

DEPARTEMENT de la CÔTE d'OR

-----

**ENQUETE PUBLIQUE relative au projet de révision de la Carte communale  
du territoire de PRECY-sous-THIL (21290)**



Photo Alain Doire

**RAPPORT et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Enquête publique du mardi 3 novembre 2020 au vendredi 4 décembre 2020**

*Jean-Michel MERIAUX, commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal  
administratif de DIJON – Dossier n° E20000044/21 du 29 septembre 2020*

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A : RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>  | <b>3</b>  |
| <b>PREAMBULE</b>   | <b>3</b>  |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE I – GENERALITES</b>  | <b>3</b>  |
| 1-1 Objet de l'enquête publique  | 3         |
| 1-2 Identification du maître d'ouvrage   | 4         |
| 1-3 Cadre juridique et réglementaire   | 4         |
| 1-4 Nature et caractéristiques du projet   | 5         |
| 1-4.1 Contexte local   | 5         |
| 1-4.2 La Carte communale actuellement en vigueur                                     | 7         |
| 1-4.3 Le projet de révision de la Carte communale                                    | 8         |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE II – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE</b>                        | <b>11</b> |
| 2-1 Désignation du commissaire enquêteur   | 11        |
| 2-2 Rencontre avec l'autorité organisatrice de l'enquête                             | 11        |
| 2-3 Décision de procéder à l'enquête   | 11        |
| 2-4 Présentation du dossier et visite des lieux                                      | 11        |
| 2-5 Composition du dossier   | 12        |
| 2-6 Rencontres ou contacts avec divers organismes                                    | 13        |
| 2-7 Avis des Personnes publiques associées et/ou consultées                          | 13        |
| 2-8 Concertation locale et réunion publique  | 15        |
| 2-9 Compatibilité avec les documents-cadre   | 15        |
| 2-10 Déroulement de l'enquête  | 16        |
| 2-10.1 Mesures de publicité et d'information du public                               | 17        |
| 2-10.2 Modalités de consultation du public   | 18        |
| 2-10.3 Climat de l'enquête   | 19        |
| 2-10.4 Audition du maire de Précy-sous-Thil  | 19        |
| 2-10.5 Clôture de l'enquête  | 19        |
| 2-10.6 Remise du PV de synthèse des observations                                     | 19        |
| 2-10.7 Remise du rapport   | 19        |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE III – ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC et du COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b> | <b>20</b> |
| 3-1 Analyse des observations du public   | 20        |
| 3-2 Analyse des questions et observations du commissaire enquêteur                   | 25        |
| <br>   |           |
| <b>B- CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>                               | <b>30</b> |
| Conclusions motivées   | 31        |
| Avis   | 43        |
| <br>   |           |
| <b>C- ANNEXE</b>   | <b>46</b> |
| Procès-verbal de synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage           | 1 à 9     |
| <br>   |           |
| <b>PIECES JOINTES : pour la commune de Précy-sous-Thil</b>                           |           |
| • Registre d'enquête avec pièces annexées  |           |
| • Dossier d'enquête  |           |

# DOCUMENT A

## RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### PREAMBULE

La commune de PRECY-sous-THIL (21) dispose d'une Carte communale depuis 2017.

Une démarche de révision de cette carte communale a été initiée en septembre 2019, afin d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation et accueillir de nouveaux habitants.

Suite à une consultation des « personnes publiques associées » au cours de l'été 2020, l'enquête publique relative à la révision de la Carte communale de Précy-sous-Thil a été organisée en octobre 2020 et lancée début novembre 2020.

*A la suite de cette enquête, il appartiendra à la commune de Précy-sous-Thil de décider des éventuelles modifications à apporter au projet de carte communale, avant approbation par le conseil municipal, puis par le Préfet de la Côte d'Or.*

### CHAPITRE I - GENERALITES

#### **1-1 OBJET de l'ENQUETE PUBLIQUE**

La présente enquête publique porte sur le projet de révision de la Carte communale de PRECY-sous-THIL, qui a été approuvée par le conseil municipal le 19 janvier 2017 puis par le Préfet de Côte-d'Or le 7 mars 2017.

La révision de la Carte communale de 2017 a été entreprise afin d'ouvrir à la construction de nouvelles parcelles et ainsi accueillir de nouveaux habitants.

*Les modifications ne portent que sur quelques parcelles et n'entraînent pas de consommation supplémentaire d'espace agricole, naturel ou forestier (compensation entre nouvelles parcelles constructibles et déclassement d'autres parcelles).*

Ce projet de Carte communale a été préparé techniquement par le bureau d'études « Perspectives – Urbanisme et paysage » : 2 rue de la gare - 10150 CHARMONT-sous-BARBUISE ; sous l'égide du conseil municipal de Précy-sous-Thil.

## **1-2 IDENTIFICATION du MAITRE d'OUVRAGE**

Le maître d'ouvrage de cette procédure est la commune de PRECY-sous-THIL, qui est également la structure organisatrice de l'enquête publique. Elle dispose toujours de la compétence « urbanisme », qui n'a pas été prise en charge par la communauté de communes « des Terres d'Auxois ».

## **1-3 CADRE JURIDIQUE et REGLEMENTAIRE**

La présente enquête est de type environnemental, donc régie par le **code de l'environnement** et plus précisément par :

- articles L123-1 et suivants,
- articles R123-1 et suivants.

Les textes relatifs à l'élaboration et la révision des cartes communales relèvent du **code de l'urbanisme**, notamment aux articles suivants :

- L.160-1 à 10,
- R.161-1 à R.162-2,
- R.163-1 à 9,
- R.104-16.

*A noter l'obligation de respecter le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.*

Par délibération du conseil municipal du 3 septembre 2019, la commune de Précy-sous-Thil a décidé de lancer les démarches et les études relatives à la révision de la Carte communale.

L'arrêté municipal n° 17-2020 du 14 octobre 2020 a prescrit l'enquête publique pour la révision de la Carte communale.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) -consultée en date du 22 juillet 2020 sur une demande d'examen «au cas par cas»- a décidé *de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision de la carte communale de Précy-sous-Thil.*

#### **1-4 NATURE et CARACTERISTIQUES du PROJET : synthèse des éléments du dossier**

*Dans la mesure où la commune de Précý-sous-Thil est simultanément « structure organisatrice de l'enquête » et « maître d'ouvrage », la présentation ci-dessous du projet de révision de la Carte communale -établie à partir des éléments figurant dans le « rapport de présentation »- restera synthétique.*

**1-4.1/ Contexte local** : la commune de Précý-sous-Thil est située au sein de la Région Bourgogne Franche-Comté, à l'ouest du département de la Côte-d'Or. Elle se situe au carrefour des D70 et D 980. Elle est localisée au nord-est du Morvan, à environ 65 km de Dijon, 85 km d'Auxerre et 30 km d'Avallon ; ainsi qu'à équidistance entre les petites villes de Semur-en-Auxois (14 km), Vitteaux (18 km) et Saulieu (15 km).

A noter la proximité de l'accès à l'autoroute A6, à 8 km (Le Val Larrey : anciennement Bierre-les-Semur). Le territoire communal est bien desservi par plusieurs routes départementales qui assurent une excellente liaison avec les communes voisines ou les villes plus éloignées.

La commune de Précý-sous-Thil est située dans un relief de plaine légèrement vallonné ponctué de quelques buttes calcaires isolées (par exemple la Butte de Thil, voisine) qui culminent à environ 150 mètres au-dessus de la plaine.

La limite basse de la commune, à l'Ouest, est constituée par le cours d'eau du Serein qui draine les eaux en direction de l'Yonne. A noter que les petits ruisseaux « de Chenault » et « des Serrées » rejoignent le Serein en amont du « Moulin de Quatre Sous ».

La commune s'intègre au sein d'un paysage de bocages, prairies et cultures céréalières, avec une faible surface de forêts : elle est située dans la zone de « l'Auxois des Buttes » du Parc naturel régional du Morvan. L'agriculture est dominante (81%) alors que les espaces forestiers (feuillus) ne représentent que 7% et les zones urbanisées 12%.

La commune fait partie de l'arrondissement de Montbard, du canton de Semur-en-Auxois (88 communes), de la communauté de communes des Terres d'Auxois (76 communes), du Parc naturel régional du Morvan (117 communes), du Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays Auxois-Morvan (qui regroupe 6 communautés de communes, soit 211 communes).

Elle couvre une surface de 863 ha, son altitude est comprise entre 315 m et 370 m d'altitude.

L'habitat est principalement regroupé autour du bourg et accessoirement dans le hameau de Chenault. A noter la présence d'une zone artisanale au nord du bourg ainsi que quelques constructions isolées.

Les dernières statistiques INSEE disponibles (*qui donnent les résultats avec 3 ans de décalage*) indiquent 724 habitants en 2017 (746 en 2016), pour un nombre estimé de 370 ménages.

On peut noter une tendance à un léger vieillissement de la population ainsi qu'au « desserrement » des ménages (passé de 2,1 à 2 personnes/ménage). Mais il semble y avoir une véritable demande de constructions neuves.

A noter : le taux important de résidences principales, le nombre significatif de logements vacants (56 dont environ la moitié sont estimés en fort état de vétusté) et le nombre de « dents creuses » (36 constructions possibles).

La commune dispose de divers équipements publics : écoles, gendarmerie, caserne de pompiers, cantine, terrains de sport, bibliothèque, aires de jeux, camping, parkings, un château d'eau, une station d'épuration, ...

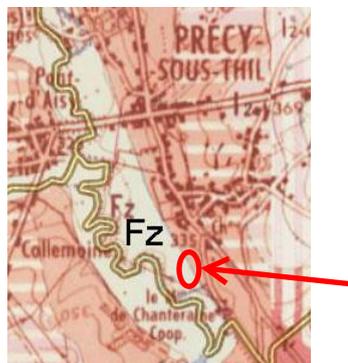
On recense également de nombreux établissements, commerces et services sur la commune et notamment : 7 exploitations agricoles, garage automobile, coiffeur, pharmacie, tabac-presse, librairie, banque, professions médicales, vente de matériel médical, supermarché, épicerie, boulangerie, ...

**A NOTER :**

- **a/ la zone inondable du Serein** sur la commune de Précý-sous-Thil, figurant dans l'Atlas des zones inondables (AZI), qui jouxte la partie basse de l'extension du lotissement de Chantereine (cf p. 23 du Rapport de présentation) ;



- **b/ la présence d'alluvions modernes (zone Fz de la carte géologique)** sur une bande nord-sud, qui recouvre une grande partie de la parcelle 2 ainsi que toute la parcelle 63 (cf p.16 du Rapport de présentation) ;



- c/ ce qui explique probablement la situation en zone « d'aléa moyen » au titre du retrait-gonflement des argiles, des parcelles sur lesquelles l'extension du lotissement de Chantereine est prévue (cf p. 17 du Rapport de présentation) ;



- **d/ la présence de Servitudes d'utilité publique** (passage le long des cours d'eau, accès aux autoroutes, canalisations électriques, voisinage du cimetière, code de l'aviation civile)
- **e/ la présence de zones humides** se situant à proximité du Serein à la limite Ouest de la commune et au niveau du bassin proche du hameau de Chenault ;
- **f/ la présence de 2 ZNIEFF de « type 1 » et 2 ZNIEFF de « type 2 »** sur le territoire communal (cf p. 26 du rapport de présentation) ;
- **g/ la présence de corridors écologiques** : 1 qui concerne les forêts, prairies, bocages et pelouses ; 1 autre qui concerne le Serein ;
- **h/ la présence d'une zone Natura 2000 à 3,8 km** au sud des limites communales de Précý-sous-Thil.

#### 1-4.2/ La Carte communale actuellement en vigueur :

**Rappel** : la carte communale constitue un véritable document d'urbanisme, simple, permettant de définir une zone constructible ainsi qu'une zone inconstructible. Elle est approuvée par le conseil municipal ainsi que par le Préfet. Elle ne comporte pas de règlement puisque c'est le Règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

L'approbation de la carte communale permet à la commune d'obtenir la compétence en matière d'utilisation de droit des sols (permis de construire, ...) ainsi que d'instituer si nécessaire un droit de préemption pour la réalisation d'un équipement public.

La commune de Précý-sous-Thil a élaboré une carte communale en 2017, qui délimite :

- un secteur constructible « C » pour l'habitat (53,33 ha)
- un secteur constructible « Cx » pour les activités (6,73 ha)
- un secteur inconstructible « N » (802,9 ha)

Il apparaît que sur un potentiel de 40 « dents creuses » recensé en 2016, 5 ont été comblées, dont 4 au sein du lotissement au sud du village, *qui ne peut plus accueillir de construction*. Les autres dents creuses présentent un potentiel difficilement mobilisable du fait de la rétention foncière.

En ce qui concerne les « *extensions urbaines* », aucune n'a fait l'objet de constructions. Il reste donc un potentiel de 2,6 ha.

La surface d'espace consommé pour l'habitat et les activités est de 0,86 ha en 3 ans.

### **1-4.3/ Le projet de révision de la Carte communale**

La révision de la Carte communale est apparue nécessaire afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants et répondre aux diverses demandes de constructions. En effet, la commune ne dispose plus à court terme de surface disponible (dont elle maîtrise le foncier) pour des constructions, du fait de la saturation de l'actuel lotissement de Chantereine.

- **Les études préalables et le projet de révision de la Carte communale**

Les études préalables, l'appui et l'accompagnement de la commune pour la préparation du projet de Carte communale, la rédaction des documents constitutifs, ont été assurés et réalisés par le bureau d'études Perspectives-Urbanisme et paysages - 2 rue de la gare – 10150 CHARMONT-sur-BARBUISE.

- **Les principaux objectifs et éléments de révision de la Carte communale**

La commune a pour objectif d'accueillir 200 habitants supplémentaires d'ici 2030, afin d'atteindre à terme environ 1000 habitants.

Si l'on recense le besoin de logements correspondants pour atteindre à plus long terme une population de 1000 habitants :

- 100 logements pour accueillir environ 200 habitants supplémentaires,
- 19 habitations en lien avec le desserrement des ménages (évolution de 2,1 à 2 du nombre d'habitants / ménage),

soit un total d'environ 120 logements.

Pour atteindre cet objectif, la commune prévoit à court et moyen terme :

- 1/ la remise sur le marché de 30 logements actuellement vacants (sur 56),
- 2/ la valorisation des dents creuses (36 constructions possibles),
- 3/ la construction en extension de 18 logements,

soit un total de 84 logements dans le cadre de cette révision de la carte communale.

