remplissage d'espaces disponibles.
56	Pièce jointe 20 Vaudeurs 2	Une partie des parcelles, afin de permettre l'implantation d'une maison, pourrait être classée en zone U après analyse du secteur le plus propice (en fonction du relief et des accès.)
57	Pièce jointe 20 Vaudeurs 3	cf. Réponse QN1, la taille du hameau et son isolement ont conduit au classement en zone A.
57	Pièce jointe 20 Vaudeurs 4	Sur le hameau de Grange Séche, la commune de Vaudeurs envisage la création d'une défense incendie (délibération du Conseil Municipal) aux normes pour l'ensemble du hameau. Afin de rester en conformité avec le futur SCoT, la CCVPO propose que les parties des parcelles (1323 à 1320) en bordure de rue côté Est soit classées en zone Us sur une profondeur permettant une construction et ses annexes (45 m maximum)
58	Pièce jointe 20 Vaudeurs 5	Cf. réponse précédente
58	Pièce jointe 20 Vaudeurs 6	Cf. réponse précédente
59	Pièce jointe 20 Vaudeurs 7	Dans le futur SCoT, les extensions des hameaux en dehors de la zone urbaine sont interdites. La demande n'est donc pas recevable.
59	Pièce jointe 20 Vaudeurs 8	Le hameau peut être classé en zone Us pour sa partie déjà urbanisée (cf. réponse QN1).
60	Pièce jointe 21 Vaumort 1	Les limites des zones U seront reculées pour permettre les extensions et annexes (cf.QN4).
60	Pièce jointe 21 Vaumort 2	La surface demandée est très importante par rapport aux objectifs de logements. La demande n'est pas recevable mais la limite de la zone Us peut être agrandie pour permettre de positionner le système d'assainissement autonome entre la construction future et la route pour des raisons de relief.
61	Pièce jointe 21 Vaumort 3	Le parcelle numéro 135 ne présente pas l'ensemble des réseaux au droit de la parcelle, elle ne peut être classée en zone U La parcelle 33 présente une sortie directe et dangereuses sur la RD 905 contrairement aux autres secteurs (accès par une contre-allée ou par une route secondaire), en outre la constructibilité engendrerait une pente réduisant la visibilité. La superficie demandée ne s'intègre pas dans les objectifs de logements définis dans le PADD.
61	Pièce jointe 21 Vaumort 4	La CCVPO propose de revoir les limites de la zone U en incluant les constructions existantes dont l'activité économique qui était présente avant

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

		l'implantation de l'activité agricole,(à analyser en lien avec la chambre d'agriculture).
62	Pièce jointe 21 Vaumort 5	Les parcelles étant bordées par une contre-allée, un changement de classement en zone Us peut être proposé pour une partie de ces parcelles.
62	Pièce jointe 21 Vaumort 6	Les limites de la zone Us peuvent être reculées pour permettre les projets.
63	Pièce jointe 21 Vaumort 7	Réponse identique à la 21 de la page 62
63	Pièce jointe 21 Vaumort 8	Réponse identique à la 21 de la page 62
64	Pièce jointe 21 Vaumort 9	Les parcelles ne devraient pas être classées en zone Us, de nombreuses parcelles sont déjà disponibles dans le village.
65	Pièce jointe 22 Villechétive 1	La demande concerne une surface importante de zone potentiellement urbanisable. Compte tenu des dents creuses que comporte la commune, il n'est pas souhaitable d'y répondre favorablement. Toutefois, si la zone U devait s'étendre sur Villechétive, ce pourrait au plus près de la zone U, c'est-à-dire sur les parcelles situées les plus au nord. De plus, le secteur ne possède pas les réseaux en capacité suffisante et il faudrait envisager une OAP sur ce terrain pour la totalité des parcelles. La CCVPO propose de repousser les limites au Nord des parcelles sur les parcelles 909, 908, 904, 815 et 816 afin de permettre au propriétaire de réaliser des annexes.
66	Pièce jointe 23 Villeneuve l'A 1	La présence d'une construction (absente sur le cadastre de 2016 mais présente sur celui de 2019) et en continuité de l'existant permet de classer les parcelles 253 et 254 en zone U.
66	Pièce jointe 23 Villeneuve l'A 2	Le chemin d'accès n'est pas aménagé et la parcelle est en dehors de l'enveloppe urbaine faisant face aux ateliers municipaux. La demande ne peut être retenue par la CCVPO en accord avec la commune.
67 à 69	Pièce jointe 24 M POPIHN	Certaines de ces parcelles sont déjà classées en zones constructibles U. Après analyse des autres parcelles et en l'absence de réseaux elles ne sont pas reclassées en U. Une analyse sur la commune de Theil reste à finaliser en fonction du relief, des réseaux et du potentiel global de logements sur la CCVPO (parcelles 965 à 970)
70	Pièce jointe 25 Les Clérimois 1	La CCVPO propose de modifier le classement du secteur en zone N mais analysera le projet en lien avec la DDT et la société APRR en raison de la proximité de l'AS.
71	Pièce jointe 25 Arces-Dilo 1	La demande pourrait être recevable mais la commune souhaite analyser les coûts des réseaux sur ce secteur avant de changer de classement (en UX)
71	Pièce jointe 25 St MARH	La CCVPO propose de classer la construction et ses abords en zone A comme demandé.

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

72	Pièce jointe 25 Pont/Vanne 1	Le classement en zone Ncv sera maintenu pour cette parcelle. La CCVPO propose d'adapter le règlement de la zone pour permettre aux particuliers de pouvoir faire des annexes ou extensions en surface limitée et dans le respect de la vallée de la Vanne.
72	Pièce jointe 25 Fournaudin 1	Les parcelles 35 et 40 seraient en maintenir en zone A pour permettre à l'administré de restaurer sa maison et réaliser des annexes. La parcelle 10 pourrait recevoir un Espace Boisé Classé afin de répondre à la demande de protection du parc.
73	Pièce jointe 25 Courgenay 1	Le propriétaire étant identique entre l'OAAP et la parcelle 60, la demande de repousser la limite de la zone U est acceptable.
74	Pièce jointe 26 Bagneaux 1	En accord avec la commune et le propriétaire, l'emplacement réservé pourra être déplacé.
74	Pièce jointe 26 St MARH	Il s'agit d'une erreur matérielle, son classement en zone U sera donc effectué.
75	Pièce jointe 26 Les Vallées de la Vanne	Un emplacement réservé ne peut être inscrit après l'enquête publique sans avis favorable du propriétaire. Le projet reste possible et intéressant. La commune devra se rapprocher des différents propriétaires.
76	Pièce jointe 27 Arces-Dilo	Cette parcelle est issue d'une division foncière en vue de construire et donne donc des droits à son propriétaire. La proximité de la ferme avec présence d'animaux ne permet pas le classement en zone U des autres parcelles limitrophes.
Erratum PV des observations		
	Pièce jointe 19 Bagneaux 1	En lien avec la réponse QN4, les limites des zones U seront adaptées pour permettre des annexes tout en évitant un second rideau de logements.
	Pièce jointe 19 St MARH	La réponse proposée est identique aux autres remarques déposées sur le hameau de la Chaume.
Les sièges Saulay		
	Les Sièges	Après analyse avec la commune, l'accès ne peut se faire que par la parcelle 110 et l'extension en zone U n'est pas souhaitée jusqu'aux anciennes fortifications. En bordure des anciennes douves, le chemin n'est pas destiné à être aménagé. En cas d'adaptation légère de la parcelle 110, les autres parcelles au sud de la 110 et notamment celles contenant des constructions seraient également concernées par un recul de la zone Us

Le 02 Mars 2020

Luc MAUDET, président



13

Département de l'Yonne
Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe

ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 8 JANVIER AU 11 FÉVRIER 2020

relative à
l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes
de la Vanne et du Pays d'Othe



**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE**

M. Daniel COLLARD	Président
M. Alain DUROUX	Membre
M. Jean-Luc JEOFFROY	Membre

Sommaire

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	3
Appréciations de la commission d'enquête	6
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	9

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe (CCVPO) décide en 2014 de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En janvier 2014, le périmètre de la CCVPO est formé autour de 24 communes dotées de règles d'urbanisme diverses.

