

Commune de : **PRECY-SOUS-THIL**

Département de : **COTE D'OR**

PIECE N°0.3

Avis des Personnes Publiques Associées

Vu pour être annexé
à l'arrêté n°04-2025
du 06 mars 2025
soumettant à enquête publique
l'élaboration du PLU

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Martine FAPPIOPIN,
Maire



Date de prescription du PLU : 11 Avril 2022

Dossier réalisé par le bureau d'études :



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE PREFET

Dijon, le 14 JAN. 2025

Madame le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme, arrêté le 15/10/2024 par délibération de votre conseil municipal.

Après examen de ce document, j'ai l'honneur, en application du même article, de vous transmettre l'avis de l'État associé à son élaboration.

Vous avez engagé l'élaboration de votre PLU en avril 2022 et associé les services de l'État dans votre étude. Je note la démarche de baisse du rythme de consommation d'espace par rapport à la période de référence passée (2011-2021) en dehors du projet de lotissement en cours d'aménagement et grevant cette trajectoire. Des ajustements sont néanmoins nécessaires pour s'assurer du respect de la trajectoire de sobriété foncière sur toute la durée prévisionnelle du PLU (2034).

Le projet de PLU suscite quelques observations de la part des services de l'État, qu'il est nécessaire de prendre en compte. Ainsi, je formule un avis **favorable sous réserve** :

- de prioriser l'urbanisation du lotissement communal et des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine avant de prévoir de nouvelle consommation d'espaces en extension ; cela sera rendu effectif par une programmation de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs (0,7 ha) après 2031 au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- d'imposer un nombre minimal de logements dans cette opération (rue du Sauvoir) afin de respecter la densité prévue par le PLU (12 logements par hectare) ;
- de justifier de l'adéquation de la disponibilité de la ressource en eau avec le projet démographique prévu ;
- d'ajuster la rédaction du règlement du PLU (zone UAj) pour limiter la propagation et la prolifération du moustique tigre, s'agissant d'un risque émergent en Côte-d'Or. A cet égard, il est rappelé que les systèmes de récupération d'eau de pluie mal conçus constituent des gîtes larvaires parmi les plus productifs ;
- de compléter les éléments relatifs à l'archéologie préventive, notamment l'arrêté préfectoral du 13 mars 2013 qui n'est pas intégré pour prise en compte sous la dénomination « zonage

Madame Martine EAP-DUPIN
Maire de PRECY-SOUS-THIL
17, rue de Hôtel de ville
21 390 PRECY-SOUS-THIL

Préfecture de la Côte-d'Or

53 rue de la Prefecture - 21041 DIJON cedex

tel : 03 80 44 64 00 - Fax : 03 80 30 65 12 - courriel : courrier@cote-dor.pref.gouv.fr

Site internet : <http://www.cote-dor.gouv.fr>

archéologique pris au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine – arrêté n°2013-149 du 13 mars 2013 ».

Je vous rappelle que le PLU arrêté ne doit pas être modifié avant l'enquête publique, auquel cas un nouvel arrêt serait nécessaire. Des modifications pourront être faites après l'enquête publique mais devront être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU. Elles devront résulter des observations du commissaire enquêteur, du public ou des avis des personnes publiques associées.

Je vous précise également que l'intégralité du présent avis et ses pièces jointes doit être annexé au dossier soumis à l'enquête publique, avec les avis des autres collectivités ou organismes consultés (personnes publiques associées).

Les services de la DDT restent à votre disposition pour répondre à toute demande éventuelle d'informations complémentaires.

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général


Denis BRUEL



**PRÉFET
DE LA
CÔTE-D'OR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
de la Côte-d'Or**

Dijon, le **14 JAN. 2025**

**ÉLABORATION du PLU de la commune de PRECY-SOUS-THIL
avis de L'ÉTAT sur le projet arrêté
Annexe analyse technique**

Cette analyse technique a été rédigée sur la base des avis émis par les services déconcentrés de l'État ARS, SDIS, DRAC et DDT et des gestionnaires de servitudes DSIC et RTE.

Préambule

La commune de PRECY-SOUS-THIL a prescrit, le 11/04/2022, l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) et l'a arrêté le 15/10/2024. La commune a débattu son projet d'aménagement et de développements durables (PADD) le 27/11/2023.

Le porter à connaissance de l'État (PAC) a été adressé le 16/09/2022.

L'État a été saisi pour avis le 31/10/2024. L'avis sur le projet de PLU arrêté est rendu dans un délai de 3 mois. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

I. Contexte territorial et présentation du projet communal

1) Présentation du territoire

La commune de Précý-Sous-Thil se situe dans le département de la Côte-d'Or (21), en région Bourgogne-Franche-Comté ; celle-ci se compose du bourg de Précý-Sous-Thil et du Hameau de Chenault.

Elle fait partie du canton de Semur-en-Auxois et du Parc Naturel Régional du Morvan.

Elle s'étend sur une superficie de 863 hectares pour une population de 712 habitants en 2021 (Chiffres INSEE).

La commune fait partie de la Communauté de Communes des Terres d'Auxois qui a été créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion des 3 Communautés de Communes (de la Butte de Thil, du Canton de Vitteaux et du Sinémurien).

Précý-Sous-Thil profite d'une situation privilégiée de la sortie de l'A6 de Bierre-Lès-Semur, la rendant ainsi à égale distance d'Auxerre, de Chalon-sur-Saône et de Dijon. Le territoire est desservi par deux RD classées comme route à grande circulation; la RD 980 reliant Châtillon-sur-Seine à Précý-sous-Thil et la RD 70 reliant Précý-sous-Thil à La-Roche-en-Brenil.

La commune de Précý-sous-Thil est concernée par 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2.

Le réseau hydraulique de Précý-Sous-Thil est composé du Serein qui représente la limite administrative Ouest de la commune, d'un ru passant par le hameau de Chenault et d'un ru situé après le lieu-dit « Le Moulin Naulon », dans le talweg situé au lieu-dit « Les serrées ».

La commune est concernée par le risque de débordement de cours d'eau et de remontée de nappes mais aussi par les risques majeurs; aléa retrait-gonflement des argiles, radon, sismique, effondrement de

cavités souterraines, glissement de terrains et coulée de boues.

Concernant les sites pollués BASOL, aucun site n'est répertorié sur la commune de Précý-Sous-Thil. En revanche, la commune est concernée par 3 anciens sites industriels BASIAS dont les activités ne sont pas renseignées.

2) Projet de territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se développe en 3 grandes orientations, 6 objectifs et 13 sous-objectifs :

Axe 1. Préserver les continuités écologiques et protéger les abords du Serein

1.1 protéger et valoriser les milieux naturels et les continuités écologiques protéger les milieux naturels, la faune et la flore

- protéger les milieux naturels, la faune et la flore
- assurer le maintien des continuités écologiques du territoire

1.2 protéger les abords du Serein

Axe 2. Maîtriser le développement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles et le cadre de vie

2.1 maîtriser le développement urbain

- définir les besoins en matière d'accueil de nouveaux habitants
- organiser le développement urbain en modérant la consommation d'espaces
- permettre un développement plus respectueux de l'environnement en matières d'énergies
- intégrer les notions de contraintes et de risques dans les réflexions de développement du territoire

2.2 maintenir le cadre de vie actuel

- préserver les paysages naturel et urbain du territoire dans le cadre du développement communal
- maintenir en place les équipements communaux
- porter une réflexion sur les mobilités communales et intercommunales
- favoriser l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication - ntic

Axe 3. Accompagner le développement économique

3.1 prendre en compte la diversité des activités économiques du territoire

- permettre l'accueil de commerces de proximité
- permettre le maintien et le développement des activités artisanales et tertiaires
- favoriser le développement touristique du territoire

3.2 assurer la pérennité de l'activité agricole

3) Scénario démographique et besoin induits en logements, en économie et en équipements

La commune est soumise depuis le début des années 2010 à différents phénomènes qui entraînent une légère baisse de la population depuis 2013 passant de 774 habitants à 712 habitants en 2021 (chiffres INSEE).

Parmi ces phénomènes, on note notamment une baisse de la taille des ménages depuis 2013, qui se trouve aujourd'hui inférieure à 2 personnes par foyer (1,97 personne par foyer en 2019 - chiffres INSEE) et à une généralisation des phénomènes de rétention foncière et de rétention de biens vacants (taux de vacance de 15,4 % en 2021 – chiffres INSEE).

Face à ce constat, la commune souhaite reprendre la main sur son document d'urbanisme. La Carte

Communale ne présente pas les outils nécessaires aujourd’hui, permettant de gérer les besoins actuels et d’anticiper les actions à venir.

