



Juillet 2026 – Version 3  
SNC DES VIGNES

Bagneaux – Villeneuve-l'Archevêque (89)

## Organisation de la consultation parallélisée

# Sommaire

|        |                                                                                      |    |      |                                                         |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|------|---------------------------------------------------------|----|
| 1.     | PRESENTATION DU DEMANDEUR .....                                                      | 4  | 8.1. | Périmètre de la consultation .....                      | 16 |
| 1.1.   | La SNC DES VIGNES .....                                                              | 4  | 8.2. | Participer à la consultation .....                      | 16 |
| 1.2.   | Les activités de TELAMON .....                                                       | 4  |      | CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION PARALLELISEE .....   | 17 |
| 2.     | LOCALISATION DU PROJET .....                                                         | 5  | 9.   | 17                                                      |    |
| 3.     | CADRAGE ADMINISTRATIF DU PROJET .....                                                | 6  | 9.1. | Contenu commun aux cinq dossiers : étude d'impact ..... | 17 |
| 3.1.   | Notion de projet global .....                                                        | 6  | 9.2. | Permis d'aménager.....                                  | 17 |
| 3.2.   | Articulation entre les différentes autorisations .....                               | 6  | 9.3. | 3 permis de construire .....                            | 17 |
| 3.2.1. | Permis d'aménager.....                                                               | 6  | 9.4. | Dossier d'autorisation environnementale .....           | 18 |
| 3.2.2. | Permis de construire .....                                                           | 6  |      |                                                         |    |
| 3.2.3. | Evaluation environnementale .....                                                    | 6  |      |                                                         |    |
| 3.2.4. | Phasage du projet .....                                                              | 6  |      |                                                         |    |
| 3.2.5. | Dossier d'autorisation environnementale .....                                        | 6  |      |                                                         |    |
| 4.     | RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU .....                                 | 8  |      |                                                         |    |
| 4.1.   | Une volonté historique de développement économique sur le territoire de la CCVPO ... | 8  |      |                                                         |    |
| 4.2.   | Solutions alternatives envisagées & analyse du territoire.....                       | 8  |      |                                                         |    |
| 4.3.   | Emploi.....                                                                          | 9  |      |                                                         |    |
| 5.     | PRESENTATION DU PROJET OBJET DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE .....        | 10 |      |                                                         |    |
| 6.     | CLASSEMENT ADMINISTRATIF DE L'ETABLISSEMENT .....                                    | 13 |      |                                                         |    |
| 6.1.   | La législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement..... | 13 |      |                                                         |    |
| 6.2.   | Situation au regard de la directive SEVESO 3 – Règles de cumul .....                 | 13 |      |                                                         |    |
| 6.3.   | La loi sur l'eau .....                                                               | 13 |      |                                                         |    |
| 7.     | PROCEDURE DE CONSULTATION PARALLELISEE .....                                         | 14 |      |                                                         |    |
| 7.1.   | Modifications suite à la loi industrie verte .....                                   | 14 |      |                                                         |    |
| 7.2.   | Déroulé de la procédure.....                                                         | 14 |      |                                                         |    |
| 7.3.   | Dossier de consultation.....                                                         | 15 |      |                                                         |    |
| 8.     | CONSULTATION PARALLELISEE DU PROJET DE LA SNC DES VIGNES .....                       | 16 |      |                                                         |    |

# Table des figures

Figure 1 : les différentes figures de TELAMON ..... 4

Figure 2 : Localisation du projet de la SCN DES VIGNES ..... 5

Figure 3: Périmètre des différentes autorisations ..... 7

Figure 4 : Friches disponibles autour du projet ..... 8

Figure 5 : Flash Logistique France T1-T3 2025 réalisé par Cushman & Wakefield..... 9

Figure 6 : Répartition des bâtiments .....10

Figure 7 : Première phase du projet .....10

Figure 8: images projets lot 1 .....11

Figure 9: images projets lot 2 .....12

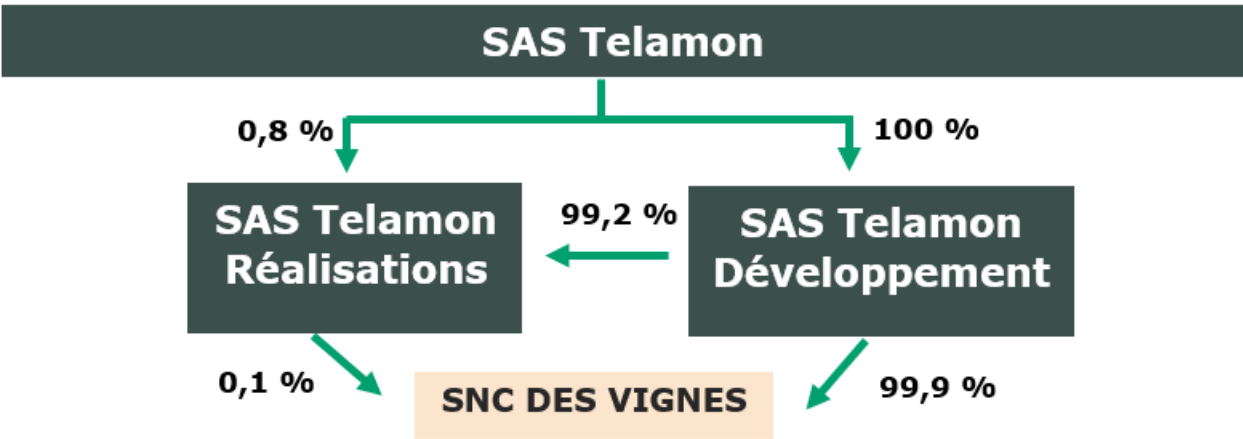
Figure 10: images projet lot 3 .....12

1.PRESENTATION DU DEMANDEUR

1.1. La SNC DES VIGNES

|                 |                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| Raison sociale  | SNC DES VIGNES                                           |
| Forme juridique | Société en nom collectif                                 |
| Capital social  | 1 000,00 €                                               |
| Siège Social    | 36 rue Beaujon - 75008 PARIS                             |
| N° SIRET        | 99258997800012                                           |
| N° RCS          | 992 589 978 R.C.S. Paris                                 |
| Signataire      | Monsieur Christophe BOUTHORS                             |
| Qualité         | Président du Groupe TELAMON, Gérant de la SNC DES VIGNES |
| Contact         | Monsieur Alexandre SOUBRIE                               |
| Téléphone       | 06 64 09 96 29                                           |
| Mail            | Alexandre.soubrie@telamon-groupe.com                     |

La SNC DES VIGNES est une filiale de projet faisant partie du groupe immobilier TELAMON (SAS au capital de 4 327 180,00 €) qui est un acteur majeur de l’immobilier d’entreprise et qui a toujours su être un précurseur. Positionné sur le marché de la logistique depuis plus de 15 ans, le Groupe, par des réalisations de grande qualité, a contribué à faire de ce marché délaissé un secteur à fort potentiel.