*A plus long terme, dans le cadre d'un futur document d'urbanisme, sera étudié l'aménagement d'une zone de 1,5 ha d'espace agricole, située au centre du bourg-sud, qui pourrait permettre d'accueillir environ 20 nouvelles constructions, ce qui permettrait de se rapprocher de l'objectif de 950 à 1000 habitants à plus long terme.*

La présente révision de la Carte communale a donc pour objectif essentiel la réalisation rapide d'une 2<sup>ème</sup> tranche en extension du lotissement de Chanteraine sur les parcelles 2 et 63.



Il est donc prévu dans le cadre de cette révision de la carte communale :

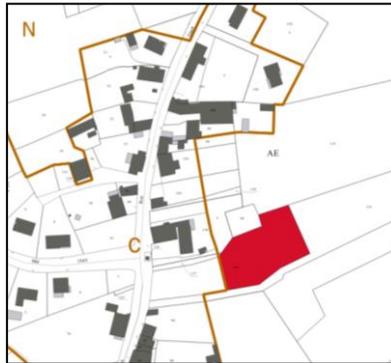
- 1/ une extension du secteur constructible sur les parcelles ZE 2 et ZE 63 pour 0,87 ha, afin de porter la future surface de la 2<sup>ème</sup> tranche du lotissement à 1,4 ha (cf photo aérienne ci-dessus)



- 2/ un reclassement en secteur inconstructible des parcelles :
  - o parcelle 55 (partie) pour 0,73 ha dans la zone artisanale Cx



- parcelle 131 (partie) pour 0,20 ha



La surface du périmètre constructible sera très légèrement réduite de 0,06 ha.

Après révision, les superficies de la Carte communale seront donc les suivantes :

- secteur constructible pour l'habitat « C » : 54 ha
- secteur constructible pour les activités « Cx » : 6 ha
- secteur inconstructible « N » : 803 ha
- **TOTAL : 863 ha**

- **Consommation d'espace naturel, agricole et forestier**

Le bilan de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier sera donc neutre, puisque les nouvelles surfaces consommées seront compensées par les surfaces reclassées en espaces naturels (solde négatif de 0,06 ha).

- **Rappel des disponibilités de logements ou terrains constructibles :**

- logements vacants : 56, dont au moins 50 % sont estimés vétustes ou insalubres
- dents creuses : 36
- surfaces disponibles en extension urbaine : 2,61 ha (dont 1,81 ha pour l'habitat et 0,8 ha en zone d'activités artisanales)

-----

## **CHAPITRE II – ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2-1 DESIGNATION du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Décision du 29 septembre 2020 (E20000044/21) du Président du Tribunal administratif de Dijon désignant Jean-Michel Mériaux comme commissaire-enquêteur.

### **2-2 CONCERTATION avec l'AUTORITE ORGANISATRICE de l'ENQUETE**

Une réunion de concertation a été organisée le lundi 12 octobre 2020, en présence de Mme Martine EAP-DUPIN (mairie), de Mme Cécile CHOULOT (secrétaire de mairie), de M. Tristan GAUTHERIN (Bureau d'études Perspectives) ainsi qu'en ma présence, afin de définir les conditions précises d'organisation et de déroulement de l'enquête publique, notamment :

- *dates et heures de début et fin d'enquête ;*
- *lieux, dates et heures des permanences en fonction des heures d'ouverture de la mairie ;*
- *préparation du projet d'arrêté municipal et de l'avis d'enquête ;*
- *publicité de l'avis d'enquête ;*
- *mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier et de l'avis d'enquête publique ;*
- *mise à disposition d'un ordinateur pour consultation numérique du dossier ;*
- *prise de connaissance du dossier d'enquête, dont j'ai conservé un exemplaire.*

### **2-3 DECISION de PROCEDER à L'ENQUETE**

L'arrêté municipal n° 17-2020 du 14 octobre 2020 constitue la décision de lancement de l'enquête publique relative au projet de révision de la Carte communale de PRECY-sous-THIL). Il prescrit et fixe notamment :

- le lancement de l'enquête publique,
- la durée de consultation du public du mardi 3 novembre 2020 à 9 h au vendredi 4 décembre 2020 à 12 h, soit pendant 32 jours consécutifs,
- les jours et heures pendant lesquels le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public.

### **2-4 PRESENTATION du DOSSIER et VISITE des LIEUX**

Suite à une première lecture du dossier d'enquête, des questions ont été posées sur le dossier à Mme le Maire ainsi qu'au chargé de mission du bureau d'études Perspectives au cours de la réunion de concertation du 12 octobre 2020.

Le soir même, j'ai assisté à la réunion publique d'information au cours de laquelle le projet de révision de la carte communale a été présenté, ce qui m'a permis de mieux prendre connaissance du projet.

Au cours du même après-midi du 12 octobre 2020, j'ai effectué une reconnaissance du territoire communal et du périmètre constructible de la carte communale, ainsi que les parcelles faisant l'objet d'une proposition de classement ou déclassement du périmètre constructible.

Par ailleurs, par échange de mails (*entre le 22 octobre et le 2 novembre 2020*) avec la mairie et le bureau d'études, j'ai obtenu des réponses à diverses questions complémentaires.

## **2-5 COMPOSITION du DOSSIER**

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- 1/ Pièces administratives :
  - o délibération du conseil municipal du 3 septembre 2019, prescrivant la révision de la carte communale
  - o arrêté municipal du 14 octobre 2020 prescrivant l'enquête publique
  - o décision de la Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas
- 2/ Avis des services de l'Etat et des Personnes publique associées (PPA) :
  - o Préfecture de la Côte-d'Or/Direction départementale des territoires (DDT) : courrier du 8 septembre 2020
  - o Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : procès-verbal du 17 septembre 2020
  - o Chambre d'agriculture de Côte-d'Or : courrier du 11 septembre 2020
  - o Conseil départemental de la Côte-d'Or : courrier du 15 septembre 2020
  - o Chambre de commerce et d'industrie de Côte-d'Or : courrier du 31 août 2020
- 3/ Rapport de présentation
- 4/ Documents graphiques :
  - o plan du périmètre constructible de l'ensemble de la commune au 1/5000 ème ;
  - o plan du périmètre constructible des parties bâties au 1/2500 ème
- 5/ Annexes :
  - o servitudes d'utilité publique :
    - plan des servitudes d'utilité publique
    - liste et notices des servitudes d'utilité publique
  - o aléa retrait-gonflement des argiles
  - o aléa zone inondable du Serein
- 6/ Note relative à l'absence de concertation publique

Ce dossier comporte les différentes pièces prévues par la réglementation, au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Le dossier est globalement de bonne qualité, malgré diverses coquilles et quelques omissions. Quelques questions complémentaires ont été posées par le commissaire-enquêteur au maître d'ouvrage et au bureau d'études.

## **2-6 RENCONTRE ou CONTACTS avec d'AUTRES ORGANISMES**

Divers contacts ont été pris avec les organismes suivants :

### **2-6.1 / Direction départementale des territoires de la Côte-d'Or**

L'échange téléphonique que j'ai eu avec M. Pascal PERRICHET, m'a permis de discuter sur l'évolution à court, moyen et long terme du périmètre constructible et ses incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles.

### **2-6.2 / Autres personnes contactées :**

- Syndicat des eaux de Semur-en-Auxois : un contact téléphonique a été pris avec M. Frédéric VERRIER, afin de m'assurer que les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement de la commune de Précý-sous-Thil étaient bien calibrés pour une population « objectif » de 1000 habitants à l'horizon 2030 et vérifier si l'extension du lotissement du Moulin de Chantereine est bien située dans le zonage d'assainissement « collectif » ;
- Syndicat du bassin du Serein : un contact oral a été pris avec M. Yann GUSOT, afin d'obtenir quelques précisions sur les éléments figurant dans le courrier qui a été déposé par cette structure, au cours de l'enquête ;
- Chambre d'agriculture : un contact a été pris avec Mme Anne MAGNIERE, afin d'obtenir des précisions sur les remarques figurant dans l'avis de la chambre d'agriculture du 11 septembre 2020 ;
- Bureau d'étude ICSEO – Agence Centre-Est : un contact téléphonique a été pris avec un pour obtenir des précisions techniques sur l'étude géotechnique réalisée sur la zone du lotissement projeté.

## **2-7 AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES et/ou CONSULTEES**

Parmi les « personnes publiques associées » qui ont été consultées au titre des articles L. 153-16 et 17 du code de l'urbanisme, certaines ont émis un avis sur le projet de révision de la carte communale :

### **2-7.1/ Préfecture de la Côte-d'Or – Direction départementale des territoires**

La Préfecture a été saisie le 12 août 2020 par Mme le maire de Précý-sous-Thil.

Le Préfet de la Côte-d'Or/ DDT a formulé -par courrier du 8 septembre 2020- un **avis favorable** sur le projet de révision de la carte communale.

### **2-7.2/ Conseil départemental de la Côte-d'Or**

Le Conseil départemental qui a reçu le 14 août 2020 le courrier de consultation de Mme le maire, a répondu en date du 15 septembre 2020.

Toutes les remarques formulées pas le Conseil départemental au cours de la procédure ayant été prises en comptes, il émet un **avis favorable**,

### **2-7.3/ Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Au cours de sa réunion du 17 septembre 2020, la commission a émis un **avis favorable** -à l'unanimité- au projet de révision de la carte communale.

### **2-7.4/ Chambre d'agriculture de Côte-d'Or**

Le président de la Chambre d'agriculture, par courrier en date du 11 septembre 2020 a émis un **avis favorable** au projet de révision de la carte communale, sous réserve de la prise en compte des points suivants :

- il existe des outils permettant de lutter contre la rétention foncière et résorber les logements vacants. Souhait qu'une politique volontariste soit mise en place sur ce point,
- la zone C ne mérite pas d'être aussi étendue sur la parcelle cadastrée AB9, s'agissant d'un secteur isolé,
- la réduction de la zone dédiée à l'activité économique paraît cohérent s'il a été réfléchi à l'échelle intercommunale.

### **2-7.5/ Chambre de commerce et d'industrie de Côte-d'Or**

Le président de la Chambre de commerce et d'industrie, par courrier en date du 31 août 2020 a émis un **avis favorable** au maintien d'une surface de 8.300m<sup>2</sup> dans la zone artisanale destinée à accueillir de nouvelles entreprises.

### **2-7.6/ Parc naturel régional du Morvan**

Par courrier en date du 6 novembre 2020, la directrice adjointe du PNRM indique qu'elle n'a **pas de remarque particulière** à formuler sur le projet de révision de la carte communale.

Elle rappelle l'intérêt de veiller à la qualité architecturale du futur lotissement et recommande de conseiller aux porteurs de projets de se rapprocher de l'architecte du CAUE au cours de ses permanences à la Maison du Parc (conseils gratuits).

*Cet avis est arrivé plus de 2 mois après la date de consultation : il n'a donc pas été joint au dossier et constitue donc un simple avis.*

### **2-7.7/ Autres partenaires consultés**

Les autres services suivants qui ont été consultés par la commune n'ont pas émis d'avis : Chambre des métiers et de l'artisanat de Côte-d'Or ; ARS Bourgogne Franche-Comté ; Conseil régional de Bourgogne ; Communauté de communes des Terres d'Auxois ; PETR (pôle d'équilibre territorial et rural) du Pays Auxois-Morvan ; Direction régionale des affaires culturelles.

*A noter que le Syndicat du bassin du Serein n'a pas été consulté.*

### **2-8 CONCERTATION LOCALE et REUNION PUBLIQUE**

Compte-tenu des modifications très ponctuelles du nouveau projet de périmètre constructible de la carte communale, il n'y a pas eu de « concertation locale ».

En revanche, une réunion publique d'information a été organisée par la mairie de Précý-sous-Thil, le 12 octobre 2020 à 18h, avant le lancement de l'enquête publique.

Un bulletin communal « spécial » dédié à la révision de la carte communale a été distribué au mois d'octobre dans toutes les boîtes aux lettres des résidences de la commune.

### **2-9 COMPATIBILITE du PROJET de CARTE COMMUNALE AVEC les DOCUMENTS-CADRE**

*Un SCOT est en cours de préparation au niveau du PETR du Pays de l'Auxois-Morvan, mais à ce jour aucun SCOT ne couvre actuellement la commune de Précý-sous-Thil.*

#### **2-9.1/ Compatibilité avec le SDAGE du Bassin Seine-Normandie**

La carte communale est compatible avec les orientations du SDAGE 2010-2015 (*le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé en 2018 par le Tribunal administratif*) : elle conserve en secteur inconstructible les zones naturelles et notamment le Serein et ses abords, les zones inondables ainsi que les zones humides.

#### **2-9.2/ Compatibilité avec le SRADET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Bourgogne-Franche-Comté :**

Il a été approuvé le 16 septembre 2020. Il intègre et se substitue aux autres plans et schémas thématiques existant à l'échelle régionale, et notamment au SRCE et au SRCAE.

La carte communale est compatible avec les dispositions du SRADET. En effet :

- elle n'a pas pour conséquence une réduction de l'espace naturel, agricole ou forestier ;
- elle conserve notamment en zone inconstructible les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques figurant dans la trame verte et bleue, les zones potentiellement humides ;

- elle n'est pas susceptible d'affecter les sites Natura 2000 ;
- elle n'a pas pour effet d'impacter les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- elle n'a pas pour effet de réduire les zones d'expansion naturelles du Serein ;
- elle n'a que très peu d'impact sur les paysages.

**NB** : l'absence par la MRAe de demande d'évaluation environnementale confirme –s'il en était besoin- l'absence ou le faible impact sur les milieux naturels de la révision de la Carte communale de Précy-sous-Thil.

### **2-9.3/ Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique**

Les dispositions de la Carte communale sont compatibles avec les servitudes d'utilité publique localisées sur le territoire communal, puisque l'extension du périmètre constructible n'impacte aucunement les zones concernées par ces servitudes.

### **2-10 DEROULEMENT de l'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée **du mardi 3 novembre 2020 à 9h au vendredi 4 décembre 2020 à 12h (32 jours).**

*Toutes les mesures de lutte contre le COVID-19 ont été prises (distanciation, masques, gel hydro-alcoolique).*

**Un nouveau confinement a été mis en place par le Gouvernement à compter du 30 octobre 2020.**

*La Compagnie nationale des commissaires-enquêteurs – dans une fiche adressée le 30 octobre 2020 aux présidents des compagnies régionales- a suggéré que les enquêtes n'ayant pas encore débuté et/ou prévues pendant la période de confinement soient reportées à une date ultérieure.*

**Il a été décidé malgré tout de débiter cette enquête publique à la date prévue (3 novembre 2020) pour les raisons suivantes :**

- absence à cette date de directive nationale ou départementale relative à la tenue des enquêtes publiques au cours de cette période de confinement ;
- les dérogations au confinement permettaient de se rendre dans les services publics (*sur rendez-vous pour la commune de Précy-sous-Thil*) ou aux permanences du commissaire-enquêteur ; sous réserve du respect des mesures de lutte contre le Covid-19 ;
- possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la commune ainsi que de faire des observations par courrier ou par mail sur la messagerie de la mairie ;

- les modifications du périmètre constructible de la carte communale ne portent que sur 3 points très localisés, ne remettant pas en cause l'équilibre général de la carte communale ;
- un affichage complémentaire de l'arrêté d'organisation a été mis en place au niveau des parcelles concernées par ces modifications, afin de renforcer l'information du public sur la tenue de l'enquête ;
- possibilité éventuelle de prolonger la durée de l'enquête, à l'initiative du commissaire-enquêteur, en fonction de la situation sanitaire et de la fin de la période de confinement.