À court terme (10 ans), la commune souhaite donc limiter la baisse de la population qui s’est engagée et maintenir le niveau de population qu’elle a connue au début des années 2010. Une fois la population stabilisée, la commune portera une réflexion à plus long terme afin de définir éventuellement un nouvel objectif de croissance démographique si cela est nécessaire. Ainsi, la commune se fixe pour objectif de retrouver une population totale proche de 770 habitants (population 2013), soit une croissance moyenne de 0,5 % par an.

Pour atteindre cette population à l’horizon 2034, la commune identifie un besoin de 97 logements répartis entre la mobilisation de 5 logements par an en moyenne intégrant la reprise de logements vacants et la réalisation de constructions neuves (47 logements) permettant de lutter contre le phénomène de desserrement des ménages (20 logements) et l’accueil de nouvelles populations (27 logements).

II. Prise en compte des enjeux de l’État et du cadre juridique en vigueur

1) Démographie

Le scénario retenu avec 60 habitants de plus dans les dix ans à venir, pour atteindre 770 habitants, est un scénario ambitieux dans ce territoire rural qui a perdu 64 habitants en 6 ans, passant de 774 habitants en 2013 à 710 habitants en 2019 (chiffres INSEE).

2) Besoin en logements

Le besoin en logement est bien dimensionné mais sur-évalué dans le temps pour ce territoire rural avec 47 logements en 10 ans, soit la construction de 5 logements par an.

3) Sobriété foncière

Selon le bureau d’études

Tableau de synthèse de la consommation d’espaces NAF selon les périodes de référence de la Loi Climat et Résilience (données dossier)

	Consommation d’espace passée entre 2011 et 2020	Consommation d’espaces projetée entre 2021 et 2030	Consommation d’espaces projetée entre 2031 et 2034
Pour l’habitat	1,2 ha	1,75 ha 1,4 ha (2021 – 2023) 0,05 ha/an (2024 – 2030)	0,15 ha 0,05 ha/an (2031 – 2034)
Pour les activités	1,2 ha	0,35 ha 0,0 ha (2021 – 2023) 0,05 ha/an (2024 – 2030)	0,15 ha 0,05 ha/an (2031 – 2034)
Pour les équipements	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
TOTAL	2,4 ha	2,1 ha	0,3 ha

Analyse de la consommation foncière passée et projection de consommation d’espace :

Le rapport de présentation indique page 164 une consommation de 2,4 ha entre 2011 et 2020. Pour la période de 2021 à 2030 la consommation prévue est presque identique à celle de la décennie précédente, soit 2,1 ha puis une forte baisse pour la période de 2031 à 2034 (0,3 ha). Cette consommation projetée est essentiellement liée au projet de lotissement communal en cours d’aménagement (1,4 ha).

L’application de la réduction de la consommation d’espace de 46,6 % entre les deux décennies prévue par le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté modifierait à une consommation maximale de

1,28 ha d'ENAF pour la commune, ce qui ne laisserait aucune perspective de développement pour la période 2021-2031, compte tenu du lotissement en cours d'aménagement. Cependant, le rythme de consommation hors lotissement s'établit à 0,10 ha par an jusqu'en 2034, contre 0,24 ha par an sur la période de référence 2011-2020. Ainsi, le rythme de consommation futur hors lotissement permettra au PLU de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021), à condition que le surplus de consommation prévu par le document (0,7 ha) soit phasé dans le temps et reporté après 2031.

La zone de la rue du Sauvoir, à urbaniser, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui devra faire l'objet d'une programmation d'ouverture à l'urbanisme après 2031 par un classement de cette zone en 1AU et devra imposer la construction de 4 logements par souci de sobriété foncière (respect de la densité de 12 logements par hectare).

4) Paysage et patrimoines bâtis

La commune de Précý-Sous-Thil se trouve sur le territoire du Parc Naturel Régional du Morvan s'étendant sur les quatre départements formant la région Bourgogne avec une charte en vigueur pour la période de 2020 à 2035.

Précý-Sous-Thil se situe aussi à la limite entre le Morvan et l'Auxois. La commune est donc considérée par le Parc Naturel Régional du Morvan comme faisant partie de la frange du Morvan, dans l'Auxois des Buttes. Ce territoire compte six buttes marquant le paysage et ayant un passé militaire dû au panorama qu'elles offrent. Ce paysage bascule des coteaux boisés vers les bocages au gré de la pente et de la nature du sol qui la transition entre le granit et le calcaire des buttes que l'on retrouve dans les constructions.

Concernant le patrimoine bâti, il n'existe ni protection du centre ancien de Précý-sous-Thil (SPR, AVAP...), ni pour les éléments de patrimoine remarquable (Monuments historiques). La commune compte néanmoins un patrimoine bâti de qualité, dont le Parc naturel régional du Morvan fait état dans une liste de patrimoine bâti remarquable, recensant 14 édifices (La chapelle Sainte Auxille, l'église de la Trinité, la fontaine Sainte Alanguere, la fontaine Sainte Aussile, les forges, le four à chaux, la gare du tacot, le Moulin Chantereine, le Moulin Quatre-Sous ou Chérut, le pont de Chantereine, le presbytère, le relais de la Poste et la tuilerie de Précý) avec un centre ancien présentant des caractéristiques architecturales identitaires plutôt bien préservées.

L'identité du cadre bâti de Précý-sous-Thil est préservée par des dispositions réglementaires conditionnant les futures constructions (implantation, volumétrie, hauteur, aspect avec les couleurs des toitures, des enduits et des menuiseries) qui doivent correspondre aux couleurs définies au sein du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional du Morvan. Une hauteur maximale des constructions est imposée pour chacune des zones. Des emprises maximales au sol sont instaurées sauf pour les constructions à vocation agricole ou d'exploitation forestière.

5) Biodiversité, écosystèmes et continuités écologiques

Le rapport de présentation dresse un état des lieux du paysage et du patrimoine bâti de Précý-sous-Thil (partie 3) et dresse une évaluation des incidences sur l'environnement, sur les mesures prises pour sa préservation et sur le réseau Natura 2000.

La zone Natura 2000, n° FR2601012 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » est divisée en plusieurs parties. La partie la plus proche se situe à 3,8 km au Sud des limites communales de Précý-sous-Thil.

Le PLU de Précý-Sous-Thil ne recouvre aucune entité du site Natura 2000 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » et n'aura donc aucune incidence directe sur le site Natura 2000.

D'autre part, certains habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC sont absents du territoire de la commune et ne seront donc pas impactés. C'est le cas des tourbières, des landes sèches et des pelouses sèches (aucun réservoir de biodiversité des pelouses sèches identifié sur le territoire).

D'autres habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC sont présents sur le territoire de Précý-Sous-Thil mais seront peu impactés par le projet de PLU.

Le projet de PLU de Précý-sous-Thil ! ne remet pas en compte l'intégrité du site « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »

Concernant les sites de développement urbain en extension et leurs abords, les choix de la commune ont pour effet de définir les possibilités d'installation de nouvelles constructions principalement en densification à minima. Il n'y a donc pas d'impact notable sur l'environnement entraîné par la définition de secteur de développement urbain en extension pour les 10 prochaines années.

Concernant les jardins et cœur d'îlots intégrés au tissu urbain, le PLU permet une meilleure protection de ces espaces.

L'élaboration du PLU définit un seul emplacement réservé d'une surface limitée.

Les éléments de continuité écologique (haies, bosquets, ripisylve) sont identifiés et permet ainsi de compléter les protections existantes sur les espaces naturels.

Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de l'espace et n'a pas d'incidence sur l'environnement.

6) Qualité de l'eau

Eau potable

a) La commune de PRECY-SOUS-THIL est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux et de services Auxois-Morvan (SESAM) – réseau de Chenesaint -, à partir de la prise d'eau de Chenesaint située sur la commune de LA ROCHE EN BRENIL. L'eau distribuée est de bonne qualité microbiologique et physico-chimique.

b) Le territoire communal n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine, et donc aucune servitude de type AS1.

Le rapport de présentation de l'eau potable doit être complété en identifiant et cartographiant le captage qui alimente la commune.

Le plan des réseaux AEP est difficilement lisible et manque d'information. Il est incomplet pour la parfaite compréhension du fonctionnement du réseau.

Les descriptions réalisées sur le réseau d'eau potable ne permettent pas de connaître l'origine des captages et les éventuelles connexions avec d'autres communes.

Le rapport de présentation ne précise pas si le développement démographique prévu est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau. **Il est demandé d'apporter des éléments permettant de justifier de l'adéquation de la ressource avec le développement prévu.**

Assainissement

Le territoire communal dispose d'un assainissement collectif à l'exception du hameau de Chenault.