Par délibération du 3 décembre 2014, la CCVPO prescrit l'élaboration d'un PLUi et en approuve les objectifs et modalités de concertation préalable.

Suite à la création de la commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne, regroupant Chigy, Vareilles et Theil-sur-Vanne, la CCVPO compte désormais 22 communes.

Par délibération du 6 décembre 2017, le Conseil Communautaire valide les orientations du PADD.

Par délibération du 20 août 2019, la CCVPO dresse le bilan de la concertation relative au projet de PLUi, décide de solliciter l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des communes qui la composent et celui de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur ce projet dont le contenu est arrêté, donc validé, en séance. Lors de la même séance, la CCVPO décide, pour ce PLUi, d'appliquer la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

Par ordonnance N° E19000158/21 du 19 novembre 2019, Monsieur le président de Tribunal administratif de Dijon désigne la commission d'enquête composée de MM. Daniel COLLARD (président), Alain DUROUX et Jean-Luc JEOFFROY (membres) pour conduire l'enquête publique.

Par délibération du 18 décembre 2019, la CCVPO prenant acte de l'avis défavorable d'une des communes et des avis formulés, assortis de remarques ne remettant pas en cause le PLUi dans son ensemble, décide d'ouvrir une enquête publique préalable à son approbation. La mise en place de ce PLUi, document d'urbanisme unique, conduit à la modification du zonage d'assainissement de cinq communes et à l'abrogation de six cartes communales.

Par arrêté du 19 décembre 2019, le Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe prescrit l'ouverture d'une enquête publique, ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCVPO, l'abrogation de cartes communales et la révision de zonages d'assainissement, du mercredi 8 janvier 9 H 00 au mardi 11 février 2020 à 17 H 00, soit une durée de trente-cinq jours consécutifs.

Le PLUi entend rationaliser différents documents d'urbanisme (deux PLU, trois Plans d'Occupation des Sols (POS) et six cartes communales) existant sur le territoire de la CCPVO. Treize communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme.

Ce projet vise à mettre en place un outil unique réglementaire de gestion de l'espace pour définir de façon précise le droit des sols. En fixant les règles générales d'utilisation et les servitudes d'urbanisme, il détermine différentes zones et définit les règles d'implantation des constructions. Le PLUi permet également aux communes de se doter d'une politique locale

d'aménagement, s'exprimant notamment à travers un projet d'aménagement intercommunal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.

Le PLUi donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la CCVPO. Cependant, il doit respecter trois principes, énoncés dans le Code de l'urbanisme.

- Principe d'équilibre :

Assurer l'équilibre entre le renouvellement / développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable.

- Principe de diversité :

Assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat.

- Principe de respect de l'environnement :

Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

Le PLUi se compose :

1 - D'un rapport de présentation, divisé en deux tomes ; le premier présentant le diagnostic territorial et le diagnostic environnemental, et le second comportant la justification des choix du PLUi ainsi que l'évaluation environnementale.

2 - D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la CCVPO selon quatre axes :

- Se positionner sur le territoire Nord Yonne dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Renforcer les liens sur la communauté de communes ;
- S'appuyer sur les composantes du territoire, paysagères, patrimoniales et naturelles ;
- Tendre vers un territoire durable et protégeant les citoyens.

3 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, en cohérence avec le PADD.

4 - D'un règlement qui délimite les différentes zones et détermine pour chacune la nature et les conditions de l'occupation du sol. Le règlement écrit s'accompagne de documents graphiques précisant notamment le zonage, y compris pour les risques et les emplacements réservés.

5 - Des annexes, qui se composent notamment des servitudes d'utilité publique.

L'étude de ce PLUi est réalisée par le Bureau d'études Initiative, Aménagement et Développement, 4 Passage Jules Didier, 70000 Vesoul, mandaté par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe agissant en qualité de maître d'ouvrage.

Ce projet est soumis à une évaluation environnementale.

Le PLUi s'attache à maîtriser la consommation foncière, en préservant les espaces naturels et les activités. Outre l'emploi agricole, le projet intègre la création, au niveau de l'échangeur autoroutier, d'une zone économique d'intérêt supra-communautaire. La CCVPO prévoit d'atteindre en 2035 une population totale de 9500 habitants impliquant la création d'environ 550 nouveaux logements. Le parc de logements vacants, assez important sur le territoire, a été pris en compte. Leur réhabilitation et la construction de logements neufs peuvent favoriser le rajeunissement de la population. Le PLUi s'attache parallèlement à la préservation de l'environnement.

Soumis à enquête publique, le PLUi doit être approuvé par délibération de la CCVPO.

L'enquête se déroule sans incident et dans les conditions règlementaires. Le public a libre accès au dossier. Il peut recevoir des informations pendant dix permanences et exprimer toute observation sur six registres d'enquête papier, un registre dématérialisé et par courrier électronique ou par courrier postal adressé au président de la commission d'enquête en Mairie de Villeneuve-l'Archevêque. L'enquête mobilise un public particulièrement intéressé et soucieux d'obtenir une information claire et précise. Sauf à Bœurs-en-Othe, les permanences dépassent les horaires prévus. Quoique limitées à deux heures au lieu de trois, les deux permanences tenues en fin de journée reçoivent autant de visiteurs que les autres. Les contributeurs utilisent largement tous les supports mis à la disposition du public.

Au cours de l'enquête publique, la commission :

- Reçoit 149 visiteurs pendant dix permanences ;
- Relève 109 remarques sur les registres d'enquête ;
- Comptabilise 43 observations (dont plusieurs contiennent des courriers très argumentés) sur le registre dématérialisé mis en ligne consulté par 724 visiteurs opérant 4187 téléchargements ;
 - Annexe 80 courriers d'une à deux pages aux registres dont 51 pour celui mis en place au siège de l'enquête ;
 - Auditionne 11 personnes dont le maître d'ouvrage ;
 - Examine 31 thèmes différents, soulevés par le public ou issus de ses propres réflexions.

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête et ses constatations effectuées sur le terrain, la commission d'enquête analyse en détail les contributions du public, les remarques exprimées lors des auditions, ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Appréciations de la commission d'enquête

Elles portent sur :

- ✓ L'évolution des surfaces constructibles

La CCVPO répond favorablement aux préoccupations du public. Néanmoins, le classement en zone U (ou Us) ne peut être assujéti à l'existence d'un ramassage scolaire.

- ✓ Le règlement de la zone A, développement d'activité autre qu'agricole et construction d'extensions)

La CCVPO répond favorablement aux préoccupations du public.

- ✓ Le règlement de la zone A, constructions nouvelles dans l'emprise d'anciens bâtiments agricoles

Le Code de l'urbanisme les interdit. En conséquence, une souplesse dans la création des zones U ou des STECAL est préconisée.

