

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

- ÉLABORATION DU PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE
- ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS
- CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN

*Décision du Tribunal Administratif de Dijon : N° E23000066/21 du 10/07/2023*

## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE du 4 décembre 2023 au 10 janvier 2024, soit durant  
38 jours consécutifs



GÂTINAIS EN BOURGOGNE

Département de l'Yonne

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU GÂTINAIS

COMMISSION D'ENQUÊTE : M. Jean-Paul MONTMAYEUL (*président*) - Mme. Catherine SEMBLAT (*commissaire enquêteur titulaire*) - M. Frédéric ROUSSEL (*commissaire enquêteur titulaire*) - M. Gilles PEYLET (*commissaire enquêteur suppléant*)

## Table des matières

|                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMIÈRE PARTIE</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>11</b> |
| <b>ÉLABORATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)<br/>DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE (CCGB)</b>                                                                                     | <b>11</b> |
| <b>1.1 : GÉNÉRALITÉS</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>12</b> |
| <b>1.2 : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE</b>                                                                                                                                                                                  | <b>12</b> |
| <b>1.3 : CADRE JURIDIQUE</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>13</b> |
| 1.3.1 : Textes législatifs et réglementaires applicables                                                                                                                                                                         | 13        |
| 1.3.2 : Procédures et actes administratifs                                                                                                                                                                                       | 13        |
| <b>1.4 : NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET</b>                                                                                                                                                                                | <b>13</b> |
| <b>1.5 : COMPOSITION DU DOSSIER ET RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>                                                                                                                                                                   | <b>14</b> |
| 1.5.0 : Composition du dossier                                                                                                                                                                                                   | 14        |
| 1.5.0.1 : Rapport de présentation (384 p.)                                                                                                                                                                                       | 14        |
| 1.5.1 : Rapport de présentation                                                                                                                                                                                                  | 15        |
| 1.5.1.1 : Tome 1 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET DIAGNOSTIC (388 p.)                                                                                                                                                                   | 15        |
| 1 : Diagnostic territorial                                                                                                                                                                                                       | 17        |
| 2 : Diagnostic environnemental                                                                                                                                                                                                   | 27        |
| 3 : Diagnostic agricole (annexe 35 p.)                                                                                                                                                                                           | 45        |
| 1.5.1.2 : Tome 2 : JUSTIFICATIONS et ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (172 p.)                                                                                                                                                        | 47        |
| 4 : Présentation des surfaces totales des zones du PLUi                                                                                                                                                                          | 47        |
| 5 : Justification des dispositions du PLUi, analyse du potentiel de renouvellement et de densification et traduction réglementaire                                                                                               | 50        |
| 6 : Évaluation environnementale                                                                                                                                                                                                  | 59        |
| 1.5.2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD                                                                                                                                                              | 66        |
| 1.5.3 : Principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Échéancier prévisionnel d'ouverture                                                                                                                  | 73        |
| 1.5.4 : Le Règlement écrit                                                                                                                                                                                                       | 78        |
| 1.5.5 : Annexes                                                                                                                                                                                                                  | 83        |
| <b>1.6 : AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE - MRAe –<br/>(n° BFC-2023-4111 du 28/11/2023) - 21 p.</b>                                                                                                      | <b>83</b> |
| 1.6.1 : Préambule                                                                                                                                                                                                                | 83        |
| 1.6.2 : La MRAE recommande de présenter la méthode de calcul utilisée pour déterminer le nombre de logements prévus dans les documents du PLUi (p.7).                                                                            | 83        |
| 1.6.3 : La MRAE recommande de mettre à jour le dossier en s'appuyant sur les données les plus récentes disponibles et les documents supra-communaux en vigueur et de modifier les objectifs et dispositions s'il y a lieu (p.8). | 84        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.6.3.1 : Mise à jour des données.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>84</b> |
| <b>1.6.3.2 : Recommandation de compléter le dispositif de suivi en intégrant les valeurs cibles afin d'être en mesure de s'assurer de l'atteinte des objectifs inscrits dans le PLUi et des objectifs réglementaires sur la durée du PLUi notamment de l'artificialisation des sols, et le cas échéant de justifier les écarts (p. 8-9). ....</b>                                                                                                                                       | <b>84</b> |
| <b>1.6.3.3 : Recommandation de compléter l'analyse de l'articulation avec les plans et programmes.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>84</b> |
| <b>1.6.3.4 : Recommandation de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) envisagés par le projet de PLUi, afin de respecter la loi Climat et Résilience, au regard notamment de la consommation foncière très importante prévue dans les espaces à destination d'activités économiques (p.10).....</b>                                                                                                                                                 | <b>85</b> |
| <b>1.6.3.5 : Recommandation de présenter des éléments de justification concernant l'ouverture à l'urbanisation des emprises prévues pour le développement économique (75 ha), de prévoir des mesures ambitieuses de réduction et le cas échéant des compensations afin de minimiser les impacts de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces (impacts sur les sols, les eaux de ruissellement, la biodiversité, le paysage, l'agriculture, etc ... (p.12)). ....</b> | <b>85</b> |
| <b>1.6.3.6 : Recommandation de réétudier la localisation des zones d'extension urbaines des communes de Chéroy, Domats, Montacher-Villegardin et Subigny en présentant une comparaison de solutions alternatives afin d'éviter d'enclaver des espaces agricoles ou naturels et de justifier les choix retenus (p.14). ....</b>                                                                                                                                                          | <b>86</b> |
| <b>1.6.3.7 : Recommandation de reporter dans les règlements écrits et graphiques du PLUi, le classement en EBC des espaces boisés mentionnés dans les documents d'urbanisme remplacés par le PLUi, d'identifier le cas échéant des zones à inscrire en EBC dans les communes non dotées de documents d'urbanisme et de justifier tout retrait ou ajout de surfaces boisées (p. 15). ....</b>                                                                                            | <b>86</b> |
| <b>1.6.3.8 : Recommandation concernant les zones humides (p. 16).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>86</b> |
| 1.6.3.8.1 : Recommandation de clarifier la méthodologie d'inventaires des zones humides en mettant à jour les dates de relevés et de préciser les conditions de justification des zones AU et U.....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 86        |
| 1.6.3.8.2 : Recommandation d'inscrire dans le règlement, la recherche systématique de zones humides avant la réalisation de projets autorisés en zone A et N, afin de préserver des milieux humides. ....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 87        |
| <b>1.6.3.9 : Recommandation de renforcer les mesures d'insertion paysagère des zones d'activité économique Nord et Sud Gâtinais (p. 17). ....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>87</b> |
| <b>1.6.3.10 : Recommandation concernant l'eau potable.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>87</b> |
| 1.6.3.10.1 : Recommandation de mettre à jour les DUP existantes et d'intégrer les servitudes associées à chaque captage d'alimentation en eau potable présent sur le territoire afin de permettre leur prise en compte dans le développement intercommunal (p. 18).....                                                                                                                                                                                                                 | 87        |
| 1.6.3.10.2 : Recommandation de compléter l'analyse concernant l'approvisionnement en eau potable en la détaillant davantage et en prenant en compte les conséquences du changement climatique sur la ressource en eau, et d'examiner, le cas échéant, des solutions                                                                                                                                                                                                                     |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| alternatives pour sécuriser l'alimentation en eau potable dans le cadre d'extension d'activités prévues (p. 18). .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 87        |
| <b>1.6.3.11 : Recommandation concernant l'assainissement et l'eau potable.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>88</b> |
| 1.6.3.11.1 : Vive recommandation de préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour permettre le traitement des effluents supplémentaires liés aux nouveaux logements et activités prévus par le PLUi, sur les communes pour lesquelles sont mis en évidence un dépassement des capacités de traitement des systèmes d'assainissement collectif ou des non-conformités de traitement (p. 19). ..... | 88        |
| 1.6.3.11.2 : Pour ce qui concerne le développement des deux grandes zones d'activités économiques, compte tenu des emprises importantes, recommandation de proposer des mesures de réduction complémentaires et qualitatives pour limiter l'imperméabilisation des sols d'une part, et assurer la gestion des eaux pluviales d'autre part (p. 19). .....                                                | 88        |
| <b>1.6.3.12 : Risques et nuisances.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>88</b> |
| 1.6.3.12.1 : Recommandation de fournir une cartographie permettant de mieux identifier le risque retrait et gonflement des argiles (p. 19). .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 88        |
| 1.6.3.12.2 : Recommandation de reprendre le volet changement climatique et transition énergétique du dossier, et d'inscrire des objectifs ambitieux dans le règlement et le zonage en prenant en considération les évolutions réglementaires et les objectifs portés par les documents supra communaux en vigueur (p. 21). .....                                                                        | 89        |
| <b>1.7 : SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>89</b> |
| <b>1.7.1 : L'AVIS DE L'ÉTAT - 28 p. (08/09/2023). .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>89</b> |
| <b>1.7.1.1 : Le dimensionnement du document .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>90</b> |
| 1.7.1.1.1 : La temporalité du PLUi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 90        |
| 1.7.1.1.2 : Justification de l'évolution démographique.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 90        |
| 1.7.1.1.3: Justification du besoin en logements.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 90        |
| 1.7.1.1.4 : Justification du besoin en foncier.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 91        |
| <b>1.7.1.2 : Les enjeux associés au document d'urbanisme.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>91</b> |
| 1.7.1.2.1 : La prévention des risques naturels.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 91        |
| 1.7.1.2.2 : La ressource en eau et la capacité des réseaux .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 92        |
| 1.7.1.2.3 : Les zones naturelles remarquables et la biodiversité.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 93        |
| 1.7.1.2.4 : Les éléments de patrimoine .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 93        |
| <b>1.7.1.3 : Les outils d'aménagement prévus par le document d'urbanisme.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>93</b> |
| 1.7.1.3.1 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 93        |
| <b>1.7.1.4 : Les pièces constitutives du dossier .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>94</b> |
| 1.7.1.4.1: Le rapport de présentation (RP).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 94        |
| 1.7.1.4.2: Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 94        |
| 1.7.1.4.3: Le règlement littéral .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 95        |
| 1.7.1.4.4 : Le règlement graphique.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 95        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.7.1.4.5 : Les annexes .....                                                                                                                                                                                                                                             | 96         |
| 1.7.1.5 : Conclusion.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 96         |
| 1.7.1.6 : Annexe : suggestions proposées (p. 27 et 28) .....                                                                                                                                                                                                              | 96         |
| 1.7.2 : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels<br>Agricoles et Forestiers (CDPENAF 24/08/2023).....                                                                                                                                 | 96         |
| 1.7.3 : Avis de la Chambre d'Agriculture (14/09/2023) .....                                                                                                                                                                                                               | 97         |
| 1.7.4 : Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Bourgogne-Franche-Comté -<br>CNPf (21/08/2023) .....                                                                                                                                                           | 97         |
| 1.7.5 : Avis de la DRAC de la région BFC (06/09/2023) .....                                                                                                                                                                                                               | 98         |
| 1.7.6 : Avis de l'agence Eau Seine-Normandie (13/07/2023) .....                                                                                                                                                                                                           | 99         |
| 1.7.7 : Avis de l'INAO (12/09/2023) .....                                                                                                                                                                                                                                 | 100        |
| 1.7.8 : Avis du SDIS de l'Yonne (13/06/2023) .....                                                                                                                                                                                                                        | 100        |
| 1.7.9 : Avis de la Région Bourgogne Franche Comté (12/06/2023) .....                                                                                                                                                                                                      | 101        |
| 1.7.10 : Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux (EPAGE)<br>du bassin du Loing - 25 rue Jean-Jaurès 45200 Montargis <a href="mailto:contact@epageloing.fr">contact@epageloing.fr</a><br>(04/12/2023 et 21/12/2023 - 4 p. + 35 p. + 2 p) ..... | 101        |
| <b>1.8 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>102</b> |
| 1.8.1 : Désignation de la commission d'enquête unique .....                                                                                                                                                                                                               | 102        |
| 1.8.2 : Contacts préliminaires .....                                                                                                                                                                                                                                      | 102        |
| 1.8.2.1 : Premières prises de contact .....                                                                                                                                                                                                                               | 102        |
| 1.8.2.2 : Première réunion avec les représentants de la CCGB en date du 28/08/2023 ...                                                                                                                                                                                    | 103        |
| 1.8.2.3 : la problématique du report de la date d'ouverture de l'enquête publique .....                                                                                                                                                                                   | 103        |
| 1.8.3: Modalités de l'enquête publique unique.....                                                                                                                                                                                                                        | 103        |
| 1.8.3.1: Validation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique et de l'avis<br>d'information du public .....                                                                                                                                                    | 103        |
| 1.8.3.2: Demande de complément de dossier .....                                                                                                                                                                                                                           | 104        |
| 1.8.3.3 : Arrêté du président de la CC du Gâtinais en Bourgogne portant ouverture de<br>l'enquête publique unique.....                                                                                                                                                    | 104        |
| 1.8.3.4 : Organisation de l'enquête publique unique.....                                                                                                                                                                                                                  | 104        |
| 1.8.3.5 : Conditions de réception du public.....                                                                                                                                                                                                                          | 105        |
| 1.8.3.6 : Visite des lieux .....                                                                                                                                                                                                                                          | 105        |
| 1.8.4 : Publicité de l'avis d'enquête publique unique.....                                                                                                                                                                                                                | 106        |
| 1.8.4.1 : Publicité dans les journaux d'annonces légales .....                                                                                                                                                                                                            | 106        |
| 1.8.4.2 : Affichage de l'enquête publique unique.....                                                                                                                                                                                                                     | 106        |
| 1.8.4.3 : Analyse de la concertation préalable.....                                                                                                                                                                                                                       | 106        |
| 1.8.4.4 : Information effective du public.....                                                                                                                                                                                                                            | 107        |
| <b>1.9 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE .....</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>107</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.10 : PARTICIPATION DU PUBLIC .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>107</b> |
| <b>1.11 : CONTENU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>107</b> |
| <b>1.12 : CLIMAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>108</b> |
| <b>1.13 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE ET MODALITÉS DU TRANSFERT<br/>DU DOSSIER AINSI QUE DES REGISTRES.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>108</b> |
| <b>DEUXIÈME PARTIE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>110</b> |
| <b>ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLLOT,<br/>DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS<br/>ET DE VILLEBOUGIS (89).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>110</b> |
| <b>2.1 : GÉNÉRALITÉS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>111</b> |
| <b>2.2 : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>111</b> |
| <b>2.3 : CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE<br/>.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>111</b> |
| <b>2.3.1 : L'organisation et le déroulement de l'enquête publique .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>111</b> |
| <b>2.3.2 : Les dispositions spécifiques aux plans d'alignement .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>112</b> |
| <b>2.4 : NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DU PROJET – COMPOSITION DU DOSSIER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>112</b> |
| <b>2.4.1 : Un fascicule regroupant les plans d'alignements pour les huit communes concernées<br/>et qui font l'objet des servitudes actuellement en vigueur (EL7).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>112</b> |
| <b>2.4.2 : La délibération du conseil communautaire de la CCGB prise en date du 26/05/2023<br/>approuvant la procédure d'abrogation des PDA dans le processus d'élaboration du PLUi,<br/>afin de demander l'avis des services concernés et de procéder à une enquête publique<br/>conjointe (désormais intitulée enquête publique unique), dont la CCGB sera en charge et<br/>comportant dans ses visas, les références aux avis favorables des communes de : .....</b> | <b>112</b> |
| <b>2.4.3 : Délibérations communales jointes.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>113</b> |
| <b>2.4.4 : Note explicative du Conseil départemental de l'Yonne pour la mise en délibération de<br/>l'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-<br/>le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien et Villebougis .....</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>114</b> |
| <b>2.4.5 : Délibération de la commission permanente du conseil départemental (sous-fonction<br/>843) en date du 13/10/2023 .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>115</b> |
| <b>2.5 : PRÉSENTATION DES PROJETS DES NOUVEAUX DOCUMENTS CADASTRAUX<br/>COMPORTANT L'ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>115</b> |
| <b>2.5.1 : Commune de Brannay (annexe 1).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>115</b> |
| <b>2.5.2 : Commune de Dollot (annexe 2).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>115</b> |
| <b>2.5.3 : Commune de Domats (annexe 3) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>115</b> |
| <b>2.5.4 : Commune d'Égriselles-le-Bocage (annexe 4).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>115</b> |
| <b>2.5.5 : Commune de Nailly (annexe 5) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>115</b> |
| <b>2.5.6 : Commune de Saint-Valérien (annexe 6) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>115</b> |
| <b>2.5.7 : Commune de Savigny-sur-Clairis (annexe 7) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>116</b> |

|                                                                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.5.8 : Commune de Villebougis (annexe 8).....                                                                                          | 116        |
| <b>2.6 : CONDITIONS DE RÉALISATION ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE<br/>PUBLIQUE UNIQUE.....</b>                                          | <b>116</b> |
| <b>2.7 : OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>                                                                                                | <b>116</b> |
| <b>TROISIÈME PARTIE.....</b>                                                                                                            | <b>129</b> |
| <b>CRÉATION DE PÉRIMETRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS<br/>HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN (89) .....</b> | <b>129</b> |
| <b>3.0 : AVANT - PROPOS .....</b>                                                                                                       | <b>130</b> |
| <b>3.1 : L'ÉGLISE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION À CHÉROY .....</b>                                                                         | <b>130</b> |
| 3.1.1 : Cadre juridique .....                                                                                                           | 130        |
| 3.1.2 : Objectifs.....                                                                                                                  | 131        |
| 3.1.3 : Situation géographique de Chéroy.....                                                                                           | 131        |
| 3.1.4 : Rapport au grand paysage .....                                                                                                  | 131        |
| 3.1.5 : Evolution de la structure urbaine .....                                                                                         | 131        |
| 3.1.6 : Diachronie .....                                                                                                                | 131        |
| 3.1.7 : Eléments remarquables.....                                                                                                      | 132        |
| 3.1.8 : Présentation du monument historique - Eglise Notre-Dame de l'Assomption .....                                                   | 132        |
| 3.1.9 : Périmètre Délimité des Abords proposé (PDA).....                                                                                | 132        |
| 3.1.10 : Sources bibliographiques et iconographiques .....                                                                              | 134        |
| 3.1.11 : Annexe – Matrice parcellaire concernée par le PDA .....                                                                        | 135        |
| 3.1.12 : Conditions de réalisation de l'enquête publique.....                                                                           | 136        |
| 3.1.13 : Observations du public.....                                                                                                    | 137        |
| <b>3.2 : LE PORTAIL RENAISSANCE DE L'ÉGLISE DE SAINT-VALÉRIEN.....</b>                                                                  | <b>137</b> |
| 3.2.1 : Cadre juridique .....                                                                                                           | 137        |
| 3.2.2 : Objectifs.....                                                                                                                  | 137        |
| 3.2.3 : Présentation de la commune .....                                                                                                | 137        |
| 3.2.4 : Présentation du Monument Historique .....                                                                                       | 137        |
| 3.2.5 : Patrimoine bâti, structure urbaine et espaces paysagers patrimoniaux .....                                                      | 138        |
| 3.2.6 : Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) .....                                                                        | 140        |
| 3.2.7 : Annexes.....                                                                                                                    | 142        |
| <b>QUATRIÈME PARTIE .....</b>                                                                                                           | <b>145</b> |
| <b>4.1 : BILAN GLOBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>                                                                              | <b>146</b> |
| <b>4.2 : EXPOSÉ DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC .....</b>                                                                                   | <b>149</b> |
| 4.2.1 : PREMIÈRE PARTIE : LE PROJET DE PLUi DE LA CCGB.....                                                                             | 150        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4.2.1.1 : l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbains et ruraux ainsi que la lutte contre l'étalement urbain .....</b> | <b>150</b> |
| <b>4.2.1.2 : L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels .....</b>                                                              | <b>153</b> |
| <b>4.2.1.3 : La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine bâti remarquable.....</b>                                                                                                                            | <b>166</b> |
| <b>4.2.1.4 : Les besoins en matière de mobilité.....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>166</b> |
| <b>4.2.1.5 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées des villes .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>167</b> |
| <b>4.2.1.6 : La satisfaction des besoins.....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>169</b> |
| 4.2.1.6.0 : Les modes d'habitat .....                                                                                                                                                                                                                                    | 169        |
| 4.2.1.6.1 : Les activités économiques .....                                                                                                                                                                                                                              | 170        |
| 4.2.1.6.2 : Les activités touristiques .....                                                                                                                                                                                                                             | 171        |
| 4.2.1.6.3 : Les équipements industriels, commerciaux et notamment les zones logistiques .....                                                                                                                                                                            | 172        |
| 4.2.1.6.4 : Les performances énergétiques .....                                                                                                                                                                                                                          | 175        |
| 4.2.1.6.5 : Le développement des communications électroniques.....                                                                                                                                                                                                       | 177        |
| 4.2.1.6.6 : Le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile .....                                                                                                                                                                       | 177        |
| 4.2.1.6.7 : La sécurité et la salubrité publique .....                                                                                                                                                                                                                   | 180        |
| 4.2.1.6.8 : La prévention des risques naturels prévisibles (inondations), des pollutions et des nuisances .....                                                                                                                                                          | 180        |
| 4.2.1.6.9 : La protection des milieux naturels et des paysages (qualité de l'air, eau, biodiversité, continuités écologiques, etc...).....                                                                                                                               | 194        |
| 4.2.1.6.10 : La lutte contre l'artificialisation des sols (objectif ZAN).....                                                                                                                                                                                            | 197        |
| 4.2.1.6.11 : La lutte contre le réchauffement climatique (énergies renouvelables, etc ...).....                                                                                                                                                                          | 199        |
| 4.2.1.6.12 : Les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.....                                                                                                                                                      | 199        |
| 4.2.1.6.13 : Les demandes d'extension foncières constructibles et de modification de zonage .....                                                                                                                                                                        | 200        |
| 4.2.1.6.14 : Les demandes de renseignements et de confirmation de la situation juridique de certaines parcelles .....                                                                                                                                                    | 230        |
| 4.2.1.6.15 : Contributions des communes (récapitulatif) .....                                                                                                                                                                                                            | 234        |
| 4.2.1.6.16 : Autres contributions.....                                                                                                                                                                                                                                   | 238        |
| <b>4.2.2 : DEUXIÈME PARTIE : ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS .....</b>                                                                   | <b>238</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>4.2.3 : TROISIÈME PARTIE : CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN .....</b>                                                                      | <b>240</b>        |
| <b>4.3 : QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE .....</b>                                                                                                                                                                        | <b>241</b>        |
| <b>4.3.1 : PLUi.....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>241</b>        |
| <b>4.3.1.1.1 : L'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) .....</b>                                                                                                                           | <b>241</b>        |
| <b>4.3.1.1.2 : L'impact de l'arrêté du 29 décembre 2023 .....</b>                                                                                                                                                              | <b>242</b>        |
| <b>4.3.1.1.3 : L'énergie éolienne.....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>243</b>        |
| <b>4.3.1.1.4 : La ressource en eau potable et le traitement des effluents supplémentaires liés aux nouveaux logements et activités prévus par le PLUi .....</b>                                                                | <b>243</b>        |
| <b>4.3.1.1.5 : La problématique du zonage de la commune de Saint Agnan (<i>terrains classés UB en zone inondable</i>) .....</b>                                                                                                | <b>246</b>        |
| <b>4.3.1.1.6 : Le transfert de la police de la publicité au 1<sup>er</sup> janvier 2024 .....</b>                                                                                                                              | <b>246</b>        |
| <b>4.3.1.1.7 : L'accueil des gens du voyage.....</b>                                                                                                                                                                           | <b>247</b>        |
| <b>4.3.1.1.8 : La problématique des zones inondables.....</b>                                                                                                                                                                  | <b>247</b>        |
| <b>4.3.2 : L'ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS (<i>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</i>) .....</b>  | <b>248</b>        |
| <b>4.3.3 : CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET SAINT-VALÉRIEN .....</b>                                                                                            | <b>249</b>        |
| <b><i>CINQUIÈME PARTIE.....</i></b>                                                                                                                                                                                            | <b><i>251</i></b> |
| <b><i>PROJET DE PLUi DE LA CCGB .....</i></b>                                                                                                                                                                                  | <b><i>251</i></b> |
| <b><i>CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....</i></b>                                                                                                                                                     | <b><i>251</i></b> |
| <b><i>5.0 : PRÉAMBULE.....</i></b>                                                                                                                                                                                             | <b><i>252</i></b> |
| <b><i>5.1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE DE LA CCGB.....</i></b>                                                                                                                                                        | <b><i>253</i></b> |
| <b><i>5.2 : PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PROJET.....</i></b>                                                                                                                                                                     | <b><i>253</i></b> |
| <b><i>5.3 : DÉROULEMENT DE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</i></b>                                                                                                                                                                 | <b><i>253</i></b> |
| <b><i>5.5 : COMPOSITION DU DOSSIER.....</i></b>                                                                                                                                                                                | <b><i>254</i></b> |
| <b><i>5.6 : ANALYSE GÉNÉRALE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</i></b>                                                                                                                                              | <b><i>254</i></b> |
| <b><i>5.7 : ANALYSE DU CONTENU DU PLUI AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS A L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME ET A L'ÉQUILIBRE ENTRE :.....</i></b>                                                                       | <b><i>255</i></b> |
| <b><i>5.7.1 : Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales .....</i></b>                                                                                                                                        | <b><i>255</i></b> |
| <b><i>5.7.2 : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ainsi que la lutte contre l'étalement urbain .....</i></b> | <b><i>255</i></b> |