Le rapport de présentation fait état de l'existence d'une station d'épuration d'une capacité de 1000 équivalents-habitant (EH), fonctionnant sur lit de roseaux avec un rendement épuratoire satisfaisant (charge maximale en entrée de 640 EH en 2022).

L'augmentation du nombre d'habitants envisagés par la commune à l'horizon 2034 (50 nouveaux habitants) semble compatible avec le dimensionnement de l'installation actuelle d'autant qu'il n'est pas envisagé de création de zone d'activités économiques, point que le rapport de présentation n'aborde pas.

7) Risques et nuisances

Risques naturels

Une partie de la commune se situe sur l'aire d'application du SAGE de l'Armançon. Celui-ci a été révisé et arrêté le 19 juin 2024. Le PLU prend en compte le SAGE et notamment les articles 3 (maîtriser les impacts quantitatifs et qualitatifs des eaux pluviales), 9 (Encadrer la destruction des haies et éléments paysagers sur les axes de ruissellement) et 10 (préservé les zones humides). <https://www.bassin-armancon.fr/docs-ressources/>

Sur le volet risques naturels et plus précisément sur l'aléa inondation par ruissellement il convient d'annexer la cartographie MESALES (Méthode d'Evaluation Spatiale de l'Aléa Erosion des Sols) de la commune de Précy-sous-Thil comme c'est le cas pour l'atlas des zones inondables du Serein, la carte retrait gonflement des argiles et celle des mouvements de terrain. La commune est concernée par cet aléa sur une large partie de sa surface au niveau fort et très fort. Cette cartographie identifie aussi les

axes de ruissellement primaires et secondaires.

Concernant les eaux pluviales, le règlement du PLU demande de récupérer et réutiliser ou d'infiltrer sur le terrain d'assise de la construction celles-ci.

Risques technologiques et nuisances

Sites et sols pollués :

Aucun site et sol pollué n'est répertorié dans l'arrêté n°46 du 18 janvier 2021 modifiant l'arrêté n°1049 du 15 octobre 2020 portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS), de même que dans la base de données BASOL.

Le rapport de présentation fait état de 2 anciennes décharges communales dont une aurait accueilli des ordures ménagères. Trois anciens sites industriels sont également référencés dans la base de données CASIAS mais aucune information n'est disponible concernant ces sites.

Ces 5 sites sont situés dans des zones qui ne sont pas concernées par les secteurs de développement de l'habitat.

Radon :

Le radon est un gaz naturel radioactif susceptible de s'accumuler dans les espaces clos mal ventilés ou mal isolés vis-à-vis du sous-sol. Ce gaz et ses descendants solides sont reconnus comme cancérigènes certains du poumon (CIRC 1987). Les effets sont proportionnels à la concentration et à la durée d'exposition. Le radon représente la deuxième cause de cancer du poumon (10%) derrière le tabac, avec près de 3000 décès attribuables par an.

Sur la commune de PRECY-SOUS-THIL, les mesures connues en ERP ou habitat ont montré des dépassements du niveau de référence de 300 Bq/m³ (valeur max 595 Bq/m³).

La commune figure en zone 3 pour le potentiel radon. Depuis le 1er juillet 2018, lorsqu'une vente ou un bail est passé dans une commune en zone 3, le vendeur ou le bailleur doit informer l'acquéreur ou le locataire de l'existence d'un risque radon, sans obligation de dépistage (article R. 125-23 du code de l'environnement).

Une information en ce sens pourrait utilement figurer dans les dispositions applicables à la zone urbaine, de même qu'une recommandation à la mise en œuvre de dispositions constructives permettant de limiter l'accumulation du radon dans les constructions. **Il est demandé d'annexer un document traitant du risque radon en annexe du PLU.**

Par ailleurs, le décret du 4 juin 2018 introduit le risque radon dans la liste des risques naturels majeurs (article R. 125-10 du code de l'environnement), pour les communes classées en zone 2 ou 3. Sur la commune de PRECY-SOUS-THIL, le risque radon doit être intégré au document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), sur la base du dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) établi par la préfecture.

Adaptation au changement climatique :

Le département de la Côte-d'Or est colonisé par le moustique tigre ; les territoires les plus affectés sont distribués le long d'un axe reliant Beaune à Dijon. Actuellement, le territoire en voie de colonisation, le plus proche de Précy-sous-Thil, est la commune de SEMUR EN AUXOIS.

Quelques précisions pourraient utilement être ajoutées au règlement du PLU (zone UAj) pour limiter la propagation et la prolifération du moustique tigre, s'agissant d'un risque émergent en Côte-d'Or.

A cet égard, il est rappelé que les systèmes de récupération d'eau de pluie mal conçus constituent des gîtes larvaires parmi les plus productifs.

Il est proposé de **compléter le règlement écrit pour prendre en compte le risque vectoriel lié au moustique tigre**, en indiquant que les citernes de récupération d'eau de pluie doivent être conçues de façon à ne pas créer de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques.

Dans le même esprit, il pourrait être intéressant de préciser que les terrains et espaces libres devront être entretenus et aménagés de façon à ne pas créer de gîtes larvaires.

Enfin, s'agissant des toitures plates, il est recommandé de prescrire une pente minimale permettant d'assurer une bonne évacuation des eaux.

III. Compatibilité avec les documents de rangs supérieurs

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prendre en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Précý-sous-Thil est compatible avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie et le SAGE de l'Armançon, avec le SRADDET de la Région Bourgogne – Franche-Comté incluant le SRCE Bourgogne et avec la Charte 2020 – 2035 du Parc naturel régional du Morvan.

IV. Observations sur le contenu des différentes pièces du PLU

1) Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation ne précise pas si le développement démographique prévu est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau. **Il est demandé d'apporter des éléments permettant de justifier de l'adéquation de la ressource avec le développement prévu.**

2) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Sans objet

3) Le règlement graphique

Suite à l'analyse de la consommation foncière passée et projection de consommation d'espace, il est demandé de transférer, les surfaces prévues (0,7 ha) de la période 2024-2030, sur la prochaine décennie, en créant des zones 1AU sur les parcelles (AB 9, AD 67, ZE 71...) permettant ainsi de répondre à la loi Climat-Résilience préconisée par le fascicule n°1 publié par le Ministère de la Transition Écologique en fin d'année 2023, mais aussi de prévoir suffisamment de surfaces constructibles pour la période 2031-2040

La cartographie des zones humides indiqué sur le plan de zonage est à compléter, la cartographie des zones humides du SAGE de l'Armançon identifiant une zone supplémentaire tout au nord de la commune.

4) le règlement écrit

Dispositions relatives aux risques

Mettre en adéquation le règlement avec les remarques faites sur le risque vectoriel.

Dispositions spécifiques aux réseaux de transports d'électricité

Sans objet

Dispositions spécifiques aux réseaux de transports de gaz naturel

Sans objet

5) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Densité et typologie de logements

Il serait opportun de préciser la densité de 12 logements par hectare afin d'imposer 4 logements minimum à l'OAP rue du Sauvoir.

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser doit être défini. Pour cette OAP, il est demandé de rectifier le zonage en 1AU pour une urbanisation après 2031.

6) Les annexes

Tableau des servitudes

Sans objet

Étude « loi Barnier »

Sans objet

Contexte archéologique

Les éléments relatifs à l'archéologie préventive, notamment l'arrêté préfectoral du 13 mars 2013 ne sont pas intégrés pour prise en compte sous la dénomination « zonage archéologique pris au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine – arrêté n°2013-149 du 13 mars 2013 ».

Il convient de compléter les rappels législatifs et réglementaires comme suit :

- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent obligatoirement faire l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine, tout comme les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à un hectare (article R.523-5) du même code.
- Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée à la DRAC (service régional de l'archéologie – 39, rue Vannerie – 21000 Dijon – Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20) ou la mairie, en application des articles L.531-14, R.531-8 et R.531-9 du code du patrimoine. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine.
- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations, en application de l'article R.523-1 du code de patrimoine.
- En application de l'article R.523-8 du code du patrimoine, «en dehors, des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.
- L'arrêté du 13 mars 2013 émis au titre des articles L.522-5 et R.523-6 du code du patrimoine définit des zones de présomption de prescription d'archéologie préventive où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces projets doivent faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région.

Dispositions relatives aux canalisations de gaz

Sans objet

Autres Annexes

Joindre un document traitant du risque radon.

Annexer la cartographie MESALES (Méthode d'Evaluation Spatiale de l'Aléa Erosion des Sols), celle-ci étant manquante.