- ✓ Le règlement de la zone A, bâtiments annexes et extensions

La CCVPO répond favorablement aux préoccupations du public. Toutefois, le règlement doit être clarifié sur la définition d'implantation à moins de 20 m d'un bâtiment existant.

- ✓ Le règlement de la zone A, reconstruction de bâtiment suite à un dommage

Le Code de l'urbanisme le permet. Cependant, le règlement spécifique de la zone A doit être clarifié sur la notion d'adaptation.

- ✓ Les bâtiments repérés avec étoile de couleur et pouvant changer de destination

La CCVPO répond favorablement aux préoccupations du public.

- ✓ Le règlement de la zone Ncv

La CCVPO répond favorablement à une demande de développement d'une activité économique existante.

- ✓ Le changement de zonage de parcelles, de A en U

La CCVPO a examiné chaque demande. Majoritairement, elle y répond favorablement.

- ✓ Le changement de zonage de parcelles, de Acor en N

La CCVPO répond favorablement à cette demande.

- ✓ Le changement de zonage de parcelles, de A en UX

La CCVPO répond favorablement à cette demande.

- ✓ Le changement de zonage de parcelles, de N en A

La CCVPO répond favorablement à cette demande.

- ✓ Le changement de zonage de parcelles, de N en U

La CCVPO maintient le classement mais propose d'aménager le règlement.

- ✓ Le changement de zonage de parcelles, de A en N
La CCVPO répond favorablement à cette demande en proposant la création d'un Espace Boisé Classé.
- ✓ Le changement (partiel) de zonage de parcelles, de Uoap en U
La CCVPO répond favorablement à cette demande.
- ✓ Les demandes de modifications ou de création d'emplacements réservés
La CCVPO répond favorablement aux deux demandes de modification. Elle renvoie la création à l'accord des particuliers concernés.
- ✓ L'actualisation du recensement des bâtiments agricoles
La CCVPO va prendre attache de la Chambre d'agriculture afin de connaître les modalités de cette mise à jour.
- ✓ La dévalorisation de la valeur foncière des parcelles
La CCVPO confirme l'absence de mécanisme de compensation.
- ✓ L'imprécision des documents réglementaires
L'emplacement des éléments patrimoniaux sera revu et reporté sur les plans graphiques.
- ✓ La qualité du dossier
Les quelques omissions ou erreurs constatées ne remettent pas en cause la sécurité juridique du dossier.
- ✓ La modification d'itinéraires de circulation des véhicules à moteur
Ce sujet est hors du périmètre de cette enquête.
- ✓ La création d'un chemin de desserte sur la commune de la Postolle
Ce sujet relève d'une évolution ultérieure du PLUi.
- ✓ La création d'une réserve foncière dans la commune de Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes
Le niveau d'activité économique local ne la justifie pas.
- ✓ La satisfaction vis-à-vis de dispositions proposées
Différents contributeurs expriment leur satisfaction sur le projet.
- ✓ L'organisation générale de l'enquête
L'enquête est réalisée dans les conditions réglementaires.
- ✓ L'entretien de ruisseau et de fossés d'écoulement
Ce sujet est hors du périmètre de cette enquête.
- ✓ La zone d'activités dite aux Vignes Mauny
La CCVPO entend poursuivre ce projet.

- ✓ Les clôtures transparentes pour la faune

Des clôtures permettant le passage de la petite et moyenne faune sont proposées.

- ✓ L'utilisation des liaisons douces

Des aménagements sont envisagés pour la randonnée et les véhicules non motorisés.

- ✓ La lisibilité des documents graphiques

L'utilisation d'un nouveau logiciel de cartographie permet une meilleure représentation graphique.

- ✓ Le classement de parcelle en excroissance, zonage particulier

Le classement est confirmé.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête après avoir :

- étudié et analysé le dossier ;
- rencontré le maître d'ouvrage ;
- auditionné différents acteurs concernés par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

- pris connaissance des avis favorables :
 - de la Préfecture de l'Yonne dont la DDT
 - de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
 - du Conseil départemental de l'Yonne ;
 - des communes de Bœurs-en-Othe, Cérilly, Cerisiers, Couleurs, Courgenay, Fournaudin, La Postolle, Lailly, Les Sièges, Les Vallées de la Vanne, Molinons, Vaudeurs, Villechétive, Villeneuve-l'Archevêque ;
 - de la régie Eau de Paris ;
 - de la Chambre d'agriculture de l'Yonne ;
 - de la société APRR, exploitant l'autoroute A5 qui traverse le territoire ;

- pris connaissance de l'avis défavorable de la commune de Vaumort ;

- noté les avis réputés favorables :
 - du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté ;
 - des communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Flacy, Foissy-sur-Vanne, Les Clérimois, Pont-sur-Vanne, Saint-Maurice-aux-Riches-Hommes ;
 - du PETR du Nord de l'Yonne ;
 - des communautés de communes limitrophes de la CCVPO ;
 - du CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière Bourgogne-Franche-Comté) ;
 - de la Chambre des métiers et de l'artisanat ;
 - de l'INAOQ (Institut National des Appellations d'Origine et de la Qualité) ;
 - du syndicat des eaux de la Vanne ;

- examiné l'avis de la MRAe et les réponses fournies par le maître d'ouvrage ;
- examiné les réponses fournies par le maître d'ouvrage à l'avis des Personnes Publiques Associées ;

constate que :

- le dossier d'enquête mis à la disposition du public est recevable et contient tous les éléments d'appréciation sur la nature du projet ;
 - les mesures de publicité et d'information du public ont été correctement effectuées ;
 - le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires ;
 - lors des 10 permanences, programmées à différents jours de la semaine, dont un samedi, 149 visiteurs se sont présentés ;
 - hors permanences, une dizaine de personnes sont venues déposer des contributions

ou simplement consulter le dossier ;

- 109 remarques ont été consignées sur les registres papier ;
- 80 courriers ou documents ont été remis, dont 51 au siège de l'enquête ;
- 43 observations (dont plusieurs contenaient courrier et pièces jointes) ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- aucune opposition globale au projet n'est apparue ;
- les situations individuelles ont été examinées avec une recherche de solution équitable pouvant s'appliquer à d'autres propriétaires ;
- des contributeurs ont considéré l'aspect bénéfique du projet ;
- le projet est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE¹ du bassin Seine-Normandie ;
- des zones naturelles classées, identifiées sur le territoire, sont prises en compte ;
- le PLUi respecte bien les principes fondamentaux précisés dans l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme ;
- Le PLUi prend en compte le SRADDET² (en attente d'approbation) et le SRCAE³ de la Région Bourgogne-Franche-Comté ;
- Le PLUi prend en compte le SCoT, (en attente d'approbation), du PETR du Nord de l'Yonne.

recommande toutefois :

- ✓ De ne pas assujettir le classement en zone U à l'existence d'un ramassage scolaire ;
- ✓ Dans le règlement de la zone A, de bien différencier la surface de vente de la surface de plancher qui comprend les réserves et locaux techniques ;
- ✓ Dans le règlement de la zone A, de préciser la notion de bâtiment « en dur » pouvant changer de destination ;
- ✓ Dans le règlement de la zone A, de clarifier la définition d'implantation à moins de 20 m d'un bâtiment existant ;
- ✓ Dans le règlement de la zone A, de clarifier la notion d'adaptation et de reconstruction à l'identique d'un bâtiment partiellement ou entièrement détruit ;
- ✓ De veiller, lors du classement de parcelles en zone U, au respect des zones humides ;
- ✓ En réponse à des préoccupations individuelles, de faire preuve de souplesse en créant des zones U ou des STECAL ;
- ✓ Sur la commune de Vaumort, de réexaminer le classement de la parcelle 33 située en zone bâtie le long de la RD 905 ;
- ✓ Le règlement écrit contienne un renvoi pour chaque zone vers le document spécifique OAP ;

Pour conclure la commission d'enquête observe que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ainsi élaboré vise bien à mettre en cohérence l'ensemble des documents d'urbanisme.