*Une note de doctrine en date du 11 novembre 2020 du Conseil général du développement durable (CGDD) du Ministère de la transition écologique, rappelle que les services publics doivent rester ouverts et les missions d'intérêt général doivent continuer à être assurés : les enquêtes publiques et notamment les permanences des commissaires-enquêteurs ne sont pas visées par l'interdiction prévue par le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 ; elles peuvent donc se poursuivre à condition que soient mises en place les conditions de nature à permettre le respect des mesures d'hygiène et de distanciation sociales, dites « barrières » , dès lors qu'elles ne mettent pas en présence de manière simultanée plus de six personnes.*

Compte-tenu des éléments ci-dessus ainsi que des excellentes conditions de déroulement de l'enquête publique au niveau technique et sanitaire ; après consultation de Mme le maire de Précý-sous-Thil – le 26 novembre 2020- je n'ai pas jugé utile de prolonger l'enquête au titre de l'article L.123-9.

## **2-10.1 / Mesures de publicité et d'information du public**

### **Articles dans la presse de l'avis d'enquête**

- 1<sup>ère</sup> insertion (au moins 15 jours avant le début de l'enquête) :
  - Le Bien Public, le 16 octobre 2020
  - Journal du Palais, le 19 octobre 2020
- 2<sup>ème</sup> insertion (dans les 8 premiers jours de l'enquête) :
  - Le Bien Public, le 6 novembre 2020
  - Journal du Palais, le 9 novembre 2020

**Affichage en mairie de l'avis d'enquête** : l'affichage réglementaire a été effectué (en format A2 sur fond jaune) sur la porte de la mairie de Précý-sous-Thil.

*A l'occasion des trois permanences, j'ai vérifié la présence de l'affichage.*

En complément, une information sur l'enquête publique a été mise en place sur le panneau d'affichage numérique déroulant de la commune, placé à l'entrée du parking du supermarché de Précý-sous-Thil.

**Mise en ligne de l'avis d'enquête** : cet avis a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

**Bulletin municipal** : un bulletin municipal spécial « carte communale » a été édité et distribué en octobre 2020 dans toutes les boîtes-aux-lettres des résidences de la commune.

**Affichage complémentaire** : du fait de la mise en place des mesures de lutte contre le COVID-19, qui auraient pu avoir pour conséquence une moins bonne information du public, la commune a pris l'initiative –en plus de l'affichage réglementaire- *de faire poser des panneaux d'affichage de l'arrêté d'organisation de l'enquête à proximité immédiate des parcelles faisant l'objet des principales modifications du périmètre constructible* :

- en bord de route, au niveau des parcelles 2 et 63,
- en bord de route, devant la parcelle 55,
- en bord de route, devant la parcelle 131.

### **2-10.2 / Modalités de consultation du public**

Le dossier d'enquête, le registre papier ainsi que l'accès aux fichiers numériques du dossier d'enquête sur un ordinateur, ont été mis à la disposition du public en mairie de Précy-sous-Thil, du mardi 3 novembre 2020 à 9h au vendredi 4 décembre 2020 à 12h, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :

- les lundis de 14 à 16h
- les mardis de 9h à 12h et de 14h à 16h
- les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 16h
- les vendredis de 9h à 12h

Par ailleurs, le dossier pouvait être consulté (*dès le 20 octobre 2020 à 7h50, jusqu'au 4 décembre 2020 à 12h*) sur le site internet de la commune de Précy-sous-Thil :

[www.precy-sous-thil.fr](http://www.precy-sous-thil.fr)

Je me suis par ailleurs tenu à la disposition du public pendant les permanences assurées en mairie aux horaires suivants :

- mardi 3 novembre 2020, de 9h à 12h ;
- samedi 21 novembre 2020 de 9h à 12h ;
- vendredi 4 décembre 2020 de 9h à 12h.

En outre, des observations pouvaient être déposées par voie électronique à l'adresse suivante :

[mairie-precy@wanadoo.fr](mailto:mairie-precy@wanadoo.fr)

### **2-10.3 / Climat de l'enquête**

L'ambiance de cette enquête a été calme : 4 visites, 6 observations (*dont 2 par la même personne*). *Aucune demande de consultation des fichiers numériques du dossier sur l'ordinateur accessible dans les locaux de la mairie.*

### **2-10.4/ Audition du maire de Précy-sous-Thil**

Au cours de la réunion de préparation, des échanges avec Mme Martien EAP-DUPIN, maire, m'ont permis d'obtenir des précisions et avis de sa part sur divers points.

Par ailleurs, juste après la clôture de l'enquête, j'ai pu échanger de façon informelle sur les observations du public.

### **2-10.5/ Clôture de l'enquête**

A l'issue du délai de l'enquête, le vendredi 4 décembre 2020 à 12h, le registre d'enquête a été clôturé et récupéré par mes soins.

### **2-10.6/ Remise du PV de synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage**

Le procès-verbal de synthèse a été adressé à Madame le maire de Précy-sous-Thil le 7 décembre 2020, par mail. En complément, les observations du public et du commissaire-enquêteur ont été présentées et commentées au cours d'une conversation téléphonique avec le maître d'ouvrage, le 8 décembre 2020.

Les observations et réponses du maître d'ouvrage ont été reçues le 18 décembre 2020.

*Le PV de synthèse des observations ainsi que les réponses du maître d'ouvrage est annexé dans le « DOCUMENT C » (p. 47).*

*L'ensemble des questions et observations du public et du commissaire-enquêteur, des réponses du maître d'ouvrage, de l'analyse du commissaire-enquêteur, sont intégralement reprises dans le Chapitre III « Analyse des observations du public et du commissaire-enquêteur »*

### **2-10.7/ Remise du rapport**

J'ai remis, le 4 janvier 2021 :

- à la mairie de Précy-sous-Thil : le registre d'enquête avec les annexes, le présent rapport incluant mes conclusions motivées et mon avis, le dossier d'enquête ;
- au tribunal administratif de Dijon : le présent rapport incluant mes conclusions motivées et mon avis.

-----

## **CHAPITRE III – ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC et du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

*Le Procès-verbal de synthèse des observations ainsi que les réponses du maître d'ouvrage, figure en ANNEXE à ce rapport (DOCUMENT C, p. 47)*

### **3-1 ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC**

Participation du public au cours de toute la durée de l'enquête (*notamment au cours des 3 permanences*) :

- 4 visites,
- 6 observations (*dont 2 par la même personne*).

Bilan comptable des observations :

- 3 observations écrites sur le registre,
- 3 observations reçues par mail,
- 6 documents déposés (*au cours des permanences ou en pièces jointes par mail*) et annexés au registre :
  - Annexe 1 : *cahier de recommandations APRR*
  - Annexe 2 : *4 planches photos*
  - Annexe 3 : *arrêté de déclaration de catastrophe naturelle*
  - Annexe 4 : *courrier du Syndicat du bassin versant du Serein*
  - Annexe 5 : *diagnostic territorial du bassin versant du Serein*
  - Annexe 6 : *contrat territorial du bassin versant du Serein*

**Thématique des observations :**

- risque d'inondation par le Serein, remontée de la nappe
- « aléa » pour le retrait-gonflement des argiles
- risques de ruissellement de surface en cas de fortes intempéries, circulation sous-terraine d'eau
- dégradation de la vue et du paysage
- zonage du périmètre constructible Cx
- cahier de recommandations APRR pour la prise en compte des contraintes autoroutières

#### **1/ Observation n° 1, adressée par mail par Mme Isabelle DAMLOUP, technicienne gestion-foncier d'APRR :**

*C'est avec intérêt que nous avons étudié le projet de révision de la carte communale de la commune de Précy-sous-Thil.*

*L'autoroute est classée en zone non constructible de la carte communale et donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur ce classement.*

*Nous proposons à la commune que notre cahier de recommandations soit annexé (**annexe 1**) au rapport de présentation du document d'urbanisme. Il s'agit d'un document informatif à destination des collectivités pour la prise en compte des contraintes autoroutières dans les aménagements et dans les documents d'urbanisme. Ces informations seront utiles pour tout projet situé à proximité de l'emprise autoroutière.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

**La commune est favorable pour annexer le cahier de recommandations fourni par les services d'APRR. Ce dernier permettant une bonne information de la population notamment vis-à-vis des possibilités de construction à proximité de l'autoroute.**

**Analyse du commissaire-enquêteur :**

Bien que l'annexion du cahier de recommandations soit facultative, la commune est favorable à joindre ce document au dossier de révision de la carte communale.

**2/ Observation n° 2, déposée sur le registre par M. MICO Eric, résidant à Précy-sous-Thil :**

*Suite à ma présence du 21 novembre au sujet du lotissement prévu sur la parcelle 63 pour mettre des pavillons :*

*1ère observation : je me trouve en face du lotissement ce qui me cachera la vue ;*

*2<sup>ème</sup> observation : le terrain est situé près d'une zone inondable, ce qui peut provoquer des problèmes plus tard sur les constructions (photos des inondations en 2016 et 2018 en ma possession) ;*

*3ème observation : concernant l'aléa sur les argiles, des sondages ont été réalisés en 2020 sur le futur projet de lotissement, est-il possible d'avoir les résultats du sondage réalisé ?*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

**1<sup>ère</sup> observation :**

**Le projet de construction de logements qui prendra place sur la parcelle 63 se situe en contre-bas des constructions existantes à l'Est. De plus, le permis d'aménager qui sera déposé pour permettre l'aménagement du site qui permettra de définir les modalités d'implantation des constructions, sera réalisé en portant une attention particulière à l'intégration des constructions dans le paysage proche et lointain.**

**2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> observations :**

**La partie de la parcelle 63 concernée par la présence d'une « zone inondable » identifiée au sein de l'Atlas des Zones Inondables du Serein, ne sera pas constructible pour des habitations. Cette partie permettra l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement et éventuellement l'aménagement d'un espace vert commun pour le lotissement.**

**De plus, l'aménagement global portera une attention particulière à la gestion des eaux de pluie afin de maîtriser les éventuels risques liés aux ruissellements de ces eaux de pluies.**

**Dans ce cadre, la commune a fait réaliser une étude géotechnique par le bureau d'études agréé ICSEO. L'intervention in situ a eu lieu le 23 Septembre 2020 et le rapport final de cette étude a été rendu à la**

commune le 06 Novembre 2020. Le rapport ne fait apparaître aucune impossibilité de construire et propose des solutions techniques pour prendre en compte la composition du sol.  
Ce rapport constitue un élément de travail qui n'est pas communicable au public en l'état. Le public pourra se prononcer plus précisément sur le projet de lotissement lors du dépôt du permis d'aménager.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage.

**3/ Observation n° 3, déposée sur le registre par M.BLUZAT Guillaume, résidant à Précy-sous-Thil (documents déposés : planches photos : annexe 2 ; arrêté du 15 juin 2016 de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle : annexe 3):**

- 1/ la parcelle est en bordure de zone inondable sur la carte de l'AZI, mais environ 2 à 3 fois par an le débordement du Serein atteint la parcelle 63, d'où ma question concernant les risques d'inondation ou de remontée d'eau dans les futures habitations ;
- 2/ lors d'un orage en mai 2016, le chemin du Moulin de Chantereine s'est retrouvé submergé sur sa totalité du fait d'un ruissellement important. L'entrée de la parcelle 63 a servi d'exutoire en partie à ce surplus de ruissellement. La parcelle a donc été impactée par cette arrivée d'eau massive ;
- 3/ concernant la composition du sol (argile) et de la zone d'aléa moyen définie dans le document, n'existe-t'il pas un risque lié à cette composition du sol ? (observation de tracteurs qui s'enfoncent lors de travaux dans ce champ) ;
- 4/ l'installation d'un lotissement risque également de dégrader la qualité paysagère et la vue de certains habitants du lotissement du Moulin de Chantereine. Personnellement, j'ai choisi de faire construire à Précy-sous-Thil pour la vue que m'offrirait l'emplacement.

Réponse du maître d'ouvrage :

1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> observations :

La partie de la parcelle 63 concernée par la présence d'une « zone inondable » identifiée au sein de l'Atlas des Zones Inondables du Serein, ne sera pas constructible pour des habitations. Cette partie permettra l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement et éventuellement l'aménagement d'un espace vert commun pour le lotissement.

De plus, l'aménagement global portera une attention particulière à la gestion des eaux de pluie afin de maîtriser les éventuels risques liés aux ruissellements de ces eaux de pluies.

Dans ce cadre, la commune a fait réaliser une étude géotechnique par le bureau d'études agréé ICSEO. L'intervention in situ a eu lieu le 23 Septembre 2020 et le rapport final de cette étude a été rendu à la commune le 06 Novembre 2020. Le rapport ne fait apparaître aucune impossibilité de construire et propose des solutions techniques pour prendre en compte la composition du sol.

Ce rapport constitue un élément de travail qui n'est pas communicable au public en l'état. Le public pourra se prononcer plus précisément sur le projet de lotissement lors du dépôt du permis d'aménager.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage.