**PRÉFET
DE LA
CÔTE-D'OR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE PREFET

Dijon, le 18 JAN. 2025

Le préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté
Préfet de la Côte-d'Or

à

Madame le Maire de Précý-sous-Thil
Mairie
17 rue de l'hôtel de ville
21390 PRECY-SOUS-THIL

Objet : dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du PLU
PJ : Arrêté portant dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du PLU

Vous avez sollicité le 31 octobre 2024 une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de six zones constructibles (7,21 ha) dans le cadre de l'élaboration de votre PLU, comme le prévoit le code de l'urbanisme pour déroger au principe dit « d'urbanisation limitée » fixé à l'article L.142-5 (commune non couverte par un SCOT).

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de six zones constructibles pour une surface totale de 7,21 ha. Ces secteurs représentent une ouverture à l'urbanisation de 5,31 ha de zones urbaines mixtes (UA) et de 1,9 ha de zone urbaine à destination d'activités économiques.

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers en date du 19/12/2024, a rendu un avis favorable sur cette ouverture de zones constructibles.

J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation sollicitée pour l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de Précý-sous-Thil, est accordée.

Je vous serais obligé de bien vouloir afficher dans votre commune, pendant un délai d'un mois, l'arrêté préfectoral précité et me faire parvenir un certificat attestant la réalisation de cette formalité.

Cette formalité de publicité doit mentionner les lieux où le dossier peut être consulté.

Le Préfet,

~~Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général~~

Denis BRUEL



**PRÉFET
DE LA
CÔTE-D'OR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
de la Côte-d'Or**

Affaire suivie par : Estelle MONNOT

Dijon, le 18/01/2025

Service préservation et aménagement de
l'espace
Bureau planification et prévention des
risques technologiques
Tél. : 03 80 29 42 06
Mél : ddt-cdpenaf@cote-dor.gouv.fr

Arrêté N° 99

portant dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme, sur le territoire de la commune de Précy-sous-Thil

Le préfet de la Côte-d'Or

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

VU la demande de dérogation en date du 31 octobre 2024 pour l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles dans le cadre d'élaboration du plan local d'urbanisme de Précy-sous-Thil ;

VU l'avis favorable émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 19 décembre 2024 sur la demande de dérogation ;

Considérant que la commune de Précy-sous-Thil n'est pas couverte par un schéma de cohérence territorial (SCoT) applicable ;

Considérant dès lors que les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme nécessite l'accord du préfet conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la dérogation prévue à l'article susvisé ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne

conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Sur proposition de Madame la directrice départementale des territoires de Côte-d'Or

ARRÊTE

Article 1er : la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est accordée pour l'urbanisation des parcelles listées ci-dessous pour une surface totale de 7,21 ha sur la commune de Précý-sous-Thil, actuellement classées en zone non constructible de la carte communale, pour permettre l'accueil, le maintien et le confortement des habitations, le développement des activités économiques et le développement des équipements publics dans un souci de réduction de la consommation d'espaces et d'optimisation du foncier.

Ces secteurs représentent une ouverture à l'urbanisation de 5,31 ha de zones urbaines mixtes (UA) et de 1,9 ha de zone urbaine à destination d'activités économiques.

<i>Secteur</i>	<i>Surface globale</i>	<i>Parcelle</i>	<i>Surface</i>	<i>Zonage antérieur</i>	<i>Zonage révisé</i>	<i>Projet</i>
1	1,9 ha	AB 33	5 249 m ²	ZnC	UY	Permettre la mutation d'une exploitation agricole vacante. Répondre aux objectifs nationaux de réduire la consommation des espaces par la densification et la reprise de friches.
		AB 34	231 m ²			
		AB 35	5 461 m ²			
		AB 36	4 272 m ²			
		AB 37	60 m ²			
		ZI 82	2 990 m ²			
2	0,5 ha	AE 121	300 m ²	ZnC	UA	Offrir une capacité de densification intéressante de l'habitat. Répondre aux objectifs nationaux de réduire la consommation des espaces par la densification.
		AE 133	2 592 m ²			
		AE 134	1 344 m ²			
3	2,3 ha dont 2 ha classés en « secteur à protéger au titre de l'article L. 151-19	ZE 109	482 m ²	ZnC	UA	Clarifier la situation de ces fonds de jardins en permettant la construction d'annexes aux constructions existantes de la même façon pour tous les habitants de la commune.
		AE 74	716 m ²			
		AE 135	620 m ²			
		AH 20	408 m ²			
		AH 24	538 m ²			
		AH 25	622 m ²			
		AH 27	1 122 m ²			
		AD 231	865 m ²			

<i>Secteur</i>	<i>Surface globale</i>	<i>Parcelle</i>	<i>Surface</i>	<i>Zonage antérieur</i>	<i>Zonage révisé</i>	<i>Projet</i>
		AD 232	607 m ²			
		AC 32	1 333 m ²			
		AC 33	834 m ²			
		AC 34	894 m ²			
		AC 35	94 m ²			
		AC 36	423 m ²			
		AC 37	403 m ²			
		AC 113	912 m ²			
		AC 40	788 m ²			
		AC 41	399 m ²			
		AC 73	315 m ²			
	CU »	AC 75	238 m ²			
		AC 76	275 m ²			
		AC 78	961 m ²			
		AC 80	1 846 m ²			
		AC 68	850 m ²			
		AC 115	105 m ²			
		AB 10	774 m ²			
		AB 11	1 198 m ²			
		AB 13	387 m ²			
		AB 14	2 400 m ²			
		AB 15	89 m ²			
4	2,3 ha	AH 2	2 837 m ²	ZnC	UA	Répondre aux objectifs de la commune de maintenir un niveau d'équipement adapté pour la population. Réduire la consommation des espaces en favorisant l'évolution d'un site existant.
		AH 3	222 m ²			
		AD 29	1 694 m ²			
		AD 152	937 m ²			
		AD 161	60 m ²			
		AD 162	15 518 m ²			
5	0,09 ha	AD 67	919 m ²	ZnC	UA	Répondre au besoin d'accueil de nouveaux habitants à long terme selon les objectifs fixés au sein du PADD. Optimisation du foncier au sein du tissu urbain existant
6	0,12 ha	AA 35	910 m ²	ZnC	UA	Répondre aux objectifs nationaux de réduire la consommation des espaces en favorisant le changement de destination des bâtiments existants et donc leur

<i>Secteur</i>	<i>Surface globale</i>	<i>Parcelle</i>	<i>Surface</i>	<i>Zonage antérieur</i>	<i>Zonage révisé</i>	<i>Projet</i>
						emprise éventuelle.

Article 2 : le présent arrêté fera l'objet, d'une part, d'un affichage à la mairie, et d'autre part, d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Côte-d'Or.

Article 3 : en cas de contestation de la présente décision, un recours gracieux doit d'abord être adressé à son auteur dans un délai de deux mois à compter de sa notification, à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qui pourrait être intenté ultérieurement. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision tacite de rejet du recours gracieux.

En cas de rejet tacite ou exprès, un recours contentieux peut ensuite être formé devant le tribunal administratif de Dijon (22 rue d'Assas 21000 Dijon) dans un délai de deux mois. Le tribunal peut être saisi par un recours déposé sur la plateforme Télérecours accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Article 4 : le Secrétaire général de la préfecture de Côte-d'Or, la directrice départementale des territoires et le Maire de la commune de Précycy-sous-Thil sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Dijon, le 18/01/2025

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Signé

Denis BRUEL



**PRÉFET
DE LA
CÔTE-D'OR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
de la Côte-d'Or**

Service préservation et aménagement de l'espace
Bureau planification et prévention
des risques technologiques
Secrétariat de la CDPENAF

Dijon, le **18 JAN, 2025**

Affaire suivie par : Estelle MONNOT
Tél : 03 80 29 42 06
mél : ddt-cdpenaf@cote-dor.gouv.fr

Madame le maire,

Vous avez saisi la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune (article L.153-16 du code de l'urbanisme).

En l'absence de SCoT approuvé, la CDPENAF se prononce sur :

- l'élaboration du PLU avec réduction des surfaces des secteurs non constructibles (article L.153-16 du code de l'urbanisme) ;
- la dérogation au principe d'urbanisation limitée (article L. 142-5 du code de l'urbanisme).

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de six zones constructibles pour une surface totale de 7,21 ha. Ces secteurs représentent une ouverture à l'urbanisation de 5,31 ha de zones urbaines mixtes (UA) et de 1,9 ha de zone urbaine à destination d'activités économiques.