¹ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

² SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

³ SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie

La commission d'enquête émet donc un

AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) présenté par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe.

À Villeneuve-l'Archevêque, le 10 mars 2020

La commission d'enquête

Daniel COLLARD
Président


Daniel COLLARD
Commissaire enquêteur

Alain DUROUX
Membre


Alain DUROUX
Commissaire enquêteur

Jean-Luc JEOFFROY
Membre


Jean-Luc JEOFFROY
Commissaire enquêteur

Département de l'Yonne

Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe

**ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 8 JANVIER AU 11 FÉVRIER 2020**

relative à

la modification des zonages d'assainissement des
communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges
et Vaudeurs



**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE**

M. Daniel COLLARD Président
M. Alain DUROUX Membre
M. Jean-Luc JEOFFROY Membre

Sommaire

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	3
Généralités	3
Composition du dossier.....	3
Modification du zonage d'assainissement de Arces-Dilo.....	4
Modification du zonage d'assainissement de Bagneaux	4
Modification du zonage d'assainissement de Coulours.....	4
Modification du zonage d'assainissement de Les Sièges	5
Modification du zonage d'assainissement de Vaudeurs	5
Déroulement de l'enquête publique	6
Appréciations de la commission d'enquête	6
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	8

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Généralités

L'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales prévoit que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

Toutes les communes de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe (CCVPO) disposent d'un zonage d'assainissement sauf Flacy. Les zonages d'assainissement des communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges, Molinons, Vaudeurs et Villeneuve-l'Archevêque sont en cours de révision.

Lors de sa séance du 20 août 2019, le Conseil communautaire arrête le projet de zonage des cinq communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges et Vaudeurs et décide de le soumettre à enquête publique avant son approbation définitive.

Le Président de la CCVPO prescrit une enquête publique unique, le 19 décembre 2019, portant sur :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- les modifications des zonages d'assainissement de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges et Vaudeurs ;
- L'abrogation des cartes communales des communes de Chigy (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne), La Postolle, Les Clérimois, Les Sièges, Foissy-sur-Vanne et Vareilles (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne).

En application de l'article R. 122-18 du Code de l'environnement et à la demande de la CCVPO, le projet est soumis à l'examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté.

Par décision de la MRAe du 11 octobre 2019, le projet de modification des zonages d'assainissement des cinq communes n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la deuxième section du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

Composition du dossier

Le dossier de modification des zonages d'assainissement comporte cinq sous-dossiers relatifs à chaque commune concernée.

Ceux-ci se composent de :

- la délibération du Conseil Communautaire de la Vanne et du Pays d'Othe du 20 août 2019 ;
- la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas ;
- la notice justificative de chaque zonage d'assainissement ;
- les plans du réseau d'eaux usées pour Arces-Dilo et Vaudeurs ;

- Les cartes de zonages d'assainissement à différentes échelles.

Modification du zonage d'assainissement de Arces-Dilo

La commune comprend le village d'Arces et les hameaux de Dilo, Le Charme, Le Merisier, Les Menus Bois, Pont Evrat, Maison Rouge et La Verrerie. La population s'élève à 616 habitants et n'augmente plus depuis le recensement de 2011. Le nombre de logements stagne et les logements vacants augmentent.

Le bourg d'Arces dispose d'un assainissement collectif qui se rejette dans une station d'épuration (STEP) à boues activées. D'une capacité de 600 Equivalent-Habitants (EH), elle est mise en service en 1995. La charge polluante réelle qui entre dans la station équivaut actuellement à 300 EH. Les eaux usées traitées se déversent dans le rû d'Arces. Les quatre exploitations agricoles implantées à Arces ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement.

Les hameaux de Dilo, Le Charme, Le Merisier, Les Menus Bois, Pont Evrat, Maison Rouge et La Verrerie et des propriétés isolées sont en assainissement autonome. Sur 141 logements contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), soit pratiquement la totalité du parc de logements, seulement 15% possèdent un dispositif d'assainissement aux normes.

Différents scénarios sont étudiés par la CCVPO pour traiter les eaux usées des hameaux :

- Le Charme, Le Merisier, Les Menus Bois : collectif gravitaire avec traitement adapté à chaque hameau ou raccordement à la STEP de Arces ou assainissement autonome ;
- Dilo, Pont Evrat, Maison Rouge, La Verrerie : collectif gravitaire avec traitement adapté à chaque hameau ou assainissement autonome.

Au vu des différentes hypothèses techniques et financières, la CCVPO choisit de classer le village d'Arces en assainissement collectif et tous les hameaux ou propriétés isolées en assainissement autonome.

Modification du zonage d'assainissement de Bagneaux

La commune comprend le village de Bagneaux, deux gros hameaux de Rateau et Les Marchais et les écarts des Grands Essarts et du Moulin de Maupas. Après une baisse significative de la population jusqu'en 1999, celle-ci se maintient à un peu plus de 200 habitants. Le nombre de logements est en légère baisse avec une augmentation des vacances de logements.

La commune ne possède aucun réseau de collecte des eaux usées. La presque totalité des logements, soit environ 133, a fait l'objet d'un contrôle du SPANC. Seuls 15% bénéficient d'un dispositif d'assainissement aux normes.

La réalisation d'un assainissement collectif a été étudiée pour les logements les mieux situés. Sur quatre scénarios proposés (collectifs partiel ou total, collectif avec refoulement sur la STEP de Villeneuve l'Archevêque et tout autonome) la CCVPO fait le choix de retenir la solution la moins onéreuse en investissement en classant l'ensemble de la commune de Bagneaux en autonome.

Modification du zonage d'assainissement de Coulours

La commune comprend le village de Coulours, les hameaux de Villefroide, Villesabot et Beauchêne ainsi que les écarts des Rosiers et de Champs Cléris. La population de 135 habitants est en baisse. Les logements vacants, stables jusqu'en 2006, sont en augmentation.

La commune est en assainissement autonome. La totalité des 114 logements a fait l'objet d'un contrôle. 20% disposent d'un dispositif d'assainissement aux normes.

Trois propositions d'assainissement collectif sont étudiées par la CCVPO pour l'ensemble de la commune. La première consiste en un réseau gravitaire vers une unité de traitement unique mais éloignée du village. La seconde propose de réduire le linéaire de canalisation de la première solution par la mise en place d'un réseau de refoulement. La troisième envisage la mise en place d'un réseau de refoulement mais en dehors du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Cérilly.

De plus, un projet d'assainissement collectif a été étudié spécifiquement pour le hameau de Villefroide car plusieurs logements manquent d'espace pour un dispositif simple de traitement.

L'assainissement autonome étant la solution la moins onéreuse, la CCVPO choisit de classer ainsi l'ensemble du village de Coulours.

Modification du zonage d'assainissement de Les Sièges

La commune comprend un village principal et quelques fermes et propriétés isolées. Après avoir subi une baisse constante jusqu'en 1990, la commune compte actuellement 420 habitants. Si le nombre total de logements augmente sensiblement par le phénomène de desserrement des ménages, les logements vacants sont néanmoins en constante progression.