|                                                                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.7.3 : L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ..... | 256 |
| 5.7.4: La sauvegarde des ensembles urbains, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.....                                                                                         | 259 |
| 5.7.5 : Les besoins en matière de mobilité.....                                                                                                                                                    | 259 |
| 5.8 : <i>LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE (entrées de villes notamment)</i> .....                                                                                                   | 259 |
| 5.9 : <i>LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES</i> .....                                                                                                                                  | 260 |
| 5.9.1 : Les capacités de construction et de réhabilitation .....                                                                                                                                   | 260 |
| 5.9.2 : Les activités économiques et la problématique de l'aménagement des zones d'activité .....                                                                                                  | 260 |
| 5.9.3 : Les activités touristiques .....                                                                                                                                                           | 261 |
| 5.9.4 : L'amélioration des performances énergétiques.....                                                                                                                                          | 261 |
| 5.9.5 : Le développement des communications électroniques .....                                                                                                                                    | 262 |
| 5.10 : <i>LA SÉCURITÉ</i> .....                                                                                                                                                                    | 262 |
| 5.11 : <i>LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (INONDATIONS)</i> .....                                                                                                                   | 262 |
| 5.12 : <i>La protection des milieux naturels et des paysages</i> .....                                                                                                                             | 262 |
| 5.12.1 : l'eau potable .....                                                                                                                                                                       | 262 |
| 5.12.2 : La biodiversité .....                                                                                                                                                                     | 263 |
| 5.12.3 : Les zones humides .....                                                                                                                                                                   | 263 |
| 5.13 : <i>LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS AVEC UN OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE A TERME (ZAN)</i> .....                                                                    | 263 |
| 5.14 : <i>LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, L'ADAPTATION À CE CHANGEMENT ET LA PRODUCTION ÉNERGETIQUE À PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES</i> .....                                          | 265 |
| 5.14.1 : La problématique générale des énergies renouvelables .....                                                                                                                                | 265 |
| 5.14.2 : La problématique spécifique de l'énergie éolienne.....                                                                                                                                    | 265 |
| 5.15 : <i>L'ADAPTATION AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU EN PERTE D'AUTONOMIE DANS LES ZONES URBAINES ET RURALES</i> .....                                                                 | 266 |
| <i>SIXIÈME PARTIE</i> .....                                                                                                                                                                        | 269 |
| <i>ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS (89)</i> .....                  | 269 |
| <i>CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</i> .....                                                                                                                               | 269 |
| 6.1 : <i>GÉNÉRALITÉS</i> .....                                                                                                                                                                     | 270 |
| 6.2 : <i>DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION</i> .....                                                                                                                                          | 270 |
| 6.2.1 : Définitions.....                                                                                                                                                                           | 270 |

|                                                                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.2.2 : Modalités d'application.....                                                                                                   | 271        |
| 6.3 : CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE.....                                                                                            | 271        |
| 6.4 : ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PULIQUE .....                                                                           | 272        |
| 6.5 : INFORMATION DU PUBLIC ET PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....                                                                    | 272        |
| 6.6 : PARTICIPATION DU PUBLIC .....                                                                                                    | 273        |
| 6.7 : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....                                                                                         | 273        |
| <b>SEPTIÈME PARTIE.....</b>                                                                                                            | <b>277</b> |
| <b>CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS</b>                                                                       |            |
| <b>HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN (89) .....</b>                                                              | <b>277</b> |
| <b>CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....</b>                                                                    | <b>277</b> |
| 7.0. : AVANT - PROPOS.....                                                                                                             | 278        |
| 7.1 : L'ÉGLISE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION À CHÉROY.....                                                                                | 278        |
| 7.1.1 : Description générale de l'église.....                                                                                          | 278        |
| 7.1.2 : Cadre juridique .....                                                                                                          | 278        |
| 7.1.3 : Déroulement de l'enquête publique .....                                                                                        | 279        |
| 7.1.4 : Information effective du public et publicité de l'enquête.....                                                                 | 279        |
| 7.1.5 : Participation du public.....                                                                                                   | 280        |
| 7.1.6 : Analyse des observations du public .....                                                                                       | 280        |
| 7.2 : LE PORTAIL RENAISSANCE DE L'ÉGLISE DE SAINT-VALÉRIEN.....                                                                        | 280        |
| 7.2.1 : Description générale de l'église.....                                                                                          | 280        |
| 7.2.2 : Cadre juridique .....                                                                                                          | 281        |
| 7.2.3 : Déroulement de l'enquête publique .....                                                                                        | 281        |
| 7.2.4 : Information effective du public et publicité de l'enquête.....                                                                 | 281        |
| 7.2.5 : Participation du public.....                                                                                                   | 281        |
| 7.2.6 : Analyse des observations du public .....                                                                                       | 281        |
| 7.2.7 : Analyse par la commission d'enquête du contenu du projet de PDA de l'église de<br>Saint-Valérien.....                          | 282        |
| <b>ANNEXES.....</b>                                                                                                                    | <b>284</b> |
| ANNEXE n° 1 : Compte rendu de la réunion préparatoire en date du 28/08/23.....                                                         | 284        |
| ANNEXE n° 2 : Tableau récapitulatif des contributions du public.....                                                                   | 288        |
| ANNEXE n° 3 : Accusé-réception par la CCGB du PV des observations écrites et orales<br>recueillies au cours de l'enquête publique..... | 306        |
| ANNEXE n° 4 : Dernière page de la réponse au PV signée par le président de la CCGB. ....                                               | 307        |
| ANNEXE n° 5 : Affiches de l'Avis d'Enquête Publique Unique du PLUi.....                                                                | 308        |



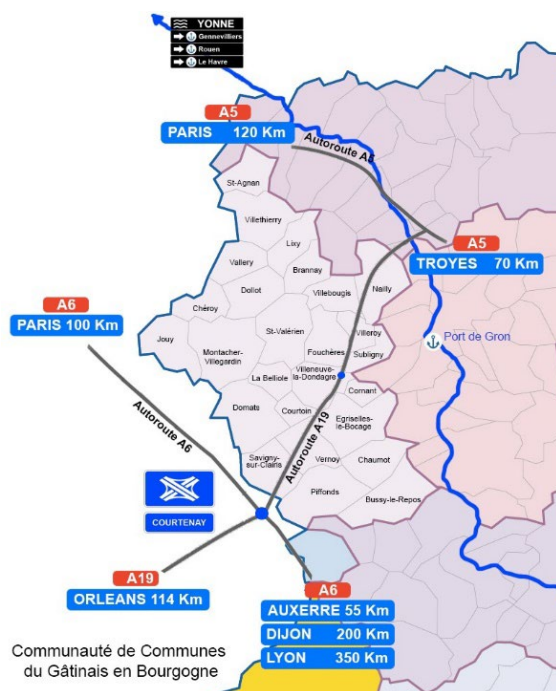
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE

## PREMIÈRE PARTIE

### ÉLABORATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE (CCGB)

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38  
jours consécutifs*



## 1.1 : GÉNÉRALITÉS

La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) créée le 9 juin 1997, est actuellement composée de 26 communes. Située au nord du département de l'Yonne dans la région Bourgogne Franche-Comté, elle s'étend aujourd'hui sur 403,50 km<sup>2</sup>. Sa population totale est de 17 498 habitants (*recensement INSEE 2019*) mais elle est actuellement estimée à 18 200 habitants en 2022.

La CCGB est composée des deux pôles d'équilibre de Chéroy et Saint-Valérien ainsi que des pôles secondaires des communes de Nailly, Saint-Agnan, Domats et Égriselles-le-Bocage.

Le territoire présente une forte identité rurale. Du fait de sa situation géographique proche du bassin d'emploi francilien et de l'agglomération de Sens, la CCGB possède de nombreux atouts et bénéficie d'une attractivité plus élevée que le reste du département de l'Yonne, grâce notamment à sa desserte (*présence de deux échangeurs autoroutiers*).

Le territoire dispose aussi de 15 Zones d'Activités Economiques (ZAE) réparties sur 13 communes pour une superficie totale de 282 ha. Deux zones d'activité ont une portée régionale voire suprarégionale.

Parallèlement aux travaux du Schéma de Cohérence et d'Orientation Territorial du nord du département de l'Yonne (SCoT), la CCGB a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 30/11/2015 dans le but d'harmoniser les règles d'urbanisme applicables dans les communes couvertes par un PLUi partiel, le PLUi du SIVOM du Gâtinais, un PLU spécifique ou un ancien POS devenu caduc depuis le 01/01/2021 entraînant ainsi l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévu pour une durée de 14 ans sur la période (2022-2035) a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 26/05/2023. Il prévoit un taux moyen annuel de variation démographique de + 0,6 %. La population est estimée à 19 553 habitants à l'échéance du 31/12/2035 sur la base d'une population de 18 200 habitants en 2022.

Environ 100 ha sont dédiés au développement de l'habitat pour permettre la création de plus de 1 000 logements. De plus, 24 ha sont situés hors de l'enveloppe urbaine actuelle des villages, permettant ainsi la création de 267 logements. Il apparaît également que 266 logements sont créés en récupérant des logements vacants et par mutation du bâti existant, représentant 36 % des besoins de la CCGB. L'augmentation de la densité des logements représente 11 logements par hectare.

A cet effet, la CCGB a entendu élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vue de permettre aux habitants de « *Vivre et travailler au Pays* ».

## 1.2 : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

M. le Président de la CCGB a pris en date du 7 novembre 2023, l'arrêté n° 2023-105 portant ouverture d'une enquête publique unique relative aux trois projets suivants :

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne soit 26 communes
- l'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et de Villebougis
- la création de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques des communes de Chéroy et Saint-Valérien.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38 jours consécutifs, en vue de recueillir les observations éventuelles du public.

### 1.3 : CADRE JURIDIQUE

#### 1.3.1 : Textes législatifs et réglementaires applicables

La présente enquête publique unique a été réalisée en application des dispositions juridiques suivantes :

- Art. L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.
  - Art. L. 153-19 du Code de l'urbanisme.
  - Chapitre III, du titre II, du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.
- *De plus et en application des articles L. 123-6 et R. 123-7 du Code de l'environnement, il a été jugé possible d'organiser une enquête publique unique en vue de contribuer à améliorer l'information et la participation du public ainsi qu'à simplifier les procédures administratives.*

#### 1.3.2 : Procédures et actes administratifs

- Délibération n° 2015-12-13 du 30 novembre 2015 du conseil communautaire prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation.
- Délibération n° 2023-07-24 du 26 mai 2023 du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Arrêté n° 2023-105 du 7 novembre 2023 portant ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) soit 26 communes ; l'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et de Villebougis ainsi qu'à la création de périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien.

### 1.4 : NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

- Le territoire de la CCGB composé de 26 communes sur une surface de 7 440 hectares, appartient au Pôle d'Équilibre Territorial Rural (PETR) du Nord de l'Yonne qui dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 5 avril 2022.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- Le SCoT prévoit une croissance de 1% par an avec un objectif pour le territoire de la CCGB, de 21 337 habitants à l'horizon 2035.
- Le taux de croissance prévu par la CCGB de + 0,6 % représentant 19 553 habitants par an, est donc plus modéré et vertueux que celui du SCoT.
- Le projet de PLUi une fois approuvé, remplacera le PLUi du SIVOM du Gâtinais (*Cornant, Courtoin, Fouchères, La Belliole, Savigny-sur-Clairis, Subligny, Vernoy, Villeneuve-la-Donnagré et Villeroy*) ainsi que les PLU des communes de Chéroy, Dollot, Domats et Saint-Valérien. En outre il couvrira les 13 autres communes actuellement régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- L'élaboration du PLUi a débuté en 2016 et il a vocation à effectuer des projections à l'horizon du 31 décembre 2035, soit sur une durée de 14 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## 1.5 : COMPOSITION DU DOSSIER ET RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le dossier soumis à l'enquête publique se présente sous la forme de nombreux documents reliés et identifiés ci-dessous. Une clé USB permet également la consultation des documents.

### 1.5.0 : Composition du dossier

En application de l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique précité, le dossier se compose des pièces suivantes concernant le projet de PLUi :

#### 1.5.0.1: Rapport de présentation (384 p.)

- **Rapport de présentation Tome 1 et Tome 2**
- **Annexes**
  - ✓ n° 1 : liste des PAU par identifiant
  - ✓ n° 2 : Atlas cartographique du patrimoine naturel par commune
  - ✓ n° 3 : Atlas cartographique du patrimoine naturel par commune (*secteurs à enjeux*)
  - ✓ n° 4 : Fiches communales synthétiques en matière d'urbanisme
  - ✓ n° 5 : Histoire, architecture et patrimoine local
  - ✓ n° 6 : Arrêtés de protection de captage
  - ✓ n° 7 : Atlas de consommation foncière en 2020
  - ✓ n° 8 : Atlas des dents creuses en 2020
  - ✓ n° 9 : Etude relative aux zones humides
  - ✓ n° 10 : Etude relative à la loi dite Barnier
  - ✓ n° 11 : Etude agricole
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Règlement**
  - ✓ Règlement écrit
  - ✓ Règlement graphique
- **Annexes**
  - ✓ Liste et notice des servitudes d'utilité publiques

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- ✓ Plans des servitudes d'utilité publique
  - ✓ Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
  - ✓ Infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées
  - Dossier du PLUi tel qu'il a été arrêté par le conseil communautaire, comprenant les informations environnementales
  - Bilan de la concertation préalable ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public
  - Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLUi
  - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale compétente en matière d'environnement (MRAe n° BFC-2023-4111 du 28/11/2023)
  - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe
- ***La commission d'enquête relève l'absence de modification du contenu du dossier déposé à l'enquête publique et du zonage proposé, suite aux avis des Personnes Publiques Associées.***

## 1.5.1 : Rapport de présentation

### 1.5.1.1 : Tome 1 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET DIAGNOSTIC (388 p)

Cette partie du rapport de présentation regroupe l'état des lieux du territoire qui a servi de base à l'élaboration du PLUi et qui a permis de définir les orientations générales du PADD. Le règlement non technique est présent de la page 7 à 31 de ce fascicule. Il n'est pas résumé pour éviter les redites.

#### Historique de l'élaboration du PLUi

30 novembre 2015 : Décision du conseil communautaire du Gâtinais en Bourgogne d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2018 : Choix et nomination du bureau d'étude « Initiative Aménagement et Développement » domicilié - 4, passage Jules Didier – 70000 VESOUL.

2020 : Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

22 octobre 2021 : Débat des orientations générales du PADD.

24 février 2022 : Présentation du PADD à la CDPENAF.

26 mai 2023 : Arrêté du PLUi par délibération communautaire.

A noter : l'étude du PLUi a été menée conjointement avec celle du SCoT Nord-Yonne, qui a été approuvé en 2022, ce qui a permis d'assurer une réelle compatibilité.

#### Généralités

Le PLUi détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité et des espaces naturels, d'économie des ressources et de pénurie de logements, d'équilibre du

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



territoire, le niveau communal n'est, aujourd'hui, plus systématiquement le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste. L'intercommunalité est désormais l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communautaire, on parle alors de PLU intercommunal ou communautaire (PLUi) instauré par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires.

Le PLUi se compose de :

Un rapport de présentation divisé en 2 tomes.

Tome 1 : présentation du diagnostic territorial et environnemental, compris le résumé non technique.

Tome 2 : justification des choix et évaluation environnementale.

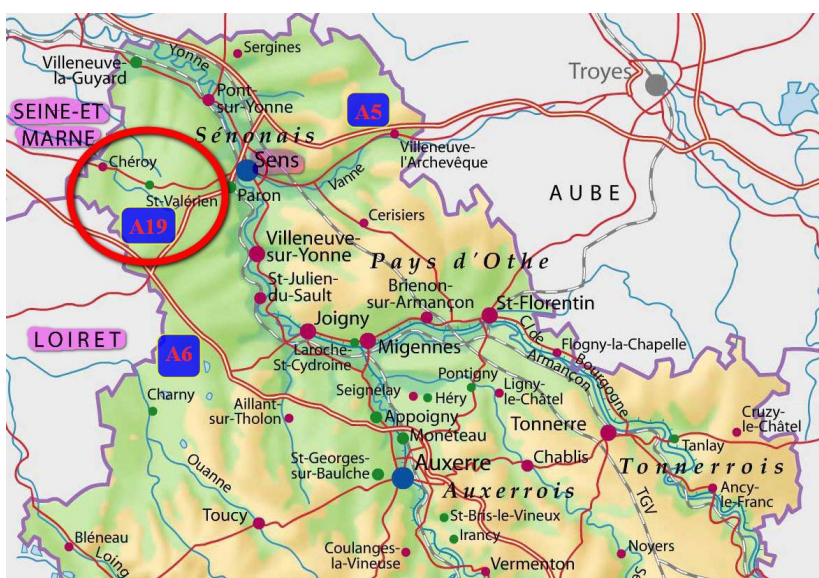
Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Un règlement écrit et graphique, qui délimite les différentes zones et détermine les conditions d'utilisation des sols pour chacune.

Des annexes qui regroupent les différentes servitudes (DUP, eau, assainissement, PPA, une étude agricole et une étude des milieux humides...).

La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne se compose de 26 communes, et représente environ 17500 habitants. La dynamique démographique et les taux d'activité et d'emploi de la CCGB sont supérieurs aux moyennes départementales. C'est un territoire attractif d'une part, du fait de sa position géographique (non loin de la Seine et Marne, du Loiret et du Sénonais), et d'autre part grâce aux réseaux routiers qui se trouvent à proximité (Autoroutes A 19 – A6 – A5).



*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

## 1 : Diagnostic territorial

### ➤ Démographie :

Les données chiffrées du dossier ont pris l'année 2016 à titre de référence mais elles ont été réactualisées sur le site de l'Insee pour l'année 2020, ce qui peut permettre d'affiner le constat. Même si les prévisions sont supérieures à la réalité, les tendances évoquées sont identiques.

### Constat :

Après une forte poussée démographique constante jusqu'en 2010, la tendance se stabilise comme partout en France. Toutefois, le territoire du Gâtinais en Bourgogne présente un dynamisme plus important que celui du reste du département. Le solde naturel reste stable, alors que le solde migratoire augmente. La croissance du nombre de ménage en est la parfaite illustration avec une progression de 0.95%/an. On dénombre 5140 ménages en 2016, avec un taux de 2.47 personnes par ménage supérieur à l'Yonne (2.23). Malgré le vieillissement de la population dans le département, le Gâtinais en Bourgogne enregistre une population jeune avec un indice de jeunesse de 1.03 contre 0.77 pour le département. Les couples avec enfants (32%) y sont supérieurs au département (22%). Comme partout, les personnes seules et les familles monoparentales sont en augmentation. La situation économique des ménages sur le territoire est plus élevée que sur le reste de l'Yonne.

### Enjeux :

- ✓ Maintenir une croissance démographique en augmentation sur 10 ou 15 ans, en conservant le dynamisme du territoire. Favoriser l'installation des actifs pour répondre aux besoins de main d'œuvre des entreprises qui investissent sur le territoire
- ✓ Éviter la dégradation du mouvement migratoire en favorisant le maintien des jeunes sur le territoire et avoir une politique d'accueil pour les nouveaux arrivants, avec une proposition de logements en adéquation avec les familles
- ✓ Veiller à ce que le vieillissement de la population reste stable, et prendre en compte les besoins spécifiques à ces populations.

### ➤ Habitat

### Constat :

Sur la période 2006-2016 le nombre de création de logements augmente régulièrement (environ 1%), avec une moyenne de 94 nouveaux logements par an. Le nombre de résidences principales représente 94% ce qui est fréquemment le cas dans les territoires ruraux. Toutefois, le taux de construction neuve a baissé depuis 2016 pour arriver à une moyenne de 30 logements par an dont 23 constructions neuves. Il est à noter que les constructions neuves et le nombre de logements sont surtout situés dans les communes structurantes (Chéroy – Saint-Valérien). Les logements collectifs ne sont pas très développés, de l'ordre de 14.7% contre 30.3% pour l'Yonne, et profitent aux 6 communes qui se développent le plus. Les logements vacants représentent 7.7% (730 logements), et sont surtout des logements anciens ou des petits logements. Le parc de HLM représente 271 logements soit 2.8%. A noter que l'indicateur de pression de la demande est de 2.5 sur le parc des bailleurs sociaux. Le parc des résidences

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



secondaires est estimé à 18% des logements, ce taux est supérieur à celui du département (10%) du fait de la présence de domaines privés tel qu'à Brannay ou à Savigny-sur-Clairis.

### **Enjeux :**

- ✓ Maintenir une dynamique de construction afin de répondre aux enjeux démographiques tout respectant les prescriptions du SCoT du Nord de l'Yonne
- ✓ Maintenir une offre de logements locatifs, afin de retenir les jeunes sur le territoire, tout en veillant à répondre également aux demandes de logements des personnes âgées et en adaptant la taille des logements aux besoins, en particulier pour les petits logements
- ✓ Pour les résidences secondaires, faire une estimation précise de celles qui peuvent devenir résidences principales, afin de maîtriser l'évolution du parc
- ✓ Etudier le problème des logements vacants afin qu'ils arrêtent d'augmenter, et essayer d'en convertir certains en résidences principales.

### ➤ **Économie**

### **Constat :**

L'emploi sur le territoire du Gâtinais suit la dynamique démographique avec un taux de chômage de 11.5% en 2016 contre 14.3% dans l'Yonne. Selon les sources Insee 2020, le taux de chômage en 2020 est de 7.6% pour 70.2% d'actifs, alors que les taux du département en 2020 sont respectivement de 9.4% de chômeurs pour 65.3% d'actifs. Environ 4300 emplois (Insee 2020) sont proposés sur la communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne répartis selon le tableau ci-dessous.

### **EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité**

| EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité                 |        |       |        |       |        |       |                  |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|------------------|--------------------|
|                                                              | 2009   |       | 2014   |       | 2020   |       |                  |                    |
|                                                              | Nombre | %     | Nombre | %     | Nombre | %     | dont femmes en % | dont salariés en % |
| Ensemble                                                     | 4 267  | 100,0 | 4 021  | 100,0 | 4 300  | 100,0 | 48,5             | 83,9               |
| Agriculture                                                  | 364    | 8,5   | 305    | 7,6   | 306    | 7,1   | 24,9             | 26,1               |
| Industrie                                                    | 893    | 20,9  | 662    | 16,5  | 817    | 19,0  | 40,6             | 95,0               |
| Construction                                                 | 274    | 6,4   | 291    | 7,2   | 217    | 5,0   | 7,0              | 46,6               |
| Commerce, transports, services divers                        | 1 929  | 45,2  | 1 814  | 45,1  | 1 900  | 44,2  | 39,3             | 87,6               |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 807    | 18,9  | 949    | 23,6  | 1 060  | 24,7  | 86,3             | 93,1               |

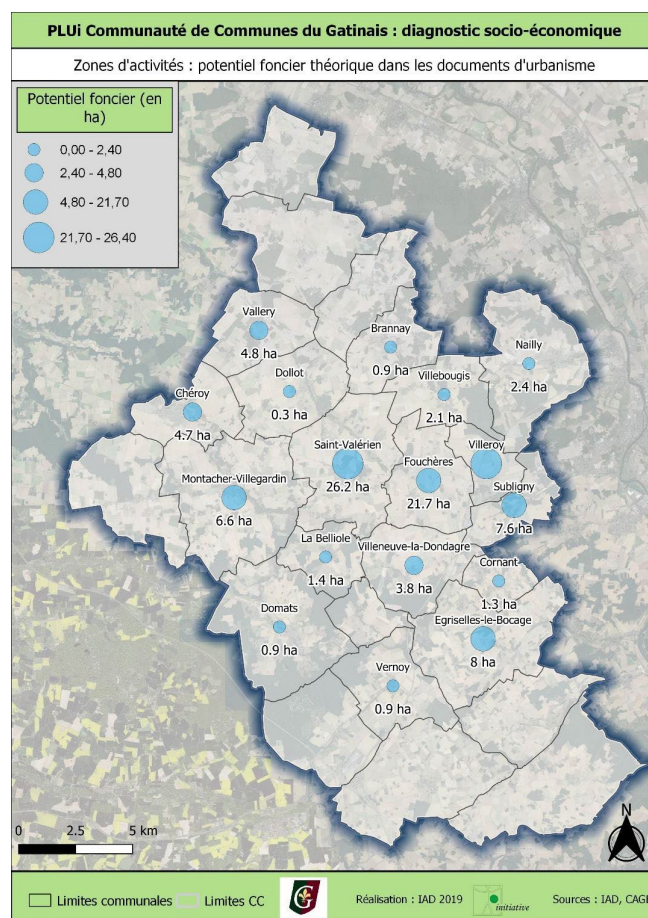
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

Les emplois sont répartis sur les pôles les plus importants tel que Villeroy-Fouchères (+850 emplois) au Centre-Est du territoire, Saint-Valérien (+500 emplois) au Centre, Jouy – Chéroy (+1000 emplois) au Centre-Ouest. Une douzaine de communes bien réparties sur le territoire propose chacune plus de 100 emplois. Contrairement au chiffre départemental, le nombre d'emploi dans la fonction publique (hôpitaux, lycée...) n'est pas très élevé, car il n'y a pas de ville structurante sur le territoire de la CCGB. Le secteur de la logistique et des transports est le plus important, suivi par celui de la construction.