Madame le maire de Précy-sous-Thil
Mairie
17 rue de l'hôtel de ville
21390 PRECY-SOUS-THIL

Direction départementale des territoires de la Côte-d'Or
57, rue de Mulhouse - BP 53317 - 21033 Dijon CEDEX
Tél. : 03 80 29 44 44

Courriel : ddt@cote-dor.gouv.fr - Site internet : <http://www.cote-dor.gouv.fr>

Secteur	Surface globale	Parcelle	Surface	Zonage antérieur	Zonage révisé	Projet
1	1,9 ha	AB 33	5 249 m ²	ZnC	UY	Permettre la mutation d'une exploitation agricole vacante. Répondre aux objectifs nationaux de réduire la consommation des espaces par la densification et la reprise de friches.
		AB 34	231 m ²			
		AB 35	5 461 m ²			
		AB 36	4 272 m ²			
		AB 37	60 m ²			
		ZI 82	2 990 m ²			
2	0,5 ha	AE 121	300 m ²	ZnC	UA	Offrir une capacité de densification intéressante de l'habitat. Répondre aux objectifs nationaux de réduire la consommation des espaces par la densification.
		AE 133	2 592 m ²			
		AE 134	1 344 m ²			
3	2,3 ha dont 2 ha classés en « secteur à protéger au titre de l'article L. 151- 19 CU »	ZE 109	482 m ²	ZnC	UA	Clarifier la situation de ces fonds de jardins en permettant la construction d'annexes aux constructions existantes de la même façon pour tous les habitants de la commune.
		AE 74	716 m ²			
		AE 135	620 m ²			
		AH 20	408 m ²			
		AH 24	538 m ²			
		AH 25	622 m ²			
		AH 27	1 122 m ²			
		AD 231	865 m ²			
		AD 232	607 m ²			
		AC 32	1 333 m ²			
		AC 33	834 m ²			
		AC 34	894 m ²			
		AC 35	94 m ²			
		AC 36	423 m ²			
		AC 37	403 m ²			
		AC 113	912 m ²			
AC 40	788 m ²					
AC 41	399 m ²					
AC 73	315 m ²					
AC 75	238 m ²					
AC 76	275 m ²					

Secteur	Surface globale	Parcelle	Surface	Zonage antérieur	Zonage révisé	Projet
		AC 78	961 m ²			
		AC 80	1 846 m ²			
		AC 68	850 m ²			
		AC 115	105 m ²			
		AB 10	774 m ²			
		AB 11	1 198 m ²			
		AB 13	387 m ²			
		AB 14	2 400 m ²			
		AB 15	89 m ²			
4	2,3 ha	AH 2	2 837 m ²	ZnC	UA	Répondre aux objectifs de la commune de maintenir un niveau d'équipement adapté pour la population. Réduire la consommation des espaces en favorisant l'évolution d'un site existant.
		AH 3	222 m ²			
		AD 29	1 694 m ²			
		AD 152	937 m ²			
		AD 161	60 m ²			
		AD 162	15 518 m ²			
5	0,09 ha	AD 67	919 m ²	ZnC	UA	Répondre au besoin d'accueil de nouveaux habitants à long terme selon les objectifs fixés au sein du PADD. Optimisation du foncier au sein du tissu urbain existant
6	0,12 ha	AA 35	910 m ²	ZnC	UA	Répondre aux objectifs nationaux de réduire la consommation des espaces en favorisant le changement de destination des bâtiments existants et donc leur emprise éventuelle.

Lors de sa réunion du 19 décembre 2024, le dossier a été présenté à la CDPENAF.

A l'issue de ces débats, la CDPENAF a émis deux avis :


- un avis favorable sur le dossier présenté pour l'élaboration du PLU ;
- un avis favorable sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Direction départementale des territoires de la Côte-d'Or
57, rue de Mulhouse - BP 53317 - 21033 Dijon CEDEX
Tél. : 03 80 29 44 44

Courriel : ddt@cote-dor.gouv.fr - Site internet : <http://www.cote-dor.gouv.fr>

Je vous prie d'agréer, madame le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La directrice adjointe
départementale des territoires



Nadine MUCKENSTURM



Reçu le

19 DEC. 2024

Mairie de Précy-Sous-Thil

Madame le Maire
Mairie
17 rue de l'Hôtel de Ville
21 390 PRECY-SOUS-THIL

Bretenière, le 13 décembre 2024

N/Réf : VL/am/ld - ATD/24 - 297/12
Page 1/2

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de PLU de votre commune. Après un examen attentif de ce dossier, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

1. Sur la consommation d'espaces :

En matière de consommation d'espaces, le rapport de présentation indique que, sur la période 2011-2021, 2.4 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés pour l'habitat et les activités économiques.

En 2022, un Permis d'Aménager a été accordé pour un lotissement constitué de 14 logements sur une surface de 1.4 hectares. L'aménagement est en cours. Je regrette que ce projet n'ait été plus ambitieux en termes de densité, s'agissant d'un lotissement communal.

En matière d'habitat, le scénario démographique retenu est une croissance annuelle moyenne de 0.5% pour atteindre 770 habitants d'ici 2034. Pour atteindre cet objectif et en prenant compte le desserrement des ménages, la commune estime devoir produire de l'ordre de 47 logements sur la période 2024-2034.

Pour ce faire, le rapport de présentation précise que

- La commune a pris en compte les potentialités en renouvellement : 15 logements vacants pourraient être repris sur les 60 comptabilisés et 25 logements sont envisagés en dents creuses
- 2 secteurs sont identifiés en extension sur une surface totale de 0.4 ha pour un potentiel indicatif de 5 logements (rue du savoir et parcelle AB009).

Le secteur en extension rue du savoir est dotée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant 3 à 4 logements. Il conviendrait d'imposer à minima 4 logements pour répondre à l'objectif indiqué de 12 à 15 logements par hectare. Et ce site mériterait de n'être ouvert à l'urbanisation qu'après 2030.

D'autre part, je réitère la remarque déjà formulée dans l'avis établi en 2020 sur votre projet de carte communale, concernant le secteur en extension situé parcelle cadastrée AB009, à savoir : il s'agit d'un secteur isolé où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaitable. Ce micro-secteur délimitée en zone UA n'a pas lieu d'être.

Enfin, la délimitation de la zone UA au Sud du château des Forges pourrait être réduite d'autant plus qu'une exploitation d'élevage y est présente.

Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or

1 Rue des Coulots - CS 70074
21110 BRETENIERE
Tél : 03 80 68 66 00
Fax : 03 80 68 66 09

accueil@cote-dor.chambagri.fr

www.bfc.chambresagriculture.fr/cote-dor

Pôle Agricole de Pouilly en Auxois

Route d'Arnay le Duc
21320 CREANCEY
Tél : 03 80 90 89 09
Fax : 03 80 90 76 14

Antenne de Châtillon

24 Avenue Navoizat
21400 CHATILLON-SUR-SEINE
Tél : 03 80 91 06 76
Fax : 03 80 91 08 20



En matière d'activités économiques, la délimitation de la Zone Artisanale a évolué par rapport à la carte communale : Dans le présent projet, la parcelle de pré située en limite sud a été retirée de la zone UY. En revanche, cette zone UY intègre à présent les bâtiments de l'exploitation 6 qui, d'après le rapport de présentation est vacante depuis plusieurs années et ne trouve pas de repreneur. De ce fait, une nouvelle activité économique pourrait voir le jour en lieu et place de cette exploitation. Néanmoins, le règlement de la zone UY devrait permettre l'évolution de ce site également pour une activité agricole si une opportunité de reprise par un exploitant se présente.

La délimitation de la zone UY me paraît donc cohérente et va dans le sens attendu de préservation de l'espace et d'optimisation du tissu bâti d'activités existant.

2. Sur l'activité agricole :

Le rapport de présentation fait état de l'activité agricole sur le territoire. Les bâtiments agricoles identifiés dans ce cadre se situent en zone UA, UY et A du projet de PLU.

Les règlements graphique et écrit font l'objet des remarques suivantes :

- A l'article I-2 du règlement écrit, il conviendrait d'autoriser le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés par une astérisque rouge sans faire mention des périmètres sanitaires. Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée en ce sens, la Chambre d'Agriculture examinera la demande de dérogation
- L'article II-2 du règlement écrit relatif aux toitures mérite d'être modifié de façon à permettre l'implantation de serres
- Il n'y a pas lieu de matérialiser les périmètres sanitaires des exploitations agricoles sur le plan de zonage, ceux-ci étant susceptibles d'évoluer
- 645 hectares sont répertoriés en zone A, constructible. Conformément à ce qui est affiché dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la pérennité de l'activité agricole est ainsi assurée, dans le sens où votre projet de PLU permet le développement des exploitations en place et l'implantation de nouvelles activités sur la majeure partie du territoire
- La parcelle ZC0007 n'a pas lieu d'être identifiée en Espace Boisé Classé : il s'agit d'une prairie de 6 ans et plus, déclarée au RPG 2023
- Les parcelles ZD0013 et ZD0014 sont cultivées sur toute leur longueur. L'identification d'une haie au titre du L151-19 du CU en leur sein est à supprimer.