Créé en 1995, Telamon se concentrait autour de l’immobilier d’entreprise et plus particulièrement sur le développement d’entrepôts logistiques avant de présenter également une offre pour les parcs d’activités à partir de 2019.

Fort de cette expérience, a été lancé en parallèle une activité résidentielle en 2016. Telamon développe ainsi des opérations d’aménagement et réalise aussi bien des immeubles collectifs que des résidences services (hôtelières, étudiantes, médico-sociales, etc.).

C’est dans une logique de maîtrise de la totalité de la chaîne de valeur et en complément des métiers historiques de promoteur que l’entreprise est, depuis 2014, une société de gestion agréée AMF, aux activités en forte croissance. Telamon imagine, conçoit et met en œuvre des stratégies immobilières, financières et juridiques, visant à optimiser le couple rendement/ risque de l’investissement en cohérence avec le profil de chacun de ses clients : Core, Core+, Value Add et opportuniste.

Plus récemment, en 2022, Telamon a lancé un fonds d’investissement spécialisé dans l’immobilier logistique, industriel et de parcs d’activités, NAO LOGISTICS, labellisé ISR. Le fonds est classifié SFDR Article 8 et dispose d’une stratégie ESG basée sur une grille d’analyse de ses investissements permettant de reporter annuellement l’évolution de ses actifs.

La même année, Telamon a choisi de devenir producteur d’énergies renouvelables pour exploiter les centrales photovoltaïques installées sur le toit des entrepôts logistiques.

En 2023, Telamon a reçu la certification B Corp, confirmant son implication dans les enjeux environnementaux, sociaux ou bien éthiques. B Corp est aujourd’hui « Le » label RSE le plus reconnu pour une entreprise au niveau international. Il nécessite le respect d’un très grand nombre de critères, et s’obtient au prix d’un processus d’audit et d’échanges long, approfondi et exigeant.

1.2. Les activités de TELAMON

A travers différents métiers, Telamon joue un rôle dans la construction d’un avenir plus responsable en offrant des solutions sur-mesure aux clients, investisseurs et utilisateurs, ainsi qu’aux collectivités partenaires, associant vision globale et compétences pluridisciplinaires.



**Développeur en immobilier logistique**  
Imaginer et développer une offre produit à l’avant-garde des attentes des clients utilisateurs. Une offre respectueuse des meilleurs standards en matière d’insertion dans le site et de performance environnementale.



**Développeur de parcs d’activités**  
Développer grâce à une approche pragmatique et globale, tournée vers l’utilisateur et son environnement, des projets synonymes de qualité et de pérennité.



**Le résidentiel**  
Développer des opérations d’aménagement et réaliser aussi bien des immeubles collectifs que des résidences services (étudiantes, médico-sociales, etc.).



**L’investissement et l’asset Management**  
Investir et gérer principalement des actifs de logistique, messagerie, parcs d’activités et locaux industriels pour le compte propre de Telamon et pour compte de tiers en cohérence avec les profils de stratégie d’investissement recherchés.



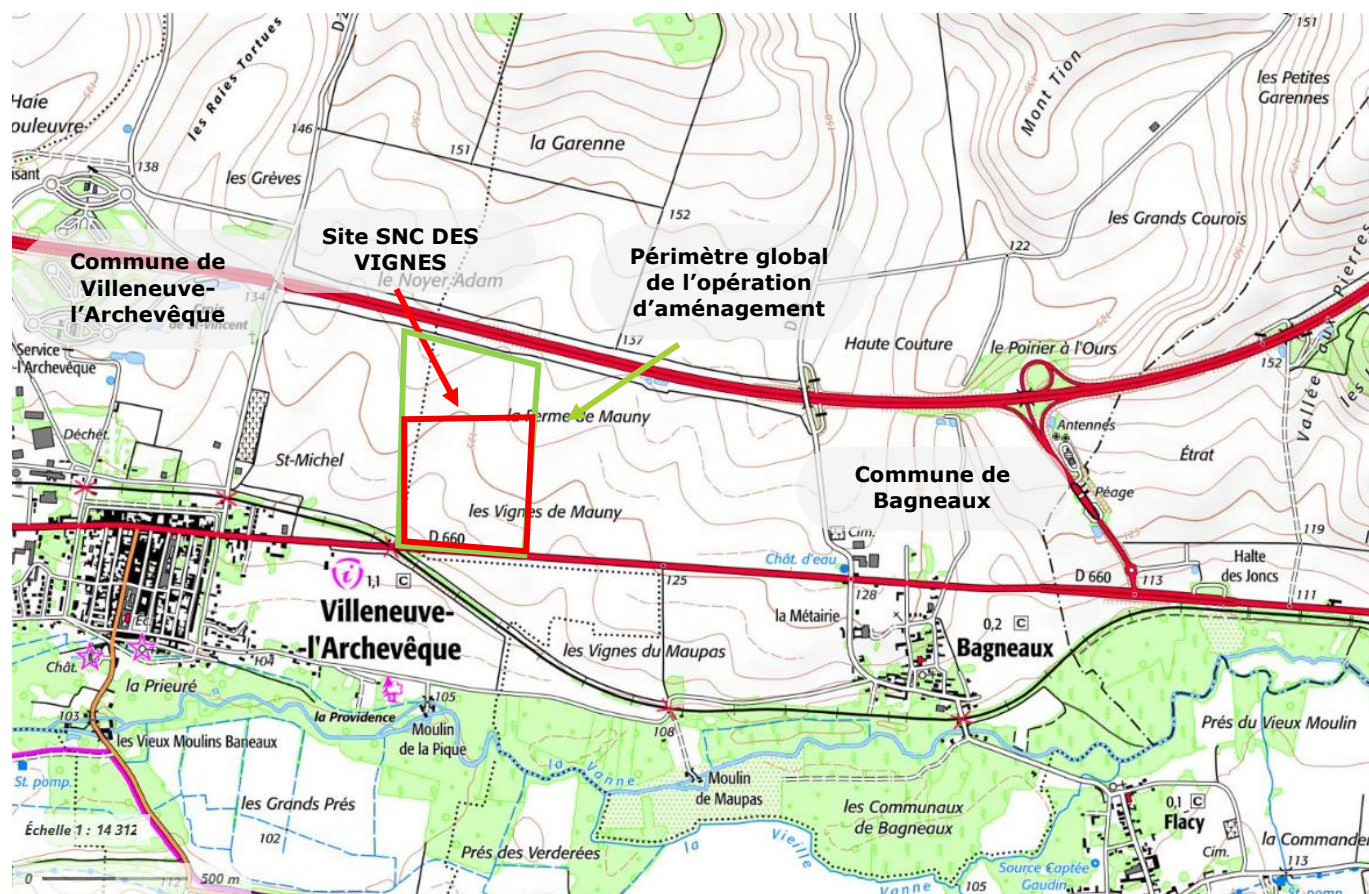
**Producteur d’énergies photovoltaïques**  
Développer des projets photovoltaïques de toutes natures (toitures, ombrières de parking, etc.) répondant aux exigences climatiques et aux besoins territoriaux (aménagement, biodiversité, consommation).