Il est à noter que 69% des salariés travaillent hors de leur commune de résidence, ce qui induit beaucoup de déplacements, essentiellement en voiture car les transports en commun sont quasi inexistants.

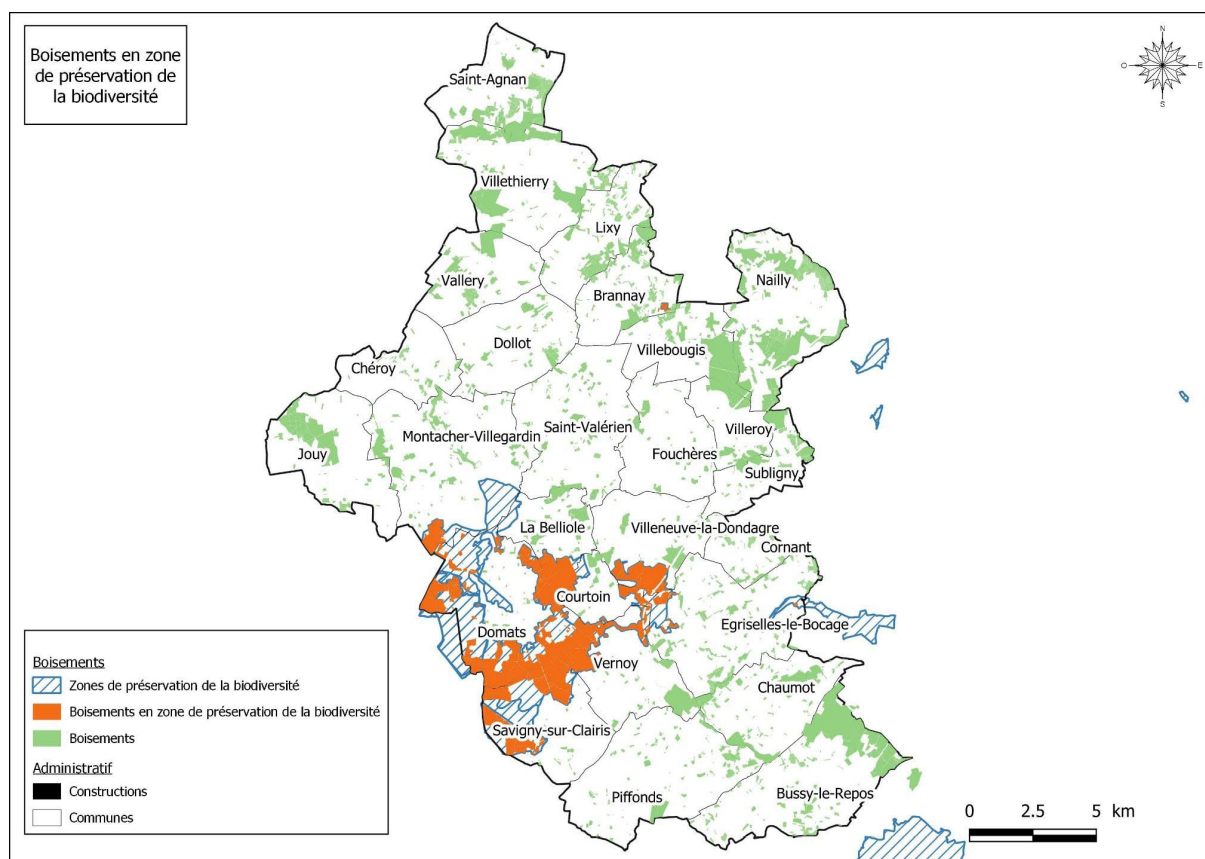
Cette dynamique entraîne une consommation foncière d'environ 1600 m<sup>2</sup>/an, pour la création de zones d'activités dont 55% pour l'industrie ou l'entrepôt. Un inventaire précis a été effectué par la CCGB. Il en résulte que seulement 5 communes ne sont pas concernées par un espace économique actuel ou futur. Sur 20 communes, un total d'espaces économiques potentiel de 366.5 ha est possible ; 15 zones d'activités existent actuellement dont 3 grandes zones structurantes (Villeroy – Savigny-sur-Clairis et Eurial à Jouy) ; 12 zones d'activités d'intérêt local sont réparties sur le territoire. Presque toutes ces zones d'activités ont encore des espaces disponibles pour recevoir des entreprises (tableaux détaillés p. 97 et p. 105 du tome 1). Le potentiel foncier théorique dans les documents d'urbanisme est détaillé dans la carte ci-dessous.



L'activité commerciale et artisanale est également présente sur le territoire, mais à moindre échelle, par manque de ville structurante. Toutefois 14 communes possèdent un ou plusieurs commerces de proximité.

L'activité touristique est peu développée et manque de structures d'hébergement. Il n'y a pas un seul hôtel sur le territoire mais, environ 40 chambres d'hôtes et une quinzaine de gîtes sont présents. Les activités sont limitées, essentiellement au tourisme vert, aux randonnées, au VTT, à l'équitation et au golf. On dénombre 4 parcs de loisirs de petites tailles et un établissement spécialisé dans l'événementiel, le Château de Vallery, pouvant recevoir jusqu'à 600 personnes avec une possibilité d'hébergement pour 150 personnes, ainsi que le château de Bussy le Repos qui accueille des classes découvertes avec une capacité d'hébergement de 85 personnes. Les résidences secondaires, en particulier sur les domaines privés contribuent aussi au développement touristique.

La sylviculture est importante et représente 10330 ha soit 25.5% du territoire. Les forêts sont essentiellement privées (9821 ha), et composé majoritairement de feuillus. Plusieurs boisements sont concernés par des classements environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO), et par des ressources en eau (captages, ruisseaux...)



### **Enjeux :**

- ✓ Conserver la dynamique de création d'emplois et d'activités
- ✓ Disposer d'une offre foncière attractive, de qualité et bien positionnée tout en respectant le SCoT Nord Yonne et le PADD
- ✓ Développer les zones selon leurs intérêts (régional, local)

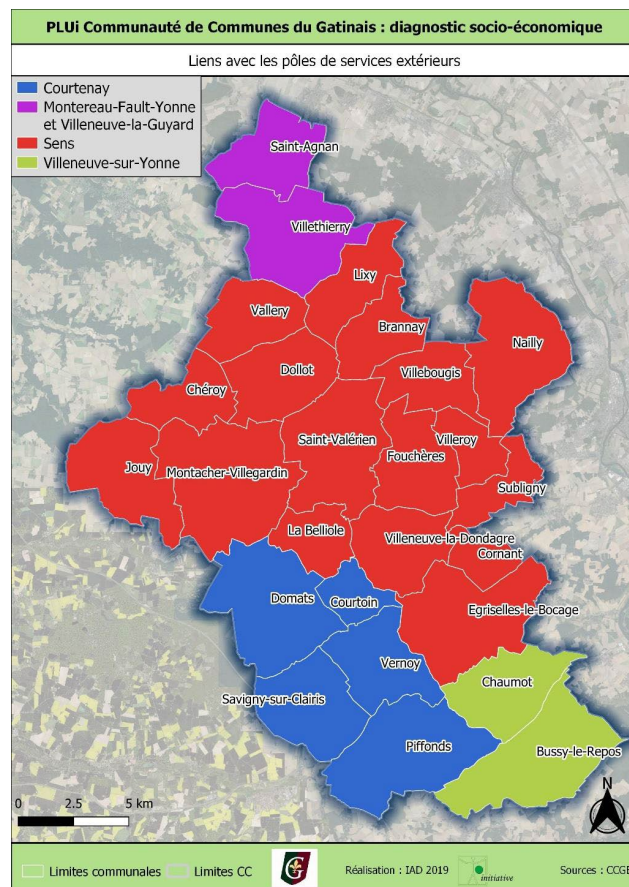
*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- ✓ Maintenir les commerces existants, et prendre en compte leurs besoins spécifiques
- ✓ Réfléchir et stimuler l'hébergement touristique, et prendre en compte les besoins d'adaptation des sites existants.

➤ Équipements et services publics essentiels

**Constat :**

Sans ville structurante, le Gâtinais en Bourgogne se trouve divisé et réparti sur 4 bassins de vie extérieurs qui peuvent fournir une offre globale de services à la population. Toutefois, deux maisons de services au public sont présentes à Chéroy et à Égriselles-le-Bocage.



❖ Accueil des enfants, scolarité et loisirs

L'accueil « petite enfance » est surtout assuré par un réseau d'assistantes maternelles agréées réparties sur tout le territoire de la CCGB. L'accueil collectif est présent dans les communes de Chéroy et de Saint-Valérien. Une maison d'assistantes maternelles privée est installée à Subligny.

Les écoles maternelles et primaires sont regroupées au sein de 6 RPI (Regroupement Pédagogiques Intercommunaux) et dans 19 communes qui possèdent encore au moins une école.



L'enseignement du second degré est assuré par l'unique collège de Saint-Valérien qui accueille environ 600 élèves, mais aussi par des collèges sur les limites du territoire comme à Villeneuve-la-Guyard, Courtenay, Sens, et Villeneuve sur Yonne.

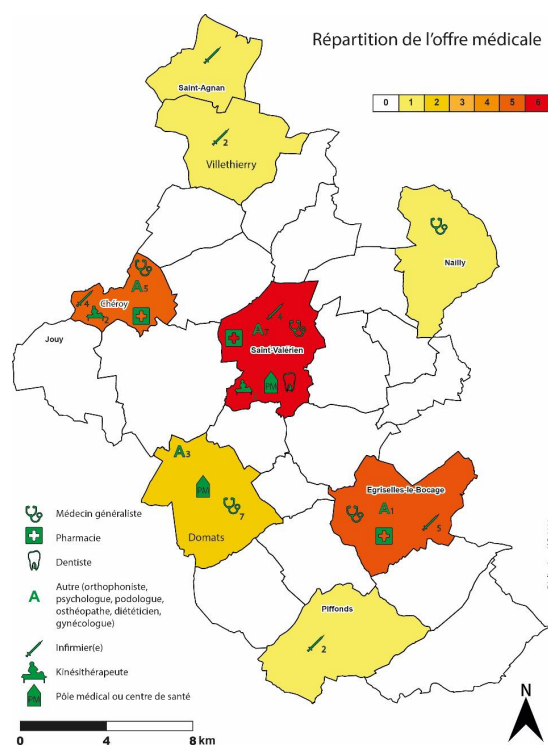
Il n'y a pas de lycée sur le territoire, les élèves sont, en général, dirigés sur Sens.

L'accueil extra-scolaire est assuré par la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne avec un centre de loisirs pour les 3-12 ans, une structure différente pour les 13-17 ans, et une école multisport.

Un établissement médico-social pour enfants et adolescents est installé à Chaumot et accueille 35 jeunes en internat complet.

### ❖ Santé

Comme beaucoup de territoire rural, le Gâtinais en Bourgogne n'échappe pas à la problématique des déserts médicaux. L'offre de santé est assurée en partie par les maisons de santé de Domats et de Saint-Valérien, et dans 6 autres communes selon la carte ci-dessous.

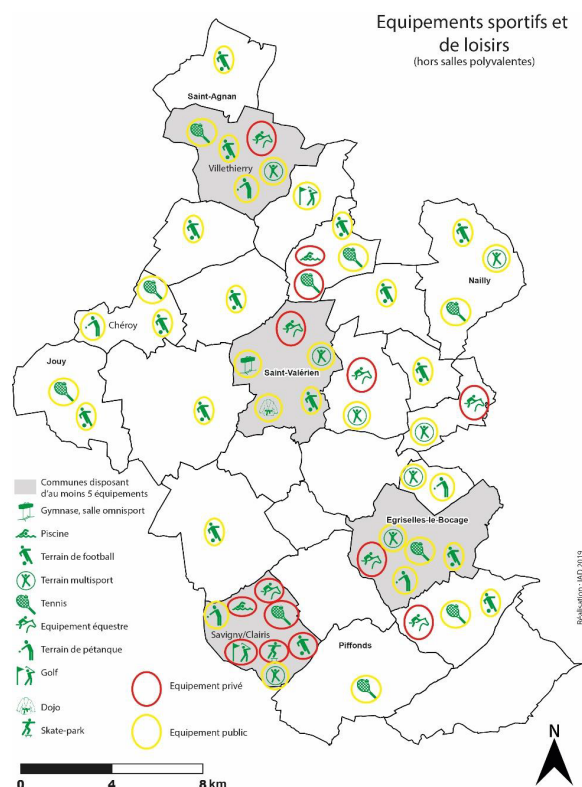


Pour les personnes âgées, le territoire dispose de 4 EHPAD (291 places) dont 2 unités pour personnes protégées ou désorientées (30 lits). Il n'y pas de résidence autonomie ou senior en alternative aux maisons de retraite.

Un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) est présent à Lixy avec 26 places pour adultes traumatisés crâniens ou lésions cérébrales.

### ❖ Equipements sportifs

Les équipements sportifs sont variés et de bonne qualité, bien répartis sur l'ensemble des communes. On distingue des équipements publics et des équipements privés (piscine) qui appartiennent à des domaines et qui n'accueillent pas forcément de public ou de manière restreinte.



### ❖ Aménagement numérique

En théorie il n'y a aucune zone blanche sur le territoire de la CCGB, mais la couverture de téléphonie mobile au Nord ou au Sud-Est est loin d'être satisfaisante. Des efforts se poursuivent pour y palier et offrir à chaque administré une solution satisfaisante. La couverture internet haut-débit est, elle aussi, très inégale. Le développement intensif de la fibre mise en œuvre par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique Territorial du département, devrait permettre à la population d'être mieux desservie rapidement.

### ❖ Alimentation en eau potable et dessertes incendie

La communauté de communes n'a pas pris cette compétence, et les captages sont gérés soit par une commune, ou soit par des syndicats du type SIVOM ou SIAP. Tous les captages disposent d'une DUP et de périmètres de protection, 13 captages ont fait l'objet d'une Délimitation d'Aire d'Alimentation, 3 captages sont classés prioritaires au titre du Grenelle de l'Environnement (Dollet, Vernoy, Égriselles-le-Bocage), et 4 captages sont classés prioritaires au titre du SDAGE (Brannay, Villethierry, Saint-Valérien, Piffonds). Chaque captage dispose d'une marge satisfaisante pour l'état de population actuelle. Toutefois des problèmes de quantité et de débit ont été rencontrés en particulier à Jouy quand la fromagerie ne peut pas se servir des puits qui lui sont propres, et qu'elle a recours au réseau public.



La qualité des eaux, malgré les traitements, est souvent dégradée par des pesticides et par des nitrates.

Le respect de la norme des Points d'Eau d'Incendie (PEI) est géré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) qui vérifie régulièrement les poteaux incendie. Sur 290 poteaux incendie répartis sur les communes, plus de 120 poteaux ne sont pas capables de délivrer les 30m<sup>3</sup>/h nécessaires.

#### ❖ Assainissement

L'assainissement est géré par les communes elles-mêmes, et 23 communes sur 26 ont approuvé leur zonage d'assainissement. Huit communes ne disposent pas de réseau collectif et sont totalement en assainissement individuel. De nombreuses communes n'ont qu'une partie de leur territoire en assainissement collectif, car elles possèdent des hameaux qui ne sont pas raccordables au collectif, et d'autres possèdent plusieurs stations ; une pour le bourg et une pour plusieurs hameaux. Les 4 domaines privés possèdent leurs propres installations privées et elles sont considérées administrativement comme étant des installations individuelles. La fromagerie EURIAL à Jouy possède sa propre installation contrôlée par le service des ICPE. L'assainissement individuel est contrôlé par le SPANC qui a recensé 3765 installations dont 54% nécessitant des travaux en cas de vente, et 18% nécessitant des travaux immédiats. Les tableaux pages 152 et 153 du tome n° 1, montrent que certains villages ne sont pas conformes au niveau de la performance, en particulier Jouy, qui de plus, ne dispose pas de zonage, ainsi que Saint-Valérien et Égriselles-le-Bocage.

#### ❖ Déchets ménagers

La compétence est assurée par la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne depuis 2007, avec une redevance incitative depuis 2014. Elle gère le ramassage des bacs à domicile pour les déchets non recyclables. Les tonnages sont en baisse grâce au compostage et au tri des déchets recyclables. Il existe 47 points de collecte pour le verre et le papier, 18 pour les textiles et deux déchetteries fixes (Fouchères et Chéroy).

### **Enjeux :**

- ✓ Maintenir le niveau d'adéquation actuel entre l'offre de service et les besoins de la population.
- ✓ Faire un suivi régulier de la demande d'accueil « petite enfance » dans les secteurs où la croissance démographique est importante, afin d'ajuster l'offre.
- ✓ Prendre en compte les besoins fonciers nécessaires à l'organisation scolaire et périscolaire.
- ✓ Préserver les capacités de développement des espaces santé.
- ✓ Étudier les besoins de logements adaptés aux personnes âgées qui ne souhaitent pas aller en maison de retraite.
- ✓ Prendre en compte les besoins des 2 établissements médico-sociaux.
- ✓ Maintenir le bon niveau d'équipements sportifs et de loisir et prendre en compte les projets existants.
- ✓ Étudier et affiner la capacité et la compatibilité des réseaux AEP par rapport au développement foncier.

- ✓ Étudier et vérifier que les zones d'assainissement collectif soient compatibles avec les zones ouvertes à l'urbanisation.
- ✓ Élaborer les zonages d'assainissement lorsque les communes en sont dépourvues.
- ✓ Vérifier que les capacités des STEP sont conformes avec le développement foncier prévu.
- ✓ Rendre les dessertes incendie compatibles avec le développement des zones à urbaniser.
- ✓ Mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales (à la parcelle ou à l'échelle d'une opération) et limiter l'imperméabilisation des sols, afin de prévenir les risques de ruissellement et assurer le pré-traitement des EP issues des surfaces imperméables existantes dans le but d'éviter la pollution des milieux, selon les prescriptions du SCoT.

### ➤ Transports et mobilité

#### Constat :

Les autoroutes A5, A6, et A19 traversent le territoire de la CCGB. L'échangeur 17 entre l'A19 et l'A6 se trouve sur les communes de Piffonds et de Savigny-sur-Clairis. L'aire de service « aire de Villeroy » se situe sur les communes de Villeroy et Fouchères. Une plateforme de stockage ICPE, fabrication d'enrobé, est présente sur la commune de Subligny et de Villeneuve-la-Dondagre. Le reste du territoire est desservi par les routes départementales dont la RD660 qui est classée route à grande circulation et qui traverse le territoire de l'Est au Sud sur 18 kms.

Les autoroutes et les routes importantes sont soumises au classement sonore par arrêté et ont des règles spécifiques de sécurisation de leurs abords.

Le réseau ferroviaire est absent du territoire, les gares les plus proches se situent entre 5 et 30 kms.

Le stationnement dans les petites communes est rarement matérialisé, mais dans les communes plus importantes on totalise 2129 places de stationnement, 59 places pour personnes à mobilité réduite et 9 bornes de recharges électriques.

Si la majorité des déplacements s'effectue en voiture particulière y compris en covoiturage, il existe néanmoins un service de bus qui fonctionne tous les jours entre Savigny-sur-Clairis et Sens ainsi qu'entre Chéroy et Sens. Plusieurs points noirs accidentogènes sont connus.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) regroupe tous les circuits gérés par le département. Les GR 132 et 213 traversent le territoire, tout comme les PR40 et PR41. Une voie verte longe l'Yonne.

#### Enjeux :

- ✓ Sécuriser le réseau routier
- ✓ Diversifier le réseau de transport en commun avec la création d'une nouvelle ligne
- ✓ Développer les déplacements doux dans les communes
- ✓ Réserver des emplacements pour les projets ponctuels de voirie communale

- ✓ Réserver des emplacements pour les espaces verts à créer ou à modifier, nécessaires aux continuités écologiques dans les zones urbaines et à urbaniser
- ✓ Respecter les prescriptions du SCoT en particulier pour les espaces routiers (giratoires, pistes cyclables...), et tenir compte de la fluidité des circulations etc.

➤ **Énergie, gaz à effet de serre (GES)**

**Constat :**

Les documents cadres au niveau national, régional et infranational sont :

- ✓ Grenelle II de l'environnement en 2010
- ✓ Plan climat air énergie territorial (PCAET)
- ✓ Schémas régionaux (SRCAE)
- ✓ Schéma Régional Éolien de Bourgogne (SRE)
- ✓ SCoT
- ✓ PLUi

Chacun de ces documents décline des orientations à respecter.

Les Gaz à Effet de Serre (GES), et la consommation d'énergie de la CCGB sont supérieurs à ceux du département, tout en restant dans les valeurs nationales. Ils sont émis surtout par le transport. Il n'y a pas de grosses centrales de production d'énergie renouvelables sur ce territoire.

**Enjeux :**

- ✓ Réduire les gaz à effet de serre en réduisant la consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables (éolien, solaire, méthanisation...)
- ✓ Réduire les émissions de CO2 en développant des modes de déplacements moins énergivores et en créant aussi des zones de covoiturage
- ✓ Veiller à la consommation énergétique des nouveaux bâtiments qu'ils soient prévus pour des logements ou pour des industries.

➤ **Consommation du foncier, capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**

**Constat :**

La consommation foncière sur les dix dernières années a été de 117.41 ha dont 62.3% (73.13ha) pour l'habitat, 27 % (31.92 ha) pour les activités économiques, 3.6% (4.30 ha) pour les bâtiments agricoles et 6.8% (8.07 ha) pour les équipements publics.

Ces 117.41 ha ont été pris pour 1.21 ha sur des espaces artificialisés, pour 9.34 ha sur des jardins, pour 93.61 ha sur des espaces agricoles et vergers, et pour 13.25 ha sur des espaces forestiers et naturels.

Sur cette consommation, 569 logements ont été créés pour 68.7 ha, avec une densité de 8.3 logements/ha. La consommation en extensif, c'est-à-dire hors de l'enveloppe urbaine, représente 60% et on note une extension importante sur les hameaux.

La consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) est règlementée par la loi Climat et Résilience dans l'article 194. Le STRADDET Bourgogne Franche-Comté impose une réduction de 50% d'ici 2035, tendant vers une artificialisation à 0% en 2050. La consommation d'ENAF entre 2021 et 2035 ne devra pas être supérieure à 90 ha.

Le PLUi de la CCGB doit respecter l'enveloppe autorisée par le SCoT soit 64 ha pour le développement des logements en extensif (les dents creuses ne sont pas comptabilisées dans les surfaces du SCoT), et 77 ha sont autorisés pour le développement économique.

La superficie des dents creuses est de l'ordre de 105 ha pouvant permettre la construction de 820 logements. La définition d'une dent creuse est très bien expliquée page 215 tome 1.

### **Enjeux :**

- ✓ Valorisation des espaces à l'intérieur des villages (dents creuses)
- ✓ Interdiction d'extension dans les hameaux
- ✓ Organiser les extensions en continuité des enveloppes urbaines existantes.

## **2 : Diagnostic environnemental :**

### **➤ Milieu physique**

Sur le territoire de la CCGB, le climat est de type océanique à influence continentale.

**Le changement climatique** entraînera des conséquences, et le PLUi devra prendre en compte ces nouvelles données en particulier pour l'urbanisation : implantation, orientation, exposition et mise en place des énergies renouvelables sur les nouvelles constructions. A court terme (d'ici 2050), une augmentation de 1°C est prévisible ; les changements de pluviométrie avec des périodes d'étiage plus longue, et des précipitations sous forme d'orages violents seront à prendre également en considération, car, en plus de provoquer des inondations, elles ne rechargent pas les nappes, et les risques de sécheresse sont réels. Le document d'urbanisme devra être attentif à artificialiser les sols le moins possible.

**Le pays du Gâtinais en Bourgogne**, se situe sur un plateau crayeux de basse altitude (entre 100 et 200 m), entre la vallée du Loing et celle de l'Yonne. Au niveau géologique, la couche de surface est formée de limons quaternaires loessiques, argilo-sableux, et plus profondément de différents niveaux de craies qui ont été exploités en carrières souterraines ou aériennes. Près de cours d'eau, on retrouve des argiles, galets et du sable qui a été également exploité en carrière. Les sols calcaires ont un pH élevé, une bonne perméabilité et une grande capacité à retenir les eaux. Ils sont bénéfiques aux cultures céréalières intensives. Sur les côteaux et les plateaux, les sols sont plutôt limoneux ou argileux, et sont propices aux zones humides.

**Plusieurs cours d'eau alimentent le Loing situé à l'Ouest et l'Yonne situé à l'Est du territoire.** Certains ne sont que temporaires avec de longues périodes d'assèchement en été. Ceux que l'on considère comme permanents, ne sont pas très importants, ni en taille ni en débit, mais dessinent réellement le paysage par leurs vallées.

