

# DEPARTEMENT DE L'YONNE

---

**Communauté de Communes de l'AILLANTAIS**

---

**ENQUETE PUBLIQUE**

**RELATIVE AUX PROJETS DE REVISIONS ALLEGEES N° 1  
ET 2, ET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DE L'AILLANTAIS**

---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

Dossier n° E23000102/21 du 16 OCTOBRE 2023

Enquête publique du 8 décembre 2023 à 9h00 au 22 décembre 2023 à 17h00

## **PLAN DU RAPPORT**

### **Première partie : RAPPORT d'ENQUETE**

#### 1 - Présentation des projets de modification et de révision allégées du PLUi

- 1.1 -Objet de l'enquête publique
- 1.2 -Identification du demandeur
- 1.3 -Principales références législatives et réglementaires
- 1.4 -Composition du dossier d'enquête publique
- 1.5 - Présentation du projet de modification du PLUi
- 1.6 – Présentation du projet de Révision Allégée n° 1
- 1.7 - Présentation du projet de Révision Allégée n° 2
- 1.8 – Modalités de la concertation préalable avec le public
- 1.9 – Avis des Personnes publiques associées ou consultées
- 1.10 – Examen conjoint

#### 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

- 2.1- Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 -Préparation de l'enquête - Visite des lieux
- 2.3 -Décision de procéder à l'enquête
- 2.4 -Publicité légale et information du public
- 2.5- Modalités de consultation du public
- 2.6 - clôture des registres d'enquête
- 2.7 -Observations relevées lors de l'enquête
- 2.8 -Notification des observations – Mémoire en réponse

#### 3 - Analyse des avis formulés sur les projets

#### 4 - Analyse des observations et propositions du public (réponses du maître d'ouvrage et commentaires du commissaire enquêteur)

#### 5 - Questions du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage, commentaires du commissaire enquêteur.

### **Deuxième partie : Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sur :**

- **Le projet de modification n°1**
- **La demande de révision allégée n°1**
- **La demande de révision allégée n°2**

## **PREMIERE PARTIE**

### **I – PRÉSENTATION DES PROJETS DE MODIFICATION et de REVISIONS ALLEGÉES DU PLUi L’AILLANTAIS**

#### **1.1 - Objet de l'enquête publique**

La présente enquête concerne le PLUi de la communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne.

Il s'agit d'une enquête publique unique ayant pour but :

- de modifier des éléments ponctuels du règlement qui relèvent de la procédure de « modification de droit commun ».
- de rectifier certains éléments liés au secteur de la zone agricole dite protégé
- de corriger certaines enveloppes constructibles en zone urbaine jugées parfois trop restrictives

qui relèvent de la Procédure de « révision allégée », l'ensemble étant soumis à enquête publique.

#### **1.2 - Identification du demandeur**

- Communauté de communes de l'AILLANTAIS
- Adresse du siège : 9 rue des perrières Aillant-sur-Tholon 89110 MONTHOLON
- Représentée par son président M. AOMAR Mahfoud ;

#### **1.3 - Principales références législatives et réglementaires**

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-31 et suivants
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27
- La délibération D-2022-009 du conseil communautaire en date du 27 janvier 2022 prescrivant la modification du PLUi
- La décision n°E23000102/21 du Président du Tribunal Administratif de Dijon en date du 16 octobre 2023 portant désignation du commissaire enquêteur,
- Arrêté N° A 2023\_41 en date du 23 novembre 2023 de Monsieur le Président de la Communauté de communes de l'Aillantais prescrivant l'ouverture et les modalités de déroulement de l'enquête publique

### **1.4- Composition du Dossier d'enquête**

Dès ma désignation par le Tribunal Administratif de Dijon, j'ai demandé aux services de la Communauté de communes de me communiquer les trois projets tels qu'ils seraient soumis à la consultation du public. Il m'a été remis six documents format A4 tel que le détail figure ci-après :

Le dossier présenté au public est porté et en partie réalisé par la Communauté de communes de l'Aillantais. Il a été finalisé en novembre 2023 par le bureau d'études CODRA dont le siège social se trouve 157 rue de Blains à Bagneux (92220)

Titre du document	Nombre de pages	Composition du document
Pièce n° 1  Dossier Administratif  Annexes	223	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification et coordonnées du MO</li> <li>- Eléments constitutifs du dossier</li> <li>- Notice explicative sur le déroulement de l'enquête publique.</li> <li>- Délibérations de prescription</li> <li>- Délibérations d'arrêt et bilan de la concertation</li> <li>- Dispenses d'évaluation environnementale, Avis conforme de la MRAE</li> <li>- Lettres de notification et avis des personnes publiques</li> <li>- Procès-verbaux es examens conjoints</li> <li>- Saisine et avis de la CDPENAF</li> <li>- Arrêté portant organisation de l'enquête publique</li> </ul>
Pièce n°2  Dossier de modification n° 1	96	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexte de la modification du PLUi</li> <li>- Les pièces réglementaires modifiées</li> <li>- Analyse des effets de la modification n°1 du l'environnement et la santé humaine</li> </ul>
	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auto-évaluation M1</li> </ul>
Pièce n° 3  Dossier de révision allégée n° 1	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexte de la révision allégée n° 1 du PLUi</li> <li>- Les pièces réglementaires modifiées</li> <li>- Analyse des effets de la révision n°1 du l'environnement et la santé humaine</li> </ul>

	27	-- Document relatif à la demande d'examen au cas par cas. Analyse environnementale
Pièce n°4 Dossier de révision allégée n° 2	31	- Contexte de la révision allégée n° 2 du PLUi - Les pièces réglementaires modifiées - Analyse des effets de la révision n°2 du l'environnement et la santé humaine  -- Document relatif à la demande d'examen au cas par cas. Analyse environnementale
Pièce n° 5 Le règlement	126	- Dispositions générales - Dispositions applicables dans les zones urbaines - Dispositions applicables dans les zones à urbaniser Dispositions applicables dans les zones agricoles, Naturelles et forestières - Annexes
	20	- Arrêté portant prescription à l'élaboration d'un PPRN RGA.
Pièce n° 6 Annexe au règlement inventaire du patrimoine bâti protégé	76	- tableau présentant la photographie des objets patrimoniaux concernés, leur localisation ainsi que leur type et description

- L'avis de la CDPENAF ainsi que les deux observations des services de la DDT 89 ont été joints au dossier

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Les dossiers présentés au public répondent aux obligations légales. Ils sont particulièrement clairs et explicites. Ils permettent à tout public de comprendre l'objet de cette enquête et d'en mesurer les différents enjeux.

Les résumés qui suivent, des trois projets présentés au public sont volontairement succincts puisque le public a eu la possibilité de consulter les dossiers dans leur intégralité soit dans leur présentation papier dans les lieux où ils étaient déposés soit dans leur version

numérique sur le site internet de la communauté de communes ou au siège même de cet organisme.

## **1.5 - Présentation du projet de modification du PLUi**

Créée en 1994, la Communauté de communes de l'Aillantais rassemblait historiquement 20 communes. Suite à la création de deux communes nouvelles (Valravillon et Le Val d'ocre), l'EPCI elle est passée au 1er janvier 2016 à 16 communes puis au 1er janvier 2017 à 13 communes avec la création de la commune nouvelle de Montholon.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de l'Aillantais a été approuvé le 28 janvier 2020.

Il a ensuite été :

- Modifié par modification simplifiée approuvée le 25/02/2021.
- Mis en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 25/11/2021.

Le projet de modification du PLUi de l'Aillantais concerne les pièces suivantes du dossier approuvé en novembre 2021 :

- Certaines pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage
- Le rapport de présentation, dont le dossier présenté au public constitue un complément.