J'adresse un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte de ces remarques.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Vincent LAVIER
*Président de la Chambre d'Agriculture
de la Côte d'Or*



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Christèle MERCIER
La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : SAUZON Jelscha
Téléphone : 03 80 78 71 98
Mail : j.sauzon@inao.gouv.fr

V/Réf : délibération en date du 15 octobre 2024

N/Réf : CM/NC/JS/NS – 25-013



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Madame le Maire
Mairie de Précý-sous-Thil
17, rue de l'Hôtel de Ville
21390 PRECY-SOUS-THIL

Quetigny, le 24 janvier 2024

**Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Précý-sous-Thil (21)**

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 31 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'Elaboration du PLU sur la commune de Précý-sous-Thil.

Cette commune est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Epoisses ».

Elle appartient également aux aires de production des Indications géographiques Protégées (IGP) « Brillat-Savarin », « Charolais de Bourgogne », « Moutarde de Bourgogne », « Volailles de Bourgogne » ainsi qu'à l'aire de production de l'IGP viticole « Coteaux de l'Auxois ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Deux opérateurs habilités sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) ont leur siège social sur le territoire de la commune.

Le PLU envisagé prévoit une croissance démographique de 0.5 % annuel afin de reconquérir des habitants car sa population a diminué depuis 2013. Pour les accueillir, et en tenant compte du taux de denserement des ménages, 47 logements sont nécessaires et le projet en prévoit 59. En effet, un lotissement déjà acté est en cours pour 14 nouvelles habitations. Le projet inclut la vacance, le potentiel en dent creuse (2.9 hectares) mais aussi une extension en deux secteurs pour un total de 0.4 hectare.

Le zonage en A majoritaire répond à l'orientation de l'axe 2 du PADD en préservant les terres agricoles et la possibilité de développement de cette activité.

Dans ce contexte, l'INAO n'a pas donc pas d'objections à formuler dans la mesure où ce plan a un impact limité sur les SIQO concernés.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
Et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Christèle MERCIER

Copie : DDT 21



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

Dijon, le 19 DEC. 2024

Pôle Patrimoines et Architecture/Coordination

Affaire suivie par : Monique GEOFFROY

Tél : 03.80.68.50.47

Courriel : monique.geoffroy@culture.gouv.fr

N/Réf. : PA/MG/2024/n° 385

La Directrice régionale
des affaires culturelles

à

Madame la Directrice départementale des territoires
de la Côte-d'Or

Service préservation et aménagement de l'espace
Bureau planification et prévention des risques technologiques

57 rue de Mulhouse
B.P. 53317
21033 Dijon Cedex

**Objet : (21) PRÉCY-SOUS-THIL - Élaboration du plan local d'urbanisme
Avis sur projet arrêté**

Par courriel du 4 novembre 2024, vous avez adressé à la Direction régionale des affaires culturelles, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Précý-sous-Thil, arrêté par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2024.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la DRAC n'a pas d'observations particulières à formuler.

Par conséquent, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Précý-sous-Thil.

Pour le Préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté
et par délégation
Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par délégation

Le Coordonnateur du Pôle Patrimoines et Architecture
Conservateur régional des monuments historiques,

Laurent BARRENECHEA

Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté
Hôtel Chartraire de Montigny - 39-41 rue Vannerie - BP 10578 - 21005 Dijon Cedex
Tél. 03 80 68 50 50

www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bourgogne-Franche-Comte

Madame Martine EAP-DUPIN
Hôtel de Ville
17 rue de l'Hôtel-de-Ville
21390 PRÉCY-SOUS-THIL

Reçu le

13 DEC. 2024

Le Directeur,
Nos réf. : OT/OG/2024/12/445
Objet : Avis sur PLU arrêté

Mairie de Précy-Sous-Thil

Madame le maire,

J'ai bien reçu votre Plan Local d'Urbanisme arrêté que vous nous soumettez pour avis officiel dans le cadre de l'instruction de ce dossier.

Après examen par mes services, le Parc naturel régional du Morvan émet un **avis favorable sous réserve** de prise en compte des remarques formulées ci-après. Ces remarques ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et les ambitions de la communes, elles visent à améliorer le document en intégrant les enjeux paysagers et biodiversité du Parc naturel régional du Morvan.

Les remarques à prendre en compte pour lever les réserves sont les suivantes :

- Dans la pièce 3A, règlement écrit :

* Page 13, zone UA article II-2-5 : afin de respecter l'effet rue et éviter l'enfermement, il est nécessaire de limiter à 1,20m la hauteur maximale des clôtures côté voie publique.

* Page 18, zone UY article II-2-3 : les toitures en pente doivent avoir 2 pans minimum pour respecter l'identité architecturale dans ces zones d'activités. Les toitures plates étant également autorisées, ces 2 règles couvrent l'ensemble des besoins pour ce type de zone.

* Page 26, zone A article II-2-3 : il est indispensable d'imposer 2 pans minimum pour les bâtiments agricoles. Il n'y a aucune activité agricole qui exige un bâtiment monopan. Cette règle, couplée à l'autorisation des toits plats, permet de répondre à l'ensemble des besoins de l'activité agricole.

Par ailleurs, je tiens à vous apporter des compléments d'information qui pourraient enrichir le document, indépendamment de l'avis formulé précédemment :

* Dans la pièce 1 (évaluation environnementale), il est fait mention des incidences potentielles sur les sites Natura 2000. Le document doit être actualisé car les sites ont évolué, notamment pour celui se trouvant au sud de la commune. Nous notons que le projet d'extension a bien été indiqué dans le document PADD, peut être faut-il également l'indiquer dans le document Rapport de présentation.

* Par ailleurs, le rapport de présentation pourrait mentionner le décret n° 2017-595 du 21 avril 2017, relatif au contrôle et à la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales, afin d'informer sur le contrôle des espèces exotiques envahissantes, notamment dans les phases de travaux.

Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour toute question complémentaire. Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes salutations distinguées.



Maison du Parc • 58230 SAINT-BRISSON • Tél. 03 86 78 79 00 • Fax 03 86 78 74 33
Sites Internet : www.parcduarmorvan.org / www.patrimoine.dumarmorvan.org • E-mail : administration@parcdumarmorvan.org

PADdT – DPIH – SHDtT

Service Habitat, Développement territorial et
Tourisme
Réf. : **KCH D25000035 KLK**
Dossier suivi par Mme Virginie BIZOUARD
Tél. : 03.80.63.65.95
courriel : dgsd.paddt.dplh.shdtt@cotedor.fr

Madame Martine EAP-DUPIN
Maire de Précy-sous-Thil
17 RUE DE L HOTEL DE VILLE
21390 PRECY SOUS THIL

Dijon, le **29 JAN. 2025**

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 31 octobre 2024, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, dans le respect de l'échéance de trois mois au cours de laquelle les personnes publiques associées doivent émettre leur avis, je vous transmets, dès à présent, le projet d'avis du Département que vous trouverez ci-joint.

Compte tenu du calendrier institutionnel des Commissions Permanentes du Conseil Départemental, cet avis sera présenté et soumis au vote des élus lors de la Commission Permanente du 10 février 2025.

À l'issue de la tenue de cette Commission Permanente, je vous transmettrai la copie de la délibération qu'il conviendra de verser au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Bien cordialement à vous,

Le Président



François SAUVADET
Ancien Ministre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PROJET D'AVIS DU DÉPARTEMENT
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊTÉ
Commune de PRÉCY-SOUS-THIL**

La Commune de Précý-sous-Thil, 710 habitants en 2019 (référence INSEE), est située sur le canton de Semur-en-Auxois. Elle est membre de la Communauté de Communes des Terres d'Auxois. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auxois Morvan, non élaboré à ce jour.

Par délibération du 11 avril 2022, elle a prescrit l'élaboration de son PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des orientations générales suivantes :

- préserver les continuités écologiques et protéger les abords du Serein,
- maîtriser le développement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles et le cadre de vie,
- accompagner le développement économique.

La Commune souhaite retrouver son niveau de population de 2013. Ainsi, l'objectif démographique défini dans le PADD est d'atteindre une population de 770 habitants en 2034, soit l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2019. Cela correspond à une croissance moyenne de 0,50 % par an.

Cela se traduit par un besoin total de 47 nouveaux logements, pour la période 2024-2034, parmi lesquels 20 sont nécessaires pour maintenir la population au vu du phénomène de desserrement des ménages et 27 pour accueillir de nouveaux habitants.