### ***Bassin versant du Loing :***

- *Ruisseau de Saint-Agnan (intermittent)*
- *Ruisseau de Chaumasson (intermittent) sur Villethierry*
- *Ruisseau de Fontenelle (intermittent) sur Lixy*
- *Ruisseau de l'Orval (intermittent) sur Brannay, Lixy et Villethierry*
- *L'Orvanne sur Fouchères, Saint-Valérien, Dollot et Vallery*
- *Le Lunain sur Égriselles-le-Bocage, Vernoy, Courtoin, La Belliole*
- *Saint-Valérien, Montacher-Villegardin et Chéroy. Le Lunain reçoit lui-même un gros affluent permanent : le ru de Cornu (ou de Colombeau) sur la Belliole*
- *Ruisseau de Jouy (intermittent)*
- *Le Betz sur Domats*
- *Le Ru de Pense-Folie sur Savigny-sur-Clairis*
- *La Clairis sur Vernoy et Savigny-sur-Clairis*
- *Ruisseau de Piffonds (intermittent).*

### ***Bassin versant de l'Yonne :***

- *Ruisseau de Salles sur Nailly*
- *Le Ru de Subligny (intermittent)*
- *Le Ru de Montgerin sur Égriselles-le-Bocage*
- *Le Ru de Malheur (ou de Bourienne) entre Chaumot et Bussy-le-Repos*
- *Le Ru de la Brebis sur Bussy-le-Repos (intermittent).*

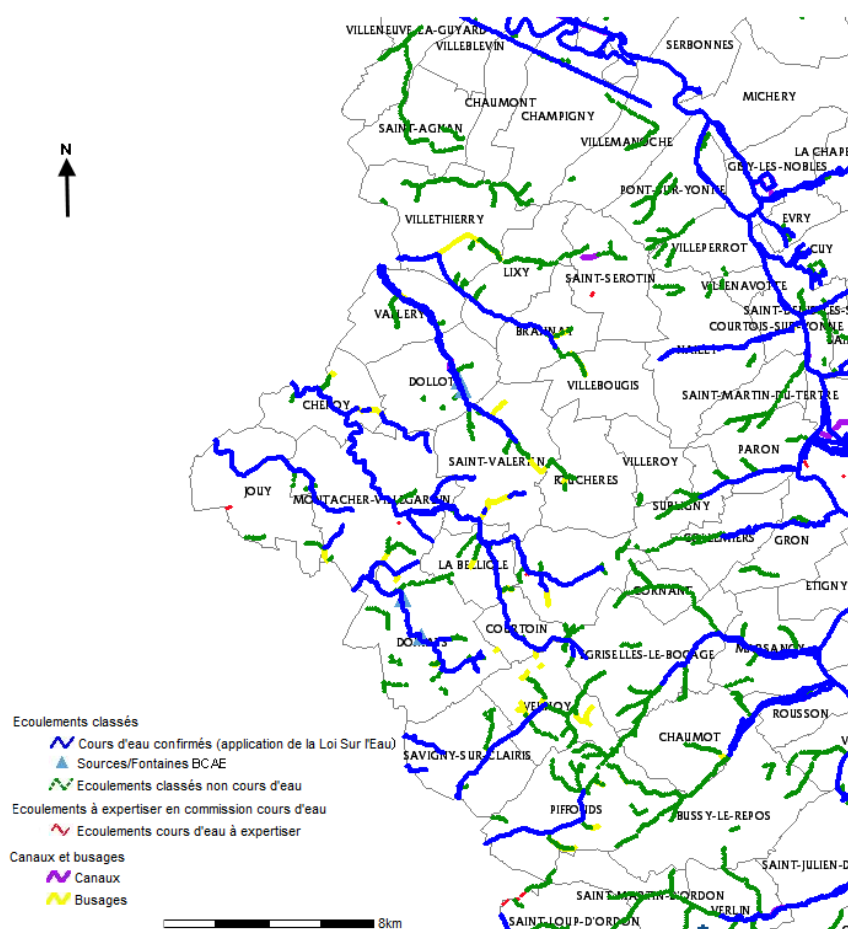
On ne dispose pas d'analyses de qualité sur ces cours d'eau, mise à part pour le ru de Colombeau et de l'Orval à Blennes. Il n'y a pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur le bassin du territoire.

La CCGB dépend toutefois du SDAGE 2010-2015, qui comprend 8 défis, 2 leviers et 43 orientations à suivre pour arriver à une bonne qualité de l'eau. Ces défis consistent à diminuer tous les types de pollutions des milieux aquatiques, à protéger ces derniers ainsi que les captages, à gérer la rareté de la ressource en eau et à limiter et prévenir les risques d'inondations.

Dans le SDAGE, la CCGB est concernée également par la masse d'eau souterraine FRHG3210 « Craies du Gâtinais » et 12 ruisseaux ou rus sont concernés par les masses d'eau superficielles. Les objectifs sont d'atteindre le « Bon état » et de faire diminuer sinon disparaître les pollutions et les vulnérabilités de ces cours d'eau.

Le territoire de la CCGB n'est pas concerné par un TRI (Territoires à Risques Importants d'Inondation) mais doit répondre aux contraintes du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie 2016-2021 en vigueur. Les objectifs du PGRI sont de réduire la vulnérabilité des territoires, d'agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages, raccourcir le délai de retour à la normale après un sinistre et de mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Cartographie des cours d'eau sur le territoire de la CCGB  
(cartographie DDT pour l'application de la Loi sur l'Eau)



### Trois types d'aquifères souterrains sont présents en fonction de la géologie.

- ✓ Sur les plateaux, on trouve des nappes au niveau des dépôts de sable qui reposent sur de la craie très perméable ; l'eau s'infiltre et ne crée pas de grosses réserves souterraines
- ✓ Dans les vallées, les écoulements peuvent abriter une nappe alluviale. Cette possibilité est très limitée sur le territoire
- ✓ La ressource principale est constituée par les niveaux de craie qui abritent une nappe permanente à 30 ou 40 mètres de profondeur sur les plateaux et à 1 ou 2 mètres dans les vallées.

La CCGB est concernée par une zone sensible « Bassin de Seine » et est en zone vulnérables aux nitrates. Cela implique une réglementation spécifique pour l'agriculture et les stations d'épuration. Elle est aussi considérée comme Zone de Répartition des Eaux (ZRE) ce qui implique un renforcement des autorisations pour la création d'un captage. La qualité de la ressource en eau dans son ensemble est sensible aux pesticides et aux nitrates, avec des dépassements de la norme constatés régulièrement.



**Concernant les risques industriels, les pollutions et les nuisances, plusieurs dangers ont été répertoriés :**

- ✓ Canalisations d'hydrocarbures sous pression de différents diamètres traversent plusieurs communes, entraînant des contraintes pour les constructions et des servitudes au droit des canalisations et des zones d'effets
- ✓ Transports de marchandises dangereuses en particulier sur les autoroutes et les RD 600 et RD 81
- ✓ Risques industriels avec 24 ICPE agricoles et 12 non agricole dont 1 SEVESO à Savigny-sous-Clairis (entrepôt logistique).

La pollution atmosphérique, relevée par ATMO BFC sur la station la plus proche, à SENS, révèle une pollution surtout produite par les chauffages bois et fuel en hiver, ainsi que par les moteurs thermiques. L'ozone présent les jours de grand ensoleillement, ainsi que l'oxyde d'azote sont les principales sources de pollution de l'air. Toutefois, la CCGB est un territoire rural, et souffre moins que Sens de la pollution atmosphérique.

**D'autres pollutions ont été relevées :**

- ✓ À Jouy, EURIAL ULTRA FRAIS (fromagerie) : rejet de phosphore dans l'eau et sur les sols par épandage
- ✓ À Montacher-Villegardin, la SARL domaine de Villegardin (élevage) : émission d'ammoniac dans l'air.

On recense également 48 sites BASIAS sur 11 communes, certaines de ces entreprises sont encore en activité, mais la plupart sont des sites fermés. Ces sites potentiellement pollués peuvent limiter l'urbanisation des terrains.

Les nuisances sonores viennent principalement des autoroutes A6 et A19 et des routes à grande circulation. Cela implique que dans les secteurs concernés, une isolation phonique sera nécessaire pour les bâtiments recevant du public et dans les logements qui seront construits (arrêté ministériel du 30/05/1996 et du 25/04/2003).

Six lignes à Haute Tension traversent le territoire, émettant des champs magnétiques. Un transformateur puissant est localisé à Jouy. Les directives et les servitudes empêchent la construction d'établissements sensibles à proximité de ces installations.

**Concernant les risques naturels :**

L'ensemble du département de l'Yonne est classé en zone 1 « risque très faible » qui n'impose aucune règle de construction antisismique.

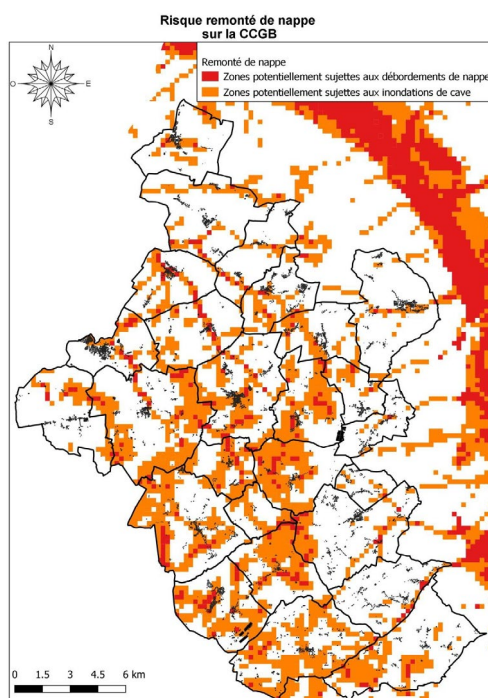
Le territoire de la CCGB est classé en risque « moyen à faible » pour les retrait-gonflement des argiles, ce qui implique une étude géotechnique obligatoire depuis le 01/01/2020 dès que le risque est « moyen », en application de la loi Elan du 23/11/2018 article L 112-20 et suivants du Code de la construction, modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020 article 1 qui stipule « qu'en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur... et annexée à la promesse de vente et à l'acte authentique de vente ».

Le risque de mouvements de terrain est rare sur l'ensemble des communes de la CCGB. Il concerne seulement quelques effondrements liés à des cavités naturelles ou à des carrières souterraines qui ont toutes été répertoriées et reportées sur différentes cartes.

Le risque Radon – gaz radioactif naturel émis par les roches siliceuses – est considéré comme faible du fait d'un sous-sol crayeux.

La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne n'est pas soumise à un PPRI, ni à un PSS (Plan des Surfaces Submersibles). Toutefois un Plan de Prévention du Risque Ruissellement et des coulées de boues est en cours d'élaboration (il deviendra une servitude dès son approbation) et concernera les communes de Subligny et de Villeroy. Les services de l'État ont également signalé 6 communes susceptibles d'être impactées par des zones inondables : Chaumot – Chéroy – Saint-Agnan – Saint-Valérien – Vallery et Villethierry.

Les risques de remontée de nappe sont disséminés sur tout le territoire, ce qui implique des règles de constructions spécifiques : interdiction de réaliser des sous-sol, attention particulière aux circuits électriques et au cuve à fuel, interdiction de construire des aménagements collectifs. Un tableau détaillé reprenant les risques par commune est consultable dans le tome 1 pages 252 à 254. Il conviendra de tenir compte de ces zones pour établir les extensions urbaines ou les nouvelles zones d'activités.



## Milieu naturel

Un inventaire a été réalisé par le bureau d'étude IAD sur une saison complète de végétation, afin de relever le plus d'espèces possibles pour la faune et la flore. Ce travail avait pour but d'estimer l'intérêt écologique du territoire, telles que les zones humides, la trame verte et bleue, la faune et la flore y compris à l'intérieur et à proximité des zones urbanisées. Cet inventaire

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

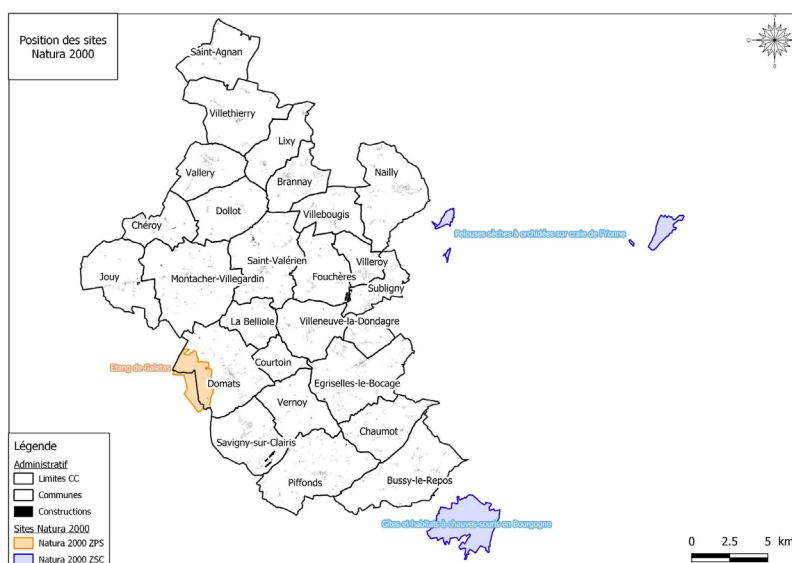
constitue une base pour orienter les choix de développement de l'urbanisation et d'appliquer les mesures ERC « Eviter – Réduire – Compenser »).

L'ensemble du territoire comprend des espaces naturels qui font l'objet de protections.

| Type de Zones              | Surface (ha)   | Surface totale (ha) | Pourcentage / territoire CCGB |
|----------------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|
| Zones humides réelles      | 266.134        | 1411.03             | 3.5 %                         |
| Zones humides potentielles | 1144.9         |                     |                               |
| Natura 2000 ZPS            | 630.6          | 630.6               | 1.56 %                        |
| ZNIEFF I                   | 1112.36        | 4849.7              | 12 %                          |
| ZNIEFF II                  | 3737.34        |                     |                               |
| ZICO                       | 549.38         | 549.38              | 1.5 %                         |
| <b>TOTAL arrondi</b>       | <b>7440 ha</b> |                     | <b>18.56 %</b>                |

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2013, les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale, renforcée ici, par le fait qu'une zone Natura 2000 ZPS est présente à Domats pour l'Étang de Galetas (FR2612008).

D'autres sites Natura 2000 ZSC se situent à proximité : « Pelouses sèches à orchidées sur craies de l'Yonne » et « habitats à chauve-souris en Bourgogne ».



Il est à noter qu'il n'y a pas d'arrêté préfectoral de Protection Biotope concernant l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne.

### Les inventaires patrimoniaux font état de :

**1 zone ZICO** (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) : Zone de Protection spéciale « Étang de Galetas » à Domats.

## 6 ZNIEFF de type I

**260030444 Mares des Brieres** : Superficie : 5,47 ha - Habitats naturels d'intérêt : eaux douces, clairières, forêts caducifoliées.

**260030442 Prairies bocagères de Domats** : Superficie : 51,13 ha - Habitats naturels d'intérêt : eaux douces, prairies mésophiles, forêts caducifoliées - Autre protection : 260014912 - ÉTANGS PRAIRIES ET FORÊTS DU GÂTINAIS NORD ORIENTAL (Type 2).

**260014991 Ruisseau de Marsangy** : Superficie : 251,43 ha - Habitats naturels d'intérêt : forêts humides, ripisylves, pelouses calcaires.

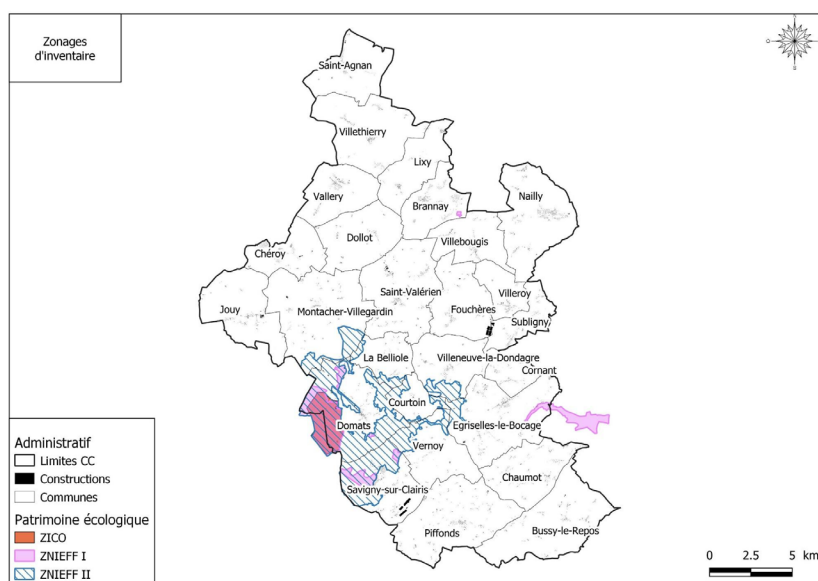
**260014916 Étangs des Fourneaux, des Divertineries et leurs abords** : Superficie : 125,79 ha - Habitats naturels d'intérêt : forêts humides, ripisylves, prairies humides - Autre protection : 260014912 - ÉTANGS PRAIRIES ET FORÊTS DU GÂTINAIS NORD ORIENTAL (Type 2).

**260014915 Étang de Blery** : Superficie : 24,29 ha - Habitats naturels d'intérêt : végétation aquatique, tapis flottants de végétaux - Autre protection : 260014912 - ÉTANGS PRAIRIES ET FORÊTS DU GÂTINAIS NORD ORIENTAL (Type 2).

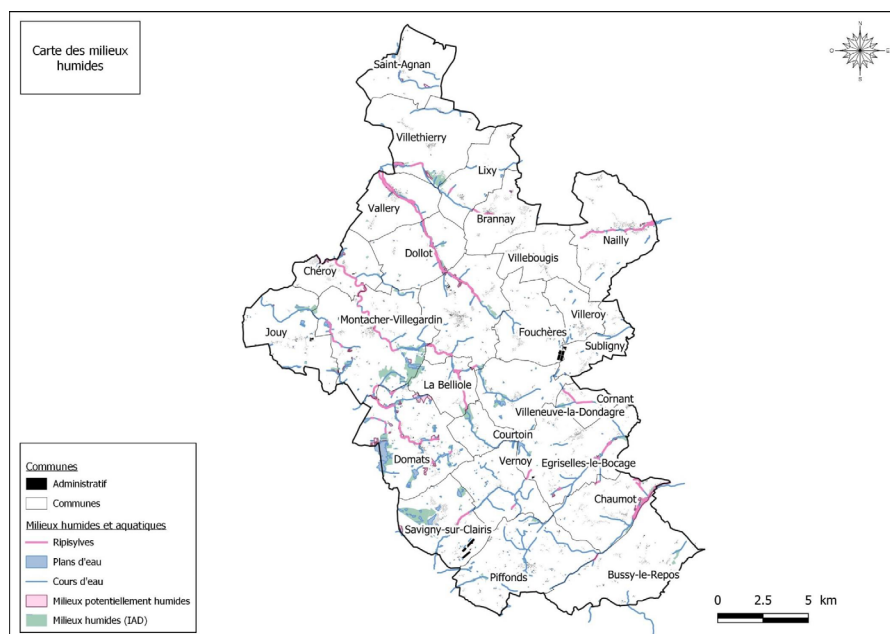
**260008557 Étang de Galetas et des Rosiers** : Superficie : 652,98 ha - Habitats naturels d'intérêt : végétation aquatique, tapis flottants de végétaux, prairies humides - Autre protection : 260014912 - ÉTANGS PRAIRIES ET FORÊTS DU GÂTINAIS NORD ORIENTAL (Type 2), site Natura 2000.

## 1 ZNIEFF de type II

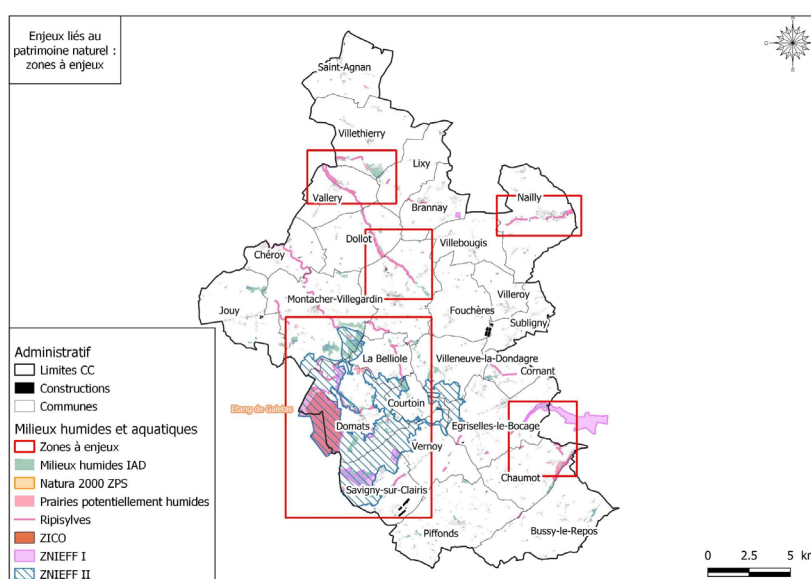
**260014912 - ÉTANGS PRAIRIES ET FORÊTS DU GÂTINAIS NORD ORIENTAL** : Superficie : 3733,15 ha - Habitats naturels d'intérêt : végétation aquatique, tapis flottants de végétaux, prairies humides - **ZNIEFF I incluses** : Id nat. : 260008557 - (Id reg. : 15001008) - Id nat. : 260014916 - (Id reg. : 15001003), - Id nat. : 260030442 - (Id reg. : 15101010) - Id nat. : 260014915 - (Id reg. : 15001002).



Les zones humides sont également présentes sur le territoire concerné par le PLUi. Elles sont protégées par les articles L.214-1 et L.314-2 du Code de l'environnement, par la loi n° 2005-157 du 23/2/2005 relative au développement des territoires ruraux, par la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30/12/2006 qui renforce la nécessité de protéger, de restaurer, d'entretenir et d'améliorer les milieux aquatiques et les zones humides. Les articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement ainsi que les décrets s'y rapportant, concernent la délimitation des zones humides. Les zones humides sont soumises aux séquences ERC du SDAGE, contrairement aux milieux humides, toutefois le PLUi les protégera autant que possible à chaque ouverture de zone à urbaniser.



Il arrive que l'urbanisation se soit déjà développée dans des zonages écologiques (ZNIEFF, site Natura 200), entraînant des problèmes liés à la sensibilité des milieux naturels et de leurs espèces associées.



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

À la suite des inventaires, cinq zones à enjeux sont mises en évidence sur le territoire. Les espaces réglementés devront être sauvegardés et classés en zone inconstructible (A ou N). Ceux qui ne sont pas réglementés pourront faire l'objet d'une valorisation et d'une préservation s'ils se situent hors des zones urbaines. Toutes les zones humides seront protégées, afin d'éviter une compensation souvent difficile à réaliser.

### **Habitats, faune et flore :**

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne présente de nombreux types habitats qui s'insèrent dans un paysage dominé par des parcelles agricoles qui couvrent environ 27300 ha. Ces dernières composent la majorité du paysage, avec des cultures céréalières traditionnelles. Plusieurs types de prairies sont présents :

Prairies de fauche ou de pâture, situées souvent à proximité des villages, essentiellement composées de graminées et abritant de petites espèces animales.

Prairies temporaires, plantées depuis moins de 5 ans, pour le fourrage qui n'ont que peu d'intérêt floristique et faunistique.

Prairies permanentes (mésophiles), destinées au fourrage ou à la pâture, avec une faune et une flore beaucoup plus variée et plus nombreuse. Elles se situent généralement autour des villages sur les versants ou dans les fonds de vallées.

Les milieux forestiers sont restreints, de l'ordre de 5700 ha, avec une majorité de feuillus, hêtres, chênes, charmes et quelques plantations de conifères. Ils abritent leur faune et leur flore habituelle. Les haies, bosquets, arbres isolés, alignements d'arbres sont disséminés sur le territoire et ils sont peu nombreux. Ils participent à la diversité du paysage et à maintenir les corridors écologiques. On y retrouve de nombreux oiseaux. Les vergers et les vignes jouent un rôle identique, mais ils sont souvent plus pauvres car traités et désherbés pour un meilleur rendement.

Les milieux anthropisés se composent de jardins et potagers, de terrains en friche, souvent à proximité des habitations. Ils assurent une transition entre le bâti et les parcelles agricoles. On y trouve une faune abondante en particulier les pollinisateurs, les oiseaux et les rongeurs. Les zones rudérales sont également présentes (ancienne voie de chemin fer, anciens parkings...) et n'ont que peu d'intérêt pour la flore et la faune, tout comme la carrière de pierre située à Nailly.

Les milieux semi-ouverts sont composés de fourrés et de taillis. Ils offrent des abris pour de nombreuses espèces animales mais ils présentent une diversité floristique faible.

Trois types de milieux aquatiques sont recensés sur le territoire de la CCGB.

Les étangs et les mares, avec des habitats riches et variés pour l'avifaune. Ils sont des lieux de reproduction pour beaucoup d'espèces : poissons, amphibiens, libellules et autres insectes. On y trouve également une végétation aquatique, semi-aquatique et flottante, et les abords sont bordés d'arbres spécifiques comme le saule blanc, l'aulne ou le peuplier.