**4/ Observation n° 4, adressée par mail par M. Patrick MERCUZOT, président du Syndicat du bassin du Serein (documents déposés : courrier du 3 décembre 2020 avec 2 cartes jointes : **annexe 4** ; le diagnostic territorial du bassin du Serein : **annexe 5** ; le contrat du bassin du Serein : annexe 6)**

Les principaux éléments du courrier (6 pages) adressé par M. Patrick MERCUZOT, qui concernent très directement la zone à construire, **sont synthétisés ci-dessous** :

- *le Syndicat du Bassin du Serein (SBS) assure la compétence GEMAPI pour le bassin du Serein ; comme en 2017 il n'a pas été consulté à l'occasion de la révision de la carte communale, alors que le projet d'extension de la zone constructible pour la réalisation du lotissement se situe en bordure de la zone inondable du Serein ;*
- *aspect inondation par débordement : l'Atlas des zones inondables du Serein date de 1999, les données au regard du changement climatique sont donc à prendre avec précautions, comme en témoignent les événements de mai 2013 et de mai 2016 sur le Serein. A noter que le SBS élabore actuellement un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ;*
- *question du ruissellement et de l'inondation par ruissellement : n'est pratiquement pas abordé dans le rapport, alors que la commune a pourtant subi un violent orage le 28 mai 2016, ayant entraîné des dégâts liés au ruissellement, reconnus par arrêté ministériel du 15 juin 2016 ;*
- *zones potentielles d'érosion par saison et axes potentiels de ruissellement : la carte annexée au présent courrier présente les risques pour la saison automnale : la zone à construire est classée en « aléas érosion moyen à fort » pour l'érosion et un axe de ruissellement la traverse. A noter que le lotissement des Acacias présent en amont de la zone se situe en aval d'une zone à « aléa fort à très fort » pour l'érosion.*
- *les zones sensibles aux remontées de nappes ne sont pas présentées. Ce risque est pourtant fréquent en vallée inondable. Il s'avère que le secteur sur lequel des constructions sont envisagées est classé comme « zone potentiellement sujette aux inondations de cave » (cf le lien internet dans le courrier) ;*
- *le réseau hydrographique représenté n'est pas complet : se reporter au site indiqué dans le courrier ;*
- *les enjeux du bassin de l'Armençon sont abordés, mais pas ceux du bassin du Serein alors qu'un Diagnostic a été mené dans le cadre d'un Contrat territorial eau et climat (joint au courrier).*

D'autres remarques portent sur diverses thématiques, notamment :

- *données présentées vis-à-vis des zones humides ;*
- *les trames vertes et bleues sont évoquées, cependant la trame verte rassemble toutes les zones naturelles alors qu'il existe des trames plus détaillées (forêt, prairie, pelouse). La trame noire n'est pas abordée alors qu'il existe dans les communes voisines une Zone Natura 2000 ;*
- *absence d'identification des boisements, ripisylves et haies, afin d'assurer leur protection.*

**Conclusion (extraits des principaux éléments) :**

- *pour le nouveau périmètre constructible en limite du Serein, il n'est pas précisé si les sous-sols des nouvelles constructions, situées au plus proche de l'AZI seront interdits. Afin d'éviter tout problème d'inondation des sous-sols par remontée des nappes dans ces secteurs sensibles, il paraît pertinent de les interdire ; je m'étonne par ailleurs que ce risque ne soit pas identifié dans le cadre du présent rapport. Ce secteur étant potentiellement soumis à un axe de ruissellement, il*

*serait nécessaire de ne pas placer les ouvertures des bâtiments (portes) face à celui-ci et d'assurer une transparence hydraulique des clôtures ;*

- *dans le cadre de l'analyse de l'état initial des milieux naturels, espaces agricoles et forestiers (page 23 et 24), les haies, ripisylves, boisements et bosquets sont cités comme faisant partie du paysage de Précy-sous-Thil et plus largement de l'Auxois-Morvan et leurs rôles positifs sont mis en avant. Toutefois aucune protection n'est envisagée. Or, ces haies, boisements, milieux humides, jouent un rôle majeur dans la protection de la ressource en eau et la gestion des flux hydrologiques, notamment dans la lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement. Par ailleurs, ces milieux jouent également un rôle important pour le maintien d'espèces telles que les chauves-souris ou encore la loutre, présentes sur ce secteur. Ainsi, il est possible, dans les communes couvertes par une carte communale, de les préserver selon les articles R.421-17 et L.111-22 du code de l'urbanisme ;*
- *enfin, au vu des épisodes extrêmes de sécheresses et d'inondations que nous subissons ces dernières années, il serait aussi intéressant de travailler, dans nos communes rurales, à la désimperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration de l'eau et de privilégier, quand cela est possible, la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives, infiltrantes ou stockantes, intégrées dans les projets et au paysage plutôt que réduire cette gestion à de simples bassins clôturés ou de l'évacuation en tuyaux ;*
- *si des rejets d'eaux pluviales devaient être réalisés en fossés, ils devraient faire l'objet d'une autorisation de la part du propriétaire du fossé (art. 640 du code civil).*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Le rapport de présentation sera complété pour intégrer les éléments fournis par le syndicat en ce qui concerne l'aspect inondation par débordement, le ruissellement, l'érosion des sols par saison, les zones sensibles aux remontées de nappes, les zones humides, le réseau hydrographique, les enjeux du bassin, la Trame Verte et Bleue et le projet de restauration de la continuité écologique du Serein prévu sur le déversoir du Moulin.

L'interdiction des sous-sols et les conditions d'implantation des constructions seront définies au sein du Permis d'Aménager et tiendront compte des observations du Syndicat du bassin du Serein en interdisant les sous-sols, en ne plaçant pas les ouvertures des bâtiments (portes) face à axe de ruissellement et en assurant une transparence hydraulique des clôtures.

Le classement des boisements et haies (articles R.421-17 et L.111-22 du code de l'urbanisme) seront étudiés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dans les années à venir

L'étude géotechnique réalisée par la commune a pour but de définir les meilleures solutions techniques notamment en matière de gestion d'eaux pluviales. Le but de la commune n'étant pas de réduire cette gestion à de simples bassins clôturés ou de l'évacuation en tuyaux.

#### Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note que la commune :

- complétera le rapport de présentation par les éléments fournis par le Syndicat du bassin du Serein

- que le Permis d'aménager définira les conditions d'implantation des constructions et prendra en compte les observations du Syndicat du bassin du Serein

**5/ Observation n° 5, adressée par mail par Mme Geneviève MACE, propriétaire en indivision de la parcelle 55, complétée par une observation « 5 bis » écrite déposée sur le registre :**

L'observation « 5 bis » déposée le 4 décembre 2020 sur le registre, complète l'observation n°5 déposée par mail du 3 décembre et synthétise parfaitement l'observation et l'avis de Mme MACE et de ses deux soeurs : « *En complément de mon mail du 3 décembre 2020, je souhaite que la parcelle AB55 reste en totalité en zone Cx et ne soit pas réduite de 0,73 ha* ».

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La révision de la Carte Communale vise à supprimer le fond de la parcelle 55 du secteur constructible. En effet, l'urbanisation de l'ensemble de la parcelle n'est pas prévue d'ici 2030 ; la commune fait donc le choix de conserver uniquement la moitié Ouest de la parcelle le long de la voie au sein du secteur constructible.

De plus, il apparaît que la surface totale de ce potentiel constructible de plus de 1,5 ha au sein du secteur Cx ne correspond pas aux besoins de la commune en matière d'activités économiques. En effet, la compétence des zones d'activités économiques appartient à la Communauté de Communes qui a pour projet la création d'une zone d'activités sur la commune voisine de Le Val Larrey (ex. Bierre lès Semur) d'intérêt communautaire et plus.

Ainsi, la commune a revu son potentiel du secteur économique pour que celui-ci corresponde mieux à l'échelle de la zone d'activités pour permettre l'accueil d'une ou deux activités artisanales et à ses objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et de limitation d'extension de l'urbanisation.

**Analyse du commissaire-enquêteur :**

Le commissaire-enquêteur prend note de la volonté de la commune de se limiter à l'accueil d'une ou deux entreprises artisanales au sein de la zone résiduelle Cx ; la compétence des ZAE appartenant désormais à la Communauté de communes.

**3-2 ANALYSE des QUESTIONS et OBSERVATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*En complément des observations du public, certains points méritaient d'être précisés ou approfondis, dans le cadre de cette enquête publique :*

**1/ Le rapport de présentation indique que la commune fait l'objet de diverses demandes de constructions. La commune qui compte actuellement entre 735 et 780 habitants (selon les sources), a pour objectif d'accueillir 200 habitants supplémentaires d'ici 2030, afin d'atteindre une population d'environ 1000 habitants. La commune semble en effet disposer des équipements publics nécessaires pour accueillir ces nouveaux habitants.**

**Cet objectif assez ambitieux est-il réaliste à un horizon de 10 ans, soit à l'échéance 2030, au vu des demandes actuelles de nouvelles constructions ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune a fait le choix de définir un projet ambitieux pour son territoire étant donné les nombreuses demandes d'installation qu'elle reçoit. De plus, la forte rétention foncière ne permet pas l'installation de nouvelles familles.

Il n'est pas possible d'affirmer que cet objectif sera atteint d'ici 2030. La commune réalisera un bilan de la Carte Communale à ce moment pour adapter si besoin sont projet de Carte Communale et ses objectifs.

Dans tous les cas l'objectif de croissance démographique présenté au sein de la Carte Communale n'a pas d'obligation de résultat.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note des réponses de la commune.

**2/ Afin de pouvoir répondre rapidement à de nouvelles demandes de construction, la commune assure la maîtrise foncière d'un nouveau lotissement. Comment s'est fait le choix de la zone d'extension du lotissement ? D'autres options ont-elles été étudiées ? Le choix de cette zone résulte-t-elle d'une opportunité ou facilité d'acquisition ?**

Réponses du maître d'ouvrage :

Le choix de cette extension s'est fait pour plusieurs raisons :

- Lors de l'étude Cœur de Village, il avait été décidé par la municipalité en place d'étendre la zone pavillonnaire dans ce secteur (entre la RD 36 et le Serein).
- l'opportunité d'acquisition de ces parcelles s'est présentée.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le choix de cette zone pour l'extension du lotissement résulte à la fois d'une réflexion antérieure, ainsi que d'une opportunité pour l'acquisition des parcelles correspondantes.

**3/ La partie basse de la zone d'extension du lotissement se trouve en limite de la zone inondable figurant dans l'AZI du Serein (1999). Les témoignages recueillis au cours de l'enquête confirment que les débordements réguliers du Serein viennent affleurer (voire empiéter) la parcelle 63.**

**Le Syndicat du bassin du Serein confirme les risques d'inondation par débordement et fait remarquer que les zones sensibles aux remontées de nappes ne sont pas présentées.**

**Compte-tenu de l'ancienneté de l'AZI du Serein (établi à partir des données antérieures à 1999), la commune a-t-elle prévu de faire réaliser une étude complémentaire pour définir précisément la limite de la zone constructible ? A ce jour, des constructions sont-elles prévues sur la parcelle 63 ?**

Réponses du maître d'ouvrage :

La commune n'a pas prévu de réaliser d'étude complémentaire à l'étude géotechnique complémentaire pour définir précisément la limite de la zone constructible. Le permis d'aménager permettra de définir les modalités d'implantation des constructions et de l'aménagement afin de prendre en compte ces risques.

Analyse du commissaire-enquêteur :

L'étude géotechnique constitue une excellente expertise sur la nature des sols et sur les précautions à prendre pour la réalisation des constructions, mais ne permet pas de définir précisément la limite de la zone constructible. Compte-tenu de la proximité du Serein et de l'ancienneté du zonage figurant dans l'AZI (1999), il serait judicieux que la commune s'entoure d'avis compétents pour définir la courbe de niveau en-dessous de laquelle aucune construction ne devra être réalisée.

**4/ Au vu des extraits de cartes figurant dans le Rapport de présentation, le lotissement existant est établi sur des granites et formations cristallines (zone Y1), et donc assez logiquement sur une zone « d'aléa faible » au retrait-gonflement des argiles.**

**Par-contre les parcelles 2 et 63 prévues pour l'extension du lotissement sont situées sur des alluvions modernes (zone Fz) et en zone « d'aléa moyen » au retrait-gonflement des argiles.**

**L'étude géotechnique réalisée récemment sur les parcelles 2 et 63 met en évidence des terrains composés majoritairement de matériaux fins avec une forte sensibilité à l'eau, qui s'accroît en descendant vers le bas des parcelles. Le bureau d'études indique qu'il sera indispensable de faire réaliser des études spécifiques de « type G2 phase AVP » sur les lots concernés.**

**Quelles sont les études complémentaires et les mesures que la commune prévoit de faire et de prendre afin d'éviter tout impact pour les futures constructions ?**

Réponses du maître d'ouvrage :

La commune réalisera les études nécessaires selon les besoins mis en évidence par le rapport de l'étude géotechnique et mettra en place les mesures nécessaires après réalisation de ces études.

De plus, comme convenu lors de la réunion de présentation de la Carte Communale aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées du 10 juin 2020, la commune associera les services du Parc Naturel Régional du Morvan et les services de l'eau de la DDT afin de définir les mesures nécessaires à la prise en compte des enjeux.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend bonne note des réponses du maître d'ouvrage.

**5/ Lors des intempéries du mois de mai 2016 (qui ont fait l'objet d'une reconnaissance d'état de catastrophes naturelles pour les inondations et coulées de boue), des écoulements importants d'eau ont emprunté le chemin du Moulin de Chantereine et se sont déversés pour partie dans le chemin qui mène à l'ancienne station de pompage (qui jouxte le nord des parcelles 2 et 63).**

**La « carte des zones potentielles par saison ainsi que les axes potentiels de ruissellement » établie et jointe au courrier du Syndicat du bassin du Serein met en évidence que le lotissement projeté est classé en « aléas érosion moyen à fort et qu'un axe de ruissellement la traverse » et qu'un autre la jouxte.**

**Le bureau ICSEO indique qu'une faible arrivée d'eau a été rencontrée au droit d'un des points de sondage et établit diverses recommandations pour la mise en place d'un drainage.**

**Bien qu'il s'agisse d'évènements climatiques exceptionnels (qui sont toutefois susceptibles de se reproduire dans l'avenir), quels travaux la commune envisage-t-elle de réaliser pour éviter ou limiter les écoulements de surface dans le lotissement et protéger les futures habitations ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune n'a pas encore défini les travaux et mesures qui seront mis en place pour éviter et limiter les écoulements de surfaces. Ces mesures seront définies après réalisation des études nécessaires ; l'étude géotechnique étant la première étape pour déterminer les besoins. L'ensemble des mesures et travaux à réaliser seront précisés au sein du Permis d'Aménager.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage.

**6/ Au cours d'une permanence, il m'a été signalé par un propriétaire du lotissement actuel de Chantereine l'existence de circulation d'eau dans le sous-sol, ce qui semble avoir nécessité la mise en place d'une pompe de relevage pour l'évacuer.**

**Quelles dispositions seront prises pour pallier cet éventuel désagrément pour les futures constructions situées en aval ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

Les sous-sols seront interdits pour les futures constructions afin de prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe et l'aléa retrait gonflement des argiles.

Analyse du commissaire-enquêteur :

La réponse de la commune ne précise pas les dispositions qui seront prises pour la circulation d'eau dans les sols.

**7/ La commune révisé sa carte communale afin de pouvoir accueillir à court terme de nouvelles constructions.**

**Il apparaît toutefois de nombreuses « dents creuses » (qui pourraient permettre d'accueillir à moyen terme environ 36 constructions) ainsi qu'environ 56 logements vacants (dont environ la moitié sont vétustes). Malgré la difficulté de l'exercice, la commune prévoit-elle de mener des actions pour encourager une remise sur le marché d'une partie de ces terrains ou logements ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est prévu dès l'année prochaine de conduire des actions de sensibilisation auprès des propriétaires pour aider le plus possible à la suppression des dents creuses.