Un formulaire d'examen au cas par cas et dispenses d'évaluation environnementale a été établi pour chacune des procédures et adressé à La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Cette autorité a rendu l'avis suivant :

- Avis conforme en date du 11 juin 2023 dispensant la demande de modification n° 1 de la réalisation d'une évaluation environnementale (Référence n°2023-BFC-3817).

Cet avis est joint au dossier mis à la disposition du public.

### 1.5.1 Ajout d'éléments à la liste du patrimoine naturel et bâti identifié protégé.

Ces modifications concernent les communes de :

- La Ferté-Loupière
- Saint-Maurice-le-Vieil
- Val d'Ocre
- Montholon
- Valravillon

Dans chacune des communes, les éléments à ajouter sont cités, présentés sous la forme d'une photographie et les plans de zonage font l'objet de deux présentations : avant et après modification

### 1.5.2 Ajout, modification ou suppression d'emplacements réservés.

- Seule la commune de Montholon est concernée par cette mesure. Il s'agit :
- de la création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de voirie

- de la suppression des emplacements réservés n° 10,11,24,48,31.

Ces mesures sont décrites et les plans de zonage sont présentés avant et après modification.

#### 1.5.3 Extension de la zone AUEc

Cette mesure concerne la commune d'Aillant-sur-Tholon. Elle vise à la création d'un supermarché en remplacement d'une enseigne de bricolage et nécessite une extension de la zone AUEc sur une surface de 19 670m<sup>2</sup>.

Cette mesure est également expliquée et les plans de zonage présentés dans les mêmes conditions que précédemment.

#### 1.5.4 Les erreurs matérielles relatives au plan de zonage

Elles concernent les communes de :

- Les Ormes
- Valravillon
- Montholon
- La ferté-Loupière
- Senan

Chacune des rectifications relative à ces erreurs fait l'objet d'une justification accompagnée de photographies et des plans de zonage modifiés.

#### 1.5.5 Les modifications au règlement écrit

Les mesures proposées concernent :

- les modifications à apporter à l'article 9 du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures
- L'autorisation des habitations légères de loisir en zones UA et UB
- La modification de l'article UJ-2
- l'autorisation d'installations d'abris pour animaux en zone A et N
- Des modifications à apporter à l'article 13 pour les zones UA,UB,A et N
- la correction d'une erreur matérielle relative au règlement écrit concernant les implantations d'aérogénérateurs

L'ensemble des mesures présentées ci-dessus engendre des changements de surface des différents zonages du PLUi. Ils font l'objet de deux tableaux récapitulatifs indiquant les évolutions en surface et en pourcentage.

Le règlement comportant les modifications proposées figure au dossier présenté au public sous la référence « 4- Règlement »

### **1.6 Présentation du projet de Révision allégée n°1**

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi de l'Aillantais concerne les pièces suivantes du dossier approuvé en novembre 2021 :

- Certaines pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage
- Le rapport de présentation : Partie 3 « explication des choix retenus et justification du zonage et des règles d'urbanisme »

Un formulaire d'examen au cas par cas et dispenses d'évaluation environnementale a été établi pour chacune des procédures et adressé à La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Cette autorité a rendu l'avis suivant :

- Avis tacite rendu le 11 juin 2023 (réputé favorable) relatif à la demande de révision allégée n°1. (référence BFC-2023-3816.

Cet avis est joint au dossier mis à la disposition du public

#### 1.6.1 Les modifications au plan de zonage.

Elles concernent les communes de :

- La-Ferté-Loupière
- Sommecaise
- Valravillon (commune déléguée de Laduz)

Il s'agit essentiellement d'assouplir les dispositions existantes en permettant à des exploitations agricoles ou habitations d'évoluer au regard des besoins actuels ou futurs (constructions, extension, annexes). Elles se traduisent par une rectification du classement de ces ensemble bâtis en zone Ap et de les classer en zone A tout en maintenant le caractère protégé limitant fortement l'évolution des exploitations.

Chacune des mesures proposées fait l'objet d'une justification accompagnée de photographies et des plans de zonage modifiés.

#### 1.6.2 Modifications du règlement écrit

Ces mesures permettront aux habitations isolées dans la zone Ap qui n'ont pu bénéficier d'un reclassement en zone A, d'évoluer dans des proportions raisonnables (extensions, construction d'annexes) tout en limitant l'impact sur les milieux agricoles.

Les modifications proposées impliquent des changements de surface à savoir 2,1ha qui sont soustraits à la zone Ap et ajoutés à la zone A. Elles sont considérées comme « mineures » sans remettre pas en question l'équilibre entre le développement raisonné de l'existant et la préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers, tel que souhaité par la CC de l'Aillantais.

Le dossier présente un tableau des superficies mis à jour. Il tient compte uniquement des changements de surface induits par la révision allégée n° 1 du PLUi.

### **1.7 Présentation du projet de révision allégée n° 2**

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi de l'Aillantais a pour but de procéder à des évolutions mineures de son PLUi visant à corriger certaines enveloppes constructibles en zones urbaines jugées parfois trop restrictives.



La procédure de révision allégée a été prescrite par délibération de la communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne le 27 janvier 2022. Elle concerne les pièces suivantes du PLUi :

- Certaines pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage
- Le rapport de présentation dont le présent dossier constitue un complément.

Un formulaire d'examen au cas par cas et dispenses d'évaluation environnementale a été établi pour chacune des procédures et adressé à La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Cette autorité a rendu l'avis suivant :

- Avis conforme rendu le 13 janvier 2023 dispensant la demande de révision n° 2 de la réalisation d'une évaluation environnementale (Référence n° BFC-2023-3618)

#### 1.7.1 Les modifications au plan de zonage.

Elles concernent les communes de :

- Chassy
- Fleury-La-Vallée
- Valravillon (communes déléguées de Guerchy et Neuilly)
- Villiers-sur-Tholon
- Saint-Maurice le Vieil
- Le Val d'Ocre (commune déléguée de Saint-Aubin-Château-Neuf)

Dix-neuf modifications du plan de zonage réglementaire sont proposées. Il s'agit de permettre la création d'extensions ou d'annexes en zone urbaine. Cela se traduit par l'ajustement du zonage sur la base d'une bande de 10 m calculée au droit des bâtiments. Cette bande de 10 m permet ainsi de générer une part suffisamment généreuse d'espaces libres entre les constructions implantées en limites séparatives, tout en s'inscrivant dans une évolution raisonnée de la zone urbaine. Ponctuellement, les extensions de zonage ont pu être ajustées en cohérence avec les limites parcellaires

Chacune des mesures proposées fait l'objet d'une justification accompagnée de photographies et des plans de zonage modifiés.

Les modifications proposées impliquent des changements de surface qui sont considérées comme « mineurs » sans remettre pas en question l'équilibre entre le développement raisonné de l'existant et la préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au PADD.

Le dossier présente un tableau des superficies mis à jour. Il tient compte uniquement des changements de surface induits par la révision allégée n° 2 du PLUi.

## **1-8 Modalités de la concertation préalable avec le public**

Conformément à la réglementation les projets de révisions allégées du PLUi de la Communauté de communes de l'Aillantais ont fait l'objet d'une concertation préalable avec les élus, les habitants, les associations locales et les personnes publiques concernées :

### **1.8.1 Moyens permettant au public d'accéder aux informations**

- Affichage des délibérations pendant toute la durée de la procédure, au siège de la Communauté de Communes, et au sein de chaque mairie des communes membres ;
- Mise à disposition de la population, de façon permanente, et ce pendant toute la durée de la procédure d'un dossier reflétant l'état d'avancement de la réflexion au siège de la Communauté de Communes, et au sein de chaque mairie des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les observations et contributions formulées par le public au siège de la Communauté de Communes, et au sein de chaque mairie des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Communication de l'état d'avancement via le site internet de la Communauté de Communes, et dans le bulletin intercommunal ;
- Organisation de trois réunions publiques (environ 100 participants au total) avant l'arrêt des projets

### **1.8.2 Moyens permettant au public de formuler ses observations et propositions**

Des registres (pour chaque procédure) ont été mis en place dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes de février 2022 au 15 septembre 2023. Trente observations ont été portées sur ces registres.