La commune est en assainissement autonome. La quasi-totalité du parc existant, soit 253 logements, a fait l'objet d'un contrôle et seulement 8% des logements sont aux normes. La réhabilitation de l'assainissement autonome oblige un grand nombre de propriétés à se doter d'un système dit complexe, faute d'espace disponible.

Trois scénarios d'assainissement collectif sont étudiés par la CCVPO :

- réseau sur l'ensemble du village comprenant une station de traitement spécifique ;
- réseau sur l'ensemble du village avec un raccordement sur la STEP de Chigy qui devrait être renforcée, car limitée en capacité ;
- réseau d'assainissement sur le centre-bourg uniquement dans les secteurs les plus exigus, le reste des logements en autonome.

La CCVPO choisit l'assainissement collectif complet pour uniformiser le système. Cette solution s'avère, en outre, moins onéreuse que l'assainissement autonome, dans le cas présent, complexe. Seule la rue du Stade et les propriétés isolées sont classées en assainissement autonome car simple.

Modification du zonage d'assainissement de Vaudeurs

La commune de Vaudeurs se caractérise par un village principal entouré de nombreux hameaux et fermes isolées. La population en légère progression jusqu'à 2011 a baissé de 7 % en cinq ans avec 479 habitants en 2016. Le nombre total de logements augmente sensiblement et les logements vacants, au nombre de 15, sont en baisse.

La commune possède un réseau séparatif d'eaux usées et pluviales sur l'ensemble du village de Vaudeurs sauf dans la rue de Grange Sèche. Il aboutit à un lagunage d'épuration naturel à trois bassins conforme aux normes en vigueur en 2017. Tous les hameaux sont en assainissement autonome. Sur 176 installations contrôlées, seulement 17% sont aux normes.

La station de traitement de Vaudeurs peut recevoir les eaux usées des six logements situés route de Grange Sèche puisqu'elle fonctionne actuellement à mi-capacité (200 EH pour 400 EH maximum). Quatre logements étant aux normes, la CCVPO choisit de classer le secteur de la route de Grange Sèche en assainissement autonome. Cette solution s'avère moins onéreuse que l'assainissement collectif qui, ici, nécessite la mise en place d'un système de refoulement. Tous les hameaux restent en assainissement autonome.

Déroulement de l'enquête publique

Soumise à enquête publique, la promulgation des zonages d'assainissement doit être approuvée simultanément au PLUi par délibération de la CCVPO.

L'enquête unique se déroule sans incident et dans les conditions réglementaires. Le dossier relatif à la modification des zonages d'assainissement n'a fait l'objet d'aucune remarque du public. Les contributeurs se sont, en priorité, intéressés au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, préoccupés du devenir de leurs propriétés en termes de constructibilité.

Le public a libre accès au dossier. Il peut recevoir des informations pendant dix permanences et exprimer toute observation sur six registres d'enquête papier, un registre dématérialisé et par courrier électronique ou par courrier postal adressé au président de la commission d'enquête en Mairie de Villeneuve-l'Archevêque. L'enquête mobilise un public particulièrement intéressé et soucieux d'obtenir une information claire et précise. Sauf en Bœurs-en-Othe, les permanences dépassent les horaires prévus. Quoique limitées à deux heures au lieu de trois, les deux permanences tenues en fin de journées reçoivent autant de visiteurs que les autres. Les contributeurs utilisent largement tous les supports mis à la disposition du public.

Au cours de l'enquête publique, la commission :

- reçoit 149 visiteurs pendant dix permanences ;
- relève 109 remarques sur les registres d'enquête ;
- comptabilise 43 observations (dont plusieurs contiennent des courriers très argumentés) sur le registre dématérialisé mis en ligne consulté par 724 visiteurs opérant 4187 téléchargements ;
- annexe 80 courriers d'une à deux pages aux registres dont 51 pour celui mis en place au siège de l'enquête ;
- auditionne 11 personnes, incluant le maître d'ouvrage ;
- examine 31 thèmes différents, soulevés par le public ou issus de ses propres réflexions ;
- n'est pas sollicitée par le public sur la modification du zonage d'assainissement.

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête et ses constatations effectuées sur le terrain, la commission d'enquête analyse en détail les contributions du public, les remarques exprimées lors des auditions, ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Appréciations de la commission d'enquête

Le projet de PLUi ne prévoyant pas de nouvelles grandes zones constructibles sur les cinq communes concernées par un projet de modification du zonage d'assainissement, les appréciations de la commission portent sur :

- Pour Arces-Dilo
 - ✓ Le classement de l'ensemble du village d'Arces en assainissement collectif ;

- ✓ Le classement des hameaux de Dilo, Le Charme, Le Merisier, Les Menus Bois, Pont Evrat, Maison Rouge, La Verrerie ainsi que quelques propriétés isolées en assainissement autonome.

La station d'épuration existante peut supporter le raccordement de certains hameaux situés à proximité de Arces mais ce scénario représente un investissement onéreux. De plus dans les hameaux, la plupart des parcelles permet la réalisation d'un assainissement autonome.

Pour Bagneaux

- ✓ Le classement de l'ensemble du village et des hameaux en assainissement autonome.

Certains secteurs urbanisés ne peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif que par la mise en place d'un système de refoulement avec un passage délicat sous le pont de pierre. Le scénario du tout collectif semble techniquement difficile et onéreux.

Pour Coulours

- ✓ Le classement de l'ensemble du village et des hameaux en assainissement autonome.

La présence de deux points bas dans le village et du captage d'eau potable de Cérilly engendre des difficultés pour réaliser un réseau d'assainissement collectif.

Pour Les Sièges

- ✓ Le classement de la quasi-totalité du village en assainissement collectif.

L'assainissement collectif assure l'uniformité du service. La rue du Stade et les propriétés isolées restent en assainissement autonome.

Pour Vaudeurs

- ✓ Le classement de l'ensemble du village de Vaudeurs en assainissement collectif ;
- ✓ Le classement du secteur de la route de Grange Sèche en assainissement autonome ainsi que les hameaux.

Le système de traitement local (lagunage) peut recevoir les eaux usées des six logements situés route de Grange Sèche mais leur raccordement nécessite un dispositif de refoulement. Tous les hameaux restent en assainissement autonome.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête après avoir :

- étudié et analysé le dossier ;
- noté la nécessité de ces modifications de zonage d'assainissement ;
- évalué les avantages et inconvénients des différents scénarios ;

- pris connaissance de la délibération de la CCVPO du 20 août 2019 qui arrête le projet de zonage
- pris en compte les avis de la MRAe sur l'examen au cas par cas des projets de zonage ;

constate que :

- le dossier d'enquête mis à la disposition du public est recevable et contient tous les éléments d'appréciation sur la nature du projet ;
- les mesures de publicité et d'information du public ont été correctement effectuées ;
- le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires ;
- 149 visiteurs se sont présentés lors des 10 permanences, programmées à différents jours de la semaine, dont un samedi ;
- 109 remarques ont été consignées sur les registres papier ;
- 80 courriers ou documents ont été remis, dont 51 au siège de l'enquête ;
- 43 observations (dont plusieurs contenaient courrier et pièces jointes) ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- aucune opposition globale au projet n'est apparue ;
- le projet est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE¹ du bassin Seine-Normandie ;
- l'approbation du PLUi vaut approbation de ces zonages d'assainissement.

¹ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Elle recommande toutefois :

- ✓ que des mesures soient prises pour accélérer la mise aux normes des installations d'assainissement individuel ;
- ✓ d'actualiser annuellement, et non tous les cinq ans, l'indicateur du PLUi relatif à la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles.