Figure 1 : les différentes figures de TELAMON

## 2. LOCALISATION DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet objet du présent dossier est situé à la limite Ouest de la commune de Bagneaux et à la limite Est de la commune de Villeneuve l'Archevêque.

Il est encadré au Sud par la route départementale RD660 et au Nord par l'emprise de l'autoroute A5.



**Figure 2 : Localisation du projet de la SCN DES VIGNES**

Le terrain d'assiette du projet sera délimité :

- Au Nord par l'emprise de l'autoroute A5
- A l'Est et à l'Ouest par des terrains agricoles,
- Au Sud par la route départementale RD660

Les coordonnées (en Lambert 93) du site sont :

- X : 742 300
- Y : 6 793 071
- Altitude : 114,58 m

Un plan de localisation est disponible en pièce jointe du présent dossier de demande d'autorisation environnementale.

## 3. CADRAGE ADMINISTRATIF DU PROJET

### 3.1. Notion de projet global

Le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) a publié, en août 2017, un guide intitulé : « *Évaluation environnementale – Guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016* ». Ce guide rappelle que la réforme a introduit une nouvelle définition de la notion de « projet ». Cette définition permet de bien déterminer ce qui doit être considéré comme relevant du « projet ». Cette détermination est capitale puisque c'est l'impact de celui-ci sur l'environnement qu'il convient d'évaluer dès lors qu'il est susceptible d'être notable. Le guide précise ainsi les modalités de mise en œuvre de la notion de projet.

L'article L.122-1 du Code de l'environnement donne ainsi plusieurs définitions et orientations quant à la notion de projet à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale :

« I.- Pour l'application de la présente section, on entend par :

*1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ; [...]*

*III.- [...] Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. [...] ».*

**Ainsi, au sens de la réglementation, le projet SNC des Vignes compose bien un seul et même projet à travers 4 bâtiments et un giratoire et étudié à travers divers dossiers d'urbanisme et environnementaux.**

### 3.2. Articulation entre les différentes autorisations

#### 3.2.1. Permis d'aménager

**Un permis d'aménager portant sur les 4 lots aménageables et un lot de desserte a été déposé.**

#### 3.2.2. Permis de construire

Concomitamment au dépôt de ce permis d'aménager, **trois permis de construire ont été déposés** pour les bâtiments projetés sur les lots 1, 2 et 3. Un quatrième permis sera déposé dans un second temps.

#### 3.2.3. Evaluation environnementale

Compte tenu de la superficie du terrain d'assiette (environ 32 hectares) et de la superficie des bâtiments projetés (132 000 m<sup>2</sup>), ce projet entre dans le champ de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le projet est soumis à étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39 b) de la nomenclature des études d'impact annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement (« Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ; »). En effet, l'ensemble du projet a une superficie d'environ 32 hectares.

**L'étude d'impact a été réalisée au titre du Chapitre II du Titre II du Livre 1er du Code de l'Environnement (articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants).**

**Le permis d'aménager sera donc soumis à évaluation environnementale. A ce titre, il sera accompagné d'une étude d'impact portant sur le projet d'aménagement global, c'est-à-dire le périmètre du permis d'aménager et le giratoire d'accès.**

En effet, le code de l'Environnement précise que l'étude d'impact concerne la globalité du projet, c'est-à-dire le projet stricto sensu et les aménagements nécessaires à sa réalisation ou à son fonctionnement, que les travaux aient le même maître d'ouvrage ou pas. **Ici, le giratoire, non réalisé par Telamon, sera intégré à l'étude d'impact.**

**Cette étude d'impact sera jointe à l'ensemble des dossiers environnementaux ou d'urbanisme.**

#### 3.2.4. Phasage du projet

Le projet est conçu selon une organisation en deux phases distinctes. La première phase porte sur la réalisation des bâtiments 1, 2 et 3, qui constituent le périmètre principal du projet à ce stade et pour lesquels les caractéristiques sont définies de manière précise.

La seconde phase, inscrite dans une temporalité ultérieure, concerne le bâtiment 4.

**Bien que ce dernier soit pris en compte dans l'étude d'impact pour l'ensemble des thématiques (trafic, air, faune flore...) afin d'assurer une vision globale et cohérente du projet, son niveau de définition reste à ce stade moins détaillé.**

**En conséquence, certaines informations le concernant peuvent être présentées de manière plus générale.**

**Le bâtiment 4 fera l'objet, lors de sa réalisation effective, d'un dossier ICPE spécifique et indépendant, intégrant des éléments techniques et réglementaires plus précis.**

#### 3.2.5. Dossier d'autorisation environnementale

**La demande d'autorisation environnementale comportera une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et une demande d'autorisation au titre de la législation ICPE.**

- Le périmètre de l'autorisation IOTA portera sur l'ensemble de la parcelle du projet (32 hectares).
- Le périmètre de l'autorisation ICPE portera sur les bâtiments 1, 2 et 3. En effet, pour une cohérence de projet, la société TELAMON a déposé un dossier de demande d'autorisation environnementale pour les trois premiers bâtiments de l'opération. Le quatrième bâtiment de 48 000 m<sup>2</sup> étant programmé avec une temporalité plus lointaine il fera l'objet d'une demande d'autorisation d'exploiter indépendante. Cette demande d'autorisation d'exploiter sera déposée dans un second temps.

Il est important de noter que les trois établissements à usage d'entrepôt feront l'objet d'une autorisation d'exploiter commune au titre de la rubrique 1510-1 de la nomenclature ICPE.

Il est ensuite envisagé de procéder à des demandes de transfert partiels de l'autorisation environnementale pour permettre une exploitation indépendante des trois entrepôts (suivant la loi ASAP qui a modifié l'article L. 181-15-1 du code de l'environnement).