Les cours d'eau sont nombreux. Ils constituent un élément important du paysage et jouent un rôle primordial pour les corridors écologiques de la trame verte et bleue. Ce sont des réservoirs

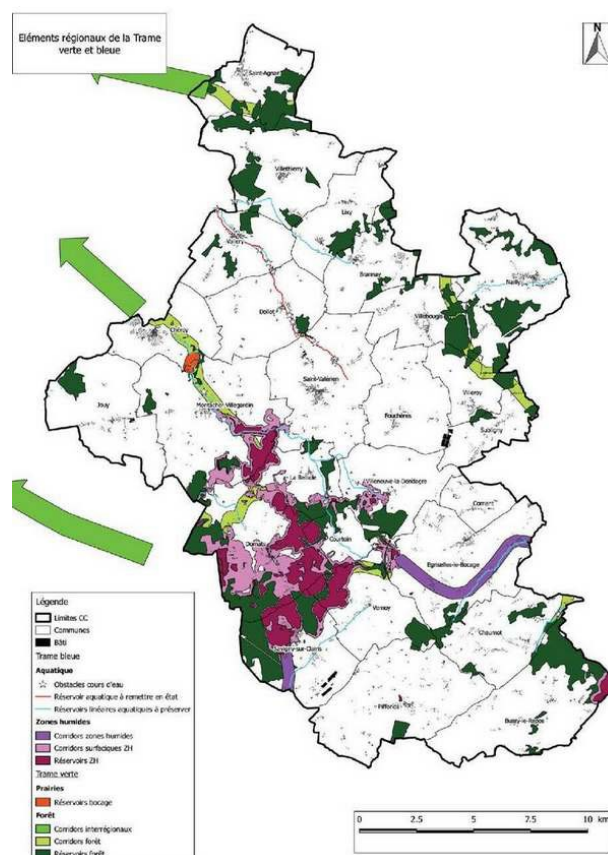


de biodiversité avec leur faune et leur flore spécifique de bordure de rivière. L'entretien des rives et des cours d'eau est indispensable pour assurer une bonne qualité chimique favorisant la reproduction et le libre déplacement des espèces.

Les zones humides qui jouent un rôle essentiel pour la biodiversité, la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la régulation des crues. Elles servent de relai aux connections entre les écosystèmes du territoire. La végétation présente dans ces zones assure des fonctions biologiques et écologiques, et elle sert de site de reproduction pour de nombreuses espèces animales.

**Les enjeux du PLUi** seront de préserver, de valoriser et de restaurer la biodiversité du territoire en protégeant les espaces et les habitats naturels, par un classement en zone N. De même, le DOO du SCoT prescrit également de délimiter précisément les réservoirs de biodiversité, de prendre en compte les zonages officiels d'inventaire ou de protection des milieux naturels, de réglementer les constructions et de limiter les extensions sur ces secteurs. Les mesures ERC devront s'appliquer en cas de destruction.

**La trame verte et bleue (TVB)** se comporte comme un réseau d'échanges qui permet aux espèces végétales et animales de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et de circuler. Il est donc nécessaire et important d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui correspondent aux déplacements des espèces. La TVB permet de maintenir la biodiversité dans et entre les territoires et de protéger les espèces menacées. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) permet d'identifier les continuités à conserver ou à restaurer.



À l'échelle de la communauté de communes, 5 sous-trames TVB sont identifiées :

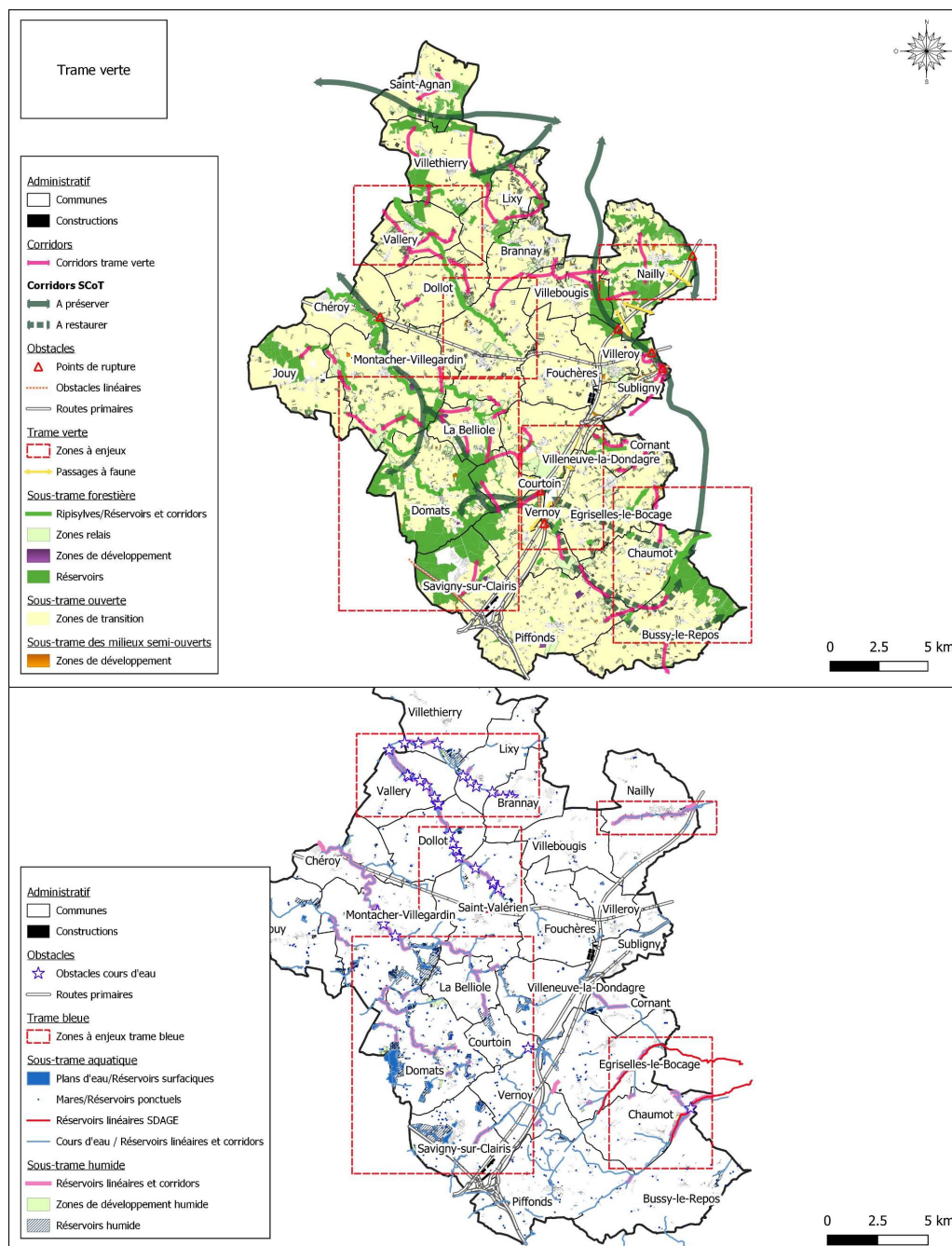
Milieux forestiers – trame verte

Milieux ouverts xériques – trame verte

Milieux semi-ouverts – trame verte

Milieux humides – trame bleue

Milieux aquatiques – trame bleue



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

Les enjeux du PLUi seront de valoriser et de préserver tous les réservoirs biologiques et les corridors identifiés, en les classant en zone non constructible (Zone A ou N). De même, une réflexion sera nécessaire pour prendre en compte les obstacles actuels (autoroute en particulier) et la possibilité d'en améliorer le franchissement par les animaux, avec des points de passage supplémentaires. La construction des bâtiments agricoles sera réglementée pour les zones A. Une restauration de la continuité végétale de l'ancienne voie ferrée devra aussi être envisagée. Le PLUi devra respecter également les prescriptions du DOO du SCoT qui imposent plusieurs contraintes précises d'identification, de délimitation, de restauration, et d'interdiction.

**Les valeurs écologiques** de l'ensemble du territoire sont classées en cinq niveaux :

Niveau 1 : Valeur très faible, qui concerne les zones de cultures, vignobles, zones rudérales, jardins et pelouses urbaines et les carrières.

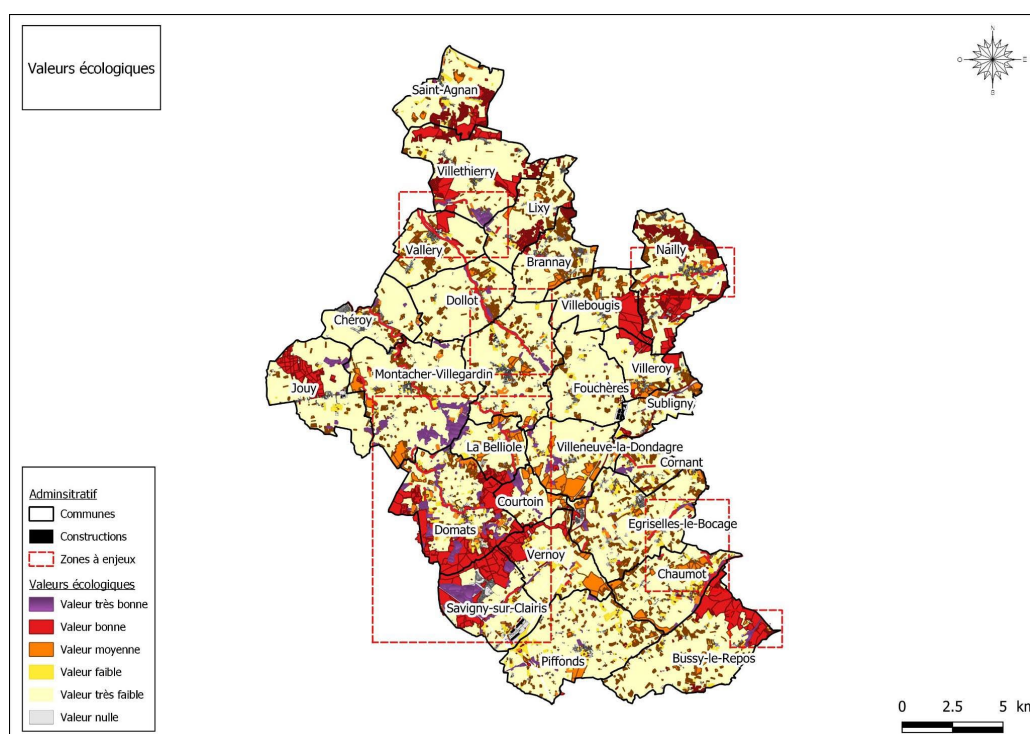
Niveau 2 : Valeur faible, qui concerne les prairies, les friches, les plantations d'arbres et tout ce qui a été modifié par les humains ou qui est sous pression par l'agriculture.

Niveau 3 : Valeur moyenne, qui concerne les haies, bosquets, prairies potentiellement humides et les vergers.

Niveau 4 : Valeur bonne, qui concerne les forêts, fourrés, prairies humides.

Niveau 5 : Valeur très bonne, qui concerne les ripisylves, les boisements et les fourrés humides.

A noter un niveau 0 : hors catégorie, qui concerne les habitations, les zones trop anthropisées (autoroute, voie ferrée, etc...)



**Des zones à enjeux** ont été identifiées pour les zones humides, la TVB, et les valeurs écologiques, sur la base de plusieurs critères :

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

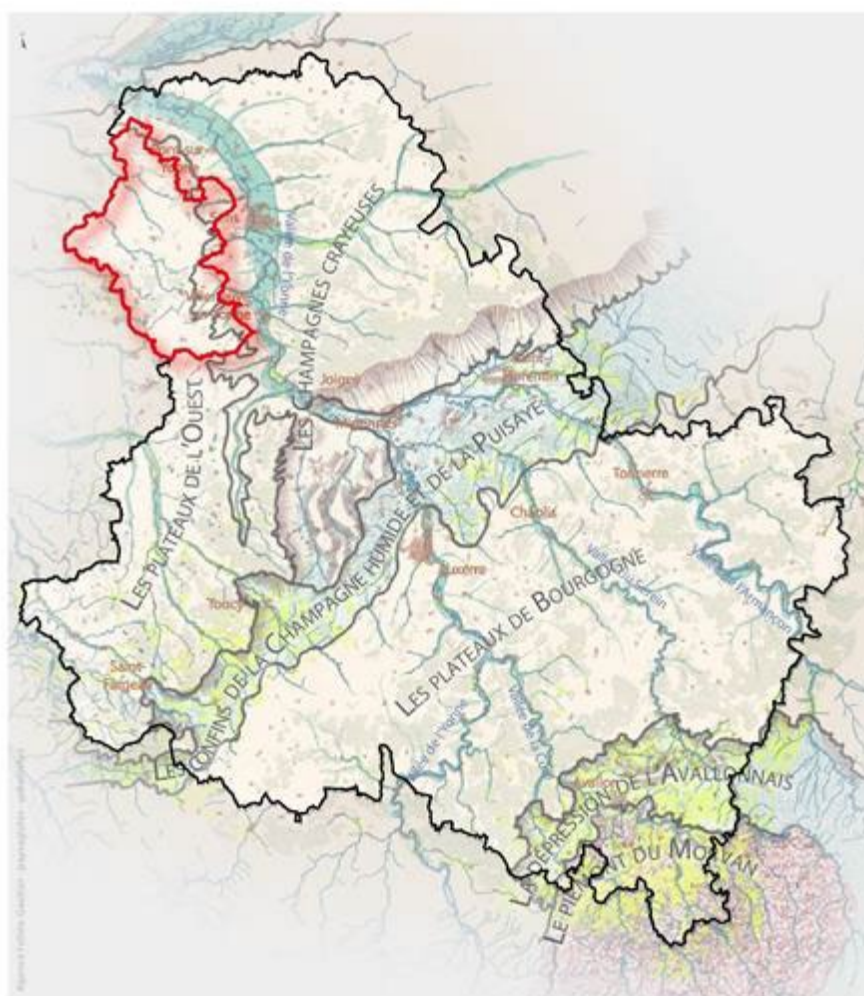


Zones humides et patrimoine naturel avec des enjeux très forts à Domats, Courtoin, La Belliole, Vernoy, Savigny-sur-Clairis, et des enjeux moins forts à Nailly, Vallery, Dollot, Chaumot, Égriselles-le-Bocage. Ce sont surtout des zones humides qui devront être préservées en évitant l'urbanisation, car elles sont essentielles à l'habitat de plusieurs espèces végétales et animales.

Trame verte et trame bleue avec des enjeux très forts à Domats, Courtoin, La Belliole, Vernoy, Savigny-sur-Clairis, des enjeux forts à Brannay, Lixy, Villethierry, Dollot, Saint-Valérien et des enjeux moins forts à Nailly et Égriselles-le-Bocage. Ce sont essentiellement les zones humides, les ripisylves, les cours d'eau, les massifs forestiers, les corridors régionaux et locaux, et les obstacles constitués par les autoroutes et les routes.

Tous ces secteurs seront à classer en zone naturelle et forestière (Zone N) dans le PLUi de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne.

### Les paysages



Si l'on se réfère à la carte extraite de l'Atlas des Paysages de l'Yonne ci-dessus, on s'aperçoit que le territoire de la CCGB se situe sur deux unités paysagères : les Plateaux de l'Ouest et les Champagnes Crayeuses à l'Est.

Les plateaux de l'Ouest sont creusés par des petites vallées, creusées par les rivières de l'Ouanne et du Loing. C'est un paysage de grandes cultures, assez plat, avec de grands massifs forestiers au sud et quelques prairies dans les vallées. Les villages ont été construits en creux de vallée et à proximité des cours d'eau. On y trouve des fermes isolées ou des petits hameaux, souvent nombreux. Le bâti est traditionnel en briques, tuiles plates et enduits de façade de couleur chaude. Les mares et les petits étangs sont nombreux à proximité des fermes, les haies et les vergers font la liaison entre le bâti et les cultures. Plus au Nord, on trouve des constructions récentes sous forme de lotissements, qui ont colonisés une partie des villages.

L'ensemble paysager des Champagnes Crayeuses est plus complexe, avec des sols crayeux qui lui donne une luminosité particulière. Au nord de la côte d'Othe, les plateaux sont marqués par des ondulations, avec des vallées profondes. Le Sud-Est est un versant crayeux avec des pentes douces, entrecoupées de pentes raides. Au Sud-Ouest, la plaine du pays du Tholon est saccadée par des buttes et des croupes. A l'Ouest, une entaille dans la vallée de l'Yonne donne un paysage de vallons. Il y a peu d'eau de surface à part quelques rivières et quelques gravières côté Sénonais. C'est un paysage de grandes cultures et de prairies, avec des espaces boisés importants. L'habitat est regroupé au sein des villages, avec un bâti traditionnel en brique et tuiles plates.

L'Atlas des Paysages de l'Yonne mentionne des sous-unités paysagères, et le finage de la CCGB est concerné également par le plateau ondulé du Gâtinais (vers Saint-Agnan), le plateau tabulaire du Gâtinais (vers Villeroy), le peigne des petites vallées de la rive gauche de l'Yonne (vers Nailly).

Le relief et la géologie déterminent les éléments structurants du paysage. D'un côté des terrains plats sont au cœur du territoire, et inversement, des terrains vallonnés sont situés aux extrémités de celui-ci.

Les boisements et la végétation structurent le paysage. Les vergers, les haies, les arbres isolés ou les alignements d'arbres sont des éléments ponctuels mais importants. Ils cassent la monotonie et servent de liaison entre les surfaces cultivées et les villages ou la forêt. Les petits villages et les infrastructures s'inscrivent discrètement dans le paysage. Les espaces urbains plus développés et leurs extensions quelques fois assez anarchiques déstabilisent et minéralisent le paysage, comme à Chéroy ou Saint-Valérien.

Plusieurs paysages remarquables ont été identifiés dans les secteurs patrimoniaux : cônes de vues, zones humides, boisements, golfs, vergers, éléments bocagers, plans d'eau... Ces espaces sont à préserver pour leur intérêt paysager et écologique, et parce qu'ils apportent une qualité au cadre de vie, en formant des écrins de verdure et de fraîcheur autour des villages.

Le principal point noir paysager est la monotonie des grandes cultures avec des parcelles rectilignes, les routes et autoroutes, les lignes électriques aériennes, les silos, des châteaux d'eau, qui donnent une impression d'artificialisation. L'absence d'éléments verticaux rend le paysage peu attrayant. La raison principale de cet état de fait, est la déforestation intensive au profit de l'agriculture depuis les années 1960, et la progression de l'urbanisation au profit de l'habitat ou des activités économiques.

Les entrées sur le territoire sont les premiers éléments paysagers perçus par l'homme. Sur la circonscription de la CCGB, 5 entrées sont définies :

L'entrée Ouest vers Chéroy en provenance de Nemours, avec de grandes cultures de chaque côté de la route, et un alignement d'arbres. C'est une entrée assez classique des territoires ruraux.

L'entrée Sud vers Savigny, typique d'une entrée autoroutière, avec une vue sur l'échangeur, les pylônes électriques, et la zone d'activité imposante qui bouche le paysage.

L'entrée centrale à Villeneuve-la-Dondagre, depuis le pont servant à rejoindre le péage, d'où l'on voit des parcelles cultivées et au loin des boisements surplombés par un château d'eau.

L'entrée Est à Villeroy, avec la présence de grandes cultures, de boisements importants, est une entrée aisée et ouverte sur l'horizon, représentative du territoire.

L'entrée Est à Subligny, est marquée par des boisements en contrebas et en surplomb qui stoppent la ligne d'horizon. Elle n'est pas représentative du territoire, mais son cadre intimiste est intéressant et agréable.

Les entrées de villages sont aussi représentatives, et doivent être traitées de manière à donner aux habitants ou aux gens de passage l'envie de s'attarder sur le territoire.

**Les enjeux du PLUi** seront donc de préserver les masques visuels et d'introduire une dimension paysagère dans les aménagements futurs, en particulier dans les zones d'activités et en bordure des axes de communications. Il conviendra d'élaborer un règlement spécifique pour les bâtiments dans les zones agricoles (emplacement, volumétrie, toiture, couleur etc.), de respecter les logiques d'implantation dans les villes et les villages, et leur capacité d'accueil, en évitant l'urbanisation linéaires dans les entrées de bourgs et sur les hauteurs des coteaux. Il sera aussi nécessaire de mettre en valeur les lisières agro-urbaines et d'éviter la simplification des paysages en préservant la végétation existante. Le PLUi devra également prendre en compte les prescriptions du DOO du SCoT.

### **Urbanisme et patrimoine bâti**

L'analyse urbaine nous montre que les 26 communes de la CCGB sont pour la plupart composées de plusieurs entités urbaines (hameaux, sites agricoles, sites d'activités...). Le développement de ces entités pose des problèmes de consommation foncière. Elles vont devoir rester dans leur enveloppe actuelle, sans agrandissement possible, en particulier pour les hameaux (directive du SCoT).

### **On dénombre au total, 220 entités urbaines, dont certaines sont partagées sur plusieurs communes et qui se répartissent comme suit :**

48 possèdent entre 5 et 10 bâtiments.

84 possèdent entre 11 et 25 bâtiments.

60 possèdent entre 26 et 100 bâtiments.

19 possèdent entre 101 et 250 bâtiments.



6 possèdent entre 251 et 500 bâtiments.

3 possèdent plus de 501 bâtiments.

**L'importance de ces entités urbaines existantes se définit comme suit :**

81 font moins de 2 ha ; il s'agit d'exploitations agricoles, de petits hameaux, ou encore de sites d'activités.

80 font entre 2 et 5 ha ; il s'agit de hameaux, de sites d'activités et de grandes exploitations.

34 font entre 5 et 10 ha ; il s'agit des plus petits villages, de grands sites d'activités, et de grands hameaux.

22 font entre 10 et 20 ha ; il s'agit des villages de taille moyenne : - 17 font entre 20 et 50 ha, (gros villages).

4 font plus de 50 ha ; il s'agit des pôles principaux : Nailly, Saint-Valérien, Chéroy et Savigny-sur-Clairis.

Toutes les entités n'ont pas le même indicateur de densité, mais la moyenne du territoire est de 6 logements/ha, ce qui est faible.

Pour définir l'enveloppe urbaine, on inclut une distance de 50 mètres autour des constructions existantes, bâtiments agricoles compris, ce qui donne un périmètre fermé. Pour faciliter la lecture des plans et tracés établis, les contours suivent les limites parcellaires. Ces enveloppes urbaines, ainsi définies, correspondent aux limites d'urbanisation actuelles pour chaque entité.

Les espaces urbanisés actuels représentent environ 3% (1690 ha) de la surface totale de la CCGB (56 034 ha). Les 3 pôles principaux représentent 15% des espaces urbanisés (Nailly, Saint-Valérien et Chéroy).

**La morphologie urbaine se décline en 3 types :**

**Linéaire :** C'est le cas le plus fréquent. Les constructions anciennes longent la rue principale de part et d'autre, avec un alignement de façade, et à l'arrière des parcelles réservées au jardin. Les constructions récentes comblent les vides quand ils existent, ou sont bâties le long d'une rue secondaire partant de la rue principale. Sans rue latérale, les constructions neuves sont édifiées aux extrémités de la rue principale et accroissent la linéarité.

**Groupé :** Par rapport au linéaire, ces villages ont plus « d'épaisseur ». En général, les constructions d'origine suivent la rue principale et une rue parallèle, avec quelques rues perpendiculaires qui quadrillent le village. L'implantation du bâti est quasiment identique à celui des villages linéaires. Il existe en général un espace de vergers et jardins dans le centre et les nouvelles constructions s'établissent au-delà de ces zones, sur des rues plus éloignées du centre.

**Carrefour :** La physionomie de ces villages est sensiblement la même que pour les villages groupés. Le centre du village est constitué d'un îlot urbain circulaire assez grand, d'où partent les différentes rues. Sa forme fait penser à une étoile. Les constructions nouvelles entourent l'îlot central.

Les matériaux utilisés pour les constructions anciennes sont la pierre, le moellon, la brique. Les façades sont généralement enduites dans des tons clairs, et les entourages d'ouvertures sont en briques. Dans les centres anciens, le bâti est peu élevé (maximum de deux étages et combles). Les maisons de village et les corps de ferme, ne possèdent qu'un seul étage. Les implantations des habitations sont parallèles à la voirie, parfois mitoyennes, avec un terrain à l'arrière. Les constructions nouvelles ne peuvent pas s'implanter faute de place et se développent aux extrémités du village, avec une implantation plus aérée (maison en milieu de parcelle). Ces nouveaux bâtiments ne ressemblent pas aux constructions anciennes du village, ni par la taille, ni par la forme, ni par la hauteur. Les couleurs sont en général assez neutres et harmonieuses.

### **Évolution urbaine :**

Jusqu'à la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, le territoire était majoritairement rural. Les villages étaient regroupés autour de l'église, de la mairie, ou d'un château. On y trouvait, en plus des logements, des formes architecturales historiques comme les échoppes de commerçants et d'artisans, les maisons de maître, les moulins, les fermes fortifiées, les longères, les maisons de ville. Les exploitations agricoles étaient de petites tailles et souvent implantées dans les villages. D'une manière générale, les familles travaillaient dans leur commune de résidence ou dans les communes limitrophes et vivaient ensemble.

L'évolution de l'agriculture, avec ses nouvelles techniques de culture et la banalisation des moyens de transport, en particulier la voiture personnelle, ont profondément modifié l'aspect des villages. Les fermes se sont installées à l'extérieur des villages, pour des raisons de place et de facilité. Les anciens corps de ferme ont été transformés en logement, et les échoppes ont quitté les plus petits villages pour se transformer à leur tour en habitation. Seuls les bourgs importants ont gardé leurs commerces.

D'autres phénomènes ont contribué à vider le centre des villages avec l'apparition des pavillons individuels, souvent en lotissement à l'extrémité des villages, pour une population qui travaille assez loin du lieu de résidence (jusqu'en région parisienne). Le desserrement des familles a aussi joué un rôle important. Les jeunes partent plus tôt pour leurs études ou pour travailler. Le vieillissement naturel de la population, les couples sans enfants ainsi que les familles monoparentales ont aussi provoqué des changements importants.