A cette fin les conseillers municipaux et les habitants travailleront sur un diagnostic précis du patrimoine et des solutions qui pourront y être apportées.

Eventuellement, des acquisitions de patrimoine pourront être faites par la commune.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note de cette réponse.

A Talant, le 30 décembre 2020

Le commissaire-enquêteur

Jean-Michel Mériaux

# DOCUMENT B

## CONCLUSIONS MOTIVEES

### et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Enquête publique relative au projet de révision de la Carte communale

de la commune de PRECY-sous-THIL

**Le présent *document B* constitue une partie séparée mais indissociable du rapport du commissaire-enquêteur (*document A*) relatif au déroulement de l'enquête et aux observations du public sur le projet**

*De ce fait, tous les éléments relatifs à la nature et aux caractéristiques du projet, au déroulement de l'enquête, aux observations du public et du commissaire-enquêteur, figurent dans le rapport ci-dessus qui constitue la 1<sup>ère</sup> partie (DOCUMENT A).*

#### **RAPPELS**

La présente enquête publique porte sur le projet de révision de la Carte communale de la commune de PRECY-sous-THIL.

La révision de cette Carte communale de 2017 a été rendue nécessaire afin d'ouvrir à la construction de nouvelles parcelles et ainsi accueillir de nouveaux habitants.

Ce projet de Carte communale a été préparé techniquement par le bureau d'études « Perspectives – Urbanisme et paysage » : 2 rue de la gare - 10150 CHARMONT-sous-BARBUISE ; sous l'égide du conseil municipal de Précý-sous-Thil.

L'enquête publique relative au projet de révision de la Carte communale a été prescrite par l'arrêté municipal n° 17-2020 du 14 octobre 2020.

*Cette enquête publique a été conduite en respectant les mesures de prévention et de lutte contre le Covid-19. Il n'a pas été jugé utile de reporter ou différer l'enquête, dans la mesure où tout à été mis en place pour mettre toutes les informations à disposition du public et recueillir ses observations.*

En complément du rapport d'enquête (*document A ci-dessus*), le commissaire enquêteur doit formuler dans un document séparé (*document B*) **ses conclusions motivées ainsi que son avis** sur le projet faisant l'objet de l'enquête publique.

## **CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **1/ Respect de la procédure du déroulement de l'enquête publique**

Cette enquête publique a été conduite selon la procédure prévue par le code de l'environnement.

Malgré le confinement et compte-tenu des mesures de lutte contre le Covid-19 mises en place dès le 30 octobre 2020, cette enquête a démarré comme prévu le 3 novembre 2020 et s'est achevée le 4 décembre 2020.

*Il n'a pas été jugé utile de différer ou reporter l'enquête publique, ni d'en prolonger la durée, compte-tenu notamment :*

- *des dispositions complémentaires prises pour la bonne information du public (panneau d'affichage numérique ; panneaux d'affichage supplémentaires mis en place dans la commune au niveau des parcelles faisant l'objet de modifications ; distribution dans les boîtes-aux-lettres d'un bulletin communal dédié à la révision de la carte communale) ;*
- *des dispositions prises par la mairie pour permettre un accès (sur rendez-vous) pour la consultation du dossier et pour venir aux permanences ;*
- *de la possibilité pour les personnes fragiles de pouvoir contacter par téléphone le commissaire-enquêteur au cours des heures de permanences ;*
- *de la possibilité de déposer des observations par courrier et/ou par voie numérique.*

*A noter que la note de doctrine du 5 novembre 2020 du « Conseil général du développement durable » (Ministère de la transition écologique) confirme l'opportunité de poursuivre les enquêtes publiques dès lors qu'elles se déroulent dans le respect des mesures d'hygiène et de distanciation sociale et qu'elles ne mettent pas en présence de manière simultanée plus de six personnes.*

La durée totale de l'enquête a été de 32 jours, dans le respect des dispositions du code de l'environnement.

Les observations du public et du commissaire-enquêteur ont été analysées et ont fait l'objet de réponses satisfaisantes du Maître d'ouvrage (*cf. PV de synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage*).

### *Conclusion partielle*

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales, en conformité avec la procédure prévue par le code de l'environnement et dans le respect des « mesures barrières » de lutte contre le Covid-19.

Il n'a pas été jugé utile de différer l'enquête ou d'en prolonger la durée.

Les observations du public et du commissaire-enquêteur ainsi que les réponses du maître d'ouvrage ont été analysées préalablement à l'élaboration des « Conclusions et de l'Avis »

## **2/ Qualité du dossier d'enquête publique**

Les études préalables, l'appui et l'accompagnement de la commune pour la préparation du projet de révision de la Carte communale, la rédaction des documents constitutifs de la Carte communale ainsi que le dossier d'enquête publique, ont été assurés et réalisés par le bureau d'études « Perspectives-Urbanisme et paysage » – 11 rue Pargeas - 11000 TROYES, pour le compte de la commune de Précý-sous-Thil.

Les documents figurant dans le dossier d'enquête sont plutôt de bonne qualité et permettent de bien comprendre les tenants et les aboutissants du projet de révision de la carte communale de Précý-sous-Thil.

En revanche, on peut noter quelques oublis ainsi que diverses coquilles (*qui devront être corrigés dans le document définitif*).

### *Conclusion partielle*

Le dossier d'enquête publique relatif à la révision de la Carte communale de Précý-sous-Thil peut être considéré de plutôt bonne qualité, malgré diverses imperfections et oublis.

Il permet de comprendre les tenants et les aboutissants de la révision de la carte communale.

## **3/ Le bilan de l'application de la Carte communale de 2017**

Actuellement, le territoire communal se répartit ainsi:

- secteur constructible « C » pour l'habitat (53,33 ha)
- secteur constructible « Cx » pour les activités (6,73 ha)
- secteur inconstructible « N » (802,9 ha)

Depuis l'approbation de la carte communale, 5 constructions ont été réalisées en 3 ans, dont 4 au sein du lotissement au sud du village. La surface d'espace consommé a été de 0,86 ha pour l'habitat et les activités.

Du fait du décalage de 3 ans entre les recensements de la population par l'INSEE et les résultats, les dernières données disponibles sont celles de 2017 (*publiées en 2020*) : 724

habitants. Aucune donnée objective ne permet donc de mesurer l'évolution de la population entre 2017 et 2020. En revanche la construction de 5 logements au cours de cette même période laisse augurer d'une légère augmentation de la population.

#### *Conclusion partielle*

La carte communale de 2017 a permis de structurer le territoire communal et de délimiter les zones constructibles pour l'habitat d'une part et pour les activités artisanales d'autre part.

Plusieurs constructions ont été réalisées au cours des 3 années d'application, *principalement dans le lotissement communal*. Le nombre d'habitants semble donc en légère progression.

#### **4/ Le contexte de la Commune de Précy-sous-Thil, au moment de la révision de sa Carte communale et les objectifs de la commune**

La commune de Précy-sous-Thil est bien structurée et dispose de nombreux services et commerces. Sa population –après avoir diminué entre 2014 et 2017- semble progresser légèrement.

La commune souhaite poursuivre son développement, compte-tenu des demandes régulières de constructions auxquelles elle ne peut donner satisfaction.

En effet, malgré la présence de 56 logements vacants (*vétustes*), de 36 « dents creuses » (*difficilement mobilisables à court terme*) et de quelques parcelles encore disponibles pour « l'extension urbaine » liée à l'habitat et à l'activité artisanale ; les demandes de constructions neuves ne peuvent être satisfaites, du fait de la forte rétention foncière et/ou de l'inadéquation des prix entre l'offre et la demande et donc de l'absence de terrains à construire mobilisables rapidement.

La commune souhaite donc réaliser à court terme une extension du lotissement de Chantereine en assurant la maîtrise du foncier, afin d'être en mesure de permettre de nouvelles constructions.

La révision en 2020 de la Carte communale de 2017 a donc pour objet quelques modifications du périmètre constructible (*sans augmentation de la surface du périmètre constructible, ni consommation supplémentaire d'espace naturel, agricole ou forestier*) afin de pouvoir créer ce nouveau lotissement.

L'objectif de 200 habitants supplémentaires pour atteindre le seuil de 1000 habitants à l'échéance 2030 est probablement optimiste, mais n'est en tout cas pas disproportionné vis-à-vis des capacités des équipements de la commune (*notamment pour l'adduction d'eau et l'assainissement*).

### *Conclusion partielle*

Malgré l'existence sur la commune de logements vacants, de « dents creuses » et de quelques parcelles disponibles en extension urbaine, leur mise sur le marché reste très aléatoire du fait d'une forte rétention foncière et/ou inadéquation de prix entre l'offre et la demande.

Afin de pouvoir répondre aux diverses demandes de constructions, la commune souhaite ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation, sur lesquelles elle assurera la maîtrise du foncier.

La révision de la carte communale de 2017 a donc pour objectif de modifier ponctuellement le périmètre constructible, sans augmenter sa surface, ni d'augmenter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (*compensation en déclassant d'autres parcelles constructibles*).

### **5/ Les options possibles pour la création d'un projet de lotissement**

Dans les réponses de la commune aux observations du commissaire-enquêteur (*cf réponses au PV de synthèse*), il apparaît que ce projet d'extension de la zone pavillonnaire dans ce secteur avait été décidé par la municipalité en place, lors d'une étude « Cœur de Village ».

Une opportunité d'acquisition de ces parcelles par la commune s'est ensuite présentée.

Compte-tenu de ces éléments, aucune autre option n'a été étudiée.

### *Conclusion partielle*

Le choix de cette zone pour l'extension du lotissement a été décidé antérieurement, lors d'une étude « Cœur de Village ».

Ensuite, la commune a profité d'une opportunité d'acquisition de ces parcelles.

### **6/ Le nouveau projet de zonage en lien avec la création du nouveau lotissement de Chantereine**

La révision de la carte communale porte sur les modifications suivantes du périmètre constructible :

#### **- 6.1/ réduction du périmètre sur une partie de la parcelle 131, classée en zone C**

La parcelle 131 est actuellement constructible (zone C). Il est prévu de déclasser le fond de la parcelle pour une surface de 0,20 ha, ce qui permettra de rectifier et « aligner » la limite du périmètre constructible dans ce secteur (*la partie de la parcelle située le long de la route reste constructible*).

La surface ainsi récupérée permettra simultanément de compenser partiellement la consommation d'espace agricole du lotissement projeté de Chantereine.

Cette modification du périmètre au niveau de cette parcelle (*qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'observation de la part du propriétaire*) est justifiée.

- **6.2/ réduction du périmètre sur une partie de la parcelle 55, classée en zone Cx**

La parcelle 55 d'une surface de 1,56 ha est actuellement entièrement classée en zone Cx (*constructible pour l'activité artisanale*). La commune souhaite déclasser du périmètre constructible Cx le fond de cette parcelle (côté Est) pour une surface de 0,73 ha. Restera ainsi en zone Cx une surface de 0,83 ha (côté Ouest).

L'intérêt immédiat pour la commune de réduire la surface constructible de cette parcelle est de compenser la consommation d'espace agricole pour la réalisation du lotissement projeté de Chantereine.

Cette réduction de la surface de la zone Cx s'inscrit également dans une logique intercommunale (*Communauté de communes des Terres d'Auxois*) de concentration des activités économiques et artisanales sur les espaces réservés à cet effet sur les communes de Le Val-Larrey / Bierre-les-Semur (6 km) et Semur-en-Auxois (14 km).

Cette modification a toutefois fait l'objet d'une observation des propriétaires indivisaires, qui souhaitent le maintien de la totalité de cette parcelle en zone Cx.

Bien que la réduction du périmètre constructible Cx ne convienne pas aux propriétaires (*qui conservent environ la moitié de cette parcelle en zone Cx*), cette modification apparaît cohérente à l'échelle intercommunale,

- **6.3/ extension en zone C des parcelles 2 (partie) et 63, destinées à accueillir le nouveau lotissement**

La moitié supérieure de la parcelle 2 est déjà classée en zone constructible C (*pour environ 0,6 ha*).

La modification proposée du périmètre vise à intégrer le reste de la parcelle 2 (*0,511 ha*) ainsi que la parcelle 63 (*0,358 ha*) en zone constructible, afin d'accueillir un nouveau lotissement.

La commune indique que la partie basse du futur lotissement (*parcelle 63*) ne sera pas construite, mais sera utilisée pour la réalisation des équipements collectifs (bassins de rétention, espaces verts, ...).

L'extension du périmètre constructible est nécessaire pour la réalisation du lotissement projeté, mais compte-tenu de la proximité de la zone inondable du Serein qui vient jouxter la parcelle 63, cette parcelle ne doit -*à priori*- pas recevoir de construction (*cf § 7.1*).

Compte-tenu de la nécessité de disposer d'une surface destinée aux équipements collectifs, l'extension du périmètre constructible peut intégrer les parcelles 2 et 63, à condition de ne pas installer de construction sur cette dernière parcelle (*en l'absence d'étude complémentaire*).

### *Conclusion partielle*

La réduction du périmètre constructible « C » au niveau de la parcelle 131 (*exclusion de la partie Est pour 0,2 ha*) est justifiée (*alignement du périmètre constructible*).

La réduction du périmètre constructible « Cx » au niveau de la parcelle 55 (*déclassement de la partie Est pour 0,87 ha*) permet à la commune de compenser la consommation d'espace agricole pour la réalisation du projet de lotissement de Chantereine ; mais s'inscrit aussi dans une logique intercommunale d'accueillir les activités économiques et artisanales dans les zones d'activités dédiées de Le Val Larrey / Bierre-les-Semur (6 km) et Semur-en-Auxois (14 km).

Bien que la réduction du périmètre constructible Cx ne convienne pas aux propriétaires (*qui conservent toutefois environ la moitié de cette parcelle en zone Cx*), cette modification apparaît cohérente à l'échelle intercommunale.

La modification du périmètre destinée à intégrer la partie résiduelle de la parcelle 2 et la parcelle 63 en zone constructible afin d'accueillir un nouveau lotissement est pertinente, à condition de réserver –*à priori*– la parcelle 63 (*qui jouxte la zone inondable du Serein*) pour les équipements collectifs et de ne pas y implanter de construction.

## **7/ Les risques liés au milieu naturel sur le projet de lotissement**

La zone retenue pour la création de ce nouveau lotissement est concernée –*ou susceptible de l'être*– par plusieurs aléas naturels :

### **- 7.1/ zone inondable du Serein :**

La parcelle 63, située dans la partie basse du lotissement projeté jouxte le périmètre de la zone inondable du Serein, définie par l'AZI (Atlas des zones inondables du Serein – 1999). Des témoignages confirment que le Serein déborde régulièrement et vient affleurer le bas de la parcelle 63 (*cf. Annexe 2 du registre d'enquête : photos de 2018*).