### **1.8.3 Bilan de la concertation**

Le bilan de la concertation préalable figure en page 42 du dossier administratif.

Il est précisé qu'il a été répondu favorablement aux observations spécifiques liées à des cas particuliers (maison d'habitation classée en secteur Ap, contours zone urbaine trop près d'une maison d'habitation....) qui correspondaient aux domaines visés par les procédures (à objet unique) des projets de révisions allégées mais que les demandes qui dépassaient ce cadre limité ne pouvaient pas être intégrées aux dossiers présentés au public.

Le compte rendu des trois réunions publiques rapporte les questions posées par le public et les réponses apportées par M. le Président de la communauté de communes ou ses représentants.

### **[Commentaire du commissaire enquêteur](#)**

*Les modalités de la concertation ont permis au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques des projets, d'accéder aux informations relatives à ces projets et de formuler des observations et propositions auprès de l'autorité compétente. Comme il a été rappelé, la procédure de*

*révision allégée est une procédure à objet unique et ne pouvait à juste titre intégrer des demandes en quelque sorte « hors sujet ». Toutefois le PLUi est un document d'urbanisme vivant et d'autres modifications peuvent à l'avenir être proposées par les élus de la collectivité en fonction des besoins exprimés et des contraintes législatives.*

## **1-9 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et personnes publiques consultées**

Des lettres de notification des projets ont été adressées par le Président de la communauté de communes aux autorités ci-après. Elles étaient assorties d'une invitation à exprimer leur avis :

- M. le Préfet du département de l'Yonne
- Mme la directrice de La DDT de l'Yonne
- M. le président du conseil départemental de l'Yonne
- Mme la Présidente du Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté
- M. le Président de la chambre d'Agriculture de l'Yonne
- M. le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Yonne
- M. le Président de la chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Yonne
- M. le Directeur de la DRAC 89
- La DREAL Bourgogne Franche Comté
- M. le Président du PETR du grand Auxerrois
- M. le Président de la communauté de communes de Puisaye-Forterre
- M. le Président du PETR du Nord de l'Yonne
- M. le Directeur du CRPF de Bourgogne
- LA CDPENAF
- Mmes et MM les maires des communes de la communauté de communes de l'Aillantais
- Mme la Présidente de l'association Yonne Nature Environnement
- M. le Président de la LPO de l'Yonne

### **1.9.1 Avis émis par la CDPENAF**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu son avis à l'issue de la réunion qui s'est tenue le jeudi 23 novembre 2023.

Les 14 membres présents ont exprimé à l'unanimité un avis favorable qui porte sur :

- la consommation d'espaces pour la révision allégée n°1 et n° 2 et pour la modification n°1 du PLUi
- les règles applicables aux extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N (L151-12 c. urb.) pour la révision allégée n° 1

### **1.9.2 - Avis de l'Etat**

Le Préfet du département de l'Yonne (DDT 89) a fait part de deux observations sur les projets :

- une première concernant le projet RA n°1 où le pôle de légalité signale une contradiction dans la justification du passage de 3 secteurs Ap en zone A sur la commune de La Ferté-Loupière

- une seconde relative à la proposition de modification du règlement écrit qui permettra, dans le secteur Ap, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations en limitant la surface de plancher autorisée.

### 1.9.3- Avis du CNPF

Le CNPF formule une remarque concernant le projet de modification n° 1 du PLUi. Il souhaite la suppression dans le § 13.1.4 de la mention « S'agissant des taillis, leur transformation en vergers est autorisée s'il est démontré que les principales fonctions écologiques sont maintenues ou améliorées » précisant que la suppression des taillis correspond à un défrichement au sens forestier et que le PLUi ne doit ni inciter ni permettre de réaliser de telles opérations.

## **1.10 Examen conjoint**

Les procès-verbaux des examens conjoints des projets de révisions allégées figurent en page 208 du dossier administratif. Les membres participants ont formulé quelques observations orales auxquelles il a été répondu par M. LIZION représentant le bureau d'études.

### *Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Les analyses des avis émis par les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage sont traitées par le commissaire enquêteur au chapitre -3- du présent rapport. (analyse des Avis formulés)*

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

A la demande de M. le Président de la communauté de communes de l'Aillantais, Monsieur le Président de Tribunal Administratif de Dijon a désigné par ordonnance N° E23000102/21 en date du 16 octobre 2023 M. PATIGNIER André en qualité de Commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique unique,

M. Gilles PEYLET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Après s'être assurés du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de leur indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects qu'ils auraient pu avoir avec le Maître d'Ouvrage, les commissaires enquêteurs ci-dessus ont accepté les fonctions pour lesquelles ils étaient désignés et ont adressé leur déclaration sur l'honneur au président du Tribunal administratif

### **2.2 - Préparation de l'enquête – Visite des lieux**

Le mardi 17 octobre 2023, j'ai établi un premier contact avec Mme TISSIER chargée du développement économique et du Plan local d'Urbanisme intercommunal auprès de la Communauté de communes, en charge du dossier. Le dossier n'étant pas totalement finalisé nous avons convenu d'un autre rendez-vous téléphonique le jeudi 9 novembre 2023.

Nous avons convenu en concertation, des modalités de déroulement de l'enquête publique, défini les dates pendant lesquelles elle serait soumise à la concertation du public ainsi que les dates et lieux des permanences.

La possibilité de recourir au registre dématérialisé n'a pas été retenue.

Le 9 novembre Mme TISSIER m'a adressé un exemplaire dématérialisé des dossiers soumis à l'enquête publique.

Le mercredi 6 décembre 2023, je me suis rendu à Montholon pour une réunion au siège de la Communauté de communes de l'Aillantais. J'ai été reçu par Mme Leslie Tissier, agent chargé du suivi des projets soumis à l'enquête publique

Mme TISSIER m'a présenté les trois projets et remis un exemplaire papier du dossier tel qu'il serait présenté au public.

Nous avons ensuite abordé quelques-uns des enjeux principaux ainsi que les retours effectués dans le cadre de la concertation préalable.

Cette réunion s'est avérée très constructive. Les échanges ont été très utiles pour affiner ma connaissance du dossier, et me permettre éventuellement de renseigner le public de manière plus précise.

A l'issue j'ai procédé à l'ouverture des 3 registres d'enquête qui ont tous été cotés et paraphés. Les dossiers présentés au public ont également été paraphés par mes soins. Je me suis ensuite transporté dans les communes déléguées de Saint-Aubin-Château-Neuf et Guerchy pour y déposer ces dossiers et registres d'observations. Je me suis entretenu avec M. le maire de Saint-Aubin-Château-Neuf et Mme la secrétaire de mairie de Guerchy. Nous avons convenu des modalités du déroulement des permanences, de l'accueil du public en dehors de ma présence, de la transmission des observations déposées sur le registre en mon absence.

Je me suis assuré de la présence de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage des deux mairies.

### **2.3 – Décision de procéder à l'enquête**

En concertation avec Mme TISSIER représentant le porteur de projet nous avons établi l'arrêté de mise à l'enquête publique. Il porte le numéro A\_2023\_41 a été signé le 23 novembre 2023 par M. Mahfoud AOMAR président de la Communauté de communes. L'avis d'enquête publique reprenant les éléments principaux de l'arrêté a été validé dans les mêmes conditions.

### **2.4 - Publicité légale et information du public**

Le projet présenté au public a fait l'objet d'une large concertation selon les modalités décrites ci-dessus au §1.7

L'avis d'enquête prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage des communes membres de la communauté de communes et en tout lieu susceptible d'attirer l'attention de la population.