De ce fait, l'architecture des bâtiments a beaucoup évolué, avec des formes urbaines récentes. Le pavillon ancien des années 1970, bâtiment massif planté au milieu d'une grande parcelle, le grand collectif, type HLM, pour les agglomérations et les gros bourgs ayant besoin de logements locatifs, le petit collectif avec beaucoup moins de logements, l'habitat groupé, souvent collé par un garage ou un côté, le pavillon moderne plus petit que l'ancien et avec des formes novatrices, et le pavillon cube qui s'est développé depuis 2010.

### **Les entrées de village et les entrées de ville :**

La qualité des entrées doit être adaptée à la commune concernée. C'est un élément structurant du paysage urbain qui doit être soigné, car il reflète l'identité du territoire. On distingue 4 types d'entrées :

Urbaine : arrivée directement dans les zones habitées.

Agricole : arrivée dans une zone de hangars agricoles, silos, stabulations.

Paysagère : arrivée offrant des points de vue ou des aménagements remarquables.

Économique : arrivée dans des zones commerciales ou industrielles.

### **Le patrimoine remarquable de la CCGB :**

Certains éléments architecturaux sont historiques, à préserver et à valoriser : portes charretières des murs d'enceintes donnant accès à des domaines importants, ou à des corps de ferme ainsi que les gerbières (lucarne à foin) en particulier sur les longères.

Plusieurs châteaux sont répartis sur le territoire comme à Brannay, Piffonds, Bussy le Repos, Savigny-sur-Clairis, Villeneuve-la-Donnagre, La Belliole, Courtoin, Vallery, Saint-Valérien...

Le patrimoine religieux est également très présent, avec une église dans chaque village, des calvaires et des croix dont certains sont classés ou inscrits.

Le petit patrimoine est aussi bien représenté, avec les lavoirs, les niches, les puits, des tourelles, et un ensemble hydraulique.

### **Des constructions insolites sont présentes sur les 3 domaines privés de la CCGB :**

Domaine de Brannay, avec des chalets en bois, avec une toiture descendante presque jusqu'au sol, situé dans un cadre boisé, avec des équipements de loisirs réservés aux occupants. Il se compose de 160 lots construits qui sont, en partie utilisés en résidences principales.

Domaine d'Égriselles-le-Bocage : Ce domaine est fermé et il dispose d'un étang. Il se compose de 232 lots aménagés avec des maisons mobiles, bungalows, avec ou sans annexes.

Domaine de Savigny-sous-Clairis : Le domaine est lié au golf de Savigny, en bordure de 2 étangs, et comprend un golf de 18 trous, 1 footgolf de 9 trous, 1 restaurant, 1 club hippique, 1 piscine, des terrains de tennis. Cet espace comprend également un château et 330 pavillons à usage de résidence principale ou secondaire.

### **Les espaces publics :**

Les espaces publics (places de village, parcs, espaces verts, promenades etc...) sont des lieux de rencontre et d'échange dans la plupart des villages. Ils sont essentiels pour l'attractivité de la commune et ils doivent être praticables pour tous, sécurisés et agréables.

### **Les enjeux du PLUi seront liés :**

Aux périmètres de protection des abords des monuments historiques (PDA) qui impliquent des servitudes d'utilité publique. La modification de ces périmètres est réalisée en lien avec l'élaboration du PLUi pour les communes de Chéroy et de Saint-Valérien.

À la protection des éléments patrimoniaux non protégés par un statut.

À la sauvegarde du bâti ancien, en particulier lors des restaurations.

À la réglementation des couleurs pour les enduits de façades et les menuiseries.

À la réglementation des clôtures, afin de garder une harmonie.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

À la qualité des trames urbaines et des interfaces entre les zones agricoles et les zones urbaines.

À la qualité des entrées de villages, des villes, et des espaces publics.

### 3 : Diagnostic agricole (annexe 35 p.) :

Les réunions de concertation qui ont eu lieu entre le 15/11/2019 et 10/12/2019, ont permis d'effectuer une mise à jour du diagnostic agricole et de retirer 69 structures juridiques sur l'inventaire initial (doublons, cessations d'activités...). Le diagnostic concerne les 172 structures juridiques renseignées sur les 183 exploitations en activité, dont 80% ont leur siège social sur le territoire de la CCGB. La majeure partie des exploitations agricoles est située dans les hameaux ou constituent des fermes isolées. Elles se présentent sous forme d'exploitations individuelles ou de EARL unipersonnelles, et leur nombre diminue régulièrement. Si la transmission est en majorité familiale, dans près d'un tiers des cas, les terres seront reprises par des structures existantes qui s'agrandiront.

Sur la carte de France des régions agricoles, le territoire de la CCGB se situe dans le « Gâtinais pauvre », mais il ne fait pas partie des zones agricoles défavorisées et n'est pas éligibles aux aides compensatoires de l'Union européenne. La polyculture céréalière en agriculture conventionnelle est la principale activité, suivie par l'élevage. Les cultures bio, le maraîchage et l'apiculture sont également présents. Plusieurs OAP sont répertoriées, moutarde, volailles, vins et fromages. Les ZNT (Zones de Non-Traitement) impactent la surface productive, tout comme les périmètres de réciprocité pour l'élevage. Le développement du bâti existant pose des problèmes aux structures existantes, et certains agriculteurs souhaitent délocaliser leur ferme à l'extérieur des tissus urbains.

Des conflits de voisinage sont fréquents avec les nouveaux arrivants qui supportent mal « les nuisances agricoles ».

Les déclaration PAC indiquent que 66% (26711 ha) des sols sont dédiés à une utilisation agricole. La Surface Agricole Utilisée (SAU) pour les structures de la CCGB est de 145.9 ha en moyenne, surface supérieure à la moyenne du département et de la région BFC. Grace aux remembrements effectués entre 1960 et 1980, les sièges des exploitations sont souvent proches de leurs parcelles (37% dans un rayon de 3 km et 27% dans un rayon de 6 km). Les drainages et l'irrigation ont permis d'améliorer les conditions de culture. Les points de collecte des céréales sont répartis sur le territoire ou en périphérie. Pour la viande, l'abattoir est situé à Migennes et pour le lait à Jouy. Les déplacements agricoles sont confrontés à des difficultés de circulation dans les villages et les bourgs, en particulier en raison des aménagements urbains dédiés à faire ralentir les usagers.

Les épandages d'effluents sont obligatoires pour les 12 élevages ICPE. Les autres élevages relèvent du RSD (Règlement Sanitaire Départemental). Les plans d'épandage permettent aussi de traiter les boues de station d'épuration, les digestats de la méthanisation et les eaux usées de la laiterie de Jouy.

Les énergies renouvelables sont peu nombreuses, on relève quelques panneaux photovoltaïques en toiture et deux projets de méthanisation sont en cours de création.

La problématique de l'entretien des chemins agricoles a également été soulevée. Toutefois, ce thème ne relève pas de la compétence communautaire et reste de la responsabilité de chaque commune membre de la CCGB.

**Le PLUi devra prendre en compte toutes ces problématiques :**

- ✓ Faire attention, sur les nouveaux aménagements, de ne pas détruire les drainages et leurs équipements
- ✓ Prendre en compte les besoins spécifiques des éleveurs, et favoriser le dynamisme des nombreux centres équestres qui ont un impact sur le tourisme
- ✓ Protéger les paysages en particulier en appliquant une réglementation stricte sur la construction des silos de stockage (hauteur, aspect)
- ✓ Aider le développement des énergies renouvelables en libérant des emplacements pour les projets de méthanisation et/ou de centrales photovoltaïques
- ✓ Porter une attention particulière aux aménagements urbains et de voirie, afin de faciliter le passage des véhicules agricoles, et de leur permettre de circuler en toute sécurité
- ✓ Lutter contre le stationnement anarchique dans les villages qui bloque les convois agricoles
- ✓ Prendre en compte les zones ZNT et les périmètres de réciprocité avant d'ouvrir de nouvelles zones urbanisables
- ✓ Préserver les terres et les exploitations en activité et dégager des zones constructibles pour les projets d'installation ou d'agrandissement.



### 1.5.1.2 : Tome 2 : JUSTIFICATIONS et ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (172 p.)

#### 4 : Présentation des surfaces totales des zones du PLUi

##### 4.1 : Surface totale et pourcentages par zone

| Types de zones | Surfaces en ha | % par rapport à la surface totale |
|----------------|----------------|-----------------------------------|
| UA             | 235.8          | 0.58                              |
| UB             | 1058.6         | 2.6                               |
| UC             | 83.4           | 0.19                              |
| UE             | 178.8          | 0.44                              |
| UEP            | 15.7           | 0.04                              |
| UL             | 48.3           | 0.11                              |
| UR             | 358.3          | 0.88                              |
| 1AU            | 15.7           | 0.039                             |
| 1AUE           | 65.6           | 0.16                              |
| 1AUL           | 0.9            | 0.002                             |
| 2AU            | 3.4            | 0.008                             |
| A              | 27572.6        | 68.22                             |
| N              | 10770.8        | 26.7                              |

- ✓ Les zones U représentent 4.8% de la surface totale du territoire communautaire
- ✓ Les zones AU représentent 0.2% de la surface totale du territoire communautaire
- ✓ Les zones A représentent 68.2% de la surface totale du territoire communautaire
- ✓ Les zones N représentent 26.7% de la surface totale du territoire communautaire

##### 4.2 : Capacité théorique en nombre d'habitants

- ✓ La CCGB souhaite gagner 1400 habitants supplémentaires d'ici 2035. En se basant sur une population estimée à 18200 habitants en 2022, ils estiment que 1450 logements seront nécessaires, dont 42% pourrait être pris sur le bâti existant (résidences secondaires et logements vacants). Ce projet implique la construction de 835 logements neuf
- ✓ Pour respecter le DOO du SCoT Nord-Yonne, 37% des logements devront être construits en extensif, le reste dans les enveloppes urbaines actuelles. Concernant la CCGB, la production de logements sera réalisée à 16% en extensif (24.3 ha / 267 logements), le solde soit 48% (74.5 ha / 820 logements) sera réalisé dans les dents creuses, et 36% (612 logements) dans le bâti existant
- ✓ La capacité d'accueil du PLUi permettrait de construire 1087 logements (objectif du PADD 805 logements). La différence de 282 logements vient du fait que de nombreuses dents creuses sont présentes et exploitables sur le territoire, sans qu'il y ait obligation de les utiliser

- ✓ À la fin de l'année 2035, la CCGB devrait compter 9050 résidences principales. La taille des ménages serait de 2.23 et la population atteindrait 20181 habitants soit 2000 de plus que la population estimée en 2022.

#### Commentaire de la commission d'enquête.

*Un document fourni dans le dossier initial pour la justification du nombre de logement pour le PLUi aurait dû prendre les bases Insee 2020 qui étaient disponibles. Toutefois, ces bases ont été reprises sur le document de réponses à la MR Ae. Sur ce document, comme dans le rapport de présentation, les estimations sont supérieures à la réalité. Sur le tableau fourni, en 2020 la population estimée est de 17947 habitants, alors que la ressource Insee 2020 n'en donne officiellement que 17545, soit une différence sur l'année 2020 de 402 habitants qui correspond à plus de 2.1% de la population. Si l'on reporte ces 2.1% à l'horizon 2035, c'est une différence de  $19549 \times 2.1\% = 410$  habitants. La taille des ménages estimée étant de 2.23 (référence SCoT), il en résulte que 183 logements n'auraient pas lieu d'être comptabilisés.*

Pour rappel, le tableau ci-dessous reprend les données Insee 2020 communiquées par la commission d'enquête.

**Évolution et structure de la population en 2020** - Intercommunalité-Métropole de CC du Gâtinais en Bourgogne (248900748). Source Insee.

#### **POP T0 - Population par grandes tranches d'âges**

| POP T0 - Population par grandes tranches d'âges |        |       |        |       |        |       |
|-------------------------------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
|                                                 | 2009   | %     | 2014   | %     | 2020   | %     |
| Ensemble                                        | 16 322 | 100,0 | 17 356 | 100,0 | 17 545 | 100,0 |

#### **Logement en 2020**

Intercommunalité-Métropole de CC du Gâtinais en Bourgogne (248900748)

#### **LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

|                                                  | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2009  | 2014  | 2020  |
|--------------------------------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ensemble                                         | 4 873   | 5 871   | 6 789 | 7 649 | 8 058 | 8 970 | 9 380 | 9 655 |
| Résidences principales                           | 3 068   | 3 226   | 3 737 | 4 518 | 5 295 | 6 492 | 6 986 | 7 270 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1 406   | 2 281   | 2 634 | 2 746 | 2 382 | 1 947 | 1 736 | 1 594 |
| Logements vacants                                | 399     | 364     | 418   | 385   | 381   | 531   | 658   | 792   |

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

### 4.3 : Adéquation avec la capacité des réseaux publics.

#### ➤ Assainissement

| COMMUNES                              | Habitants<br>Insee 2020 | Marge EH<br>assainisse-<br>ment 2020 | Habitants<br>supplémen-<br>taires prévus | Total<br>habitants<br>2035 | Marge<br>résiduelle<br>2035     |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| BRANNAY                               | 787                     | 400                                  | 145                                      | 932                        | 255                             |
| BUSSY LE REPOS                        | 456                     | autonome                             | 69                                       | 525                        |                                 |
| CHAUMOT                               | 703                     | autonome                             | 187                                      | 890                        |                                 |
| CHÉROY                                | 1705                    | 1588                                 | 174                                      | 1879                       | 1 414                           |
| CORNANT                               | 360                     | autonome                             | 40                                       | 400                        |                                 |
| COURTOIN                              | 31                      | autonome                             | 7                                        | 38                         |                                 |
| DOLLOT                                | 315                     | 251                                  | 45                                       | 36                         | 206                             |
| DOMATS                                | 806                     | 183                                  | 198                                      | 1004                       | -15                             |
| Zonage en cours<br>d'enquête publique |                         |                                      |                                          |                            |                                 |
| ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE                 | 1372                    | 681<br><b>Non conforme</b>           | 134<br><b>en performance</b>             | 1506                       | 547                             |
| FOUCHERES                             | 496                     | 374                                  | 85                                       | 581                        | 289                             |
| JOUY                                  | 512                     | 5<br><b>Non conforme</b>             | 56<br><b>en performance</b>              | 568                        | -51<br><b>Absence de zonage</b> |
| LA BELLIOLE                           | 237                     | autonome                             | 36                                       | 273                        |                                 |
| LIXY                                  | 476                     | autonome                             | 74                                       | 550                        |                                 |
| MONTACHER<br>VILLEGARDIN              | 715                     | 351                                  | 96                                       | 811                        | 255                             |
| NAILLY                                | 1333                    | 21                                   | 132                                      | 1465                       | -111                            |
| PIFFONDS                              | 598                     | 203                                  | 89                                       | 687                        | 114                             |
| SAVIGNY SUR<br>CLAIRIS                | 451                     | 543                                  | 107                                      | 558                        | 436                             |
| ST AGNAN                              | 957                     | 400                                  | 107                                      | 1064                       | 293                             |
| ST VALÉRIEN                           | 1750                    | 943<br><b>Non conforme</b>           | 154<br><b>en performance</b>             | 1904                       | 789                             |
| SUBLIGNY                              | 337                     | autonome                             | 107                                      | 444                        |                                 |
| VALLERY                               | 568                     | 410                                  | 56                                       | 624                        | 354                             |
| VERNOY                                | 239                     | autonome                             | 31                                       | 270                        |                                 |
| VILLEBOUGIS                           | 629                     | 113                                  | 156                                      | 785                        | -43                             |
| VILLENEUVE LA<br>DONDAGRE             | 239                     | 39                                   | 40                                       | 279                        | -1                              |
| VILLEROY                              | 386                     | 200                                  | 60                                       | 446                        | 140                             |
| VILLETHIERRY                          | 809                     | 14                                   | 38                                       | 847                        | -24                             |

Il en résulte que certaines communes sont en incapacité de recevoir le nombre d'habitants prévu (en négatif rouge) et/ou ne sont déjà pas conformes en performance, voir sans zonage établi. L'ouverture des zones à construire sera donc impossible sans la modernisation ou l'extension des STEP, et des réseaux.

### ➤ *Eau potable*

Six gestionnaires se partagent l'ensemble des réseaux de la CCGB. Tous les réseaux ont des marges résiduelles largement suffisantes pour accueillir la population prévue en 2035, à l'exception de la source de « Fontaine Rouge » située sur la commune de Bussy-le-Repos qui alimente Chaumot et Rousson.

*Commentaire de la commission d'enquête : À noter que Rousson fait partie de la Communauté de Communes de l'Agglomération du Grand Sénonais. Il est prévu 12 logements supplémentaires soit environ 25 habitants pour ce village.*

## **5 : Justification des dispositions du PLUi, analyse du potentiel de renouvellement et de densification et traduction réglementaire**

### **5.1 : Rappel des orientations et des objectifs retenus dans le PADD**

#### ***Orientation 1 : Garantir une offre de logements adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues***

Réaliser un PLUi sur une période de prospective de 14 ans à partir de son approbation, produire un nombre suffisant de logements afin de respecter un objectif démographique ambitieux mais réaliste et favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »

#### ***Orientation 2 : Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes***

Assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques ; assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages ; pérenniser et préserver l'activité agricole marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole ; maintenir l'attractivité touristique du territoire.

#### ***Orientation 3 : Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes fondamentaux du développement durable tout en préservant l'identité du territoire et notamment sa dominante rurale***

Contribuer à la lutte contre le changement climatique et préserver les ressources naturelles ; préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage ; préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus ; participer au développement des communications numériques.

#### ***Orientation 4 : Préserver et valoriser la biodiversité***

Préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité ; intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire ; développer la nature dans les zones bâties

## 5.2 : Choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Choix des axes :

Le projet du PLUi doit permettre aux habitants de « vivre et travailler au pays » dans de bonnes conditions et de renforcer l'identité ainsi que la cohésion du territoire de la CCGB. Les différentes composantes du territoire des 26 communes ont été étudiées avec soin pour que les atouts soient renforcés, tout en gardant la spécificité et la diversité propre à chaque commune, grâce à l'homogénéisation d'un document d'urbanisme commun.

- ✓ Protection de la trame verte et bleue, limitation de l'étalement urbain en utilisant au maximum les « dents creuses », modération de la consommation foncière agricole et naturelle, etc.
- ✓ Équilibre et accroissement adapté de la démographie avec les équipements existants, maintien des activités économiques, etc.
- ✓ Préservation du caractère rural et protection, mise en valeur du patrimoine naturel et bâti
- ✓ Développement et aménagement des bourgs, rééquilibrage du parc de logements en particulier pour le locatif, développement du tourisme rural et de l'accessibilité numérique, amélioration des performances énergétiques des bâtiments, et prise en compte des enjeux liés au développement durable.

### ➤ Démographie et habitat :

Le PADD a été établi en 2020, sur la base des données Insee de 2016, et mis à jour en tenant compte des nouveaux permis de construire.

Depuis 1975, la CCGB a toujours eu une certaine évolution démographique (entre 0.3% à 2.5% selon les périodes), et la taille moyenne des ménages s'est réduite (2.23 habitants/ménage). Les résidences principales et secondaires ont suivi la croissance démographique.

**Les enjeux du PLUi** de la CCGB sont d'affirmer l'attractivité résidentielle tout en maîtrisant la consommation foncière pour ce poste, de s'assurer du bon fonctionnement du parc de logements et de permettre de répondre aux besoins de la population avec la volonté d'utiliser en priorité le bâti existant (résidences secondaires, logements vacants, transformations d'usage).

Pour calculer les besoins de logements sur la période 2022-2035, l'évaluation a été réalisée sur les données 1999-2016, en tenant compte de l'évolution démographique et de l'évolution du parc de logements existants.

- ✓ Évolution démographique prévue : + 1726 habitants soit 123 habitants/an
- ✓ Taille des ménages : 2.23 habitants/ménage
- ✓ Évolution du parc de résidences secondaires : - 39 logements/an
- ✓ Évolution du parc de logements vacants : - 5 logements/an
- ✓ Renouvellement du parc de logements existants : 5 logements/an.

### **Tableau des orientations retenues**

|                                                                       | Total logements<br>(14 ans) | Moyenne<br>annuelle |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Croissance démographique                                              | 606                         | 43                  |
| Desserrement des ménages                                              | 771                         | 55                  |
| <i>Sous total des besoins démographiques</i>                          | 1377                        | 98                  |
| Évolution des résidences secondaires                                  | -546                        | -39                 |
| Évolution des vacances                                                | -66                         | -5                  |
| Renouvellement du parc existant                                       | 70                          | 5                   |
| <i>Sous total besoins liés au<br/>fonctionnement du parc existant</i> | -542                        | -39                 |
| Besoin total minimum de logements (en<br>constructions nouvelles)     | 1447<br>(835)               | 104<br>(60)         |

***La projection démographique et résidentielle a été effectuée à partir d'une population estimée à 18200 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et pour un nombre 7390 ménages.***

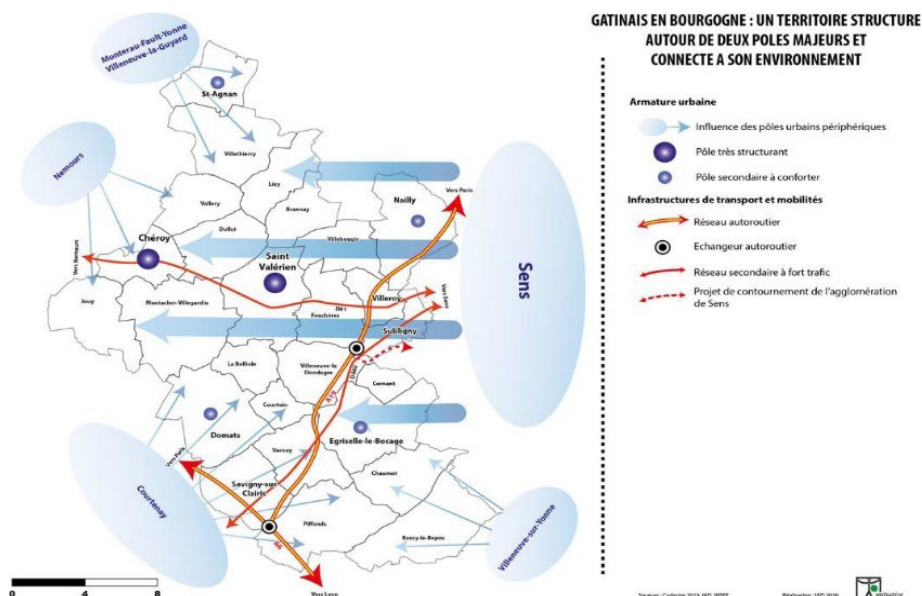
Cette prévision de 60 logements neufs par an est très raisonnable et compatible avec le SCoT Nord Yonne, tant par rapport au nombre (le SCoT NY prévoyait 101 logements neufs par an pour la CCGB) qu'en référence avec les objectifs suivants :

- ✓ Faire grandir les communes de l'intérieur pour moins consommer d'espace (obj. 1.1).
- ✓ Partager la responsabilité de la croissance résidentielle équilibrée (obj. 3.1).
- ✓ Assurer l'habitabilité du parc existant dans le temps (obj. 3.3).

➤ **Favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »**

Le territoire de communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne, est situé à proximité de la région parisienne et de la ville de Sens ce qui constitue un atout fort pour la croissance générale du territoire. La desserte routière y est mieux implantée que la desserte ferroviaire un peu plus éloignée.

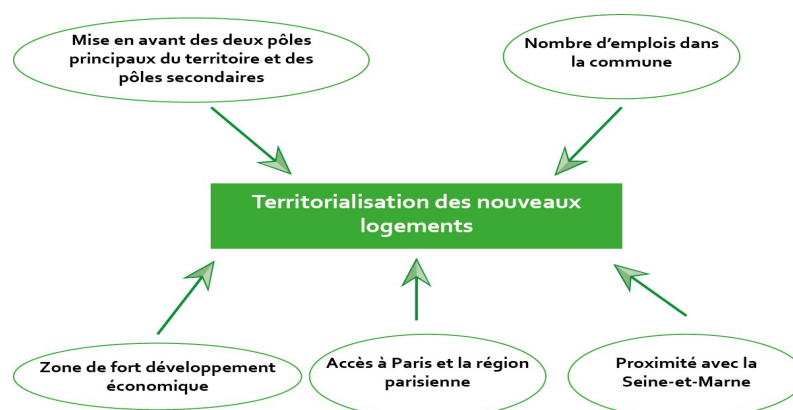




Les communes de Chéroy et de Saint-Valérien sont les deux pôles d'équilibre structurants majeurs. Les communes de Nailly, Égriselles-le-Bocage, Domats et Saint-Agnan constituent des pôles secondaires.

Pour définir la répartition des nouveaux logements et anticiper les besoins futurs, les élus se sont appuyés sur les critères de fonctionnement du territoire tels que la proximité des ZAE, le rayonnement des bassins d'emploi, l'accès aux autoroutes et la proximité de la Seine-et-Marne.