Pour ce faire, il est prévu une indépendance des trois bâtiments en termes d'accès, de réseaux, de gestion des eaux pluviales et de défense incendie.

Les périmètres des différentes autorisations environnementales et urbanisme sont disponibles à la figure suivante.



Figure 3: Périmètre des différentes autorisations

## 4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

### 4.1. Une volonté historique de développement économique sur le territoire de la CCVPO

Le projet doit répondre à des enjeux de développement économique forts.

La zone a fait l'objet d'études et d'acquisitions foncières depuis maintenant plusieurs années par la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe (CCVPO), qui est actuellement propriétaire de 20ha sur l'ensemble du site du projet qui représente 32 ha.

Le PLUi actuel, approuvé en 2021, prévoit « une zone d'intérêt régional pouvant être proposée à différents aménageurs ou opérateurs ». Ce projet est d'intérêt majeur pour le territoire de la CCVPO comme indiqué dans les objectifs du PADD du PLUi et également dans ceux du SCoT du PETR Nord de l'Yonne approuvé le 5 avril 2022.

Le PLUi vise notamment à travers son orientation 5 du PADD la volonté de « Réaliser une zone d'activité de niveau régional » avec comme projet important de poursuivre la création d'une zone d'activité intercommunale localisée entre les communes de Villeneuve l'Archevêque et de Bagneaux.

### 4.2. Solutions alternatives envisagées & analyse du territoire

Le choix du site s'est opéré pour répondre aux enjeux et contraintes du territoire ainsi qu'aux besoins du projet :

#### Réponse aux enjeux et contraintes du territoire :

- Limiter le développement de l'urbanisation sur des zones limitrophes à l'urbanisation existante.
- Le programme Territoires d'Industrie de la CCI 89 (Yonne) vise à soutenir le développement industriel et logistique, notamment en facilitant l'accès au foncier, en accompagnant les projets et en mobilisant des acteurs publics pour lever les obstacles. Le département s'inscrit ainsi dans une dynamique favorable sur des fonciers ciblés. (Cf. point suivant)
- Répondre à un enjeu d'intérêt régional : réserve foncière de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe, définie comme une zone de développement économique.
- Recensement des friches : ont été identifiées et étudiées les friches disponibles dans un rayon de plusieurs dizaines de kilomètre autour du projet (cf. illustration ci-après). Le projet de développement sur les friches alentours n'a pas été possible en raison de plusieurs facteurs :
  - Tout d'abord, très peu de friches sont disponibles ;
  - Ensuite, les friches étudiées étaient trop petites ou étroites pour être utilisées de manière à répondre aux besoins du projets ;
  - Enfin, leur emplacement se trouvaient soit en zones naturelles soit en milieu urbain, ce qui aurait engendré des traversées de communes, nuisances sonores ou encore aménagement des voiries conséquents pour les collectivités.