La réalité de cet affichage en mairie a été vérifiée par le commissaire enquêteur à l'occasion de chaque permanence. Aucune anomalie n'a été constatée.

- La publicité légale dans la presse écrite a fait l'objet de l'insertion d'un avis dans deux journaux par les soins de la Communauté de communes de l'Aillantais :

- L'Indépendant de l'Yonne le vendredi 24 novembre 2023 et le vendredi 15 décembre 2023

- L'Yonne Républicaine le vendredi 24 novembre 2023 et le mercredi 13 décembre 2023

Cet avis ainsi que l'enquête environnementale ont été publiés sur le site internet de la communauté de communes, au même titre que le dossier, dans les mêmes délais et à l'adresse suivante ; [www.ccaillantais.fr](http://www.ccaillantais.fr) – urbanisme – enquête publique.

Cette publication sur le site internet de la Communauté de communes a fait l'objet d'une vérification régulière de la part du commissaire enquêteur. Il n'a été constaté aucune anomalie.

D'autres procédés destinés à informer le public de la tenue de l'enquête publique ont été mis en place par le porteur de projet :

- Publication de l'avis d'enquête publique sur l'application Panneau Pocket des communes de Montholon, Chassy, Senan et du Val d'Ocre ainsi que sur le site « intramuros » de la commune de Fleury.
- Publication sur le site internet de la commune du Val d'Ore
- Publication de l'avis sur le groupe Facebook de Montholon et Poilly sur Tholon
- Publication d'un article dans le bulletin intercommunal de la communauté de communes

## **2.5- Modalités de consultation du public**

La totalité des pièces des dossiers a été mise à la disposition du public au format papier du vendredi 8 décembre 2023 à 9 heures au vendredi 22 décembre 2023 à 17 h00 inclus, soit 15 jours consécutifs, dans toutes les mairies de Val-d'ocre et Valravillon ainsi qu'au siège de la collectivité locale (Aillant-sur-Tholon) durant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture habituelle du secrétariat.

- La totalité des dossiers numérisés a également été mise à disposition du public sur le site internet de la communauté de communes [www.ccaillantais.fr](http://www.ccaillantais.fr) sous les onglets Urbanisme – Enquête publique. Il était donc consultable et téléchargeable.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté intercommunal, le public a également pu consulter le dossier sur un poste informatique mis à sa disposition dans les locaux de la communauté de communes à Aillant- sur-Tholon

- Par ailleurs le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon les dispositions suivantes, telles qu'elles figurent dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

Lieu	Dates	Horaires
Aillant-sur-Tholon	Vendredi 8 décembre 2023	9h00 à 12h00
VAL D'OCRE (Saint-Aubin-château-neuf)	13 décembre 2023	14h00 à 17h00
VALRAVILLON (Guerchy)	19 décembre 2023	9h00 à 12h00
Aillant-sur-Tholon	22 décembre 2023	14h00 à 17h00

Il a par ailleurs été précisé dans l'arrêté que chacun pouvait se rendre aux permanences de son choix quel que soit son lieu de résidence.

Le public a donc eu la possibilité de déposer ses observations :

- sur les registres mis à sa disposition dans les locaux des mairies de Val d'ocre (Saint-Aubin-Château-neuf) Valravillon (Guerchy) aux jours et heures d'ouverture du secrétariat, ainsi qu'à la communauté de communes désignée siège de l'enquête (Aillant-sur-Tholon)
- par voie électronique à l'adresse internet mise en place par les services de la Communauté de communes.
- Par courrier adressé directement au commissaire enquêteur au siège de la Communauté de communes

Les permanences tenues par le commissaire enquêteur sont mentionnées sur l'arrêté prévoyant la mise à l'enquête publique ainsi que sur l'avis diffusé dans la presse et affiché dans les mairies.

Ces possibilités d'expression ont été offertes au public pendant la durée de l'enquête.

## **2.6 – Clôture des registres d'enquête**

Ils m'ont été remis le vendredi 22 décembre 2023 après clôture de l'enquête publique.

Ils ont également été clôturés par mes soins. Ils contiennent 12 observations et 1 lettre jointes.

Je me suis ensuite assuré qu'aucun courrier ou courriel n'était parvenu au siège de la Communauté de communes.

## **2.7 Observations relevées au cours de l'enquête.**

Compte tenu de la spécificité de la modification et des révisions allégée du PLUi le public s'est parfois déplacé pour exposer des questions personnelles qui se situaient en dehors de l'objet des projets présentés. Ils ont bien entendu été reçus et des explications leur ont été fournies. A l'occasion des permanences tenues à Montholon ces personnes ont été reçues par Mme TISSIER qui s'est chargée de les renseigner et de leur fournir les documents souhaités (extraits de cadastres, du PLUi etc...)

### **2.7.1- Personnes entendues au cours de l'enquête**

Je me suis souvent entretenu avec Mme TISSIER en charge du dossier pour le compte de la Communauté de communes. J'ai rencontré M. AOMAR ainsi que les maires de Guerchy et St Aubin-Château-Neuf à plusieurs reprises.

## **2.7.2- Personnes entendues lors des permanences**

Les permanences se sont déroulées de la manière suivante :

### **Permanence du vendredi 8 décembre 2023 de 9h00 à 12h00 à Aillant-sur-Tholon**

A mon arrivée je me suis assuré que l'avis d'enquête publique était bien présent sur le panneau d'affichage de la communauté de communes.

Je n'ai reçu aucune visite au cours de cette permanence

### **Permanence du mercredi 13 décembre 2023 de 14 h00 à 17 h00 au Val d'Ocre**

A mon arrivée je me suis assuré que l'avis d'enquête publique était bien présent sur le panneau d'affichage de la commune. J'ai constaté qu'aucune observation n'avait été déposée sur le registre d'enquête publique.

- Deux personnes se sont présentées lors de cette permanence.

- Monsieur DANNOUX s'est entretenu longuement avec le commissaire enquêteur. Il a déposé trois observations sur le registre d'enquête et sept documents annexes. Ils ont été enregistrés par mes soins sur le registre d'enquête

- Monsieur CHAUMET a questionné le commissaire enquêteur sur le sujet des bornes cisterciennes déjà traité par M. DANNOUX. Il n'a pas déposé d'observation.

### **Permanence du mercredi 19 décembre 2023 de 9h00 à 12h00 à Valravillon**

A mon arrivée je me suis assuré que l'avis d'enquête publique était bien présent sur le panneau d'affichage de la commune. J'ai constaté qu'aucune observation n'avait été déposée sur le registre d'enquête publique.

Au cours de cette permanence j'ai reçu :

#### **- M CANCELA maire de Laduz (commune déléguée de Valravillon)**

Afin de réaliser une aire de jeux et de loisirs au bénéfice des enfants de sa commune il souhaite qu'un terrain actuellement classé en zone A soit reclassé en zone NI qui correspond à la destination souhaitée. Il dépose une observation en ce sens et joint 5 feuillets en annexe. (répertoriés Pièce n°1/1 à 1/5)

#### **- M. DELGADO Alain gérant de la SARL de LUCHY**

Propriétaire d'une exploitation agricole il souhaite qu'une parcelle classée en zone Ap soit requalifiée en zone A afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment. Il dépose une observation référencée n° 2

#### **- M. et Mme TELLIER demeurant à Villiers-sur-Tholon**

Ils souhaitent la requalification en zone urbanisable d'une parcelle actuellement classée en zone Ap. Ils déposent une observation (n°3) à laquelle ils joignent 5 feuillets référencés (Pièce n° 3/1 à 3/5)



**- M. Marc MAUPAS-LOUDINOT demeurant à Senan**

Propriétaire d'un terrain classé en zone naturelle et sur lequel a été construit un hangar. Il a un projet d'aménagement d'une partie de la propriété pour permettre la mise en pension de chevaux et l'aménagement du hangar en habitation. Il souhaite la modification du zonage. Il dépose une observation (n° 4)

**- M. JARZAGUET Philippe** demeurant à Villemetz souhaitait savoir si la requête qu'il avait exprimée dans le cadre de la concertation préalable avait été prise en compte dans le cadre des modifications ou révisions. Il n'a pas déposé d'observation.