Pour conclure, la commission d'enquête confirme que la modification des zonages d'assainissement des communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges et Vaudeurs s'inscrit dans la mise en cohérence des documents d'urbanisme de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe.

Elle émet donc un

AVIS FAVORABLE

à la modification des zonages d'assainissement des communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges et Vaudeurs.

À Villeneuve-l'Archevêque, le 10 mars 2020

La commission d'enquête

Daniel COLLARD
Président


Daniel COLLARD
Commissaire enquêteur

Alain DUROUX
Membre


Alain DUROUX
Commissaire enquêteur

Jean-Luc JEOFFROY
Membre


Jean-Luc JEOFFROY
Commissaire enquêteur

Département de l'Yonne
Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe

ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 8 JANVIER AU 11 FÉVRIER 2020

relative à

l'abrogation des cartes communales de La Postolle,
Les Clérinois, Les Sièges, Foissy-sur-Vanne et des
anciennes communes de Chigy et Vareilles



**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE**

M. Daniel COLLARD

Président

M. Alain DUROUX

Membre

M. Jean-Luc JEOFFROY

Membre

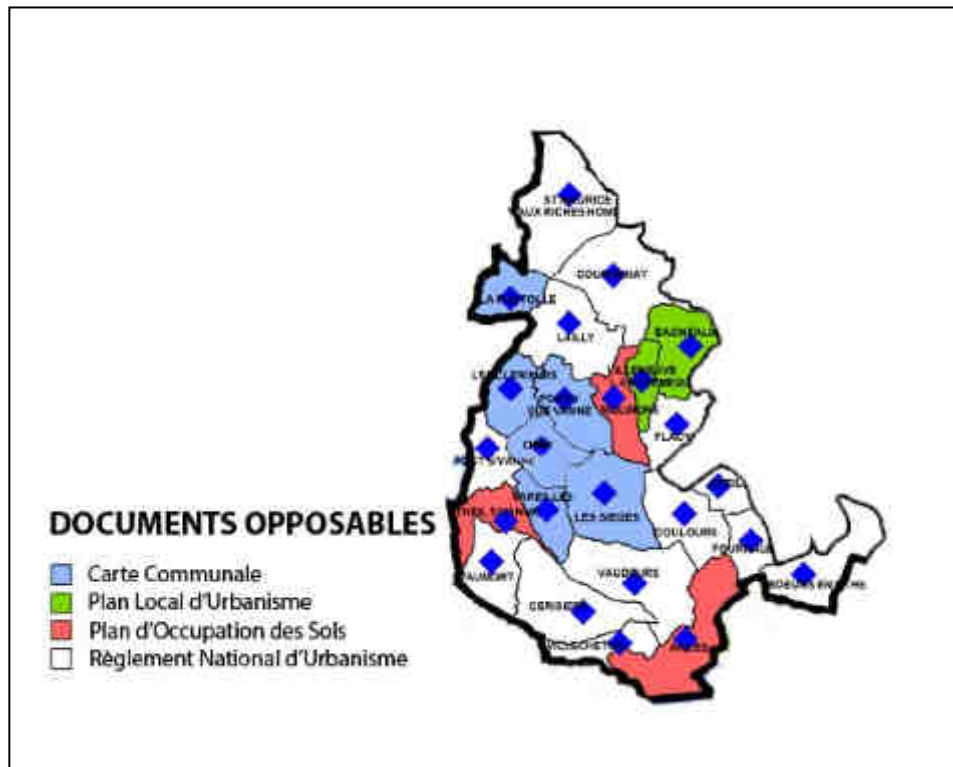
Sommaire

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	3
Le PLUi et les cartes communales	3
Pourquoi les cartes communales doivent-elles être abrogées ?	4
Cartes communales concernées par l'abrogation	6
Le dossier d'enquête publique relatif à l'abrogation des cartes communales	6
La Postolle.....	7
Les Clérinois	7
Les Sièges	7
Foissy-sur-Vanne	8
Chigy (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne).....	8
Vareilles (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne).....	8
Déroulement de l'enquête	9
Appréciations de la commission d'enquête	9
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	11

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le PLUi et les cartes communales

La Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe (CCVPO) décide en 2014 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). La CCVPO compte alors 24 communes qui sont dotées de règles d'urbanisme diverses puisque deux d'entre elles disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) et six d'une carte communale. Cette démarche nécessite l'examen des cartes communales existantes.



Par délibération du 3 décembre 2014, la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe prescrit l'élaboration d'un PLUi et en approuve les objectifs et modalités de concertation préalable.

Suite à la création de la commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne, regroupant Chigy, Vareilles et Theil-sur-Vanne, la CCVPO compte désormais 22 communes.

Par délibération du 6 décembre 2017, le Conseil communautaire valide les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par délibération du 20 août 2019, la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe dresse le bilan de la concertation relative au projet de PLUi, décide de solliciter l'avis des personnes publiques associées, des communes de la CCVPO, ainsi que celui de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur ce plan dont le contenu est arrêté, donc validé, en séance. Lors de la même séance, la CCVPO décide, pour ce PLUi, d'appliquer la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

Par ordonnance N° E19000158/21 du 19 novembre 2019, Monsieur le président du Tribunal administratif de Dijon désigne la commission d'enquête composée de MM. Daniel COLLARD (président), Alain DUROUX et Jean-Luc JEOFFROY (membres) pour conduire l'enquête publique.

Par délibération du 18 décembre 2019, la CCVPO prenant acte de l'avis défavorable d'une des communes et des avis formulés, assortis de remarques ne remettant pas en cause le PLUi dans son ensemble, décide d'ouvrir une enquête publique préalable à la promulgation de ce Plan.

Par arrêté du 19 décembre 2019, le Président de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique, ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCVPO, l'abrogation de cartes communales et la révision de zonages d'assainissement, du mercredi 8 janvier 9 H 00 au mardi 11 février 2020 à 17 H 00, soit une durée de trente-cinq jours consécutifs.

En effet, l'élaboration du PLUi s'accompagne de la modification de cinq zonages d'assainissement et de l'abrogation de six cartes.

Ce PLUi, nouveau document d'urbanisme, est appelé à remplacer tous les documents d'urbanisme existant actuellement sur le territoire communautaire. Conformément à l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu et des cartes communales.

Pourquoi les cartes communales doivent-elles être abrogées ?

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon qu'elle s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU (ou PLUi) :

- Suppression pure et simple de la carte : il convient d'appliquer strictement le principe du parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation implique alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet ;
- Substitution par un PLU (ou PLUi) : dans ce cas, le ministère en charge de l'urbanisme préconise de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte et sur l'approbation du PLU (ou PLUi). La délibération finale emporte à la fois approbation du PLU (ou PLUi) et l'abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. L'application du parallélisme des formes permet de sécuriser la procédure.

C'est cette dernière solution qui est appliquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe.

L'abrogation des cartes communales est prononcée par le Conseil communautaire à l'issue de l'enquête publique portant à la fois sur l'approbation du PLUi, sur l'abrogation des cartes communales des communes concernées et sur les modifications des zonages d'assainissement des communes de Arces-Dilo, Bagneaux, Coulours, Les Sièges et Vaudeurs.