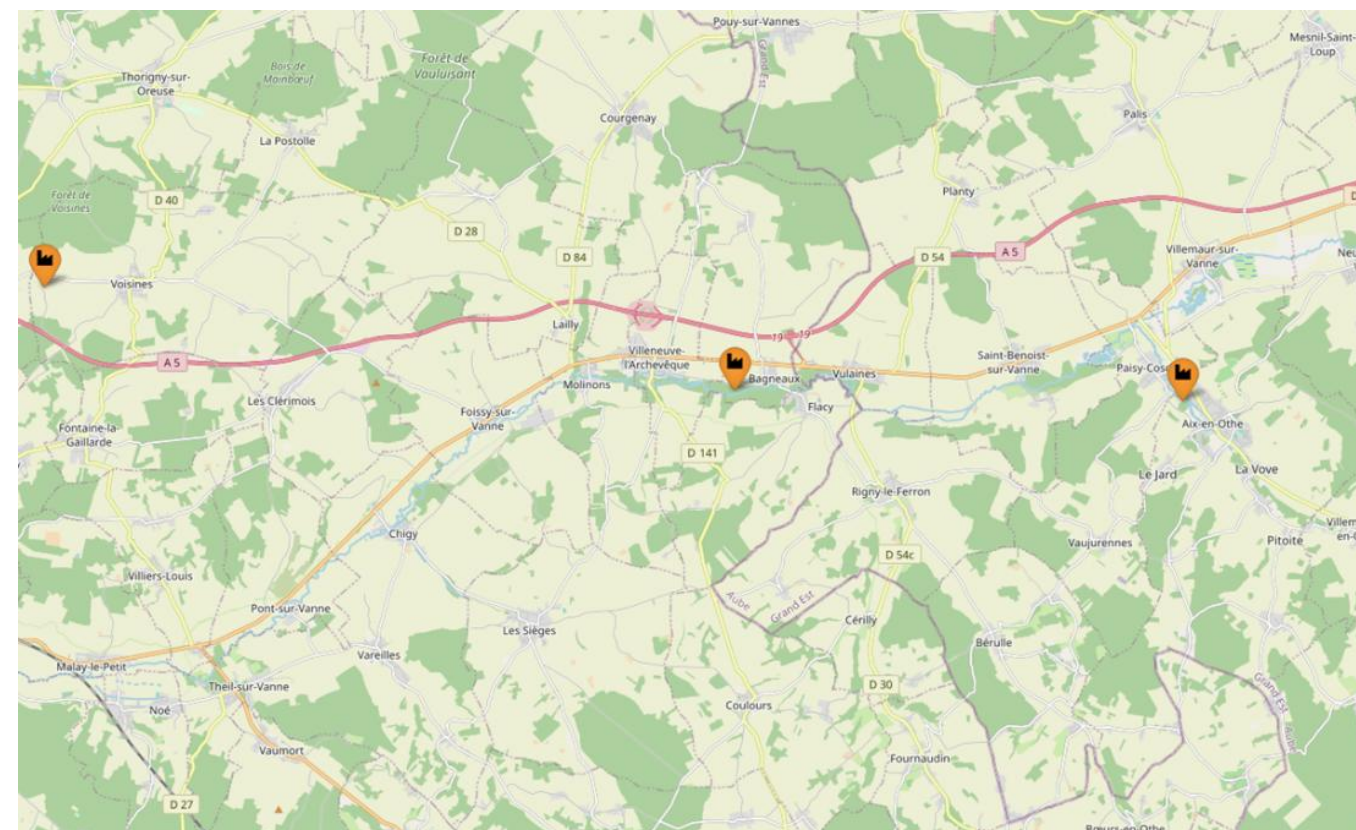


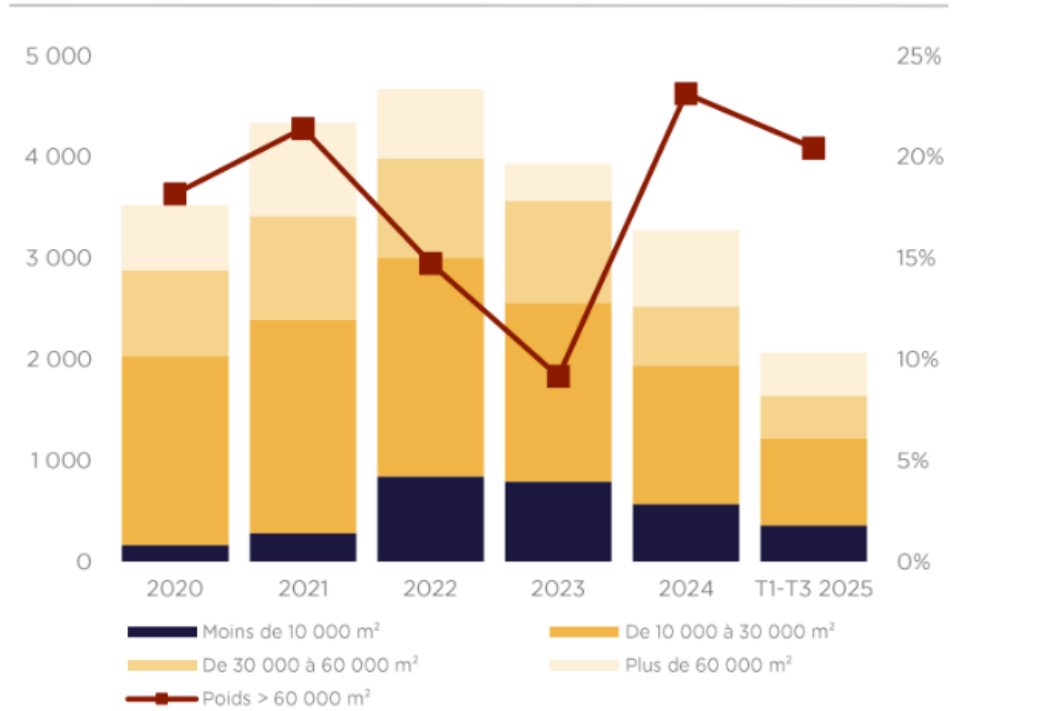
Figure 4 : Friches disponibles autour du projet

#### Réponses aux besoins du projet :

- Proximité immédiate de la sortie d'autoroute n°19 sur l'A5 : localisation limitant les distances du trafic des poids-lourds hors autoroute
- Proximité des bassins d'emplois de Sens et Troyes : territoire disposant d'une main-d'œuvre qualifiée et immédiatement mobilisable
- Implantation en cohérence avec la vocation économique du territoire (PLUi) : projet répondant aux orientations de développement économique de la CCVPO apportant création de valeur locale, retombées fiscales pour la collectivité et attractivité
- Réponse à une offre inexistante sur le territoire : actuellement l'offre à disposition en immobilier d'entreprise, dans un rayon de 30km, ne comporte que des bâtiments de +50 000m². Or la demande placée concerne majoritairement des bâtiments de 30 000m² et moins comme en témoigne ce graphique issu du Flash Logistique France T1-T3 2025 réalisé par Cushman & Wakefield

## DEMANDE PLACÉE

Segmentation (milliers m²)



SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²  
\* HAUTS DE FRANCE, IDF, AURA, PACA

Figure 5 : Flash Logistique France T1-T3 2025 réalisé par Cushman & Wakefield

### 4.3. Emploi

Selon le rapport 2023 de l'Observatoire Prospectif des métiers et des qualifications dans les Transports et la Logistique, 76% des embauches de la Branche ont donné lieu à des contrats de travail à durée indéterminée (CDI), soit une hausse de 6 points par rapport à l'année précédente.

De plus, 93% des salariés de la Branche travaillent à temps complet, soit plus de 9 salariés sur 10. Le recours au temps complet est la norme dans la majorité des secteurs du transport routier et des activités auxiliaires du transport, et s'établit au niveau plus élevé que dans le reste de l'économie, où 17,3% des postes sont à temps partiel.

De plus, le nombre d'intérimaires en équivalents temps plein dans les entreprises de la Branche diminue de 11% en 2022. Cette baisse est largement imputable à une réduction d'un tiers du nombre d'intérimaires chez les prestataires logistiques.

Enfin, nous pouvons préciser qu'en 2022, les salariés de la branche du transport et de la logistique ont perçu, en moyenne, une rémunération brute en équivalent temps plein de 33 697€ par an. Comparé au SMIC annuel brut de 21 422,92€, les salariés ont touché en moyenne 1 000€ brut

# 5.PRESENTATION DU PROJET OBJET DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

La SNC DES VIGNES souhaite développer à terme un parc logistique composé de **quatre bâtiments** à **usage d'entrepôt** et de bureaux sur un terrain de **329 660 m²** sur les communes de Bagneaux et Villeneuve-l'Archevêque.

Le projet d'entrepôt de 48 000 m² sur un terrain de 109 435 m² (*bâtiment 4*) situé sur la partie Nord du terrain est un projet situé dans une temporalité plus lointaine.

La **première phase** du projet correspond à une emprise foncière de **218 687 m²** découpée en quatre lots comme suit:

- Lot bâtiment 1 = 44 425 m²
- Lot bâtiment 2 = 52 240 m²
- Lot bâtiment 3 = 89 559 m²
- Voiries communes = 32 463 m²



Figure 6 : Répartition des bâtiments



Figure 7 : Première phase du projet

**Le projet est conçu selon une organisation en deux phases distinctes. La première phase porte sur la réalisation des bâtiments 1, 2 et 3, qui constituent le périmètre principal du projet à ce stade et pour lesquels les caractéristiques sont définies de manière précise.**

**La seconde phase, inscrite dans une temporalité ultérieure, concerne le bâtiment 4.**

**Bien que ce dernier soit pris en compte dans l'étude d'impact pour l'ensemble des thématiques (trafic, air, faune flore...) afin d'assurer une vision globale et cohérente du projet, son niveau de définition reste à ce stade moins détaillé.**

**En conséquence, certaines informations le concernant peuvent être présentées de manière plus générale.**

**Le bâtiment 4 fera l'objet, lors de sa réalisation effective, d'un dossier ICPE spécifique et indépendant, intégrant des éléments techniques et réglementaires plus précis.**



*Figure 8: images projets lot 1*



Figure 9: images projets lot 2



Figure 10: images projet lot 3

## 6. CLASSEMENT ADMINISTRATIF DE L'ETABLISSEMENT

### 6.1. La législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

En application du Code de l'Environnement, l'établissement sera soumis à Autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour les rubriques 1510-1, 4331 et 4755-2 de la nomenclature ICPE.