Je me suis également entretenu avec M. AOMAR, maire de la commune déléguée de Guerchy.

Permanence du vendredi 22 décembre 2023 de 15h00 à 18h00 à Aillant-sur-Tholon

A mon arrivée je me suis assuré que l'avis d'enquête publique était bien présent sur le panneau d'affichage de la commune. J'ai constaté que le courrier adressé par M. JOLY avait été collé à l'intérieur du registre d'enquête publique (Obsn°1). Un courriel adressé par M. Geoffrey MARTEAU était également collé à l'intérieur du registre (Obs n°2).

Au cours de cette permanence, j'ai reçu :

**- Mme JANOD Valérie** demeurant à Fleury-la-Vallée. Elle souhaite effectuer des travaux de rénovation sur la toiture de son habitation mais elle souhaiterait que le règlement du PLUi soit moins restrictif dans le choix des tuiles qui lui est imposé. Elle dépose une observation (n° 3)

**- M. et Mme BUREAU Éric et Nadine** demeurant à Laduz. Concernés par le projet de révision allégée n° 1 ils remarquent que la proposition faite ne correspond ni à leur demande ni à leurs besoins. Ils déposent une observation (n°4)

**- Mme GARNIER Janine** demeurant à Aillant-sur-Tholon. Elle conteste le déclassement par le PLUi actuel, d'un terrain lui appartenant et devenu en partie inconstructible. Elle dépose un courrier préalablement rédigé. Ce courrier est enregistré en sa présence sous la référence Lettre n° 1.

**2.8- Notification des observations. Mémoire en réponse.**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'Environnement j'ai établi dès réception des registres et des documents annexés, un procès-verbal faisant la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête.

Le vendredi 22 décembre 2023 à 18 heures 30 heures j'ai rencontré sur les lieux Mme Leslie TISSER en charge du dossier et représentant le porteur de projet, pour la remise du procès-verbal de synthèse.

Je lui ai remis le procès-verbal de synthèse avec les annexes et lui ai indiqué que la collectivité disposait d'un délai de quinze jours pour me faire part de ses observations éventuelles soit avant le samedi 6 janvier 2024 (Pièce jointe en annexe). Nous avons échangé sur le déroulement de l'enquête publique avant d'examiner les observations déposées.

Le vendredi 5 janvier 2024 le mémoire en réponse du porteur de projet m'a été adressé par courriel. Dans ce document de 14 pages le porteur de projet après quelques propos introductifs, répond à chacune des observations du public ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur. (Pièce jointe au rapport)

### **3 - Analyse des avis formulés sur les projets**

La CDPENAF a formulé à l'unanimité un avis favorable sur :

- la consommation d'espaces pour la révision allégée n°1 et n° 2 et pour la modification n°1 du PLUi
- les règles applicables aux extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N (L151-12 c. urb.) pour la révision allégée n° 1.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis.

S'agissant de l'avis des services de l'Etat et de la remarque du Centre National de la Propriété Forestière une demande de réponse a été formulée auprès du porteur de projet et l'ensemble fait l'objet d'un commentaire au § 4 ci-dessous.

### **4 - Analyse des observations et propositions du public**

#### **4.1 Observations écrites et orales du public**

L'intégralité des observations du public est jointe en annexe du présent rapport et du procès-verbal de synthèse. Les observations ci-dessous sont formulées de manière résumée.

### **OBSERVATIONS RELATIVES A DES INTERETS PARTICULIERS**

#### **Courrier de M. JOLY Jean-Claude**

Le 9 décembre 2023 M. JOLY Jean-Claude a fait parvenir un courrier au siège de la communauté de communes. (réf. Lettre n°1 du registre)

Propriétaire d'un ensemble de cinq parcelles sur le territoire de la commune de Montholon (commune déléguée de Villiers-sur-Tholon) il souhaiterait la requalification de ces parcelles classées en zone Agricole afin de permettre la poursuite d'une activité économique. Il justifie sa demande par le fait que l'activité agricole exercée jusqu'en 2023 sur ces parcelles devrait cesser conformément à un protocole signé devant notaire. Le classement actuel (A) ne donnerait pas la possibilité d'installation et d'agrandissement d'une activité artisanale ou autre.

#### **Réponse du porteur de projet**

*L'observation ne concerne pas l'objet des révisions allégées ni les sujets de la modification. La requête de Monsieur Joly ne pourra être étudiée que dans le cadre d'une révision générale du PLUi.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Aucun des projets présentés au public ne prévoit la requalification de zones classées A en zone permettant la poursuite d'une activité économique et le commissaire enquêteur

doit s'en tenir strictement à l'objet de cette enquête. La requête de M. JOLY est toutefois audible et pourrait être examinée dans le cadre d'une autre révision du PLUi s'agissant d'un document évolutif.

### **Observation n°1 de M. DANNOUX Registre commune du Val d'Ocre**

M. DANNOUX réitère une demande présentée dans le cadre de la concertation préalable et non prise en compte dans le cadre des projets de révision ou modification. Il souhaite « afin de permettre un agrandissement, une extension de la maison au sud-ouest agrandir la zone UB sur la zone UJ comme cela se fait dans le dossier de révision allégée n°2. »

#### **Réponse du porteur de projet**

*Il est envisageable de revoir la limite entre la zone urbaine (UB) et la zone (UJ) pour permettre la création d'une annexe. Comme pour les autres cas de la révision allégée n°2, nous pourrions prendre en compte un périmètre de 8 à 10 m à l'arrière de la construction existante (une partie de la parcelle 489).*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La proposition faite par le porteur de projet est cohérente au regard des autres cas de révision allégée n°2.

### **Observation n° 1 de M. DANNOUX Registre commune du Val d'Ocre**

M. DANNOUX souhaite également qu'une partie de la parcelle 488 qui jouxte son habitation et actuellement classée en zone Uj bénéficie d'un classement en zone Ub compte tenu qu'elle est viabilisée au pied de la départementale et qu'elle bénéficie d'un accès véhicules.

#### **Réponse du porteur de projet**

*Par contre, il ne sera pas possible de reclasser la parcelle 488 en zone UB puisque cela reviendrait à créer un nouveau terrain à bâtir et dérogerait donc à l'objet de la révision allégée n°2. Si la demande peut sembler assez légitime, celle-ci ne pourra être étudiée que dans le cadre d'une révision générale du PLUi*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande qui consiste à requalifier une partie de la parcelle 488 de la commune déléguée de Saint-Aubin-château-Neuf de la zone UJ en zone UB qui fait partie de la même unité foncière que la précédente, dépasse le cadre fixé par les projets de modification ou révision présentés au public. Elle présente les mêmes inconvénients que ceux relatifs à l'observation précédente. Toutefois, s'agissant d'une « dent creuse », disposant d'un « tabouret », sa situation mériterait d'être examinée dans le cadre d'une modification ou révision plus large du PLUi. D'autres parcelles se trouvent dans la même situation sur le territoire de la communauté de communes et cette problématique mérite d'être observée dans sa globalité.

### **Observation n° 2 de M. DANNOUX Registre commune du Val d'Ocre**

Propriétaire de l'habitation qui pourrait bénéficier d'une protection dans le cadre du projet de révision n° 1 (p.33) M. DANNOUX estime que la caractérisation de la protection n'est

pas tout à fait adaptée et souhaite apporter des précisions suivantes. Il s'agit de la façade d'une maison bourgeoise de style Napoléon III, en briques avec décor flammé. Quatre photographies sont jointes à sa requête.