L'étude géotechnique réalisée par ICSEO rappelle notamment « *qu'il appartient aux responsables du projet de mener les enquêtes nécessaires à la détermination de l'inondabilité du site et du niveau des plus hautes eaux connu* ».

Dans l'attente d'expertises complémentaires, Il faut donc éviter d'implanter des constructions sur la parcelle 63 et réserver cette parcelle pour des équipements collectifs (bassins de

réétention, espaces verts, ...), afin de ne faire courir aucun risque aux futures constructions et futurs résidents.

Le risque de remontée de nappe n'est pas évoqué dans le rapport de présentation : si ce risque existe, il serait alors très probablement lié au débordement du Serein. Il serait donc judicieux de ne pas autoriser la construction de sous-sols, au moins pour les constructions qui seront situées en aval du lotissement.

#### - **7.2/ ruissellement superficiel et érosion des sols**

En mai 2016, lors d'un épisode climatique (*qui a fait l'objet d'une reconnaissance d'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue*) des écoulements importants d'eau ont emprunté le chemin du Moulin de Chantereine et se sont déversés pour partie dans le chemin qui mène à l'ancienne station de pompage (*qui jouxte le nord des parcelles 2 et 63*).

Par ailleurs, « *la carte des zones potentielles par saison ainsi que les axes potentiels de ruissellement* » fournie par le Syndicat du bassin du Serein met en évidence que le lotissement projeté est classé en « *aléa érosion moyen à fort* » et « *qu'un axe de ruissellement le traverse* ».

Il serait donc indispensable de prévoir :

- des dispositifs d'écoulement et de drainage collectifs adaptés, afin de canaliser au mieux les ruissellements ultérieurs en cas de nouveaux événements climatiques exceptionnels (*cf recommandations de l'étude ICSEO*),
- de ne pas placer les ouvertures des bâtiments face à un axe de ruissellement,
- une transparence hydraulique des clôtures.

#### - **7.3/ sensibilité des sols à l'eau et aléa retrait-gonflement des argiles**

Les terrains concernés par l'extension du lotissement sont situés sur des « *alluvions modernes* » (*zone Fz de la carte géologique*), ce qui explique probablement leur classement en zone « *d'aléa moyen au titre du retrait-gonflement des argiles* ».

L'étude géotechnique réalisée en septembre 2020 met en évidence des terrains composés majoritairement de matériaux fins avec une forte sensibilité à l'eau, qui s'accroît en descendant vers le bas des parcelles. Même si cette étude n'évoque pas « *d'aléas au titre du retrait-gonflement des argiles* », il convient de prendre toutes les mesures recommandées par le bureau d'études afin de renforcer les fondations des futures constructions, et notamment : réalisation d'études spécifiques de type « *G2 phase AVP* » (étude géotechnique de conception – phase Avant-Projet) sur les lots concernés par des constructions, qui permettront de déterminer la nature et la constitution des fondations.

#### - 7.4/ circulation d'eau souterraine

L'existence de circulation d'eau sous-terrainne signalée par un résident de l'actuel lotissement de Chantereine, semble confirmée par l'observation du bureau ICSEO qui indique « *qu'une faible arrivée d'eau a été rencontrée au droit d'un des points de sondage* ».

Des dispositifs de drainage devront être mis en place au niveau collectif et individuel, et notamment :

- mise en place d'un drainage amont pour capter les eaux de ruissellement
- prévoir des ouvrages de drainage en tête et en pied de talus

#### Conclusion partielle

La zone retenue pour accueillir de nouvelles constructions est concernée par divers aléas, qui nécessitent la prise en compte de mesures et dispositions particulières :

- zone inondable du Serein

Compte-tenu de la proximité immédiate de la zone inondable du Serein qui jouxte le bas de la parcelle 63, et en l'absence d'étude complémentaire sur l'inondabilité du site, il convient de ne pas y implanter de construction et réserver cette parcelle uniquement pour l'accueil d'équipements collectifs.

La construction de sous-sols est également à proscrire, au moins pour les habitations situées à l'aval du lotissement.

- ruissellement superficiel et érosions des sols

Compte-tenu des risques de ruissellement superficiel (*possiblement aggravé par des risques d'érosion des sols sur des terrains situés en amont*) il sera nécessaire de :

- prévoir des dispositifs d'écoulement et de drainage collectifs du lotissement, complétés si nécessaire par des drainages individuels
- de ne pas placer les ouvertures des bâtiments (portes) face à un axe de ruissellement,
- d'assurer une transparence hydraulique des clôtures.

- sensibilité des sols à l'eau et aléa retrait-gonflement des argiles

Bien que l'aléa retrait-gonflement des argiles n'apparaisse pas dans l'étude géotechnique ICSEO, il est indispensable de prendre toutes les mesures recommandées par le bureau d'études afin de renforcer les fondations des futures constructions, et notamment : réalisation d'études spécifiques de type « G2 phase AVP » (étude géotechnique de conception – phase Avant-Projet) sur les lots concernés par des constructions, qui permettront de déterminer la nature et la constitution des fondations.

- circulation d'eau sous-terrainne

L'existence probable d'écoulements d'eau sous-terrains, nécessite la mise en place de dispositifs de drainage, au niveau collectif et individuel :

- mise en place d'un drainage amont pour capter les eaux de ruissellement
- prévoir des ouvrages de drainage en tête et en pied de talus

## **8/ Les autres impacts de la révision du périmètre constructible de la carte communale**

Les résidents du lotissement actuel situés en amont du chemin du Moulin de Chantereine disposent actuellement d'une vue agréable sur la vallée du Serein, avec une majorité d'espaces agricoles, naturels et arborés.

L'extension projetée du lotissement en-dessous de ce chemin, aura nécessairement comme conséquence un impact visuel, plus ou moins important, selon la situation respective des résidences actuelles, vis-à-vis des futures constructions, dont on ne connaît pas encore l'implantation.

A noter toutefois, que compte-tenu de la pente du terrain naturel et du dénivelé entre les constructions existantes et les constructions projetées, l'impact visuel sera légèrement atténué. Le principe même de « non-dispersion » de l'habitat implique nécessairement que les extensions urbaines soient réalisées en continuité avec les constructions existantes, avec de ce fait des désagréments pour les constructions riveraines existantes.

La commune indique que le permis d'aménager portera une attention particulière à l'intégration des constructions dans le paysage proche et lointain.

### *Conclusion partielle*

La construction du lotissement projeté aura incontestablement un impact visuel pour une partie des résidents du lotissement existant, situé au-dessus du chemin du Moulin de Chantereine. Cet impact sera partiellement atténué du fait de la pente du terrain et du dénivelé entre les deux lotissements.

La règle de « non dispersion » de l'habitat implique nécessairement la construction des nouvelles habitations en continuité des zones déjà urbanisées. Le permis d'aménager devra notamment porter une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des résidences riveraines.

## **9/ La remise sur le marché des logements vacants et des dents creuses**

La commune révisé sa carte communale afin de pouvoir créer un nouveau lotissement, en maîtrisant le foncier, ce qui permettra d'accueillir de nouvelles constructions.

Cette démarche permettra d'accueillir à court terme de nouveaux habitants. Mais comme cela apparaît dans le dossier de présentation, la commune souhaite simultanément une remise sur le marché des diverses « dents creuses », des nombreux logements vacants, ainsi que des

surfaces encore disponibles pour l'extension urbaine ; qui soit font l'objet d'une rétention foncière, soit sont mis en vente à un prix en inadéquation entre l'offre et la demande.

Il serait donc indispensable de mobiliser tous les moyens existants pour informer et sensibiliser les propriétaires concernés afin de dynamiser le marché de la vente, et le cas échéant inciter à la rénovation préalable ou ultérieure des logements vétustes.

#### *Conclusion partielle*

Simultanément à la révision de la carte communale, il serait nécessaire d'encourager et soutenir la dynamisation de la remise sur le marché des terrains constructibles existants ainsi que des logements vétustes (*avant ou après rénovation*), en mobilisant le cas échéant les dispositifs existants.

### **10/ Les impacts de la révision de la carte communale sur les milieux naturels**

La révision de la carte communale a pour seul objectif des modifications très ponctuelles du périmètre constructible, qui ne touchent pas le milieu naturel :

- déclassement partiel de la parcelle 131 de la zone C sur 0,20 ha : retour en espace agricole de cette surface,
- déclassement partiel de la parcelle 55 de la zone Cx sur 0,73 ha : retour en espace agricole de cette surface,
- extension du périmètre constructible sur 0,87 ha sur les parcelles 2(partie) et 63 : surface actuellement affectée à l'usage agricole.

Ces modifications n'impactent donc pas la protection des milieux naturels, des zones humides, des zones Natura 2000 et des ZNIEFF.

C'est probablement la raison pour laquelle la MRAe n'a pas jugé utile de soumettre ce dossier à évaluation environnementale.

#### *Conclusion partielle*

La révision de la carte communale -portant sur des modifications très localisées du périmètre constructible- qui ne porte pas sur des milieux naturels, ne semble pas impacter les milieux naturels.

**NB** : *l'absence par la MRAe de demande d'évaluation environnementale confirme –s'il en était besoin- l'absence ou le faible impact sur les milieux naturels de la révision de la Carte communale de Précy-sous-Thil.*

## 11/ Le respect des dispositions des documents de cadrage

Aucun SCOT ne couvre actuellement la commune de Précý-sous-Thil.

Le projet de révision est compatible avec les documents suivants :

- SDAGE du Bassin Seine Normandie 2010-2015 (*le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé en 2018 par le Tribunal administratif*)
- SAGE de l'Armançon : *très faible surface concernée, constituée exclusivement de zones naturelles, agricoles et forestières*
- SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté. En effet :
  - elle n'a pas pour conséquence une réduction de l'espace naturel, agricole ou forestier ;
  - elle conserve notamment en zone inconstructible les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques figurant dans la trame verte et bleue, les zones potentiellement humides ;
  - elle n'est pas susceptible d'affecter les sites Natura 2000 ;
  - elle n'a pas pour effet d'impacter les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
  - elle n'a pas pour effet de réduire les zones d'expansion naturelles du Serein ;
  - elle n'a que très peu d'impact sur les paysages.

Le projet de révision est par ailleurs compatible avec les servitudes d'utilité publique, puisque l'extension du périmètre constructible n'impacte aucunement les zones concernées par ces servitudes.

### *Conclusion partielle*

Le projet de révision de la carte communale semble compatible avec les documents de cadrage suivants :

- SDAGE Bassin Seine-Normandie
- SAGE de l'Armançon : *la faible surface de la commune qui est comprise dans le périmètre de ce SAGE est constituée exclusivement de zones naturelles agricoles ou forestières, et n'est pas concernée par les modifications du zonage*
- SRADDET de Bourgogne Franche Comté

Il respecte par ailleurs les servitudes d'utilité publique.

## 12/ Observations et enseignements à tirer des avis des Personnes publiques associées

Dans le cadre de la consultation des « personnes publiques associées », les services suivants ont formulé un avis sur cette révision de la carte communale :

- Préfecture de la Côte-d'Or / DDT : ***avis favorable***
- Conseil départemental : ***avis favorable***
- CDPENAF : ***avis favorable à l'unanimité***

- Chambre d'agriculture : **avis favorable avec les observations suivantes**
  - o il existe des outils permettant de lutter contre la rétention foncière et résorber les logements vacants. Souhait qu'une politique volontariste soit mise en place sur ce point,
  - o la réduction de la zone dédiée à l'activité économique paraît cohérente si elle a été réfléchi à l'échelle intercommunale.
- Chambre de commerce et d'industrie : **avis favorable au maintien d'une zone de 0,83 ha en zone d'activité**
- Parc naturel régional du Parc du Morvan (*arrivé hors délai*) : **avis favorable avec une recommandation de conseiller aux porteurs de projets de se rapprocher de l'architecte du CAUE**

*A noter que le Syndicat du Serein qui n'a pas été associé à la révision de la carte communale, a déposé une observation au cours de l'enquête (cf le § « Analyse des observations du public »)*

### **Conclusion partielle**

Les personnes publiques associées consultées ont émis un **avis favorable** au projet de révision, pour certains avec les recommandations mentionnées suivantes :

- o il existe des outils permettant de lutter contre la rétention foncière et résorber les logements vacants. Souhait qu'une politique volontariste soit mise en place sur ce point,
- o la réduction de la zone dédiée à l'activité économique paraît cohérente si elle a été réfléchi à l'échelle intercommunale,
- o conseiller aux porteurs de projets de se rapprocher de l'architecte du CAUE, mis à disposition dans le cadre des actions du Parc naturel régional du Morvan.

*Il est regrettable que le syndicat du bassin du Serein n'ait pas été associé à la révision de cette carte communale (son avis figure toutefois dans le § Observations).*

### **13/ Perspectives**

Au-delà de la présente révision de la Carte communale, destinée à permettre l'extension du lotissement du Moulin de Chantereine, *sans augmentation du périmètre constructible, ni consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers*, le développement de la commune nécessitera d'étudier –le moment venu- la constructibilité de l'îlot de 1,5 ha situé au milieu du bourg, (*parcelles 67-74-77-208-210*).

Compte-tenu du développement de cette commune dynamique, ces réflexions pourraient être menées soit dans le cadre d'une future révision de la Carte communale, soit dans le cadre de l'élaboration d'un PLU / PLUi.

*Il apparaît que le zonage d'assainissement collectif de la commune ne couvre pas la zone d'extension de l'urbanisation. Il sera donc nécessaire d'actualiser et mettre à jour ce zonage d'assainissement.*

#### *Conclusion partielle*

A plus long terme, le développement de l'urbanisation nécessitera d'étudier la constructibilité de l'îlot de 1,5 ha situé au centre du bourg.

Cette réflexion pourra être menée soit dans le cadre d'une future révision de la Carte communale, soit dans le cadre de l'élaboration d'un PLU / PLUi.