Il sera également soumis à déclaration au titre des rubriques 1185-2, 1450, 2925-1, 4320, 4321, 4330, 4510, 4718 et 4741.

Il est non classé pour les rubriques 1436, 4511 et 4734.

### 6.2. Situation au regard de la directive SEVESO 3 – Règles de cumul

Sur la base du tableau de classement ICPE présenté plus avant, l'établissement n'est pas classé SEVESO Seuil Bas ni SEVESO Seuil Haut.

Il est également important de vérifier si la règle de cumul « seuil bas » et seuil haut » est vérifiée.

**Suivant ce classement ICPE, le site ne sera pas classé SEVESO seuil bas ou haut.**

### 6.3. La loi sur l'eau

La nomenclature IOTA figure à l'article R214-1 du Code de l'Environnement. L'établissement est soumis à autorisation en application des articles L214-1 à L214-3 du Code de l'Environnement pour la rubrique 2.1.5.0.

Il est déclaré pour les rubriques 1.1.1.0 et 2.1.1.0.

7.PROCEDURE DE CONSULTATION PARALLELISEE

7.1. Modifications suite à la loi industrie verte

La loi Industrie verte du 23 octobre et son décret d'application du 6 juillet 2024 intègrent une modernisation de la consultation du public. La nouvelle procédure, hybride, reprend pour partie les conditions de la participation du public par voie électronique mais également de l'enquête publique, en confiant sa conduite à un commissaire enquêteur ou, si nécessaire, une commission d'enquête.

Comment le précise l'article L123-1-A du Code de l'Environnement, la participation du public prend la forme :

- 1° D'une enquête publique en application des articles L. 123-1 et suivants ;
- 2° D'une participation du public pour les plans, programmes et projets en application de l'article L. 123-19 qui s'effectue par voie électronique ;
- 3° D'une participation du public hors procédure particulière en application des articles L. 123-19-1 et suivants ;
- 4° De la consultation du public mentionnée à l'article L. 181-10-1, lorsqu'elle est applicable.

C'est la participation abordée à l'alinéa 4° qui nous intéresse pour le projet de la SNC des Vignes.  
Le projet n'a pas fait l'objet d'un débat public.

7.2. Déroulé de la procédure

Conformément à l'article L181-10-1 du Code de l'Environnement :

- I.-Dès la réception du dossier, l'autorité administrative saisit le président du tribunal administratif compétent en vue de la désignation, dans les conditions prévues aux [articles L. 123-4](#) et [L. 123-5](#), d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête chargé de la consultation du public et respectivement d'un suppléant ou de plusieurs suppléants pouvant se substituer sans délai au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête en cas d'empêchement.  
  
Dès que le dossier est jugé complet et régulier et que le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est désigné, l'autorité administrative organise, après concertation avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, une consultation du public selon les modalités prévues aux II à V du présent article, sauf si la demande a déjà été rejetée dans les conditions prévues au quatrième alinéa de l'article L. 181-9.
- II.-La consultation mentionnée au second alinéa du I du présent article a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de la décision. Les observations et les propositions parvenues pendant la durée de la consultation sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

- Le public est avisé de l'ouverture de la consultation selon les modalités prévues au II de l'article L. 123-19. **La durée de la consultation est de trois mois** ou, lorsque l'avis de l'autorité environnementale est requis, d'un mois de plus que le délai imparti à celle-ci pour rendre son avis.  
  
Le dossier de la consultation est constitué et mis à la disposition du public dans les conditions prévues au même II. **L'étude d'impact, quand elle est requise, est mise à la disposition du public au plus tard à l'ouverture de la consultation. Les avis recueillis par l'administration sur la demande ou l'indication d'une absence d'avis résultant de l'expiration des délais impartis sont mis à la disposition du public sans délai au fur et à mesure de leur émission.**
- III.-La consultation est conduite par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision.  
  
A cet effet :
  - 1° **Dans un délai de quinze jours** à compter du début de la consultation, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête organise une **réunion publique d'ouverture avec la participation du pétitionnaire** ; [...]
  - 2° Le public peut faire **parvenir ses observations et ses propositions, pendant la durée de la consultation, par courrier électronique, par voie postale ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'avis d'ouverture de la consultation** ;
  - 3° Les observations et les propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné dans des conditions fixées par voie réglementaire ;
  - 4° **Les réponses éventuelles du pétitionnaire aux avis mis en ligne ainsi qu'aux observations et aux propositions du public sont transmises et publiées dans les mêmes conditions**, y compris lorsque ces réponses ont été formulées lors d'une réunion publique. Ces réponses, à l'exception de la réponse à l'avis de l'autorité environnementale, sont facultatives. Les réponses aux observations et aux propositions du public peuvent être transmises et publiées en une fois, au plus tard à la fin de la consultation du public ;
  - 5° Dans les **quinze derniers jours de la consultation du public, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête organise une réunion publique de clôture**, avec la participation du pétitionnaire. [...]  
Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête recueille les observations des parties prenantes jusqu'à la fin de la consultation.  
  
Les réponses apportées par le pétitionnaire au plus tard lors de la réunion de clôture de la consultation ou le premier jour de la permanence qui lui est substituée sont réputées faire partie du dossier de demande, de même que les éventuelles modifications consécutives du projet, sous réserve qu'elles n'en modifient pas l'économie générale.
- IV.-Le **commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées** à l'autorité administrative, après concertation avec le pétitionnaire et **dans un délai de trois semaines** à compter de la fin de la consultation du public.  
  
Le rapport fait état des principaux éléments relatifs au projet recueillis lors de la consultation du public et comporte une synthèse des observations et des propositions du public ainsi que des réponses du pétitionnaire.  
  
**Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.**  
  
La réception de ce rapport et de ces conclusions motivées ou l'expiration du délai de trois semaines met fin à la phase d'examen et de consultation et ouvre la phase de décision.

La décision ne peut être adoptée avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et des propositions formulées pendant la consultation et des réponses du pétitionnaire.

V.-Le pétitionnaire assume les frais afférents à la consultation du public, notamment ceux relatifs aux différentes mesures de publicité de la consultation et à l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du présent livre.