Il est important que les habitants puissent se loger dans la commune où ils travaillent, afin de limiter les besoins en déplacements. Les communes de Chéroy et Saint-Valérien sont celles qui pourront construire le plus de logements, ce qui renforce leur position de pôles principaux.



➤ **Préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage.**

Le territoire de la CCGB est à forte identité agricole et le changement des pratiques de culture impacte le paysage qui se simplifie et devient plus monotone.

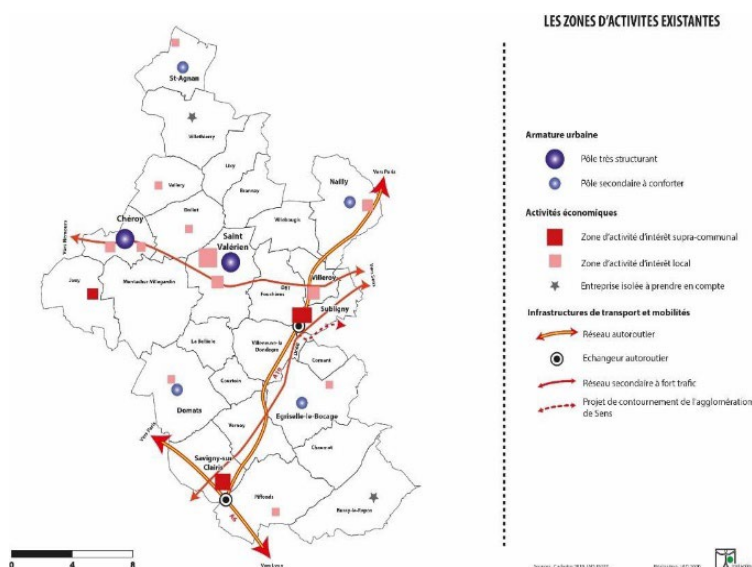
Dans les communes, les éléments architecturaux majeurs ainsi que le petit patrimoine sont des éléments identitaires importants. Les espaces entre les zones habitables, les zones naturelles ou agricoles sont diversifiés et ont une importance majeure dans la perception globale du paysage. Toutefois on constate dans ces franges urbaines, des éléments qui dénaturent l'horizon (murs, clôtures, hauteurs, couleurs etc).

L'enjeu du PLUi sera donc d'améliorer le cadre de vie des habitants et de réduire l'impact de l'urbanisation sur les paysages, d'identifier des cônes de vue qui seront protégés, de privilégier les constructions dans les dents creuses, et d'éviter les extensions autant que faire se peut tout en imposant une intégration paysagère pour ces dernières y compris pour les bâtiments agricoles et industriels. De même les centres anciens seront protégés avec des règles spécifiques tant pour la construction neuve que pour la rénovation du bâti.

➤ **Volet économique :**

- ✓ ***Assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques.***

De par son emplacement géographique, la CCGB se trouve dans une situation économique très favorable. Elle possède 15 zones d'activités dont 2 très structurantes.



Les enjeux seront de maintenir l'attractivité du territoire et de poursuivre le développement afin de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures. A cet effet, 58 ha seront attribués sur les deux zones principales, et 8 ha pour les zones de Subligny, Saint-Valérien et Nailly.

➤ **Assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et les villages.**

Les enjeux sont de maintenir et de développer les activités commerciales, en limitant les déplacements des habitants, de créer des espaces de vie dans les centres bourgs tout en améliorant l'accessibilité au commerce. Actuellement, 60% des communes disposent d'un commerce de référence et les 6 communes pôles jouent un rôle important.

➤ **Péreniser et préserver les activités agricoles et sylvicoles**

Plus de 180 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire et représentent 66% du territoire de la CCGB. Les exploitants ont de plus en plus une vision d'agriculture en circuit court afin de diversifier l'offre de leurs productions. Leur développement doit rester possible malgré leur localisation dans les hameaux qui ne sont pas prévus pour l'extension en urbanisation. Les élus se sont attachés également à faciliter la reconversion du bâti ancien, prendre en compte les exploitations d'élevages (réglementations), et assurer la pérennité des activités agricoles. Ils souhaitent également donner la possibilité aux exploitants d'évoluer, de se moderniser, et de se diversifier en acceptant les activités annexes autorisées.

La sylviculture représente 18% et joue un rôle important dans la conservation des paysages.

➤ **Maintenir l'attractivité touristique du territoire**

Les enjeux sont de préserver les activités existantes (équitation, randonnées, patrimoine) et de permettre les activités futures. Les élus souhaitent créer une voie verte sur l'ancien tracé de la voie ferrée passant par Vernoy, qui contribuera au maillage avec les voies vertes déjà présentes dans le Sénonais. La construction d'un hôtel à proximité d'une zone d'activité permettrait aux professionnels et aux touristes de rester sur le territoire.

➤ **Urbanisme et développement durable**

Les objectifs sont de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles, en particulier en trouvant des alternatives aux déplacements automobiles qui émettent des effets de serres importants. Des cheminements doux seront mis en place dès que cela sera possible, tant dans les villages que dans les nouvelles zones à urbaniser. La ressource en eau et la protection seront également suivies de très près.

➤ **Préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus**

Les constructions existantes seront autorisées à s'agrandir avec des contraintes. Pour les constructions neuves, elles seront interdites dans les zones à risque (inondation, risque sismique, ou retrait-gonflement des argiles, coulées de boues, ruissellements).

➤ **Participer au développement des communications numériques**

Les élus, bien qu'il n'y ait aucune zone blanche sur le territoire, souhaitent un accès internet par la fibre pour permettre le développement des activités économiques, et autoriser la construction d'antennes de téléphonie mobile nécessaires.

➤ **Nature et biodiversité, intégration de la trame verte et bleue au projet global de territoire.**

Le territoire de la CCGB possède plus de 1400 ha de zones humides, 630 ha de site Natura 2000, des ZPS, des ZNIEFF, pelouses sèches, forêt, etc. Afin de préserver les zones humides et de maintenir la biodiversité (faune et flore), tous les secteurs de bonne à très bonne valeur seront

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

protégés en zone N. Les secteurs trame verte et bleue seront protégés en zone N ou A. Les corridors écologiques existants seront rendu également inconstructibles pour ne pas déranger le passage de la faune.

➤ **Développer la nature dans les zones bâties**

Pour pallier le manque d'espaces verts dans les bourgs et villages, des mesures seront prises pour protéger le végétal existant, et des plantations seront imposées en particulier lors de la création de nouvelles voiries, avec un coefficient minimal d'espaces verts dans les zones urbaines ou à urbaniser. Le but est d'améliorer la qualité de vie des habitants en créant des îlots de fraîcheur, de lutter contre le réchauffement climatique et de permettre les déplacements de la faune.

### 5.3 : Choix et motifs de délimitation du règlement écrit et graphique

**Le PLUi est composé de quatre types de zones.**

***N.B : Le rappel des zones sera succinct, dans le but d'éviter les redites avec le règlement.***

➤ **Zones U (Urbaine)**

Les zones U se situent dans les secteurs déjà urbanisés, avec des équipements publics existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante. Elles sont déclinées de différentes manières :

- ✓ Secteur UA : zones déjà construites, avec un bâti dense, alignement de façade, architecture traditionnelle
- ✓ Secteur UB : extensions récentes des communes et de hameaux importants
- ✓ Secteur UC : zones urbanisées des domaines avec des secteurs UCb pour Brannay et UCs pour Savigny, et des sous-secteur UCsr, UCsc, UCsd, UCsr qui correspondent aux différents types de constructions (chalet, ranch)
- ✓ Secteur UE : activités économiques (zones d'activités actuelles), avec un sous-secteur 1AUE (zone d'activités à créer), UEP pour les zones occupées par des équipements publics (école, mairie...)
- ✓ Secteur UL : zone urbaine de loisirs existants (équipements sportifs, salles des fêtes, aires de jeux), et 1AUL pour le futur.

➤ **Les zones AU (A Urbaniser)**

- ✓ Secteur 1AU : zones équipées des réseaux suffisants, et ouvertes à l'urbanisation immédiatement.
- ✓ Secteur 2AU : zones de réserve foncière sans équipement public à proximité (ouverture de l'urbanisation nécessitant une modification ou une révision du PLUi).

- **Les zones A (Agricole)** situées sur les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe un secteur Ap à vocation paysagère où toutes les constructions agricoles, les centrales solaires au sol sont interdites.

- **Les zones N (Naturelle)** localisées sur les secteurs à protéger selon différents intérêts (paysages, qualité des sites, exploitations forestières, risques de crues...)
- ✓ Secteur Nj : jardins dans lesquels sont autorisés les annexes et abris
- ✓ Plusieurs secteurs Nl : considérés comme STECAL pour les équipements de loisirs légers type aires de jeux, terrains de pique-nique concernant plusieurs communes ; un golf à Lixy, un local de coaching sportif à Villebougis
- ✓ Secteur Ne : considéré comme STECAL pour les exploitations de centres équestres
- ✓ Secteur Nh : considéré comme STECAL pour des hébergements de loisirs (habitats insolites en projet à Domats, et la Belliole).

#### ❖ **Autres éléments reportés sur les plans de zonage**

Les secteurs concernés par des risques technologiques (zone inondables, cavité) sont reportés sur les plans de zonage, ainsi que les éléments patrimoniaux remarquables, et les secteurs concernés par des fortes valeurs écologiques ou les points de vue importants. Ils comportent également des emplacements réservés (liste précise) pour des aménagements d'intérêt général (sécurité, voirie, aménagements paysagers, équipements publics ou de loisirs).

#### ❖ **Justification des règles écrites (p 43 à p107)**

Des tableaux mentionnent les articles du règlement, l'énoncé de la règle et leur justification, ainsi que les conditions générales. Toutes les zones sont examinées. Le détail de ces explications est exposé dans le résumé du règlement.

#### ❖ **Justification des dispositions du règlement contribuant à la mise en œuvre du PADD**

- **Les orientations et les objectifs du PADD sont inscrits en face des dispositions du règlement**, sous la forme de tableau et traitent des axes suivants :

- ✓ Garantir une offre de logements adaptée aux besoins et aux évolutions prévues
- ✓ Développer et structurer la dynamique et l'attractivité économique des communes
- ✓ Promouvoir un urbanisme compatible avec le développement durable tout en préservant l'identité du territoire
- ✓ Préserver et valoriser la biodiversité.

- **Analyse du potentiel de renouvellement et de densification - explication du zonage et des OAP de secteur sur les pôles et les villages**

Le développement et l'aménagement des communes ont été choisis dans le respect du PADD.

- ✓ Utilisation des dents creuses après analyse du potentiel constructible de ces dernières
- ✓ Identification des zones de développement extensif, avec validation des OAP
- ✓ Limitation des zones U dans les enveloppes urbaines existantes
- ✓ Modification des limites selon les demandes des particuliers lors des réunions de concertation
- ✓ Prise en compte des risques environnementaux.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

Concernant la création de logements, la surface totale utilisée en construction sera de 98.8 ha dont 74.5 ha en densification et 24.3 ha en extensif, ce qui représente 1087 logements, dont 820 en densification et 267 en extensif. Le PLUi dépasse l'objectif du PADD de 835 logements, mais reste compatible grâce à l'utilisation des dents creuses.

Concernant les zones d'activité, la surface des zones UE représente 179 ha (25 ha en création, et 50 ha en extension).

Les zones UL et UEP sont prévues pour des projets intercommunaux importants et représentent 20.17 ha (3.9 ha en UL, 0.6 ha en 1AUL, 15.67 ha en UEP).

➤ **Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

Pour répondre aux objectifs de modération de consommation d'ENAF, l'étude s'est basée sur deux périodes soit :

- ✓ 10 ans avant la promulgation de la loi Climat & Résilience ; du 01/01/2011 au 31/12/2020 la CCGB a consommé 145.5 ha d'ENAF, soit 14.5 ha/an
- ✓ 10 ans avant l'arrêt du PLUi ; du 01/01/2013 au 31/12/2022, la CCGB a consommé 122.6 ha d'ENAF, soit 12.2 ha/an.

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :**

- ✓ Rester en conformité avec le SCoT pour les besoins en logements
- ✓ Favoriser l'optimisation des terrains constructibles
- ✓ Favoriser la réduction de la consommation d'espace
- ✓ Exprimer des besoins pour les équipements techniques publics
- ✓ Limiter la consommation foncière pour préserver les espaces ENAF

La consommation pour les 14 années du PLUi sera de 110 ha sur les ENAF ce qui représente 62% du potentiel constructible du PLUi soit un rythme de 7.9 ha/an.

**Objectifs pour limiter l'étalement urbain :**

- ✓ Faire des extensions plus qualitatives, mesurées et connectées avec le cœur des villages
- ✓ Stopper et requalifier les étirements linéaires
- ✓ Intégrer des nouvelles constructions
- ✓ Favoriser les cheminements doux et le maillage des chemins ruraux
- ✓ Proposer différentes tailles de parcelles à construire
- ✓ Proposer une densité minimale pour les nouvelles opérations d'habitat.



## 6 : Évaluation environnementale

### 6.1 : Démarche d'évaluation environnementale

#### ➤ Cadre juridique

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme (EEDU) vise à faciliter l'intégration des enjeux environnementaux et de la santé humaine dans les documents d'urbanisme.

Les textes de référence à citer sont les suivants :

Articles L. 104-1 à L. 104-8, L. 153-27, L. 153-29, L151-4, R. 104-1 à R. 104-39 et R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Articles L. 122-4, L. 414-4 et R. 122-17 du Code de l'environnement.

Plusieurs décrets sont venus modifier ou préciser la procédure :

Décret n° 2016-519 du 28 avril 2016.

Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP).

Décret n° 2020-1060 du 14 août 2020 relatif au régime juridique du schéma d'aménagement régional.

Décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

### 6.2 : Méthode et articulation avec les autres plans et programmes

Afin de définir les grands enjeux environnementaux du territoire, les études ont porté sur les données et archives existantes des diverses administrations, associations et mémoires collectives. L'organisation d'ateliers participatifs ainsi que des réunions de travail ont également eu lieu sur des thèmes généraux comme l'environnement (agriculture, foresterie, patrimoine et paysages, habitat) de 2020 à 2023.

L'évaluation environnementale doit également proposer des mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser). Le principe d'évitement a été systématiquement recherché et a conduit à une réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols (sur les 37 ha prévus au début du projet, seuls 15.5 ha sont passés en zone 1AU). Le PADD a été présenté aux personnes publiques associées et aux associations environnementales en juin 2021.

Avant l'arrêt du projet, le PLUi a fait l'objet d'une dernière évaluation environnementale pour vérifier la bonne prise en compte des enjeux et la cohérence entre le PADD, les OAP et le règlement mais également avec les documents supérieurs notamment le SDAGE, le SAGE, le SRCE, le SRADDET et le SCoT Nord Yonne approuvé le 5 avril 2022. De même, le Code de

l'environnement prévoit un suivi des incidences positives ou négatives, et oblige à mettre en place les outils nécessaires au moment de son élaboration.

Un tableau des compatibilités entre le PLUi et le DOO du SCoT reprend les prescriptions suivantes :

- ✓ **Gestion économe de l'espace** : l'enveloppe urbaine bâtie doit être définie dès le début du PLUi, favoriser l'utilisation des gisements fonciers à l'intérieur des communes, prendre en compte le potentiel lié au renouvellement urbain, utiliser les logements vacants (sur les 26 communes seules 13 disposent d'une zone AU), et préserver ou créer des espaces libres dans les enveloppes bâties existantes (zone Nj ou N avec préservation des vergers ou boisements).
- ✓ **Protection des espaces agricoles naturels et urbains** : délimiter précisément les réservoirs de biodiversité, prendre en compte les zonages officiels d'inventaire et de protection des milieux naturels, réglementer les constructions dans les réservoirs, limiter les extensions, tenir compte de la trame verte et bleue, et des sous-trames forêt, prairie bocage et pelouses sèches, plans d'eau et zones humides (classement en A ou N) protéger et/ou remplacer si nécessaire, les éléments naturels importants. Protéger les zones agricoles à enjeux en mettant en œuvre des outils de protection règlementaires.
- ✓ **Habitat** : Développer une offre de logements suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins du territoire, réduire le taux de vacance des logements et accompagner la transition énergétique autour du bâti.
- ✓ **Transport et déplacements** : maintien de l'accessibilité des réseaux routiers, ferroviaires et fluviaux, limiter les besoins en déplacements en favorisant l'habitat de proximité et multiplier les alternatives durables à la voiture individuelle en favorisant les voies douces.
- ✓ **Equiperment commercial et artisanal** : renforcer le fonctionnement complémentaire et en réseau des espaces dédiés au développement économique. Dans le SCoT, les besoins fonciers économiques en extension attribués sont de 77 ha pour la CCGB, que cette dernière respectera. Proposer une offre en foncier et immobilier d'entreprise adaptée aux porteurs de projets, avec si possible une mutualisation entre les entreprises, et s'appuyer sur l'économie de proximité pour redynamiser l'emploi. Dans le PLUi, ces recommandations sont prises en compte, en particulier dans les zones U et 1AU qui sont potentiellement utilisables aux activités économiques si elles ne présentent pas de nuisances.
- ✓ **Qualité urbaine architecturale et paysagère** : protéger et mettre en valeur les grands paysages et le patrimoine remarquable, assurer la qualité de vie, développer une véritable stratégie touristique pour faire du territoire une destination de courts séjours. Le PLUi a pris en compte les projets existants par un classement Nl, UL, Nh ou Ne (golfs, hébergements insolites, centres équestres).

- ✓ **Assurer une connexion aux réseaux numériques et téléphoniques** en tous points du territoire : Les ZAE nord et sud sont équipés en très haut débit et en 5G.
- ✓ **Performances environnementales et énergétiques** : Mise en place de dispositifs d'exploitations de l'énergie solaire dans les projets d'aménagement. Les centrales solaires au sol sont interdites en zone A ; le PLUi ne comporte aucune restriction pour les éoliennes.

### 6.3 : Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de PLUi

En l'absence de PLUi, les documents d'urbanisme actuels (PLU, POS, RNU) ne peuvent pas :

- ✓ Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.
- ✓ Préserver la ressource en eau.
- ✓ Préserver et valoriser la biodiversité.
- ✓ Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine.
- ✓ Limiter l'exposition de la population aux risques de pollutions et de nuisances.
- ✓ Limiter les émissions de GES et réduire les consommations énergétiques.

Il est donc indispensable d'établir un PLUi pour agir sur ces leviers.

### 6.4 : Sensibilité environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUi

Pour chaque commune, une ou plusieurs cartes parcellaires du potentiel urbanisable est fournie, avec une légende très bien expliquée qui indique les risques inondables, les zones humides et les valeurs écologiques. Le texte tout comme les tableaux accompagnant les cartes, détaillent l'utilisation des dents creuses, l'urbanisation extensives, les caractères du site, les incidences positives et négatives ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

En étudiant toutes ces données, on constate que les zones ouvertes à l'urbanisation ne présentent pas de sensibilité environnementale forte. Elles n'impactent pas les corridors écologiques et ni les zones humides. Elles sont situées en marge immédiate du tissu urbain sur des zones peu concernées par les risques, les pollutions et les nuisances.

### 6.5 : Évaluation des incidences sur l'environnement et mesures ERC des incidences

#### ➤ Incidences sur le sol et le sous-sol

Si la construction de toutes les zones U, AU, STECAL est effective en 2035, l'artificialisation des sols représentera 110 ha (100 ha en terres agricoles et 10 ha en espaces naturels). Le PLUi est plus vertueux que le SCoT. Finalement, la consommation d'ENAF du PLUi représente 0.27% du territoire de la CCGB, soit une moyenne annuelle de 7.9 ha/an pour les 26 communes, contre 14.5 ha sur la période 2011-2020.

| PRÉVISIONS SCoT                           | PRÉVISIONS PLUi                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 101 logements neufs par an                | 77 logements neufs par an                 |
| 45% logements en dehors enveloppe urbaine | 25% logements en dehors enveloppe urbaine |
| 64 ha de constructions en extensif        | 24 ha de construction en extensif         |

L'exploitation des sous-sols est extrêmement limitée. Le PLUi permet la continuité d'une carrière existante à Nailly mais interdit toutes nouvelles carrières sur le territoire. Quelques sites pollués sont connus et seront portés à connaissance des porteurs de projets. La limitation de l'imperméabilisation des sols est confortée par les OAP (stationnements perméables) tout comme les mouvements de terre.

Le bilan sur le sol et le sous-sol montre que des incidences sont limitées en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols grâce à la limitation des extensions et aux contraintes s'y rapportant (OAP, règlement).

➤ **Incidences sur la ressource en eau**

Les protections des 13 captages et des sources ont été bien prises en compte. Ils sont classés en zone A ou N. Il est à noter que les servitudes ont bien été mises à jour.

Les prélèvements sur la ressource ont été détaillés et le dimensionnement du PLUi est compatible avec la capacité de la ressource en eau, (avec toutefois une restriction concernant le captage de Fontaine Rouge alimentant les communes de Bussy le Repos, Chaumot et Rousson). Les rejets dans le milieu naturel n'auront pas d'incidence majeure sur le milieu aquatique. Les zones humides ont été prises en compte et pourront continuer à jouer leur rôle de régulation hydraulique à l'échelle des bassins versants et leur rôle épuratoire.

Le PLUi n'aura pas d'incidences majeures sur la ressource en eau.

➤ **Incidences sur les zones humides**

A chaque fois, le principe d'évitement a été favorisé. Toutes les zones AU et U de plus de 25 ares ont fait l'objet d'un diagnostic zone humide conformément à la réglementation. Les zones humides sont classées en zone A ou N. Les zones humides, les axes de ruissellement et les cours d'eau, sont répertoriés par commune sur les plans, tout comme les mares qui ont été également identifiées, en particulier par l'association Le Ruban Vert. Elles sont, elles aussi, protégées par le règlement (comblement des mares interdit, autorisation du droit des sols en cas de travaux obligatoires...). Les rives des cours d'eau sont également protégées par le règlement, en particulier pour les travaux d'entretien, afin de garder la richesse et la biodiversité de ces espaces. Le PLUi contribue à la préservation des zones humides de son territoire.

➤ **Incidences sur la biodiversité**

Le principe d'évitement a été également favorisé pour la protection des réservoirs de biodiversité, en particulier les ZNIEFF de type 1, les milieux Natura 2000, la trame verte et bleue, les boisements. Aucune extension urbaine n'est autorisée dans les zones à forte valeur écologique. Les zones U et AU se concentrent dans les espaces libres des trames urbaines existantes ou à proximité, sur des terrains ne présentant que peu d'intérêt pour les corridors écologiques. Les prescriptions de l'OAP trame verte et bleue sont très précises.

Les habitats naturels remarquables et les espèces patrimoniales remarquables sont protégés dans le PLUi par un classement en zone inconstructible.

Les mesures de réduction des incidences sur les espaces ouverts à l'urbanisation sont également prises en compte et elles prévoient dans les OAP des dispositions favorisant la biodiversité.

Les incidences du PLUi seront limitées pour la biodiversité et les milieux naturels.

➤ **Incidences sur le site Natura 2000**

Le PLUi est concerné par le site Natura 2000 « l'Étang de Galetas » (440 ha sur la commune de Domats, au titre de la Directive Oiseaux (zone de protection spéciale) pour la halte migratoire. Les espaces boisés aux abords de l'étang sont également répertoriés comme accueillant les espèces nicheuses. La gestion privée actuelle de l'étang maintient leurs habitats.

Il n'y aura pas beaucoup d'incidences directes des zones U/AU sur les espèces d'intérêt communautaire, pour ces deux sites. Les incidences indirectes seront occasionnées par l'augmentation de la croissance démographique pouvant contrarier la tranquillité des espèces ou par les rejets dans les milieux humides. Les travaux d'assainissement prévus devraient toutefois permettre de limiter les effets néfastes.

Le PLUi est également concerné par le site FR2601005 « Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne » qui se situe à environ 10 km du territoire de la CCGB. Ce site accueille une faune variée typique des espaces ouverts en exposition ensoleillée. Les boisements de feuillus constituent des habitats favorables aux chauves-souris comme le Rhinolophe et le Murin à oreilles échancrées.

Les zones U/AU prévues impactent surtout des zones de cultures, de prairies mésophiles perturbées ou des jardins. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée. Cependant, la croissance démographique va entraîner un accroissement de la circulation qui peut perturber la faune.

➤ **Incidences sur les paysages et le patrimoine**

L'élément principal de cette étude a été la lutte contre l'étalement urbain et le mitage du territoire. Une cartographie précise a été élaborée et a permis aux élus de prendre leur décision en ayant connaissance des possibilités d'utilisation des dents creuses. On peut noter que seulement 13 communes (sur les 26 composant le territoire), ont demandé des zones AU et 2AU à vocation d'habitat. Des zones vertes ont été créées en classement N ou Nj, comportant une protection des jardins, des vergers ou des petits boisements. Conformément au SCoT et au PADD, les très nombreux hameaux ne seront pas étendus en dehors de leurs limites actuelles.

Le PLUi a identifié 78 éléments remarquables du paysage à préserver (menhir, puits, fontaines, mares etc.). Il est interdit de les détruire, et les modifications ou déplacements seront très encadrés. La protection du patrimoine bâti comporte des règles spécifiques (hauteur, clôture, alignement de façades). La restauration des constructions existantes est également encadrée (parties voutées des ouvertures, anciennes portes charretières, encadrements portes et fenêtres, pierre de taille etc.).