### **Réponse du porteur de projet**

*L'observation concerne le dossier de modification du PLUi. Le bâtiment est nouvellement inscrit au titre des bâtiments à préserver par le PLUi dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La description précise de Monsieur Dannoux pourra être ajoutée au dossier*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Les précisions apportées par M. DANNOUX sont judicieuses et peuvent avantageusement compléter la description destinée à la protection de l'habitation p. 33 du dossier de modification n°1.

### **Observation n°2 de M. DELGADO Alain Registre de la commune de Guerchy**

« Je suis propriétaire d'une exploitation agricole sur la commune de Poilly-sur-Tholon. Des bâtiments sont construits sur les parcelles D167 et D168. Je souhaite les agrandir pour les besoins de l'exploitation sur une surface de 200 m<sup>2</sup> environ au nord du bâti existant. Pour cela j'ai besoin qu'une partie des parcelles actuellement classées Ap soit classée en zone A. Au nord du bâtiment les parcelles 167 et 168 ne sont pas cultivées. Elles constituent ma cour de ferme. »

### **Réponse du porteur de projet**

*La demande de Monsieur Delgado semble compatible avec la révision allégée n°1. Toutefois, l'accord de la Commune apparaît indispensable puisque les bâtiments existants de Monsieur Delgado sont classés en zone urbaine résidentielle UB et les terrains agricoles en secteur agricole protégé (AP). Les objectifs du PLUi sur ce secteur de hameaux dispersés et habités étaient clairement d'éviter de nouvelles constructions agricoles.*

*→ Avis favorable de la commune du 22.12.23*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande de M DELGADO entre dans le cadre de l'objet défini par la demande de révision n°1 à savoir :

- Permettre aux constructions existantes classées en Ap, de bénéficier de possibilités de construction (extension, annexes...)
- Maintenir l'équilibre entre le développement raisonné de l'existant et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces deux objectifs me semblent être réunis dans le cas de la présente demande qui mérite d'être satisfaite.

### **Observation n°3 de M.et Mme TELLIER sur le registre de la commune de Guerchy**

« Nous avons acheté en 2002 un ensemble de 3500m<sup>2</sup> composé de deux parcelles jointives l'une n° 91 qui consiste strictement à notre habitation, et l'autre n°459 qui était un terrain

constructible (régime RNU). Notre projet était de vendre notre bien à notre fin d'activité.... Car nous ne pouvons plus y rester et l'entretenir »  
 Suite à l'élaboration du PLUi le terrain a été classé en zone Ap donc non constructible et sa valeur s'en trouve très diminuée. M. et Mme TELLIER considèrent qu'ils subissent un « préjudice insensé » Ils souhaitent quitter la région ne « veulent pas mourir ici » et Mme TELLIER connaît actuellement un état dépressif du fait de cette situation ;  
 Ils ont obtenu satisfaction sur leur seconde demande « Nous ne pouvons espérer récupérer qu'une largeur de 10 m sur nos deux façades de maison et grange soit environ 300m<sup>2</sup> (notre terrasse se situant déjà sur cet espace côté Ouest ».

### **Réponse du porteur de projet**

*Le cas de cette propriété a bien été pris en compte dans le dossier de révision allégée n°2. Une bande de 10 m au droit des bâtiments existants a été libérée ce qui représente plus de 700 m<sup>2</sup> de zone urbaine supplémentaire. Il n'est pas possible de faire plus dans le cadre de la révision allégée (objet unique). En effet, un principe a présidé à la délimitation des limites de zone en concertation avec les personnes publiques et les services de l'Etat : aucun nouveau terrain à bâtir ne devra être proposé. La question de nouveaux terrains à bâtir sera appréhendée dans le cadre d'une révision générale du document*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande de M. et Mme TELLIER doit en réalité être considérée sous deux aspects différents :

Primo : Une partie de leur propriété (la parcelle ZN 459) classée constructible lorsqu'ils en ont effectué l'achat s'est retrouvée classée en zone Ap par conséquent non constructible. M. et Mme TELLIER estiment subir un grave préjudice qui remet totalement en cause leurs projets de vivre leur retraite en d'autres lieux. Ils se considèrent lésés d'autant que les terrains environnants étaient vierges de toute construction (boisés ou agricoles) et qu'aujourd'hui se sont construits des pavillons qui jouxtent leur propriété. Ils demandent le reclassement de cette parcelle en zone constructible.

Cette demande est tout à fait audible mais elle ne correspond à aucun des objets visés par les demandes de révision ou de modification qui font l'objet de la présente enquête publique. Le commissaire ne peut donc exprimer un avis la concernant. Elle peut toutefois être réexaminée attentivement de la part des services de la collectivité pour être dans la mesure du possible, intégrée à une future demande de révision générale du PLUi.

Secundo : L'habitation de M. et Mme TELLIER est construite sur une parcelle n°91 qui jouxte la parcelle ZN 459 citée ci-dessus. Il s'agit d'une seule et même propriété. La limite de la zone Ap s'applique au droit du bâti (habitation et grange) ne laissant aucune possibilité de construction (extension, annexes). La demande des requérants a été prise en compte (p.14 RA2). Le projet propose de modifier le plan de zonage par extension de la zone Ub de 10 m vers le nord et vers l'ouest ce qui équivaut à une surface de 716m<sup>2</sup>. Le commissaire enquêteur prend acte de cette prise en compte qui répond en partie aux demandes présentées.

### **Observation n°4 de M. Marc MAUPAS-LOUDINOT sur le registre de la commune de Guerchy**

« Projet d'aménagement d'une partie de la propriété pour permettre la prise en pension de chevaux, ce qui suppose d'être sur place et de pouvoir les surveiller et s'en occuper. A cette fin je renouvelle la demande faite auprès du responsable du CODRA lors de la réunion faite

à la mairie de SENAN le 25 février 2022. L'objet de cette demande est de permettre le changement de destination du hangar existant (situé à cheval sur les parcelles F762 et F759) de manière à pouvoir le transformer partiellement en habitation tout en conservant une partie en écurie ou bien d'autoriser la construction voisine sachant que ces parcelles sont actuellement classées en zone naturelle. »

### **Réponse du porteur de projet**

*→ La création d'une nouvelle habitation en transformation d'un hangar au sein d'une zone naturelle n'a pas été retenue au titre du dossier de modification. En effet, il ne s'agirait pas d'un changement de destination d'un bâtiment mais bien d'une démolition/transformation pour reconstruction d'une habitation ; ce qui, en l'occurrence n'est pas autorisée en zone naturelle et ne pourrait de toute façon pas entrer dans le registre d'une modification de PLUi dont le contenu est encadré par le code de l'urbanisme.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Cette demande tout à fait en cohérence avec les aménagements envisagés par le propriétaire ne répond toutefois à aucun des objectifs visés dans les projets de révision ou de modification présentés au public. Ils méritent sans doute d'être examinés attentivement par les services de la collectivité dans le cadre d'une révision générale du PLUi mais le commissaire enquêteur ne peut émettre un avis en l'état.

### **Observation de M. MARTEAU Geoffrey – Mail n° 1**

Je suis propriétaire depuis plusieurs années de deux parcelles situées dans le hameau La Fumée à Merry-la-Vallée : ZH313 et ZH314. Ces parcelles contiennent déjà une maison d'habitation et un garage.

Ma demande concerne la parcelle ZH314, qui est divisée en deux dans le plan de zonage : une partie en Ub et une partie en N. Je souhaiterais la modification du zonage du fond de la parcelle. En effet, aujourd'hui le classement en zone N et le règlement de cette zone m'empêche de réaliser deux projets : la construction d'un petit abri (moins de 10m<sup>2</sup> de bâti et environ 20m<sup>2</sup> de volière) à usage de poulailler, et d'un second petit abri bois (moins de 5m<sup>2</sup> de bâti) à usage de toilettes sèches.