La CCVPO a construit un réel projet de territoire mettant en œuvre une solidarité communale dans la répartition des droits à construire. L'armature urbaine actuelle du territoire est donc

préservée. Les « communes pôles » de Villeneuve-l'Archevêque et Cerisiers structurent l'espace communautaire et sont renforcées dans le cadre du nouveau PLUi qui anticipe par ailleurs le futur SCoT en étant compatible avec ce document supra communautaire en cours d'élaboration. Ainsi le PLUi est bâti sur une augmentation de logements en cohérence avec les objectifs du SCoT, soit une croissance démographique de 0,4% par an. Ces logements sont répartis entre les communes membres avec des critères de pondération qui ont été validés à l'unanimité par les élus.

La portée règlementaire du PLUi s'étend par ailleurs bien au-delà des simples droits à construire. Ainsi le PADD du PLUi :

- Positionne la CCVPO comme territoire d'union et de projets entre l'Yonne et la Champagne (Pays d'Othe / Champagne Crayeuse) ;
- Propose une complémentarité au territoire du SCoT, basée sur les deux entités de la CCVPO : forêts d'Othe, de Vauluisant et de Lancy et Vallée de la Vanne ;
- Renforce la CCVPO comme une des entrées du territoire Nord Yonne ;
- Réalise une zone d'activité de niveau régional inscrite au SCoT ;
- Contribue à apporter le numérique à l'ensemble des habitants et des actifs ;
- Préserve les commerces et services sur l'ensemble du territoire, aide les circuits courts et permet le développement des artisans dans les villages ;
- Complète l'offre d'équipements (sportifs, parcours de vie ...) intercommunaux ou mutualisés ou communaux ;
- Crée une trame de circulations douces et/ou partagées ;
- Répertoire le patrimoine commun, élément unificateur et identitaire du territoire ;
- Conserve le rôle majeur de l'agriculture et lui permet une diversification ;
- Valorise la qualité environnementale de la forêt tout en renforçant son exploitation économique et touristique ;
- Fait de la ressource en eau un atout et un lien avec le territoire parisien dans le cadre de la trame verte et bleue ;
- Renforce l'attractivité touristique et valorise le territoire en s'appuyant sur son patrimoine construit ou naturel à préserver ou à redécouvrir ;
- Préserve ou éloigne les habitants des risques (inondations, nuisances sonores, technologiques et industrielles ou agricoles) ;
- Favorise une mobilité moins consommatrice de Gaz à Effet de Serre (télétravail, co-voiturage, voiture électrique et bornes de recharge selon le maillage départemental) ;
- Sécurise les déplacements et améliore le cadre de vie des villages ;
- Permet le développement des énergies renouvelables et lutte contre la précarité énergétique.

Ces nombreuses orientations du PLUi ne peuvent pas être retranscrites dans les cartes communales qui représentent des documents d'urbanisme plus simples et de portée moins ambitieuse.

Les cartes communales qui font l'objet d'une abrogation ne sont par ailleurs pas compatibles avec les lois ALUR et GRENELLE. En effet, ces documents d'urbanisme élaborés par les communes ne traitent ni de la réduction de la consommation du foncier, ni de la préservation ou remise en état des corridors écologiques.

Cartes communales concernées par l'abrogation

- Commune de La Postolle

Date d'approbation par le conseil municipal de la carte communale : 18 décembre 2007

Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale : 19 mai 2008

- Commune de Les Clérimois

Date d'approbation par le conseil municipal de la carte communale : 18 décembre 2007

Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale : 19 mai 2008

- Commune de Les Sièges

Date d'approbation par le conseil municipal de la carte communale : 18 décembre 2007

Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale : 19 mai 2008

Une mise à jour du document relative à des Servitudes d'Utilité Publique a été validée par le préfet le 12 juin 2015

- Commune de Foissy-sur-Vanne

Date d'approbation par le conseil municipal de la carte communale : 5 juillet 2012

Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale : 1^{er} octobre 2012

- Commune de Chigy (désormais intégrée dans la commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)

Date d'approbation par le conseil municipal de la carte communale : 5 juillet 2012

Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale : 1^{er} octobre 2012

- Commune de Vareilles (désormais intégrée dans la commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)

Date d'approbation par le conseil municipal de la carte communale : 18 décembre 2007

Date de l'arrêté préfectoral instaurant la carte communale : 19 mai 2008.

Le dossier d'enquête publique relatif à l'abrogation des cartes communales

Dans cette enquête unique, l'abrogation des cartes communales fait l'objet d'un dossier spécifique.

Ce dossier rappelle que le PLUi constitue un réel projet de territoire mettant en œuvre une solidarité communale dans la répartition des droits à construire. Cette solidarité s'exprime entre autres au travers du PADD. Ne traitant ni de la réduction de la consommation du foncier, ni de la préservation ou remise en état des corridors écologiques, ces cartes communales ne sont pas compatibles avec les lois ALUR et GRENELLE.

Accompagnées de la copie des documents graphiques établis au 1/2000 et 1/5000, les conséquences de l'abrogation sont présentées pour chaque commune. Sur les principes, le zonage du PLUi s'avère globalement semblable à celui de la carte communale. Cependant, du fait des lois citées ci-dessus imposant une moindre consommation foncière, ainsi que la protection des terres agricoles et naturelles, les orientations du PADD génèrent quelques différences en termes de constructibilité.

La Postolle

Du fait des nouvelles lois imposant une moindre consommation foncière ainsi que la protection des terres agricoles et naturelles, le PLUi, ici plus restrictif que la carte communale supprime ou réduit les secteurs constructibles suivants :

- parcelles n° 348, 21 pour respecter la physionomie urbaine du village et éviter les constructions en second rang ;
- au lieu-dit « Le Village » en raison de l'absence d'accès ;
- au lieu-dit « le Moulin » au sud de la route afin de préserver les terres, évitant également l'étalement urbain du village ;
- à proximité de la ferme localisée au sud immédiat du carrefour central du bourg afin de préserver les terres agricoles ;
- à l'arrière des parcelles au droit de la Grande Rue et de la route de Voisines du fait de l'absence d'accès.

Afin de préserver également la vocation agricole et sans création d'espace d'activités industrielles, le PLUi supprime le secteur Cx, les silos agricoles étant autorisés par la zone A. Il permet la création d'un emplacement réservé pour des aménagements hydrauliques et un verger conservatoire. Il préserve également les éléments patrimoniaux au centre du bourg et protège les abris troglodytiques (secteur Nt).

Les Clérinois

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au lieu-dit « Tuilerie de Rome » afin de préserver les terres agricoles et les vergers ou boisements et éviter un accroissement linéaire du village ;
- réduit les possibilités de construire au lieu-dit « La Mare aux Vaches » afin de préserver les terres agricoles et l'éventuel développement de la ferme existante ;
- réduit les possibilités de construire à l'est du chemin des Vignes du fait de l'absence de réseaux et d'un parcellaire particulièrement morcelé pouvant entraîner un éventuel blocage foncier ;
- protège les vergers structurants à l'origine d'une qualité paysagère et environnementale certaine ainsi que des éléments patrimoniaux au centre du bourg ;
- crée un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour un parking à proximité du cimetière ;
- crée une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service englobant la zone de jeux de la commune et permettant un développement sur ce site ;
- reclasse les écarts en zone agricole, évitant le mitage du paysage agricole, tout en permettant de réaliser des extensions et des annexes aux constructions existantes.

Les Sièges

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au nord du cimetière afin d'éviter une extension urbaine consommatrice d'espace agricole ;
- réduit les possibilités de construire au sud à proximité de fermes en activité ;
- réduit les possibilités de construire au lieu-dit « La pièce du Pré du Guin » afin d'éviter tout étalement de l'urbanisation et pour préserver le corridor écologique ;
- réduit les possibilités de construction au sud du château afin de préserver le patrimoine (classement en Up permettant des extensions dans le respect du patrimoine) ;

- réduit les possibilités de construction dans la vallée du ruisseau de Les Sièges afin de préserver ce corridor.