*A noter que le zonage d'assainissement collectif, qui n'intègre pas la zone d'extension du périmètre constructible du Moulin de Chantereine, devra être actualisé au plus tard à cette occasion.*

#### **AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après avoir étudié le dossier, auditionné le maître d'ouvrage ainsi que le bureau d'études Perspectives-Urbanisme et étudié les réponses aux divers avis et remarques formulés, contacté divers services, puis avoir examiné les spécificités du dossier et étudié les avantages et les inconvénients du projet de révision de la Carte communale de Précy-sous-Thil ; compte-tenu de tous les éléments qui précèdent, je m'appuie sur les éléments suivants pour formuler mon avis :

- le dossier mis à la disposition du public permet de disposer d'une bonne vision et information sur le projet de Carte communale et d'apprécier la nature du projet ;
- le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires,
- compte-tenu des mesures de prévention et de lutte mises en place contre le Covid-19, il n'a pas été nécessaire de reporter ou prolonger la durée de l'enquête ;
- les réponses aux observations du public et du commissaire-enquêteur sont jugées pertinentes et ont permis de clarifier divers points ;
- au cours des dernières années, plusieurs constructions ont permis de compléter la 1<sup>ère</sup> tranche du lotissement communal. Le nombre d'habitants semble en légère hausse ;
- malgré la présence de dents creuses, de logements vacants (*souvent vétustes*) et de plusieurs terrains disponibles pour une extension de l'urbanisation ; cela ne permet pas d'accueillir de nouveaux habitants du fait de la forte rétention foncière et/ou de prix inadaptés entre l'offre et la demande ;
- de ce fait, la commune veut accueillir de nouvelles constructions au sein d'une extension du lotissement communal, en assurant la maîtrise foncière ;
- le choix de cette zone est issue d'une réflexion antérieure dans le cadre d'une opération « Cœur de village » ;

- les modifications du périmètre de la zone constructible portent sur une extension de 0,87 ha pour l'extension du lotissement, compensée par une diminution de 0,93 ha au niveau des parcelles 131 et 55. Le déclassement partiel de la parcelle 131 est justifié, celui de la parcelle 55 est cohérent dans une logique intercommunale ;
- il n'y a donc pas d'augmentation de la surface constructible, ni de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- la zone concernée par l'extension du lotissement est concernée (*ou susceptible de l'être partiellement*) par plusieurs aléas :
  - *proximité de la zone inondable du Serein qui jouxte la parcelle 63*
  - *ruissellement superficiel*
  - *sensibilité des terrains à l'eau et aléa retrait-gonflement des argiles*
  - *circulation d'eau sous-terrain*

Diverses mesures devront être prises afin d'éviter tout désagrément pour les futures constructions : cf « § 7 des *Conclusions* » ci-dessus et « *Réserves formulées dans l'Avis* » ci-dessous ;

- l'extension du lotissement aura un impact visuel pour les habitations situées en bordure du chemin du Moulin de Chantereine, qui sera partiellement atténué par la pente du terrain et le dénivelé entre les constructions existantes et celles du futur lotissement. Le principe de « non-dispersion » de l'habitat a nécessairement pour conséquence la construction d'habitations en continuité de zones déjà urbanisées. Le permis d'aménager devra notamment prendre en compte l'intégration paysagère des nouvelles constructions vis-à-vis des résidences existantes ;
- il sera nécessaire d'encourager et soutenir la dynamisation de la remise sur le marché des terrains constructibles existants ainsi que des logements vétustes ;
- la révision de la Carte communale ne présente pas d'impact sur les milieux naturels ;
- cette révision est compatible avec les documents de cadrage : SDAGE, SAGE, SRADDET, Servitudes d'utilité publique ;
- les « Personnes publiques associées » ont émis des Avis favorables au projet, avec pour certains quelques recommandations ; le Syndicat du bassin du Serein –*non consulté*– a déposé ses observations par mail, pendant l'enquête, qui méritent d'être prises en compte ;
- cette révision de la Carte communale dont l'objectif est de répondre sur le court terme à l'accueil de nouveaux habitants, mériterait d'être suivie –*le moment venu*– d'une réflexion plus globale qui intègre notamment la constructibilité de l'îlot de 1,5 ha situé au centre du bourg ;
- le « zonage d'assainissement collectif » qui n'intègre pas l'extension du périmètre constructible, devra être actualisé.

Compte-tenu des éléments ci-dessus j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision de la Carte communale de PRECY-sous-THIL, **SOUS les RESERVES SUIVANTES (qui devront être reprises –en les reformulant si nécessaire- à minima dans le Permis d'aménager) :**

- réserver la parcelle 63 aux seuls équipements collectifs et ne pas y autoriser de construction, *sauf si une expertise spécifique sur le risque d'inondabilité par le Serein permet de définir une limite maximale de montée des eaux*, permettant ainsi l'urbanisation en toute sécurité d'une partie haute de cette parcelle 63 ;
- imposer -à minima- la réalisation d'une étude mission « G2 AVP » (*étude géotechnique de conception – phase avant-projet*) pour toutes les constructions, puis la prise en compte des prescriptions de ces études pour leur réalisation ;
- ne pas autoriser la construction de sous-sols, au moins pour toutes les maisons proches de la zone inondable ou susceptibles d'être concernées par des remontées de nappe ou des écoulements sous-terrains ;
- prévoir un drainage en amont de la zone constructible ainsi que des mesures de protection contre le ruissellement ainsi que contre les désagréments liés à d'éventuelles circulations d'eau souterraines ;
- imposer des drainages individuels adaptés à la situation et au terrain de chaque future construction et ne pas placer les ouvertures des bâtiments (portes) face à un axe de ruissellement ; assurer une transparence hydraulique des clôtures ;
- porter une attention particulière à l'implantation des nouvelles constructions afin de minimiser l'impact visuel vis-à-vis des résidences actuelles.

En outre, je formule les **recommandations suivantes, qui ne présentent aucun caractère de réserve :**

- mettre en place des actions pour dynamiser la remise sur le marché des « logements vétustes » et la résorption des « dents creuses » ;
- conseiller aux futurs propriétaires de demander les conseils de l'architecte du CAUE du Parc Naturel Régional du Morvan ;
- mettre à jour et compléter le rapport de présentation avec les éléments figurant dans les observations et/ou déjà signalées au bureau d'études ;
- étudier l'opportunité de lancer, le moment venu, la préparation d'un PLU ou PLUi ;
- programmer, simultanément à l'élaboration du prochain document d'urbanisme, une actualisation du « zonage d'assainissement collectif », qui intègre la zone projetée d'extension du lotissement, ainsi que les futures zones constructibles.

A Talant, le 30 décembre 2020

Le commissaire-enquêteur

Jean-Michel Mériaux

## **DOCUMENT C**

### **ANNEXE**

#### **PV de SYNTHÈSE des OBSERVATIONS** **et REPONSES du MAITRE d'OUVRAGE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE au PROJET de REVISION de la CARTE COMMUNALE  
de la COMMUNE de PRECY-sous-THIL**

*du mardi 3 novembre au vendredi 4 décembre 2020*

*Arrêté municipal n° 17-2020 du 14 octobre 2020*

Commissaire-enquêteur Jean-Michel MERIAUX

*(désignation du Tribunal administratif de DIJON n° E200000044/21 du 29/09/2020)*

**PROCES-VERBAL de SYNTHESE des OBSERVATIONS**

**(et réponses du maître d'ouvrage)**

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, je soussigné Jean-Michel MERIAUX, commissaire-enquêteur, déclare avoir adressé par mail le lundi 7 décembre 2020, à Madame Martine EAP-DUPIN, maire de la Commune de PRECY-sous-THIL, le présent procès-verbal de synthèse des observations.

*L'enquête s'est déroulée du 3 novembre au 4 décembre 2020, soit pendant une durée totale de 32 jours.*

**I /RECEPTION du REGISTRE d'ENQUETE**

Le registre d'enquête a été récupéré par le commissaire-enquêteur le vendredi 4 décembre 2020 à 12h, à la fin de la dernière permanence.

**II/ OBSERVATIONS**

Participation du public au cours de toute la durée de l'enquête (3 permanences) :

- 4 visites,
- 6 observations (dont 2 par la même personne).

Bilan comptable des observations :

- 3 observations écrites sur le registre,
- 3 observations reçues par mail,
- 6 documents déposés (au cours des permanences ou en pièces jointes par mail) et annexés au registre :
  - o Annexe 1 : cahier de recommandations APPR
  - o Annexe 2 : 4 planches photos
  - o Annexe 3 : arrêté de déclaration de catastrophe naturelle
  - o Annexe 4 : courrier du Syndicat du bassin versant du Serein
  - o Annexe 5 : diagnostic territorial du bassin versant du Serein
  - o Annexe 6 : contrat territorial du bassin versant du Serein

*En résumé, une enquête publique assez calme.*

### Thématique des observations :

- risque d'inondation par le Serein, remontée de la nappe
- « aléa » pour le retrait-gonflement des argiles
- risques de ruissellement de surface en cas de fortes intempéries, écoulements sous-terrains d'eau
- dégradation de la vue et du paysage
- cahier de recommandations APRR pour la prise en compte des contraintes autoroutières

### III/ SYNTHESE des OBSERVATIONS

#### **OBSERVATIONS du PUBLIC**

#### **1/ Observation n° 1, adressée par mail par Mme Isabelle DAMLOUP, technicienne gestion-foncier d'APRR :**

*C'est avec intérêt que nous avons étudié le projet de révision de la carte communale de la commune de Précy-sous-Thil.*

*L'autoroute est classée en zone non constructible de la carte communale et donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur ce classement.*

*Nous proposons à la commune que notre cahier de recommandations soit annexé (**annexe 1**) au rapport de présentation du document d'urbanisme. Il s'agit d'un document informatif à destination des collectivités pour la prise en compte des contraintes autoroutières dans les aménagements et dans les documents d'urbanisme. Ces informations seront utiles pour tout projet situé à proximité de l'emprise autoroutière.*

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

**La commune est favorable pour annexer le cahier de recommandations fourni par les services d'APRR. Ce dernier permettant une bonne information de la population notamment vis-à-vis des possibilités de construction à proximité de l'autoroute.**

#### **2/ Observation n° 2, déposée sur le registre par M. MICO Eric, résidant à Précy-sous-Thil :**

*Suite à ma présence du 21 novembre au sujet du lotissement prévu sur la parcelle 63 pour mettre des pavillons :*

*1ère observation : je me trouve en face du lotissement ce qui me cachera la vue ;*

*2ème observation : le terrain est situé près d'une zone inondable, ce qui peut provoquer des problèmes plus tard sur les constructions (photos des inondations en 2016 et 2018 en ma possession) ;*

*3ème observation : concernant l'aléa sur les argiles, des sondages ont été réalisés en 2020 sur le futur projet de lotissement, est-il possible d'avoir les résultats du sondage réalisé ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

##### **1ère observation :**

**Le projet de construction de logements qui prendra place sur la parcelle 63 se situe en contre-bas des constructions existantes à l'Est. De plus, le permis d'aménager qui sera déposé pour permettre l'aménagement du site qui permettra de définir les modalités d'implantation des constructions, sera réalisé en portant une attention particulière à l'intégration des constructions dans le paysage proche et lointain.**

## 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> observations :

La partie de la parcelle 63 concernée par la présence d'une « zone inondable » identifiée au sein de l'Atlas des Zones Inondables du Serein, ne sera pas constructible pour des habitations. Cette partie permettra l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement et éventuellement l'aménagement d'un espace vert commun pour le lotissement.

De plus, l'aménagement global portera une attention particulière à la gestion des eaux de pluie afin de maîtriser les éventuels risques liés aux ruissellements de ces eaux de pluies.

Dans ce cadre, la commune a fait réaliser une étude géotechnique par le bureau d'études agréé ICSEO. L'intervention in situ a eu lieu le 23 Septembre 2020 et le rapport final de cette étude a été rendu à la commune le 06 Novembre 2020. Le rapport ne fait apparaître aucune impossibilité de construire et propose des solutions techniques pour prendre en compte la composition du sol.

Ce rapport constitue un élément de travail qui n'est pas communicable au public en l'état. Le public pourra se prononcer plus précisément sur le projet de lotissement lors du dépôt du permis d'aménager.

### 3/ Observation n° 3, déposée sur le registre par M.BLUZAT Guillaume, résidant à Précý-sous-

**Thil** (documents déposés : planches photos : **annexe 2** ; arrêté du 15 juin 2016 de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle : **annexe 3**):

- 1/ la parcelle est en bordure de zone inondable sur la carte de l'AZI, mais environ 2 à 3 fois par an le débordement du Serein atteint la parcelle 63, d'où ma question concernant les risques d'inondation ou de remontée d'eau dans les futures habitations ;
- 2/ lors d'un orage en mai 2016, le chemin du Moulin de Chantereine s'est retrouvé submergé sur sa totalité du fait d'un ruissellement important. L'entrée de la parcelle 63 a servi d'exutoire en partie à ce surplus de ruissellement. La parcelle a donc été impactée par cette arrivée d'eau massive ;
- 3/ concernant la composition du sol (argile) et de la zone d'aléa moyen définie dans le document, n'existe-t'il pas un risque lié à cette composition du sol ? (observation de tracteurs qui s'enfoncent lors de travaux dans ce champ) ;
- 4/ l'installation d'un lotissement risque également de dégrader la qualité paysagère et la vue de certains habitants du lotissement du Moulin de Chantereine. Personnellement, j'ai choisi de faire construire à Précý-sous-Thil pour la vue que m'offrait l'emplacement.

### Réponse du maître d'ouvrage :

#### 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> observations :

La partie de la parcelle 63 concernée par la présence d'une « zone inondable » identifiée au sein de l'Atlas des Zones Inondables du Serein, ne sera pas constructible pour des habitations. Cette partie permettra l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement et éventuellement l'aménagement d'un espace vert commun pour le lotissement.

De plus, l'aménagement global portera une attention particulière à la gestion des eaux de pluie afin de maîtriser les éventuels risques liés aux ruissellements de ces eaux de pluies.

Dans ce cadre, la commune a fait réaliser une étude géotechnique par le bureau d'études agréé ICSEO. L'intervention in situ a eu lieu le 23 Septembre 2020 et le rapport final de cette étude a été rendu à la commune le 06 Novembre 2020. Le rapport ne fait apparaître aucune impossibilité de construire et propose des solutions techniques pour prendre en compte la composition du sol.

Ce rapport constitue un élément de travail qui n'est pas communicable au public en l'état. Le public pourra se prononcer plus précisément sur le projet de lotissement lors du dépôt du permis d'aménager.