**La nouvelle procédure, de nature hybride, intègre à la fois certaines modalités de la participation du public par voie électronique (PPVE) ainsi que celles de l'enquête publique, dont la conduite est confiée à un commissaire enquêteur ou à une commission d'enquête.**

**La consultation, d'une durée de trois mois, prévoit l'organisation de deux réunions publiques (une réunion publique d'ouverture et une réunion de clôture), en présence du commissaire enquêteur ou d'un membre de la commission d'enquête, ainsi que du pétitionnaire.**

**Pour que cette consultation puisse s'organiser concrètement dans les meilleures conditions, une plate-forme dématérialisée sera créée puis mise en place.**

**Cette nouvelle procédure d'autorisation environnementale s'applique aux demandes déposées à partir du 22 octobre 2024.**

### 7.3. Dossier de consultation

Conformément à l'article R181-36-1 du Code de l'Environnement le dossier comprend : à l'article L181-10-1 du Code de l'Environnement :

I.-Dès le début de la consultation prévue à l'article L. 181-10-1, outre **les pièces exigées par les législations et réglementations applicables au projet** et sous réserve des éléments mentionnés à l'article R. 181-37, le dossier mis à disposition du public dans les conditions prévues au II de l'article L. 123-19 comprend :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

**a) L'étude d'impact et son résumé non technique ;**

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, l'objet de la consultation, les caractéristiques les plus importantes du projet et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à consultation a été retenu ;

**3° La mention des textes qui régissent la consultation du public** en cause et l'indication de la façon dont cette consultation s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la consultation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ;

**4° Le bilan de la procédure de débat public** organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

**5° La mention des autres autorisations nécessaires** pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

## 8. CONSULTATION PARALLELISEE DU PROJET DE LA SNC DES VIGNES

### 8.1. Périmètre de la consultation

L'enquête publique concerne :

- La demande d'autorisation environnementale (loi sur l'eau et ICPE)
- La demande de permis d'aménager
- Les trois demandes de permis de construire

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces correspondantes à ces procédures.

### 8.2. Participer à la consultation

L'enquête publique unique se tient du 17 août (9h00) au 17 novembre 2026 (17h00). Cette procédure est placée sous l'égide d'une commission d'enquêtrice : Jacqueline LAROSE et de son suppléant Michel BREUILLE.

Le dossier complet pourra également être consulté :

- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7502>
- sur le site internet des services de l'État [www.yonne.gouv.fr](http://www.yonne.gouv.fr) (Onglet « Actions de l'État » / Rubriques environnement/installations classées/enquêtes publiques),
- sur un poste informatique à la préfecture de l'Yonne à Auxerre, sur rendez-vous au 03.86.72.78.18,
- sur demande, adressée 4 jours à l'avance, à l'espace France Services de Villeneuve-l'Archevêque.

La commissaire enquêtrice, en présence de représentants de la société SNC DES VIGNES (Groupe TELAMON) seront présents lors de deux réunions publiques :

- une réunion d'ouverture, le mercredi 26 août 2026 à 18 h 30, à la salle des fêtes de Bagneaux (Salle des fêtes de Rateau, 13 rue des Puits 89190 Bagneaux),
- une réunion de clôture, le vendredi 6 novembre, à 18 h 00, à la salle des fêtes de Villeneuve-l'Archevêque (Salle polyvalente Paul Bert, 17 rue Paul Bert 89190 Villeneuve l'Archevêque).

Pendant la consultation, les observations et propositions éventuelles que soulève le dossier pourront être consignées :

- soit par voie électronique :
  - sur un registre dématérialisé, à l'adresse citée ci-dessus,
  - à l'adresse e-mail suivante : [consultation-du-public-7502@registre-dematerialise.fr](mailto:consultation-du-public-7502@registre-dematerialise.fr) (les observations adressées à cette adresse e-mail seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et visibles par tous).
- soit par écrit :
  - sur le registre « papier » déposé en mairies de Bagneaux et de Villeneuve-L'Archevêque,
  - par voie postale, à l'attention de la commissaire enquêtrice, à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque (1 place de la Liberté - 89190 VILLENEUVE-L'ARCHEVEQUE).
- Soit à la mairie de Villeneuve-l'Archevêque, le vendredi 16 octobre 2026 de 14 h 30 à 17 h 30.

## 9. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION PARALLELISEE

### 9.1. Contenu commun aux cinq dossiers : étude d'impact

L'étude d'impact du projet étant globale, cette étude est commune à l'ensemble des autorisations demandées :

- Le permis d'aménager,
- Les 3 permis de construire,
- Le dossier d'autorisation environnementale.

L'étude d'impact du projet contient les éléments suivants :

- 01 Etude impact
- 02 RNT de l'étude d'impact
- 03 Annexes de l'étude d'impact

### 9.2. Permis d'aménager

Le contenu du dossier de permis d'aménager est le suivant :

- 01 cerfa\_16297-03\_PA Bagneaux
- 02 cerfa\_16297-03\_PA Villeneuve
- 03 PA01 Plan de situation
- 04 PA02 Note de gestion des eaux pluviales
- 05 PA02 Notice de presentation
- 06 PA03a Cadastre Existant
- 07 PA03b Plan de masse Existant
- 08 PA04a Plan de composition d'ensemble
- 09 PA04b Plan de composition des divisions parcellaires
- 10 PA04c Plan de masse assainissement EP-EU-LOT PA
- 11 PA05a Coupe sur le terrain et la construction
- 12 PA05b Coupe sur le terrain et la construction
- 13 PA06 Photos de l'environnement Proche
- 14 PA07 Photos de l'environnement Lointain
- 15 PA08 Programme des travaux d'aménagement
- 16 PA09 Plan de masse Hypothèse d'implantation
- 17 PA10 Projet de règlement\_Ind A
- 18 PA\_PA11 - EI, RNT ET SES ANNEXES
- 19 PA12 Engagement du lotisseur
- 20 AN01 - Liste des parcelles du projet
- 21 PA\_AN-A-Engagement Biodiversité

### 9.3. 3 permis de construire

Le contenu du dossier du permis de construire du lot 1 est le suivant :

- 01 LOT 01\_cerfa\_13409-15\_LOT1 Bagneaux
- 02 LOT 01\_cerfa\_13409-15\_LOT1 Villeneuve
- 03 LOT 01\_PC01-1-Plan de situation
- 04 LOT 01\_PC01-2-Cadastre
- 05 LOT 01\_PC02-1-Plan de masse
- 06 LOT 01\_PC02-2-Plan de masse assainissement EP-EU-LOT 1
- 07 LOT 01\_PC02-3-Plan de masse paysage
- 08 LOT 01\_PC03-Coupe sur le terrain et la construction