Pour satisfaire ce besoin, la Commune dispose d'une capacité de densification au sein de la trame bâtie, estimée à 32 logements au sein des espaces interstitiels (dents creuses) dont 25 qui pourraient être mobilisés, déduction faite des espaces de respiration préservés pour garantir un cadre de vie de qualité à ses habitants. À cela s'ajoutent 15 logements vacants remis sur le marché sur les 60 recensés par l'INSEE. Ainsi, deux secteurs en extension de la trame urbaine sont prévus dans le projet de PLU pour la construction de 5 logements, entraînant la consommation de 0,5 ha d'espaces naturel, agricole et forestier, d'ici 2034, auquel s'ajoute 0,5 ha pour des activités.

Dans le cadre de son association à l'élaboration de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions et recommandations tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2024, appelle les remarques suivantes :

1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

1.1. Zone UA - rue du Sauvoir

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation, à court terme, d'un secteur classé en zone UA en extension, à vocation principale d'habitat, destiné à accueillir trois à quatre logements. Il est situé dans le prolongement du lotissement, à l'entrée sud du village, le long de la rue du Sauvoir (RD 36), hors agglomération.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour ce secteur, prévoit la création d'un accès unique depuis la RD 36.

Il convient de rappeler que cet accès pour desservir quatre logements depuis la RD 36, pose problème pour des raisons de sécurité routière. En effet, cette parcelle, éloignée de l'entrée d'agglomération, hors zone bâtie, est située en intérieur d'un virage. Un accès le plus au nord possible de la parcelle bénéficierait d'une distance de visibilité de 80 mètres. Cette visibilité est insuffisante pour un accès situé hors agglomération. Pour être acceptable, l'accès devrait être positionné, en limite sud de la parcelle, à un endroit permettant de bénéficier d'une distance de visibilité compatible avec les vitesses d'approche dans une zone hors agglomération. Par conséquent, la solution à privilégier en termes de sécurité routière, serait un raccordement à la voirie interne du lotissement déjà existant.

Pour des raisons de sécurité routière et comme indiqué dans l'OAP, l'accès à cette zone depuis la RD devra être défini en concertation avec les Services Départementaux.

1.2. Alignements d'arbres et haies

Le plan de zonage identifie des haies et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Certains se situent le long de Routes Départementales hors agglomération (RD 980 à proximité de la zone économique UY, RD 70 en direction de Marcilly-sous-Thil et avant de traverser le Serein, etc.).

Pour des raisons sanitaires et de sécurité routière, le Conseil Départemental, sans s'opposer à un classement d'alignement d'arbres sur le domaine public départemental, hors agglomération, souhaite garder la pleine maîtrise de ce patrimoine naturel (abattage, replantation...) dans le respect de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement (loi 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages). Les obstacles latéraux en bordures de Routes Départementales, et notamment les arbres, sont un enjeu majeur pour la sécurité routière. En cas d'abattage pour raison sanitaire, si une replantation est réalisée, elle devra respecter une distance de recul de quatre mètres à sept mètres selon la route, depuis le bord de la chaussée, conformément au règlement de la voirie départementale. Cette disposition devra être prise en compte dans le projet de PLU.

1.3. Routes classées à grande circulation

Le règlement littéral pour la zone agricole A rappelle les dispositions réglementaires de la Loi Barnier (Art. L.111-6 et L.111-7 du CU) aux abords de l'autoroute A6.

De la même façon, le règlement pourrait rappeler ces mêmes dispositions pour les zones agricoles A et naturelles N aux abords des Routes Départementales RD 980 et RD 70 (partie ouest depuis la RD 980) classées Route à Grande Circulation (RGC). Le rapport de présentation, dans son paragraphe à la page 111 dédiés aux infrastructures, pourra également être complété de ces précisions. Aussi, il pourra être mentionné que ces

deux Routes Départementales sont des itinéraires utilisables par les transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (supérieurs à 72 tonnes).

2. VALORISATION PAYSAGÈRE

Le projet de PLU identifie un ensemble de jardins, vergers au sein du tissu urbain, préservé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, contribuant à maintenir des espaces de respiration nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants. Ces éléments, faisant partie intégrante de la qualité paysagère de Précy-Sous-Thil, sont ainsi rendus inconstructibles, sauf pour les constructions d'annexes (garage, cabanon de jardin, piscine, local technique, etc. selon la définition donnée par l'article 5 du règlement). Ainsi, le règlement de la zone UA, dans son article relatif à l'emprise au sol des constructions, précise que celle-ci « *est limité à 20 % de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 50 m² selon la règle la plus favorable* ». Cette disposition pourrait être plus explicite afin de la rendre cohérente avec l'orientation du PADD de « *préserver les paysages naturels et urbains du territoire dans le cadre du développement communal* ».

3. ASSAINISSEMENT

Le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux équipements techniques, décrit succinctement l'assainissement des eaux usées. La station de traitement des eaux usées, suivie par le Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Stations d'Épuration (SATESE) du Conseil Départemental, fait l'objet de visite technique annuelle et d'analyses, dont les dernières mettent en évidence une bonne qualité épuratoire du dispositif de traitement.

Les annexes du PLU intègrent le plan des réseaux d'assainissement. Conformément à l'article R.151-53/8°, les annexes comprennent également les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du CGCT. Ce zonage d'assainissement permet de délimiter les zones de la Commune qui se trouvent être en assainissement collectif et celles en assainissement non collectif. D'après les documents des Collectivités dont disposent les Services Départementaux, la Commune de Précy-sous-Thil a arrêté son zonage d'assainissement en 2007. Il conviendra d'intégrer au sein des annexes du PLU, le plan de zonage d'assainissement associé à cet arrêté, dans la mesure où celui-ci est le dernier en vigueur et où il est cohérent avec le développement territorial projeté.

4. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Une des orientations du PADD vise à « *Protéger et valoriser les milieux naturels et les continuités écologiques* ». Sa déclinaison réglementaire se traduit principalement par un zonage en zone naturelle N, des espaces naturels et forestiers, des zones humides intégrant notamment les abords du Serein aux forts enjeux environnementaux avec le développement d'un corridor écologique d'importance régionale. Cette orientation se traduit également par une identification et une préservation des espaces de nature à l'intérieur de la trame urbaine (jardins, vergers, haies, etc.) afin d'assurer le maintien des continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'intégration de la trame verte et bleue dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). Ainsi, conformément à l'article L.151-6.2 du Code de l'Urbanisme « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », une OAP thématique relative aux continuités écologiques doit donc être intégrée dans le dossier de PLU.

Le rapport de présentation dans sa partie relative à la justification des choix retenus précise qu'il n'est pas intégré d'OAP thématique dans le projet de PLU, étant donné la prise en compte de la trame verte et bleue dans les différentes pièces réglementaires du PLU, y compris dans la seule OAP sectorielle du secteur « rue du Sauvoir ». Celle-ci prévoit la création d'une frange paysagère mais n'affiche pas clairement d'orientations en faveur du maintien et de la valorisation de la trame verte et bleue. Il conviendrait donc de la rendre plus explicite, d'autant qu'une continuité écologique, non reprise dans ce projet de PLU, avait été identifiée au sud du territoire, notamment au niveau de ce secteur d'urbanisation future, dans le cadre de la précédente élaboration de la carte communale de Précy-sous-Thil en 2017 puis en 2020 lors de sa révision.

La Commune de Précy-sous-Thil appartient à un secteur bocager remarquable et identitaire, trait d'union de l'Auxois-Morvan. Pour les enjeux paysagers et de biodiversité que représente ce bocage, une identification des ensembles de végétation et notamment des haies au titre de l'article L.151-23 plutôt que L.151-19 du Code de l'Urbanisme serait plus cohérente.

En conclusion, il est proposé de donner un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Précy-sous-Thil.

Reçu le
21 MARS 2025
Mairie de Précý-Sous-Thil

Madame Martine EAP-DUPIN
Maire de Précý-sous-Thil
MAIRIE DE PRECY-SOUS-THIL
17, rue de l'Hôtel de Ville
21390 PRECY-SOUS-THIL

PG/mvb
PEDT/25/007

Dijon le 21 février 2025

Objet : Elaboration du PLU de la commune de Précý-sous-Thil

M Madame le Maire,

Vous m'avez adressé la déclaration de projet arrêté d'élaboration du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

Après analyse du dossier, je vous informe que la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte-d'Or · Saône-et-Loire donne un **AVIS FAVORABLE** à la prise en compte de la diversité des activités économiques du territoire à travers trois choix d'orientation :

- L'accueil de commerces de proximité avec l'objectif de permettre le maintien de la centralité de la Mairie et de créer les conditions favorables au maintien et l'accueil de commerces de façon ciblée autour de la salle Sainte-Auxille, en limitant la reprise des rez-de-chaussée commerciaux en logements et en ne permettant pas le développement de commerces de détail en périphérie du village ou au sein de la zone d'activités artisanales.
- Le maintien, le développement et l'accueil d'activités artisanales et tertiaires si celles-ci n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle du village. Nous notons que la commune ne souhaite pas permettre l'extension de la zone d'activités existante. La gestion des zones d'activités est de la compétence intercommunale, et la Communauté de Communes des Terres d'Auxois a pour projet un développement de zone d'activités économiques autour de la sortie d'autoroute du Val Larrey. Il s'agit ainsi de permettre les nouvelles installations d'activités et le confortement des activités existantes au sein de la zone d'activités sans permettre son extension afin de prendre en compte les projets intercommunaux et de limiter son impact sur les terres agricoles.
- Le développement touristique du territoire : nous notons que la commune est favorable au développement de l'hébergement touristique par l'installation de modes d'accueil diversifiés et attentive à l'environnement naturel qui est en lien avec le potentiel touristique de la région.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.