Ces projets, bien que légers et n'ayant que très peu d'impact sur le paysage et les sols, sont rendus totalement impossibles par le règlement de la zone N, qui n'autorise les annexes que dans un périmètre de 15m autour des bâtiments existants. Cependant, ce type d'installation se projette plutôt en fond de parcelle, à distance de l'habitation principale. Je n'ai aujourd'hui aucune intention de construire d'autres bâtiments au fond de cette parcelle, il n'y aurait donc pas d'artificialisation des sols supplémentaire.

De plus, les parcelles voisines (ZH328-329-330 et de l'autre côté de la route, ZL118 et ZL82), situées dans la continuité de mon unité foncière, n'ont pas fait l'objet d'un découpage et d'un classement partiel en N, mais sont bien en totalité en zone Ub.

Par conséquent, je souhaite demander la modification du zonage de cette partie de ma parcelle, afin qu'elle puisse être classée en zone Ub.

### **Réponse du porteur de projet**

→ La demande n'entre pas dans le cadre de la procédure révision allégée n°2, qui permet d'étendre les contours de zones urbaines dans les cas où les limites seraient trop près du bâti existant empêchant toute extension ou annexe. Il apparaît que la totalité de la parcelle ZH 313 et une grande partie de la parcelle ZH 314 sont classées en zone UB.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La réponse du porteur de projet n'appelle pas d'autre commentaire

### **Observation de MME JANOD Valérie demeurant à Fleury la vallée**

Propriétaire d'une habitation située au n° 16 grande rue elle envisage la rénovation de sa toiture mais se trouve contrainte par le règlement qui l'oblige à poser des tuiles dites de Bourgogne beaucoup plus onéreuses que celles qui recouvrent le toit des toitures environnantes. Elle souhaite que l'article 9.2.1 du règlement soit moins restrictif et propose d'autres solutions.

### **Réponse du porteur de projet**

→ Cette question a été débattue lors de la concertation menée avec les élus en amont de l'arrêt du projet de modification. Elle n'a pas été suivie d'effet car, cumulée aux modifications déjà présentes dans le dossier, elle aurait été de nature à remettre en cause le PADD. Il n'est donc pas possible d'y répondre favorablement dans le cadre des procédures actuelles.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande de Mme JANOD Valérie appelle les remarques suivantes :

- Elle est propriétaire d'une habitation dont la toiture nécessite une rénovation totale pour maintenir le reste du bâtiment en bon état.
- Le règlement du PLUi lui impose de remettre en place des tuiles identiques à l'existant c'est à dire des tuiles de Bourgogne beaucoup plus onéreuses que d'autres présentant un aspect semblable avec par conséquent une influence non négligeable sur le budget consacré.
- Située dans l'Agglomération son habitation est entourée de maisons dont les toitures sont recouvertes de manière très diverses (tuiles mécaniques, ardoises) y compris sur le corps même de sa propre habitation s'agissant d'une longère à moitié recouverte de tuiles qui ne sont pas des tuiles de bourgogne. (selon la requérante).

Les arguments présentés par Mme Janod me paraissent audibles et recevables d'autant que l'éventuelle remise en cause du PADD n'est pas démontrée tout comme l'intérêt qu'il y aurait à préserver le caractère architectural d'un quartier ou la proximité d'un bâtiment inscrit ou protégé. La solution du remplacement des tuiles de Bourgogne par des tuiles d'aspect semblable, validé par la commune ou la collectivité me semble alors possible et mérite d'être réexaminé avec attention. Elle correspond également à l'un des objectifs de ces modifications et révisions du PLUi qui est de simplifier la vie des habitants, de corriger des éléments trop restrictifs tout en respectant l'environnement et bien entendu le PADD.

### **Observation de M. et Mme BUREAU Eric demeurant à LADUZ**

Ils sont propriétaires exploitants d'une exploitation agricole concernée par le projet de révision allégée n°1. Ils constatent que l'extension proposée ne correspond ni à leur demande ni à leurs besoins et souhaiteraient que cette erreur soit rectifiée. Ils précisent le numéro des parcelles concernées par la demande de changement de zonage.

#### **Réponse du porteur de projet**

→ Dans le cadre de la révision allégée n°1, la prise en compte des parcelles listées est possible, la demande pourra donc être étudiée en concertation avec la commune.

→ Avis favorable de la commune 29.12.23

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Les explications et démonstrations faites par les requérants mettent en évidence un choix erroné des parcelles dont le zonage devait être modifié pour permettre la réalisation de leurs projets. L'avis favorable du porteur de projet et de la commune permettront d'appliquer les modifications de zonage aux bonnes parcelles.

### **Observation de Mme GARNIER Janine**

Propriétaire de terrains à Aillant sur Tholon dont une partie est devenue inconstructible par suite du zonage réalisé lors de la validation du PLUi de la communauté de communes, elle souhaite la modification de ce zonage et la requalification de la totalité de ses parcelles en zone constructible.

#### **Réponse du porteur de projet**

→ La parcelle ZN 428 est en partie constructible. Aucune des procédures de révisions allégées et de modification ne permet de répondre à la modification de zonage demandée, ce qui reviendrait à ajouter du terrain à bâtir, en effet, un principe a présidé à la délimitation des limites de zone en concertation avec les personnes publiques et les services de l'Etat : aucun nouveau terrain à bâtir ne devra être proposé. La question de nouveaux terrains à bâtir sera appréhendée dans le cadre d'une révision générale du document.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La demande présentée ne répond à aucun des objectifs des projets de révision ou modification présentés au public. Le commissaire enquêteur ne peut donc émettre un avis sur cette observation.

### **Observation de Mme BUFFEETEAU et M. GOZARD**

Propriétaire d'une habitation à CHAMPVALLON. Ils souhaitent une modification du zonage afin de permettre la réalisation d'une véranda attenante à l'habitation. Ce qui implique une modification de zonage de UJ vers Ub.



### **Réponse du porteur de projet**

→ Il est envisageable de revoir la limite entre la zone urbaine (UB) et la zone (UJ) pour permettre la création d'une annexe. Comme pour les autres cas de la révision allégée n°2, nous pourrions prendre en compte un périmètre de 8 à 10 m à l'arrière de la construction existante.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte et souscrit à la réponse favorable du porteur de projet

## **OBSERVATIONS RELATIVES A L'INTERET GENERAL**

### **Observation n° 3 de M. DANNOUX Registre commune du Val d'Ocre**

« Pour l'annexe et la liste du patrimoine bâti protégé, en ce qui concerne les bornes cisterciennes, il serait important de les localiser sur une carte (cadastre, carte d'état-major) afin de les présenter à leur emplacement précis »

### **Réponse du porteur de projet**

*Les bornes cisterciennes localisables sont bien indiquées sur le plan de zonage en plus de leur descriptif (page 32 du dossier de modification). Des localisations plus précises sont fournies, celles-ci seront prises en compte. Par ailleurs, une borne a été déplacée, sa nouvelle position sera donc prise en compte.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Les documents fournis par M. DANNOUX complètent avantageusement les éléments que possède la communauté de communes. Le Plui n'en sera que plus précis et la préservation de ces bornes plus efficace après validation sur le terrain des indications fournies.

### **Observation n° 1 de M. CANCELA Registre commune de Guerchy**

Maire de la commune délégué de Laduz M. CANCELA souhaite la requalification d'une parcelle qui, lors de l'élaboration du PLUi, avait été retenue en qualité « d'emplacement réservé » pour « des aménagements communaux le long du Rû ». Il avait alors pensé que cet intitulé permettait la réalisation d'une zone de loisirs et/ou d'aire de jeux or il n'en est rien. Il demande donc que cette parcelle soit requalifiée en zone Ni dans le prolongement de la zone de jeux actuelle qui serait remaniée et agrandie. Il joint à son observation cinq documents répertoriés sous la référence Pièce n° 1/1 à 1/5 dans le registre de la commune de Guerchy.