**4/ Observation n° 4, adressée par mail par M. Patrick MERCUZOT, président du Syndicat du bassin du Serein** (documents déposés : courrier du 3 décembre 2020 avec 2 cartes jointes : **annexe 4** ; le diagnostic territorial du bassin du Serein : **annexe 5** ; le contrat du bassin du Serein : annexe 6)

Les principaux éléments du courrier (6 pages) adressé par M. Patrick MERCUZOT, qui concernent très directement la zone à construire, **sont synthétisés ci-dessous** :

- *le Syndicat du Bassin du Serein (SBS) assure la compétence GEMAPI pour le bassin du Serein ; comme en 2017 il n'a pas été consulté à l'occasion de la révision de la carte communale, alors que le projet d'extension de la zone constructible pour la réalisation du lotissement se situe en bordure de la zone inondable du Serein ;*
- *aspect inondation par débordement : l'Atlas des zones inondables du Serein date de 1999, les données au regard du changement climatique sont donc à prendre avec précautions, comme en témoignent les événements de mai 2013 et de mai 2016 sur le Serein. A noter que le SBS élabore actuellement un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ;*
- *question du ruissellement et de l'inondation par ruissellement : n'est pratiquement pas abordé dans le rapport, alors que la commune a pourtant subi un violent orage le 28 mai 2016, ayant entraîné des dégâts liés au ruissellement, reconnus par arrêté ministériel du 15 juin 2016 ;*
- *zones potentielles d'érosion par saison et axes potentiels de ruissellement : la carte annexée au présent courrier présente les risques pour la saison automnale : la zone à construire est classée en « aléas érosion moyen à fort » pour l'érosion et un axe de ruissellement la traverse. A noter que le lotissement des Acacias présent en amont de la zone se situe en aval d'une zone à « aléa fort à très fort » pour l'érosion.*
- *les zones sensibles aux remontées de nappes ne sont pas présentées. Ce risque est pourtant fréquent en vallée inondable. Il s'avère que le secteur sur lequel des constructions sont envisagées est classé comme « zone potentiellement sujette aux inondations de cave » (cf le lien internet dans le courrier) ;*
- *le réseau hydrographique représenté n'est pas complet : se reporter au site indiqué dans le courrier ;*
- *les enjeux du bassin de l'Armençon sont abordés, mais pas ceux du bassin du Serein alors qu'un Diagnostic a été mené dans le cadre d'un Contrat territorial eau et climat (joint au courrier).*

D'autres remarques portent sur diverses thématiques, notamment :

- *données présentées vis-à-vis des zones humides ;*
- *les trames vertes et bleues sont évoquées, cependant la trame verte rassemble toutes les zones naturelles alors qu'il existe des trames plus détaillées (forêt, prairie, pelouse). La trame noire n'est pas abordée alors qu'il existe dans les communes voisines une Zone Natura 2000 ;*
- *absence d'identification des boisements, ripisylves et haies, afin d'assurer leur protection.*

Conclusion (extraits principaux) :

- *pour le nouveau périmètre constructible en limite du Serein, il n'est pas précisé si les sous-sols des nouvelles constructions, situées au plus proche de l'AZI seront interdits. Afin d'éviter tout problème d'inondation des sous-sols par remontée des nappes dans ces secteurs sensibles, il paraît pertinent de les interdire ; je m'étonne par ailleurs que ce risque ne soit pas identifié dans le cadre du présent rapport. Ce secteur étant potentiellement soumis à un axe de ruissellement, il serait nécessaire de*

*ne pas placer les ouvertures des bâtiments (portes) face à celui-ci et d'assurer une transparence hydraulique des clôtures ;*

- dans le cadre de l'analyse de l'état initial des milieux naturels, espaces agricoles et forestiers (page 23 et 24), les haies, ripisylves, boisements et bosquets sont cités comme faisant partie du paysage de Précy-sous-Thil et plus largement de l'Auxois-Morvan et leurs rôles positifs sont mis en avant. Toutefois aucune protection n'est envisagée. Or, ces haies, boisements, milieux humides, jouent un rôle majeur dans la protection de la ressource en eau et la gestion des flux hydrologiques, notamment dans la lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement. Par ailleurs, ces milieux jouent également un rôle important pour le maintien d'espèces telles que les chauves-souris ou encore la loutre, présentes sur ce secteur. Ainsi, il est possible, dans les communes couvertes par une carte communale, de les préserver selon les articles R.421-17 et L.111-22 du code de l'urbanisme ;*
- enfin, au vu des épisodes extrêmes de sécheresses et d'inondations que nous subissons ces dernières années, il serait aussi intéressant de travailler, dans nos communes rurales, à la désimperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration de l'eau et de privilégier, quand cela est possible, la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives, infiltrantes ou stockantes, intégrées dans les projets et au paysage plutôt que réduire cette gestion à de simples bassins clôturés ou de l'évacuation en tuyaux ;*
- si des rejets d'eaux pluviales devaient être réalisés en fossés, ils devraient faire l'objet d'une autorisation de la part du propriétaire du fossé (art. 640 du code civil).*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Le rapport de présentation sera complété pour intégrer les éléments fournis par le syndicat en ce qui concerne l'aspect inondation par débordement, le ruissellement, l'érosion des sols par saison, les zones sensibles aux remontées de nappes, les zones humides, le réseau hydrographique, les enjeux du bassin, la Trame Verte et Bleue et le projet de restauration de la continuité écologique du Serein prévu sur le déversoir du Moulin.

L'interdiction des sous-sols et les conditions d'implantation des constructions seront définies au sein du Permis d'Aménager et tiendront compte des observations du Syndicat du bassin du Serein en interdisant les sous-sols, en ne plaçant pas les ouvertures des bâtiments (portes) face à axe de ruissellement et en assurant une transparence hydraulique des clôtures.

Le classement des boisements et haies (articles R.421-17 et L.111-22 du code de l'urbanisme) seront étudiés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dans les années à venir

L'étude géotechnique réalisée par la commune a pour but de définir les meilleures solutions techniques notamment en matière de gestion d'eaux pluviales. Le but de la commune n'étant pas de réduire cette gestion à de simples bassins clôturés ou de l'évacuation en tuyaux.

#### **5/ Observation n° 5, adressée par mail par Mme Geneviève MACE, propriétaire en indivision de la parcelle 55, complétée par une observation « 5 bis » écrite déposée sur le registre :**

L'observation « 5 bis » déposée le 4 décembre 2020 sur le registre, complète l'observation n°5 déposée par mail du 3 décembre et synthétise parfaitement l'observation et l'avis de Mme MACE et de ses deux

sœurs : « En complément de mon mail du 3 décembre 2020, je souhaite que la parcelle AB55 reste en totalité en zone Cx et ne soit pas réduite de 0,73 ha ».

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La révision de la Carte Communale vise à supprimer le fond de la parcelle 55 du secteur constructible. En effet, l'urbanisation de l'ensemble de la parcelle n'est pas prévue d'ici 2030 ; la commune fait donc le choix de conserver uniquement la moitié Ouest de la parcelle le long de la voie au sein du secteur constructible.

De plus, il apparaît que la surface totale de ce potentiel constructible de plus de 1,5 ha au sein du secteur Cx ne correspond pas aux besoins de la commune en matière d'activités économiques. En effet, la compétence des zones d'activités économiques appartient à la Communauté de Communes qui a pour projet la création d'une zone d'activités sur la commune voisine de Le Val Larrey (ex. Bierre lès Semur) d'intérêt communautaire et plus.

Ainsi, la commune a revu son potentiel du secteur économique pour que celui-ci corresponde mieux à l'échelle de la zone d'activités pour permettre l'accueil d'une ou deux activités artisanales et à ses objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et de limitation d'extension de l'urbanisation.

**OBSERVATIONS et QUESTIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

*En complément des observations du public, certains points méritent d'être précisés ou approfondis, dans le cadre de cette enquête publique :*

**1/ Le rapport de présentation indique que la commune fait l'objet de diverses demandes de constructions. La commune qui compte actuellement entre 735 et 780 habitants (selon les sources), a pour objectif d'accueillir 200 habitants supplémentaires d'ici 2030, afin d'atteindre une population d'environ 1000 habitants. La commune semble en effet disposer des équipements publics nécessaires pour accueillir ces nouveaux habitants.**

**Cet objectif assez ambitieux est-il réaliste à un horizon de 10 ans, soit à l'échéance 2030, au vu des demandes actuelles de nouvelles constructions ?**

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune a fait le choix de définir un projet ambitieux pour son territoire étant donné les nombreuses demandes d'installation qu'elle reçoit. De plus, la forte rétention foncière ne permet pas l'installation de nouvelles familles.

Il n'est pas possible d'affirmer que cet objectif sera atteint d'ici 2030. La commune réalisera un bilan de la Carte Communale à ce moment pour adapter si besoin sont projet de Carte Communale et ses objectifs.

Dans tous les cas l'objectif de croissance démographique présenté au sein de la Carte Communale n'a pas d'obligation de résultat.

**2/ Afin de pouvoir répondre rapidement à de nouvelles demandes de construction, la commune assure la maîtrise foncière d'un nouveau lotissement. Comment s'est fait le choix de la zone d'extension du lotissement ? D'autres options ont-elles été étudiées ? Le choix de cette zone résulte-t-elle d'une opportunité ou facilité d'acquisition ?**

**Réponses du maître d'ouvrage :**

Le choix de cette extension s'est fait pour plusieurs raisons :

- Lors de l'étude Cœur de Village, il avait été décidé par la municipalité en place d'étendre la zone pavillonnaire dans ce secteur (entre la RD 36 et le Serein).
- l'opportunité d'acquisition de ces parcelles s'est présentée.

3/ La partie basse de la zone d'extension du lotissement se trouve en limite de la zone inondable figurant dans l'AZI du Serein (1999). Les témoignages recueillis au cours de l'enquête confirment que les débordements réguliers du Serein viennent affleurer (*voire empiéter*) la parcelle 63.

Le Syndicat du bassin du Serein confirme les risques d'inondation par débordement et fait remarquer que les zones sensibles aux remontées de nappes ne sont pas présentées.

Compte-tenu de l'ancienneté de l'AZI du Serein (*établi à partir des données antérieures à 1999*), la commune a-t-elle prévu de faire réaliser une étude complémentaire pour définir précisément la limite de la zone constructible ? A ce jour, des constructions sont-elles prévues sur la parcelle 63 ?

Réponses du maître d'ouvrage :

La commune n'a pas prévu de réaliser d'étude complémentaire à l'étude géotechnique complémentaire pour définir précisément la limite de la zone constructible. Le permis d'aménager permettra de définir les modalités d'implantation des constructions et de l'aménagement afin de prendre en compte ces risques.

4/ Au vu des extraits de cartes figurant dans le Rapport de présentation, le lotissement existant est établi sur des granites et formations cristallines (zone Y1), et donc assez logiquement sur une zone « d'aléa faible » au retrait-gonflement des argiles.

Par-contre les parcelles 2 et 63 prévues pour l'extension du lotissement sont situées sur des alluvions modernes (zone Fz) et en zone « d'aléa moyen » au retrait-gonflement des argiles.

L'étude géotechnique réalisée récemment sur les parcelles 2 et 63 met en évidence des terrains composés majoritairement de matériaux fins avec une forte sensibilité à l'eau, qui s'accroît en descendant vers le bas des parcelles. Le bureau d'études indique qu'il sera indispensable de faire réaliser des études spécifiques de « type G2 phase AVP » sur les lots concernés.

Quelles sont les études complémentaires et les mesures que la commune prévoit de faire et de prendre afin d'éviter tout impact pour les futures constructions ?

Réponses du maître d'ouvrage :

La commune réalisera les études nécessaires selon les besoins mis en évidence par le rapport de l'étude géotechnique et mettra en place les mesures nécessaires après réalisation de ces études.

De plus, comme convenu lors de la réunion de présentation de la Carte Communale aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées du 10 juin 2020, la commune associera les services du Parc Naturel Régional du Morvan et les services de l'eau de la DDT afin de définir les mesures nécessaires à la prise en compte des enjeux.

5/ Lors des intempéries du mois de mai 2016 (*qui ont fait l'objet d'une reconnaissance d'état de catastrophes naturelles pour les inondations et coulées de boue*), des écoulements importants d'eau ont emprunté le chemin du Moulin de Chantereine et se sont déversés pour partie dans le chemin qui mène à l'ancienne station de pompage (*qui jouxte le nord des parcelles 2 et 63*).

La « *carte des zones potentielles par saison ainsi que les axes potentiels de ruissellement* » établie et jointe au courrier du Syndicat du bassin du Serein met en évidence que le lotissement projeté est classé en « *aléas érosion moyen à fort et qu'un axe de ruissellement la traverse* » et qu'un autre la jouxte.

Le bureau ICSEO indique qu'une faible arrivée d'eau a été rencontrée au droit d'un des points de sondage et établit diverses recommandations pour la mise en place d'un drainage.

**Bien qu'il s'agisse d'évènements climatiques exceptionnels (qui sont toutefois susceptibles de se reproduire dans l'avenir), quels travaux la commune envisage-t-elle de réaliser pour éviter ou limiter les écoulements de surface dans le lotissement et protéger les futures habitations ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune n'a pas encore défini les travaux et mesures qui seront mis en place pour éviter et limiter les écoulements de surfaces. Ces mesures seront définies après réalisation des études nécessaires ; l'étude géotechnique étant la première étape pour déterminer les besoins. L'ensemble des mesures et travaux à réaliser seront précisés au sein du Permis d'Aménager.

**6/ Au cours d'une permanence, il m'a été signalé par un propriétaire du lotissement actuel de Chantereine l'existence de circulation d'eau dans le sous-sol, ce qui semble avoir nécessité la mise en place d'une pompe de relevage pour l'évacuer.**

**Quelles dispositions seront prises pour pallier cet éventuel désagrément pour les futures constructions situées en aval ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

Les sous-sols seront interdits pour les futures constructions afin de prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe et l'aléa retrait gonflement des argiles.

**7/ La commune révisé sa carte communale afin de pouvoir accueillir à court terme de nouvelles constructions.**

**Il apparaît toutefois de nombreuses « dents creuses » (qui pourraient permettre d'accueillir à moyen terme environ 36 constructions) ainsi qu'environ 56 logements vacants (dont environ la moitié sont vétustes). Malgré la difficulté de l'exercice, la commune prévoit-elle de mener des actions pour encourager une remise sur le marché d'une partie de ces terrains ou logements ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est prévu dès l'année prochaine de conduire des actions de sensibilisation auprès des propriétaires pour aider le plus possible à la suppression des dents creuses.

A cette fin les conseillers municipaux et les habitants travailleront sur un diagnostic précis du patrimoine et des solutions qui pourront y être apportées.

Eventuellement, des acquisitions de patrimoine pourront être faites par la commune.

PV de synthèse clôturé à Talant, le 7 décembre 2020,

Jean-Michel Mériaux  
Commissaire-enquêteur

*Compte-tenu du faible nombre d'observations d'une part et du contexte sanitaire particulier d'autre part, nous avons convenu avec la commune, de dématérialiser la remise du PV de synthèse.*

De ce fait, ce document a été adressé par mail (avec accusé de réception) à la mairie de Précý-sous-Thil, le 7 décembre 2020 ; puis présenté oralement et discuté au téléphone avec Mme EAP-DUPIN (mairie) le 8 décembre 2020 à 14h30.

Réponses du maître d'ouvrage (en rouge dans le texte)  
adressées au commissaire- enquêteur le 18 décembre 2020



Martine EAP-DUPIN

Maire de Précý-sous-Thil

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Eap-Dupin", written over a horizontal line.

*Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai maximum de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 22 décembre 2020.*