Il faut également noter que le PLUi :

- protège les zones humides, les vergers structurants et les corridors écologiques ;
- crée un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour l'extension du cimetière ;
- identifie la zone artisanale (Ux) afin de ne pas construire des logements à proximité immédiate d'activités économiques ;
- reclasse les écarts en zone agricole évitant le mitage du paysage tout en permettant par le règlement du PLUi de réaliser des extensions et des annexes aux constructions existantes.

Foissy-sur-Vanne

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au nord du village en classant le corps de ferme fortifié en zone A ;
- crée une OAP pour promouvoir un aménagement urbain cohérent et en harmonie avec l'urbanisation existante au centre du village tout en rentabilisant au mieux l'espace ;
- supprime le développement de l'urbanisation dans la vallée de la Vanne à l'ouest du village à proximité de l'exploitation agricole afin de préserver cet élément paysager majeur du territoire ;
- crée également un corridor Ncv spécifique prenant en compte les activités agricoles et horticoles existantes tout en évitant le développement d'autres activités économiques comme le permet la zone Cx de la carte communale ;
- protège les terres agricoles au lieu-dit « Milly ».

Chigy (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)

Le PLUi :

- réduit les possibilités de construire au hameau de la Grenouillère en bordure de la RD 660, du fait de nuisances acoustiques et de la présence d'exploitations agricoles ;
- crée une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service rue de la Grenouillère (zone d'accueil et de repos pour les usagers de la RD 660) et à l'est du village (reprenant la zone des équipements de loisirs de la commune agrandie en fonction des jeux mis en place) ;
- prend en compte un secteur de zones humides en créant une coupure de l'urbanisation à l'ouest (rue des Grandes Hates) et limitant le développement sur ce secteur tout en intégrant les demandes déposées ou en cours (permis et certificat d'urbanisme) ;
- crée une orientation d'aménagement pour un aménagement cohérent et consommant moins d'espace (secteur Uoap) ;
- préserve les terres agricoles à proximité immédiate du village et les exploitations agricoles au Sud du village par un classement en zone A (agricole) ;
- crée une zone Ncv de corridor écologique dans la vallée de la Vanne afin de préserver les milieux naturels.

Vareilles (commune nouvelle de Les Vallées de la Vanne)

Le PLUi :

- protège les boisements et vergers qui constituent un véritable écriin végétal au sein duquel s'est inséré l'habitat ;

- réduit des zones constructibles au lieu-dit « Sous les Croslois » afin d'éviter les extensions linéaires consommatrices d'espace ;
- restreint le développement urbain aux hameaux « Le Bout d'en Haut » et « Les Vallées » afin de limiter la consommation du foncier agricole et le mitage urbain.

Déroulement de l'enquête

L'enquête se déroule sans incident et dans les conditions règlementaires. Le public a libre accès au dossier. Il peut recevoir des informations pendant dix permanences et exprimer toute observation sur six registres d'enquête papier, un registre dématérialisé et par courrier électronique ou par courrier postal adressé au président de la commission d'enquête en Mairie de Villeneuve-l'Archevêque. Les contributeurs se montrent globalement très intéressés, particulièrement en fin d'enquête.

Cependant le dossier relatif à l'abrogation des cartes communales fait l'objet d'une seule remarque évoquée ci-après. Les contributeurs se sont en effet davantage préoccupés du devenir de leurs propriétés en termes de constructibilité plutôt que du devenir des secteurs constructibles des cartes communales qui doivent être abrogées.

Au cours de l'enquête publique, la commission :

- reçoit 149 visiteurs pendant dix permanences ;
- identifie une dizaine de visites en dehors des permanences ;
- relève 109 remarques sur les registres d'enquête ;
- comptabilise 43 observations (dont plusieurs contiennent des courriers très argumentés) sur le registre dématérialisé mis en ligne et consulté par 724 visiteurs opérant 4187 téléchargements ;
- annexe 80 courriers d'une à deux pages aux registres dont 51 pour celui mis en place au siège de l'enquête ;
- auditionne 11 personnes, incluant le maître d'ouvrage ;
- examine 31 thèmes différents, soulevés par le public ou issus de ses propres réflexions.

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête et ses constatations effectuées sur le terrain, la commission d'enquête analyse en détail les contributions du public et les remarques exprimées lors des auditions.

Appréciations de la commission d'enquête

Elles portent sur :

- ✓ La clarification apportée par le règlement du PLUi

Par rapport à une carte communale, le règlement écrit permet une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du paysage. Le règlement graphique (cartes et plans) définit précisément les limites entre les différentes zones (A, U et N) et facilite la mise en place des corridors écologiques.

✓ Le respect de la procédure d'enquête publique

Par une remarque déposée le 21 janvier sur le registre de Vareilles, un contributeur signale une incohérence sur les dates d'arrêté de mise à jour d'une carte communale pour une servitude d'utilité publique. Deux dates figurent, une pour l'arrêté du Maire de la commune de Les Sièges (sur l'avis d'enquête publique) et une autre pour l'arrêté du Président de la CCVPO (sur le reste du dossier). Seul l'arrêté du Président de la CCVPO, compétent pour cette décision, est à prendre en compte. Un document rectificatif et explicatif a été inséré, dans les meilleurs délais, dans le dossier d'enquête et le 7 février dans le registre dématérialisé.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête après avoir :

- étudié et analysé le dossier ;
- noté la nécessité de cette procédure d'abrogation ;
- apprécié les avantages et les inconvénients du projet ;

constate que :

- le dossier d'enquête mis à la disposition du public est recevable et contient tous les éléments d'appréciation sur la nature du projet ;
- les mesures de publicité et d'information du public ont été correctement effectuées ;
- le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires ;
- 149 visiteurs se sont présentés lors de 10 permanences, programmées à différents jours de la semaine, dont un samedi ;
- 109 remarques ont été consignées sur les registres papier ;
- une seule remarque concerne l'abrogation des cartes communales ;
- 80 courriers ou documents ont été remis, dont 51 au siège de l'enquête ;
- 43 observations (dont plusieurs contenaient courrier et pièces jointes) ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- aucune opposition globale au projet n'est apparue ;
- l'abrogation des cartes communales est conforme aux dispositions des lois ALUR et GRENELLE ;
- le PLUi, qui permet l'abrogation des cartes communales, respecte bien les principes fondamentaux précisés dans l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme ;
- l'approbation du PLUi vaut abrogation des six cartes communales.

Elle recommande toutefois que :

le règlement du PLUi permette, par quelques assouplissements, une transition avec l'application du Règlement National d'Urbanisme en vigueur pour les cartes communales.

Pour conclure, la commission d'enquête confirme que le projet d'abrogation des cartes communales ainsi élaboré vise bien à rationaliser les documents d'urbanisme.

Elle émet donc un

AVIS FAVORABLE

au projet d'abrogation des cartes communales de La Postolle, Les Clérinois, Les Sièges, Foissy-sur-Vanne et des anciennes communes de Chigy et Vareilles présenté par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe.

À Villeneuve-l'Archevêque, le 10 mars 2020

La commission d'enquête

Daniel COLLARD
Président

Daniel COLLARD
Commissaire enquêteur

Alain DUROUX
Membre

Alain DUROUX
Commissaire enquêteur

Jean-Luc JEOFFROY
Membre

Jean-Luc JEOFFROY
Commissaire enquêteur