### **Réponse du porteur de projet**

*Lors de l'élaboration du PLUi, la commune déléguée de Laduz (Valravillon) a souhaité identifier deux secteurs d'aménagements de loisirs, à destination des enfants, l'un en centre-bourg (ER 46) et l'autre plus excentré à proximité d'un potentiel développement urbain (ER 32). Ces emplacements réservés constituaient des secteurs potentiels pour lesquels la commune avait des projets, néanmoins le zonage AP de l'ER 46 ne permet pas de réaliser les aménagements voulus (aire de*

jeux). La commune porte un projet de réhabilitation du centre-bourg intégrant cette démarche. Le zonage AP de cet emplacement réservé relève d'une erreur matérielle qui pourrait être modifiée dans le cadre de la procédure de modification n°1.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Selon les explications verbales du maire de la commune Il s'agit d'un secteur que les élus avaient souhaité réserver afin d'installer une zone de loisirs pour enfants. Si l'intention était clairement définie le classement en zone Ap a constitué une erreur puisqu'il ne permet pas la réalisation du projet. Le commissaire enquêteur prend acte et souscrit à l'avis favorable du porteur de projet ainsi qu'à sa volonté de modifier le zonage au motif d'une erreur matérielle et dans le cadre de la procédure de modification n°1

### **5 - Questions du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage**

#### **Question n° 1**

Quelles réponses souhaitez-vous apporter aux observations faites par la DDT sur la rédaction des projets RA1 et modification du règlement écrit ?

#### **Réponse du porteur de projet**

*Pour rappel, avis des services de la DDT, transmis le 05.12.23 « Je porte à votre connaissance deux remarques, signalées par le pôle contrôle de légalité concernant le projet de RA n° 1 :*

*Modifications apportées au zonage : Le pôle contrôle de légalité signale une contradiction dans la justification du passage de 3 secteurs Ap en zone A sur la commune de la Ferté-Loupière. En effet, dans le document de présentation de la procédure, en page 6, dans le 1er paragraphe, il est précisé que la révision vient assouplir les dispositions pour les constructions tout en maintenant le caractère protégé de la zone mais en limitant fortement l'évolution des exploitations agricoles. Mais, dans le 2ème paragraphe, il est indiqué que les 3 exploitations faisant l'objet de la présente procédure de révision allégée "... vont nécessiter à terme des évolutions [...] pour permettre de s'adapter aux besoins de l'exploitation...". Cette phrase remet en cause la limitation de l'évolution des exploitations telle qu'indiquée dans le 1er paragraphe, d'autant que le règlement de la zone A est beaucoup plus permissif que celui du secteur Ap. Modifications du règlement écrit : La proposition de modification permettra, dans le secteur Ap, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations en limitant la surface de plancher autorisée. Cette disposition semble néanmoins contraire à la justification du secteur Ap faite à la page 297 du rapport de présentation, qui décrit le secteur Ap comme s'agissant "de zones agricoles protégées qui, du fait de leur sensibilité écologique ou paysagère ou de leur situation à proximité des bourgs, [...] inconstructibles." Ensuite, en ne limitant que la surface de plancher des extensions ou des annexes, la disposition ne limitera pas la taille des constructions ne générant que de l'emprise au sol. »*

*→ Comme le mentionne le dossier de révision allégée n°1 en page 4, la note de présentation de la révision allégée modifie le rapport de présentation : Partie 3 : « Explication des choix retenus et justification du zonage et des règles d'urbanisme ». Ainsi les éléments du dossier concernant l'explication et la justification de la note de présentation viennent s'ajouter, voire se substituer à 13 Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne – Enquête publique PLUi de l'Aillantais Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ceux du rapport de présentation initial. Le cas échéant, et en fonction des évolutions du dossier suite à l'avis des PPA et aux rapport et conclusions de l'enquête publique, la note de présentation sera modifiée et le rapport de présentation initial également en conséquence et pour une bonne cohérence du dossier. (Pour mémoire, 3 procédures sont menées concomitamment). L'article A-7 du règlement qui détermine*

*l'emprise au sol des extensions et annexes des habitations existantes en zone A, s'applique à tout secteur de la zone dont le secteur AP.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La réponse du porteur de projet n'appelle pas d'autre commentaire de ma part

### **Question n° 2**

Quelle réponse souhaitez-vous apporter à la demande de la CNPF relative à la transformation possible des taillis en verger ?

### **Réponse du porteur de projet**

*Pour rappel, avis du CNPF, transmis le 06.11.23 « Monsieur, Par courrier du 5 octobre vous avez bien voulu nous transmettre pour avis les projets de modifications du PLUI de la CC de L'Aillantais en Bourgogne, ce dont nous vous remercions. Nous n'avons aucune remarque particulière à formuler pour les projets de révisions allégées 1 et 2. Nous souhaitons par contre apporter des remarques concernant la modification numéro 1 du PLUI : Projet de modification numéro 1 P90 : « 13.1.4. S'agissant des taillis, leur transformation en vergers est autorisée s'il est démontré que les principales fonctions écologiques sont maintenues ou améliorées ». Nous comprenons dans la phrase ajoutée, qu'il est autorisé de transformer un taillis en verger. Au sens forestier, cette opération serait qualifiable de défrichement car elle mettrait fin à la vocation forestière de la zone boisée composée de taillis. Le PLUI ne doit ni inciter ni permettre de réaliser de telles opérations. Pour rappel un taillis est un peuplement forestier composé d'un ensemble de cépées. Une cépée est un ensemble de tiges qui ressortent d'une même souche. Ils sont généralement composés d'arbres de petits diamètres car ils sont exploités régulièrement pour la production de bois de chauffage mais ils peuvent également être composés de bois moyens voir de gros bois. Ils peuvent faire l'objet d'améliorations sylvicoles pour une finalité futaie sur souche et une potentielle production de bois d'œuvre. Comme tout peuplement forestier, ils abritent un cortège faune/flore qui leur est propre. Les fonctions écologiques et économiques des peuplements de taillis ne sont donc pas à sous-estimer. Pour rappel, dans l'Yonne les défrichements sont réglementés de la manière suivante : Ils sont soumis à autorisation de la DDT quel que soit leur surface dès qu'ils impactent un massif d'au moins 4 Ha. 14 Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne – Enquête publique PLUi de l'Aillantais Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse Nous souhaitons donc la suppression de ce passage : « 13.1.4. S'agissant des taillis, leur transformation en vergers est autorisée s'il est démontré que les principales fonctions écologiques sont maintenues ou améliorées. »*

*→ Nous sommes favorables à la prise en compte de cet avis de la CNPF. L'objectif n'était pas de favoriser le défrichement. Il s'agissait surtout de prendre en compte un projet singulier porté par une commune. Il conviendrait donc de revenir à la rédaction initiale avant modification. Pour le projet communal, le mieux serait de supprimer l'espace protégé ou au moins la partie concernée par le projet de verger. Cela ne pourra pas se faire dans le cadre des procédures en cours car on diminuerait une protection environnementale et paysagère du PLUI. Il faudra donc soit attendre une révision générale, soit passer par une procédure particulière avant (type révision allégée ou déclaration de projet)*

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse favorable du porteur de projet . La partie relative aux « taillis » (page 90- 13.1.4) du projet de modification n° 1 ne sera pas appliquée conformément à la demande du CNPF.

Magny, le 15 janvier 2024

M. PATIGNIER André

Commissaire enquêteur



**Pieces jointes**

**Pièce 1 :** Registres d'enquête publique avec les documents annexés (TA pour mémoire)

**Pièce 2 :** Procès-verbal de synthèse

**Pièce 3 :** Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

**Pièce 5 :** L'intégralité des observations émises par le public.