Pascal GAUTHERON
Président

Siège

2 avenue de Marbotte | BP 17440 | 21074 Dijon Cedex | T. 03 80 65 91 00 | SIRET 130 029 481 00012

Bureaux de proximité à Beaune, Chalon-sur-Saône, Charolles, Ecuisses, Mâcon, Montbard

Toutes nos coordonnées sur www.mdb.cci.fr



Commission Locale de L'Eau de l'Armançon

Mairie de Précý-sous-Thil
17, rue de l'Hôtel de Ville
21390 PRECY-SOUS-THIL

A Tonnerre, 28 janvier 2025

N/Réf. : ML/LB/EB/LM/25-009

Objet : Avis sur le projet d'élaboration du PLU de Précý-sous-Thil

Affaire suivie par : Léa MONTAGNON

Madame le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Précý-sous-Thil, je vous transmets par le présent courrier les remarques du Bureau de la Commission Locale de l'Eau (CLE) de l'Armançon vis-à-vis de sa compatibilité avec le SAGE de l'Armançon.

Le PLU prend en compte les enjeux identifiés dans le SAGE de l'Armançon notamment à travers :

- **La préservation des zones humides** (*disposition 14 – Assurer la préservation des milieux aquatiques et humides*) : le PLU a identifié toutes les zones humides du territoire de la commune et les a classées en zones Naturelles (N) afin d'assurer leur préservation. **Toutefois, dans le règlement de la zone N, les exhaussements, les affouillements et certaines constructions sont autorisés. Afin d'assurer la préservation des zones humides, la CLE préconise de rajouter un point spécifiant « Sont interdits sur les zones humides identifiées dans le règlement ou sur toutes autres zones humides identifiées : les remblais, exhaussements, assèchements, creusements, drainages, mises en eau, imperméabilisations et aménagements en génie civil. ».**
- **La prise en compte de l'aléa ruissellement** (*disposition 22 – Réduire la vulnérabilité aux inondations par ruissellement en intégrant les axes de ruissellement dans l'aménagement du territoire*). Afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, les axes de ruissellement ont été pris en compte pour la définition de la zone urbaine, certains secteurs ont également été classés en zones N.
- **La préservation des haies sur les axes de ruissellement** (*disposition 10 - Préserver et développer es éléments paysagers contribuant à diminuer le ruissellement*). Afin de ne pas accentuer les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols, les haies situées sur les axes de ruissellement ont été classées pour assurer leur protection.
- **La gestion des eaux pluviales à la source** (*disposition 12 – Encourager une occupation du sol et des aménagements favorables à l'infiltration des eaux pluviales*). Le règlement spécifie que les eaux pluviales doivent être récupérées ou infiltrées sauf en cas d'impossibilité technique.



Commission Locale de L'Eau de l'Armançon

Le projet de PLU est compatible avec le SAGE de l'Armançon, **hormis un point manquant sur la protection des zones humides à travers le règlement.**

La CLE salue le travail de la commune qui a pris en compte et intégré toutes les mesures permettant d'assurer la préservation de la ressource en eau. Elle remercie la commune de l'avoir associée à la démarche tout au long de la procédure.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Président de la Commission Locale de l'Eau,

Michel LAGNEAU



Mairie de Précý-sous-Thil
17, rue de l'Hôtel de Ville
21390 PRECY-SOUS-THIL

A Tonnerre, le 24 janvier 2025

N/Réf. : PB/LB/EB/LM/2025-007

OBJET : Avis sur le projet d'élaboration du PLU de Précý-sous-Thil

Affaire suivie par : Léa MONTAGNON

Reçu le
28 JAN. 2025
Mairie de Précý-Sous-Thil

Madame le Maire,

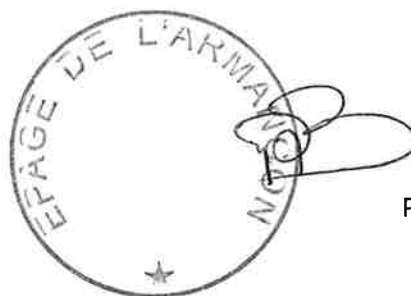
Par courrier en date du 28 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de l'EPAGE de l'Armançon (anciennement SMBVA) concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Précý-sous-Thil.

Nous soulignons l'effort réalisé dans la prise en compte des enjeux environnementaux et hydrologiques sur votre territoire, dont une grande partie est d'ailleurs sur le bassin versant du Serein.

Certaines dispositions illustrent un engagement important de la commune en faveur de la protection et de la valorisation de son patrimoine naturel.

En complément, nous vous informons que la Commission Locale de l'Eau (CLE) examinera la compatibilité de ce PLU avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Armançon. Cet examen permettra de s'assurer que le projet respecte les objectifs fixés pour une gestion durable et intégrée des ressources en eau sur le territoire.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Le Président,

Patrice BAILLET



Réf : PM/DN/YG/25-02

Affaire suivie par :

Yann GUSO – Animateur technique

Madame le Maire
17, rue de l'Hôtel de Ville
21309 PRECY-SOUS-THIL

Reçu le
16 JAN. 2025
Mairie de Précy-Sous-Thil

Objet : Remarques du SBS - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Madame le Maire,

Je tiens tout d'abord à vous remercier d'avoir associé le Syndicat dans l'élaboration de votre PLU.

Pour faire suite à la dernière relecture du projet de PLU qui m'a été adressé le 28 octobre dernier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous mes remarques.

1. Rapport de présentation de Précy-sous-Thil

Partie 2 : Etat initial de l'environnement

2.1 Milieu physique

2.1.3/Relief et hydrographie

Les Zones humides

P. 35 : Il est mentionné dans la légende « Zones humides - Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Armançon » ; or, il s'agit de données communiquées par le « Syndicat du Bassin du Serein ».

A noter que les données cartographiques transmises par le Syndicat proviennent de la source suivante « Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne, 2020. *Inventaire non exhaustif des milieux humides du bassin-versant du Serein : bilan de 4 années d'inventaire 2017-2020*. Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne. 82 p + annexes. ».

3A. Règlement écrit

Titre II – Dispositions applicables à la zone Urbaine

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

5. Clôtures

P. 13 : Il conviendrait que les dispositions vis-à-vis de la perméabilité des clôtures applicables au sein de la zone définie dans l'Atlas des Zones Inondables, soient élargies aux clôtures transversales aux axes de ruissellement présentés à la p. 56 du « Rapport de présentation ». Ceci afin d'éviter des « vagues d'eau brutales » dangereuses pour la sécurité des personnes et liées à l'effondrement de murs ou de clôtures sous la pression de l'eau, comme nous avons pu l'observer à Précy-sous-Thil lors de l'orage de mai 2016.

Le Syndicat reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires ou si des précisions venaient à manquer.

Vous en souhaitant une bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Président du SBS,

Patrick MERCUZOT





VOS RÉF. Votre mail du 04/11/2024
NOS RÉF. 2024_29_PA_PLU_Précy-sous-Thil
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-NCY-URBANISME
E-MAIL : rte-cdi-ncy-urbanisme@rte-france.com

OBJET : PA – PLU - **PRECY-SOUS-THIL**

DDT COTE D'OR
Rue Champfleury
21 500 Montbard

A l'attention de Monsieur Mars
jean-michel.mars@cote-dor.gouv.fr

Nancy, le 13/11/2024

Monsieur le Préfet de la Côte-d'Or,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 04/11/2024 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de Précy-sous-Thil.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Bruno PENNEC
Directeur Adjoint du CDI Nancy

Copie : Mairie de Précy-sous-Thil mairie-precy@wanadoo.fr

RTE - Centre Développement Ingénierie Nancy
Service Concertation Environnement Tiers
8, rue de Versigny
54600 Villiers les Nancy

www.rte-france.com



Page 1 sur 1

05-09-00-COUR