- 09 LOT 01\_PC04 Note de gestion des eaux pluviales\_Lot 1
- 10 LOT 01\_PC04 Notice de presentation LOT 1
- 11 LOT 01\_PC05-1-Plan de toiture
- 12 LOT 01\_PC05-2-Elevations générales
- 13 LOT 01\_PC05-3-Elevations Bureaux
- 14 LOT 01\_PC06-1a-Insertion Original
- 15 LOT 01\_PC06-1b-Insertion Projet
- 16 LOT 01\_PC06-2-Image projet 01
- 17 LOT 01\_PC06-3-Image projet 02
- 18 LOT 01\_PC07-Photos de l'environnement Proche
- 19 LOT 01\_PC08-Photos de l'environnement Lointain
- 20 LOT 01\_PC11 - EI, RNT ET SES ANNEXES
- 21 LOT 01\_PC11-3-Attestation de conformité assainissement ANC\_Lot1
- 22 LOT 01\_PC16-1-Attestation Bbio - Lot 1
- 23 LOT 01\_PC28 - LOT 01
- 24 LOT 01\_PC29 - LOT 01
- 25 LOT 01\_AN01-Plan de RDC
- 26 LOT 01\_AN02-Plans de bureaux
- 27 LOT 01\_AN-A-Engagement Biodiversité

Le contenu du dossier du permis de construire du lot 2 est le suivant :

- 01 LOT 02\_cerfa\_13409-15\_LOT2
- 02 LOT 02\_PC01-1-Plan de situation
- 03 LOT 02\_PC01-2-Cadastre
- 04 LOT 02\_PC02-1-Plan de masse
- 05 LOT 02\_PC02-2-Plan de masse assainissement EP-EU-LOT 2
- 06 LOT 02\_PC02-3-Plan de masse paysage
- 07 LOT 02\_PC03-Coupe sur le terrain et la construction
- 08 LOT 02\_PC04 Note de gestion des eaux pluviales\_Lot 2
- 09 LOT 02\_PC04 Notice de presentation LOT 2
- 10 LOT 02\_PC05-1-Plan de toiture
- 11 LOT 02\_PC05-2-Elevations générales
- 12 LOT 02\_PC05-3-Elevation Bureaux
- 13 LOT 02\_PC06-1a-Insertion Original
- 14 LOT 02\_PC06-1b-Insertion Projet
- 15 LOT 02\_PC06-2-Image projet 01
- 16 LOT 02\_PC06-3-Image projet 02
- 17 LOT 02\_PC07-Photos de l'environnement Proche
- 18 LOT 02\_PC08-Photos de l'environnement Lointain
- 19 LOT 02\_PC11 - EI, RNT ET SES ANNEXES
- 20 LOT 02\_PC11-3-Attestation de conformité assainissement ANC\_Lot2
- 21 LOT 02\_PC16-1-Attestation Bbio - Lot 2
- 22 LOT 02\_PC28 - LOT 02
- 23 LOT 02\_PC29 - LOT 02
- 24 LOT 02\_AN01-Plan de RDC
- 25 LOT 02\_AN02-Plans de bureau
- 26 LOT 02\_AN-A-Engagement Biodiversité

Le contenu du dossier du permis de construire du lot 3 est le suivant :

- 01 LOT 03\_cerfa\_13409-15\_LOT3\_BAGNEAUX
- 02 LOT 03\_cerfa\_13409-15\_LOT3\_Villeneuve
- 03 LOT 03\_PC01-1-Plan de situation
- 04 LOT 03\_PC01-2-Cadastre
- 05 LOT 03\_PC02-1-Plan de masse
- 06 LOT 03\_PC02-2-Plan de masse assainissement EP-EU-LOT 3
- 07 LOT 03\_PC02-3-Plan de masse paysage
- 08 LOT 03\_PC03-Coupe sur le terrain et la construction

- 09 LOT 03\_PC04 Note de gestion des eaux pluviales\_Lot 3
- 10 LOT 03\_PC04 Notice de presentation LOT 3
- 11 LOT 03\_PC05-1-Plan de toiture
- 12 LOT 03\_PC05-2-Elevations générales
- 13 LOT 03\_PC05-3-Elevations Bureaux
- 14 LOT 03\_PC05-4-Elevations Poste de Garde
- 15 LOT 03\_PC06-1a-Insertion Original
- 16 LOT 03\_PC06-1b-Insertion Projet
- 17 LOT 03\_PC06-2-Image projet 01
- 18 LOT 03\_PC06-3-Image projet 02
- 19 LOT 03\_PC07-Photos de l'environnement Proche
- 20 LOT 03\_PC08-Photos de l'environnement Lointain\_Ind A
- 21 LOT 03\_PC11 - EI, RNT ET SES ANNEXES
- 22 LOT 03\_PC11-3-Attestation de conformité assainissement ANC\_Lot3
- 23 LOT 03\_PC16-1-Attestation Bbio - Lot 3
- 24 LOT 03\_PC28 - LOT 03
- 25 LOT 03\_PC29 - LOT 03
- 26 LOT 03\_AN01-Plan de RDC
- 27 LOT 03\_AN02-Plans de bureau
- 28 LOT 03\_AN03-Plans de Poste de Garde
- 29 LOT 03\_AN-A-Engagement Biodiversité

#### 9.4. Dossier d'autorisation environnementale

Le contenu du dossier d'autorisation environnementale est le suivant :

- PJ01 - SNC DES VIGNES - PJ1 Mandat de Dépôt
- PJ02 - SNC DES VIGNES - PJ2 Description des procédés
- PJ03 - SNC DES VIGNES - PJ3 Présentation non technique
- PJ04 - SNC DES VIGNES - PJ4 Justification maîtrise foncière
- PJ05 - SNC DES VIGNES - PJ5 Tableau des parcelles cadastrales
- PJ06 - SNC DES VIGNES - PJ6 Etude impact
- PJ07 - SNC DES VIGNES - PJ7 Annexes de étude impact
- PJ08 - SNC DES VIGNES - PJ8 RNT de étude impact
- PJ09 - SNC DES VIGNES - PJ9 Autres pièces IOTA
- PJ10 - SNC DES VIGNES - PJ10 Etude de dangers avec annexe
- PJ11 - SNC DES VIGNES - PJ11 Capacités techniques et financières
- PJ13 - SNC DES VIGNES - PJ13 Courriers de remise en état
- PJ14 - SNC DES VIGNES - PJ14 Plan de situation
- PJ15 - SNC DES VIGNES - PJ15 Pièces graphiques
- PJ16 - SNC DES VIGNES - PJ16 Plan rayon des 35 m
- PJ17 - SNC DES VIGNES - PJ17 Conformités ICPE