En collaboration avec le service départemental de l'architecture, les périmètres de protection des monuments historiques sont adaptés pour les communes de Chéroy et de Saint-Valérien, afin de permettre une meilleure prise en compte du paysage.

Pour les futures constructions et leurs abords, le règlement détaille les opérations autorisées afin de les intégrer au mieux avec le bâti existant. Les zones d'activités en bordure des autoroutes et des routes à grande circulation font l'objet d'une étude paysagère et les conclusions ont été reprises dans les OAP ainsi que dans le règlement.

➤ **Incidences sur la santé et la sécurité publique**

Le territoire de la CCGB ne présente pas de risques technologiques ni de nuisances importantes.

- ✓ Risques d'inondation : évitement systématique pour les nouvelles constructions et règles spécifiques pour les constructions existantes.
- ✓ Maîtrise du ruissellement : limitation de l'imperméabilisation des sols (OAP zone AU), gestion globale des eaux pluviales, protection des milieux et des zones humides qui régulent les crues à l'échelle du bassin versant.
- ✓ Exposition au risque mouvement de terrain : évitement systématique, constructions interdites (les cavités connues sont répertoriées sur les plans).
- ✓ Expositions aux nuisances : évitement, principalement pour les nuisances routières sur les autoroutes (sonore, sécurité). Les nuisances créées par les activités industrielles, artisanales ou agricoles, sont prises en compte dans le PLUi et les possibilités de construire dans les zones concernées sont explicitées.

➤ **Incidences sur les émissions de GES et les consommations énergétiques**

En limitant l'étalement urbain, en favorisant les modes de déplacements doux et la proximité habitat/emploi, en préservant les milieux humides et forestiers qui constituent des puits à carbone importants, en permettant le recours aux énergies renouvelables, le PLUi de la CCGB participe activement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et à la consommation raisonnée de l'énergie.

## 6.6 : Synthèse des mesures prenant en compte les enjeux environnementaux et cohérence entre le PADD et le règlement.

Un tableau compare par enjeu les prises en compte du PADD ainsi que la traduction réglementaire. Dans les OAP sont indiquées les mesures d'évitement, de réduction, de compensation (ERC) ainsi que les incidences résiduelles.

➤ **Incidences résiduelles faibles :**

- ✓ Étalement urbain et artificialisation des sols
- ✓ Préservation de la ressource en eau, et maîtrise des rejets
- ✓ Préservation et valorisation des réservoirs de biodiversité
- ✓ Diminution de la consommation foncière, et protection des entrées de village
- ✓ Renforcement des cœurs de village tout en préservant les espaces de respiration
- ✓ Limitation de l'exposition de la population aux pollutions et aux nuisances.

➤ **Incidences résiduelles neutres :**

- ✓ Préservation et restauration des corridors écologiques
- ✓ Limitation des gaz à effet de serre, réduction des consommations énergétiques et encouragement du développement des énergies renouvelables.

➤ **Incidences résiduelles positives :**

- ✓ Protection des zones humides
- ✓ Incitation à la biodiversité dans les aménagements futurs



- ✓ Lutte contre la fermeture et la simplification des paysages
- ✓ Préservation des éléments du patrimoine structurant le paysage
- ✓ Prévention des risques d'inondations et limitation du ruissellement à la source
- ✓ Prise en compte des risques des mouvements de terrain.

## 1.5.2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

### Préambule

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

L'article L.122-1-3 du Code de l'urbanisme présente les objectifs suivants du PADD :

- Urbanisme
- Logement
- Transports et déplacements
- Implantation commerciale
- Équipements publics
- Développement économique
- Développement du tourisme et outils culturels.

Il expose le projet de développement urbanistique et définit les orientations générales d'aménagement. Il définit également les outils qui seront mis en œuvre, dans un avenir proche, afin de renforcer les communications, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques, sur une période donnée de 10 à 20 ans.

Les orientations générales doivent respecter les objectifs énoncés aux articles L.101 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, et elles doivent également être compatibles avec les documents de planification supérieure tel que le SCoT Nord de l'Yonne, les directives territoriales et le Plan de Déplacement Urbain.

Le PADD un document obligatoire qui informe les élus et les administrés sur les grands principes de développement de leur territoire. Pour la Communauté de Commune du Gâtinais en Bourgogne, la période prise en compte débute dès l'approbation du PLUi jusqu'à l'échéance de 2035.

### 1 : Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLUi du Gâtinais en Bourgogne repose sur l'ambition majeure de « *Pouvoir vivre et travailler au pays* », avec des objectifs de développement économique, de qualité de vie, de respect de l'identité et de la préservation du caractère rural du territoire. Pour ce faire, le PADD se décline en 4 grandes orientations générales, avec pour chacune plusieurs objectifs.

### 2 : Détails des orientations générales et objectifs du PLUi

- **Orientation N° 1** : Garantir une offre de logements adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues.

- ✓ **Objectif N° 1 :** Produire un nombre de logements suffisant afin de respecter un objectif démographique ambitieux mais réaliste.

La population du territoire est en constante augmentation depuis 40 ans, même si un ralentissement a été constaté depuis les années 2010. Cette tendance concerne aussi bien les résidences principales, que les résidences secondaires. Les logements vacants sont en constante augmentation. En prenant en compte l'évolution démographique, la taille moyenne des ménages, l'évolution du parc des résidences secondaires, l'évolution du parc des logements vacants et le renouvellement du parc de logements existants, un besoin de 1147 logements a été fixé représentant 104 logements par an qui se répartiront comme suit :

- \* 835 logements en constructions neuves dont 309 logements en extensif et 526 logements en densification des bourgs actuels, dans les dents creuses en particulier. Les préconisations du DOO du SCoT seront respectées, car seuls les logements en extensifs sont compris dans la consommation foncière prévue dans ce dernier
- \* Les 612 logements nécessaires restants seront pris soit sur les logements vacants soit sur les résidences secondaires en les transformant en résidences principales.

- ✓ **Objectif N° 2 :** Favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays ».

La proximité de la Seine et Marne, et l'influence des pôles urbains périphériques, tout comme les infrastructures routières font du Gâtinais un territoire particulièrement attractif pour les actifs. Les élus ont décidé de créer des nouveaux logements, dans les pôles principaux et secondaires, en relation avec le nombre d'emplois dans les communes.

- **Orientation N° 2 :** Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes.

- ✓ **Objectif N° 3 :** Assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zone mono-spécifiques.

Cet objectif doit permettre d'améliorer l'attractivité et de créer des zones constructibles diversifiées afin de répondre aux différents besoins identifiés par les études sur l'emploi qui ne cesse de croître. Une enveloppe foncière de 77 ha sera répartie pour répondre aux différents besoins économiques.

Trois zones très structurantes sont concernées : Villeroy dite « Zone Nord » - Savigny-sous-Clairis dite « Zone Sud », qui sont des zones d'activités intercommunale d'intérêt régional, et la zone communale « Eurial » de Jouy, à portée inter-régionale. Plusieurs autres zones d'activité d'intérêt local, avec des caractéristiques variées pourront en profiter aussi.

- ✓ **Objectif N° 4 :** Assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages.

Cet objectif doit permettre de pérenniser la zone d'activité commerciale de Chéroy par un zonage spécifique, et d'autoriser de façon systématique les activités commerciales et artisanales sans nuisance dans les zones urbaines et à urbaniser des bourgs et des villages.

✓ Objectif N° 5 : Pérenniser et préserver l'activité agricole, et sylvicole

L'activité sylvicole représente environ 18% du territoire alors que la surface agricole représente plus de 66% du territoire, avec environ 180 exploitations répertoriées. La tendance à la diversification des productions (culture, élevage, maraîchage), et la vente par les circuits courts sont en expansion. Le PADD prend en compte ce changement de pratique, et met tout en œuvre pour que l'agriculture puisse cohabiter avec les autres activités et les zones habitables.

- Respecter dans la mesure du possible, des périmètres de réciprocité agricole. Ainsi les nouvelles zones constructibles respecteront les distances de 100 m autour des bâtiments agricoles abritant du bétail. Il est aisé de prendre en compte ce principe pour les exploitations en sortie des villages. Son application est toutefois plus délicate pour des stabulations déjà totalement entourées de logements occupés par des tiers non agricoles. Dans ce cas, le PLUi protégera les parcelles stratégiques (sortie du bétail, accès aux parcelles) par un classement A et ce, même si elles sont situées en zone urbaine.
- Prendre en compte, dans la mesure du possible et dans le futur zonage, des projets de bâtiments agricoles. La délimitation des périmètres de réciprocité pour les bâtiments agricoles en projet sera néanmoins étudiée au cas par cas.
- Protéger les accès aux îlots agricoles, lors de la création des zones à urbaniser (si nécessaire par la création d'emplacements réservés).
- Autoriser dans les zones urbaines des villages, les aménagements et les extensions des bâtiments agricoles sous réserve de limiter les impacts sur les tiers non agricoles (interdiction de nouveaux bâtiments pour abriter le bétail par exemple).
- Autoriser des changements de destination pour certains bâtiments agricoles (si les bâtiments sont adaptés à la création de logements notamment) sous réserve de la capacité des réseaux publics.
- Autoriser systématiquement des activités annexes apportant un revenu complémentaire à l'activité agricole dans des bâtiments existants, afin de permettre une certaine diversification des activités agricoles.
- Préserver strictement les espaces forestiers par un classement en zone naturelle, voire en Espace Boisé Classé (EBC) pour les zones à forts enjeux.
- Préserver strictement les espaces naturels par une trame spécifique.
- Choisir de nouvelles zones constructibles afin d'éviter tout conflit d'usage sur les voiries qui servent d'accès aux forêts ou au parcellaire agricole.

✓ Objectif N° 6 : Maintenir l'attractivité touristique du territoire.

L'activité touristique peu présente sur le territoire est principalement orientée vers la découverte du patrimoine local, et la pratique sportive telle que les randonnées et l'équitation. Aucune structure d'accueil de type hôtel n'est présente.

Les élus se sont fixés pour objectifs de préserver les activités de loisirs existantes, par un classement spécifique permettant éventuellement l'hébergement, de développer une voie verte cycliste qui serait reliée aux cheminements doux existants, de développer l'hébergement pour les touristes et pour les déplacements professionnels (hôtel en ZAE nord et/ou Sud) et de préserver les paysages remarquables ainsi que le patrimoine architectural.

➤ **Orientation N° 3 :** Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes du développement durable tout en préservant l'identité du territoire.

✓ **Objectif N° 7 :** Contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles.

Comme de nombreux territoires ruraux en France, le Gâtinais en Bourgogne est un gros utilisateur de la voiture personnelle, faute de transports en commun adaptés. Afin de lutter contre le réchauffement climatique, les modes de déplacements alternatifs doivent être proposés aux habitants. Les ressources naturelles du Gâtinais sont principalement forestières. L'exploitation du sous-sol a disparue, sauf à Nailly, où une carrière est toujours en cours d'exploitation.

Afin de réduire les impacts sur le climat et sur les ressources naturelles, plusieurs mesures ont été identifiées dans le PADD.

- Création de zones d'extensions urbaines pouvant être reliées par des cheminements doux aux lieux de vie des villages.
- Création de cheminements doux à l'intérieur des zones à urbaniser (à vocation d'habitat ou d'activités économiques). Les OAP comporteront systématiquement des cheminements doux. Ces cheminements doux seront accessibles et utilisables par les personnes à mobilité réduite.
- Absence de développement extensif des hameaux, avec pour objectif de réduire les déplacements motorisés et de renforcer les polarités du territoire.
- Réglementation imposée dans les OAP d'une orientation optimale des constructions afin de limiter les consommations énergétiques, et de privilégier une architecture bioclimatique dans les zones à enjeux.
- Contraintes réglementaires assouplies pour les installations de production d'énergie à partir de sources renouvelables, pour les adaptations de constructions existantes et pour les constructions neuves (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.) dans tous les sites (périmètre des monuments historiques notamment).
- Autorisation des équipements de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (unités de méthanisation, photovoltaïque...) dans toutes les zones

agricoles et naturelles les moins impactantes (comme les friches) ainsi que dans les zones d'activités économiques et les délaissés d'autoroutes, sauf contraintes majeures dûment justifiées.

- Préservation des ressources naturelles par un zonage et un règlement adapté.
  - Préservation de la ressource en eau par une parfaite adéquation entre le nombre de nouveaux logements et les activités économiques autorisées.
- ✓ Objectif N° 8 : Préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage.

Les paysages du Gâtinais se sont simplifiés au fil du temps, en particulier à cause du changement des pratiques agricoles. Afin de garder des paysages diversifiés et attractifs, des mesures de sauvegarde seront prises pour les éléments architecturaux des villages, les éléments paysagers (cônes de vue, éléments trame verte et bleue), les franges urbaines, les haies, les arbres isolés, les bocages. L'évitement de l'extension des constructions, en particulier dans les hameaux, contribuera aussi à renforcer la préservation de ces ensembles paysagers. D'autres mesures, comme l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, des zones d'activités économiques, font partie des obligations du PADD.

- ✓ Objectif N° 9 : Préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus.

Les élus ont décidé d'appliquer de façon stricte le principe de précaution dans le PLUi. Les risques connus sont principalement les zones inondables, les coulées de boues, les aléas argiles, les cavités, et les zones d'activités pouvant créer des nuisances si elles se trouvent à proximité des habitations. Toutes ces zones seront identifiées dans les plans de zonages et les nouvelles constructions y seront interdites. Pour les zones déjà construites, des autorisations d'aménagements et d'extensions pourront être étudiées, dès lors qu'il n'y aura pas de logement.

- ✓ Objectif N° 10 : Participer au développement des communications numériques.

L'accès au numérique est un axe majeur de développement. Dans le Gâtinais en Bourgogne, aucune commune n'est située en zone blanche, mais elles n'ont pas toutes le même confort de débit et d'utilisation, que ce soit pour l'Internet à Haut Débit ou la couverture de téléphonie mobile.

Le PADD renforce donc l'obligation de relier les zones d'activités à un accès internet très haut débit, l'obligation de prendre en compte l'arrivée de la fibre par la pose de fourreaux par exemple, et l'obligation d'autoriser les antennes de téléphonie mobile et de leurs équipements.

➤ **Orientation N° 4 : Préserver et valoriser la biodiversité.**



✓ Objectif N° 11 : Préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité.

Sur le territoire de la CCGB, on dénombre 1411 ha de zones humides, 630 ha de zones Natura 2000, une zone de protection spéciale (ZPS), 549 ha de zones importantes pour la conservation des oiseaux, 4846 ha de ZNIEFF. Une carte des valeurs écologiques a été établie allant du niveau 1 (valeur très faible) au niveau 5 (valeur très bonne à exceptionnelle).

L'ensemble de ces espaces sensibles, sera classé en zone naturelle et forestière (N) pour les valeurs 4 et 5. S'ils sont déjà classés en zone agricole (A), ils le resteront. Aucune zone de construction ne sera autorisée. La protection des zones humides sera systématique.

✓ Objectif N° 12 : Intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire.

L'inventaire des réservoirs et corridors écologiques et leurs différentes zones a été déterminé par une étude sur les habitats et sur les espèces.

Compte tenu de la bonne qualité de ces éléments, et de l'espace disponible, aucune mesure de restauration n'est prévue au PLUi. Les mesures de conservation seront, cependant, effectives, comme le maintien et la préservation de la qualité, le maintien de la fonctionnalité des corridors en matière de déplacement de la faune ainsi que le maintien des espèces végétales, et de la ripisylve des cours d'eau et des zones humides.

✓ Objectif N° 13 : Développer la nature dans les zones bâties.

Le souhait des élus est de conserver et de développer l'accueil de la faune et de la flore dans les bourgs et villages. Pour se faire ils souhaitent :

- Protéger les structures végétales dans les zones bâties par un classement spécifique.
- Végétaliser les cheminements doux et les nouvelles voiries à créer.
- Définir un coefficient minimal d'espaces verts à maintenir ou à créer dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Pour la faune :

- Favoriser l'installation de gîtes et de nichoirs (oiseaux, mammifères...).
- Limiter l'impact de l'éclairage public par la mise en place d'un éclairage raisonné (trame noire).
- Renforcer les continuités écologiques au sein des bourgs et des villages.
- Privilégier l'installation de clôtures perméables pour permettre le déplacement de la faune.

### **3 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Du 01/01/2013 au 31/12/2022, la CCGB a consommé 122.6 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sans prise en compte de l'activité agricole.

La loi Climat et Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique a été promulguée le 22 août 2021. Durant les 10 années antérieures à cette loi, la CCGB a consommé 145.5 ha d'ENAF, sans prise en compte de l'activité agricole.

Cette consommation foncière s'est faite au profit de :

- ✓ L'habitat pour 99.3 ha.
- ✓ Des activités économiques pour 18.3 ha.
- ✓ Mixte habitat / activités pour 4.7 ha.
- ✓ Divers / inconnue pour 23.1 ha.

Dans le PLUi, la consommation foncière sera calculée uniquement par rapport aux constructions hors de l'enveloppe urbaine. On considère que les constructions dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) ne consomment pas de foncier (réf : DOO du SCoT).

En prenant en compte tous ces éléments, le PADD de la CCGB respecte les prescriptions du SCoT :

- La densité moyenne brute des futurs logements construits en extensif sera de 11 logements par hectare selon la prescription du SCoT pour le territoire (la nouvelle densité est ainsi augmentée de 32 % par rapport à celle de la dernière décennie).
- En tenant compte des dynamiques démographiques récentes, le dimensionnement du PLUi est basé sur une évolution démographique attendue à l'horizon 2035, de + 0,6 % par an (ambition revue à la baisse par rapport au SCoT). Cette évolution démographique moindre permet ainsi de porter les besoins à 60 logements par an (et non pas 101 par an comme envisagé par le SCoT). C'est donc une économie de 40 logements par an par rapport au SCoT et qui conduit à économiser du foncier en extensif.
- Pour limiter l'étalement urbain, sur les 60 logements/an prévus dans le PLUi, 45 logements (soit 75 %) seront construits au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, représentant un objectif plus élevé que celui du SCoT qui préconise 63 % de logements dans l'enveloppe urbaine. Ces logements n'entraînent pas de consommation foncière (dents creuses). Afin de limiter l'étalement urbain, aucun espace ne sera consommé en extensif dans les différents hameaux du territoire.
- Par l'application des principes précédents, 24,3 ha maximum sont attribués au développement de l'habitat en extensif sur la durée du PLUi, soit 1,7 ha par an. La consommation foncière pour l'habitat du PLUi est compatible avec l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT et réduit même le rythme de consommation foncière de 50 % par rapport aux objectifs du SCoT (64 ha soit 3,4 ha par an). Par conséquent, le PLUi se veut plus ambitieux que le SCoT en matière d'objectifs de la réduction de la consommation foncière à destination de l'habitat.
- Concernant la consommation foncière pour le développement économique, la CCGB dispose de 75 ha. 25 ha sont destinés à la création de nouvelles zones et le reste à l'extension des zones existantes, ce qui représente 5.5 ha/an.
- L'enveloppe pour le développement des équipements sur le territoire représente 4.4 ha soit 0.31 ha/an.

- Au total, le PLUi consommera 7.5 ha/an contre les 9 ha autorisés par le SCoT.
- En matière de consommation d'ENAF, le PLUi autorise la consommation de 7.9 ha/an, ce qui diminue le rythme de consommation de 45% par rapport aux 10 années qui précèdent la promulgation de la loi Climat et Résilience et de 35% par rapport aux 10 dernières années.

### 1.5.3 : Principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Échéancier prévisionnel d'ouverture

#### Rappel législatif :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été créées par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et le contenu a été complété par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II). Elles se sont révélées être des outils de planification efficaces et très utilisées par les auteurs des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et des PLUi.

Les OAP sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel codifiés aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Elles complètent le règlement, mais contrairement à ce dernier, elles sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Elles définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements ainsi qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Elles revêtent aujourd'hui une multiplicité de formes pour épouser les spécificités des territoires et des projets de développement. Elles ont vu leur rôle largement renforcé par les législations successives.

Depuis la réforme de la modernisation des PLU de 2016, les OAP peuvent être autonomes et être utilisées indépendamment d'un règlement pour la définition des orientations applicables à un secteur d'aménagement. Cette nouvelle possibilité facilite la traduction opérationnelle du projet de la collectivité par les aménageurs et porteurs de projets de construction.

Pour éviter les modifications successives des PLU, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. La loi n° 2018 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) renforce leur opérationnalité en permettant aux collectivités de lier la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et la définition d'OAP. Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

#### Types d'OAP sectorielles, spécifiques à la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne, concernant 13 communes :

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- ✓ Zone 1AU à ouverture immédiate, pour extension de l'enveloppe urbaine
- ✓ Zone 2AU en réserve, sans OAP, et nécessitant une modification du PLU
- ✓ Zone 1AUL à vocation de loisirs
- ✓ Zone 1AUE à vocation des zones économiques (2024-2029).

#### OAP thématiques en concordance avec le SCoT :

- ✓ OAP pour les corridors écologiques
- ✓ OAP pour les clôtures.

#### Phases d'ouverture à l'urbanisation

| COMMUNES                      | Classement de la zone                                                                                      | Phasage d'ouverture   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Chaumot</b>                | 1 AU                                                                                                       | 1                     |
| <b>Chéroy</b>                 | 1 AU Ouest<br>1 AU Est<br>1 AUE                                                                            | 2<br>1<br>1           |
| <b>Dollot</b>                 | 1 AU                                                                                                       | 1                     |
| <b>Égriselles-le-Bocage</b>   | 1 AU                                                                                                       | 1                     |
| <b>Fouchères</b>              | 1 AU                                                                                                       | 1                     |
| <b>Nailly</b>                 | 1 AU                                                                                                       | 1                     |
| <b>Piffonds</b>               | 1 AU Village<br>1 AU Les Bourassiers                                                                       | 1<br>2                |
| <b>Saint-Agnan</b>            | 2 AU                                                                                                       | 2                     |
| <b>Savigny-sur-Clairis</b>    | 1 AUE                                                                                                      | 1                     |
| <b>Saint-Valérien</b>         | 1 AU                                                                                                       | 1                     |
| <b>Subligny</b>               | 1 AUE<br>1 AU Rue des Galettes<br>1 AU Le Champs du Cerf<br>1 AU Les Grosses Pierres<br>1 AU Les Clouzeaux | 1<br>1<br>2<br>1<br>2 |
| <b>Villebougis</b>            | 1 AU La Mardelle aux Cerceaux<br>1 AU Rue Champs Mercier                                                   | 2<br>1                |
| <b>Villeneuve-la-Dondagre</b> | 1 AUE                                                                                                      | 1                     |

**Phase 1 :** ouverture immédiate des zones dès l'approbation du PLUi pour la période 2024-2029.

**Phase 2 :** ouverture différée pour la période 2030-2035.

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AU (HABITAT)**

Cette OAP reprend tous les sites de projets par commune, et en précise les modalités de construction et de voirie, tout en respectant l'environnement proche, les cheminements doux, la perméabilité des sols ainsi que la trame verte et bleue.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AUE OU UE (ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES)**

Cette OAP reprend un par un les sites à vocation d'activités économiques en zone 1AUE, et en précise les modalités de construction et de dessertes, les créations de zones tampons en limite des zones constructibles, la prise en compte de la biodiversité dans les constructions, l'intégration paysagère des projets et le traitement des eaux pluviales.

La zone UE se situe sur la commune de Chéroy, en continuité de la zone 1AUE existante, face au centre commercial.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AUL (ACTIVITÉS DE LOISIRS)**

Une zone 1 AUL se situe en bordure d'une voie communale à l'Est du bourg de Fouchères, dans le prolongement des équipements sportifs existants. La commune projette la construction d'une nouvelle salle des fêtes ainsi que d'un parc paysager.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La trame verte et bleue (TVB) vise à préserver, à enrayer et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. Depuis 2007, cette démarche inscrit la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à améliorer notre cadre de vie et l'attractivité résidentielle et touristique.

La **trame verte** fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. La **trame bleue** fait référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides.

*La **trame noire** fait référence à la pollution lumineuse qui a de nombreuses conséquences sur la biodiversité. La lumière artificielle nocturne possède en effet un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivant la nuit.*

***A noter : la trame noire n'est pas évoquée dans les documents du PLUi de la CCGB.***

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent d'agir partout où cela est possible : en milieu rural comme urbain, en milieu terrestre comme en milieu aquatique.

En s'appuyant sur le SRADDET/SRCE, la mise en place de la trame verte, bleue et noire sur un territoire permet de concilier les enjeux locaux de développement et de qualité de vie avec la préservation de la biodiversité et des paysages.

L'OAP Trame Verte et l'OAP Trame Bleue concerne plusieurs communes dans le PLUi de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne :

- ✓ Communes concernées par un enjeu très fort
  - Domats
  - Courtoin
  - La Belliole
  - Vernoy
  - Savigny-sur-Clairis
  
- ✓ Communes concernées par un enjeu fort
  - Brannay
  - Lixy
  - Villethierry
  - Dollot
  - Saint-Valérien
  
- ✓ Communes concernées par un enjeu moins fort
  - Nailly
  - Égriselles-le-Bocage

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE SUR LES CLÔTURES**

L'article 647 du Code Civil dispose que « *tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682* ». Est ainsi exprimée la prérogative qui échoit au propriétaire de dresser des barrières physiques sur son fond afin d'empêcher que l'on y pénètre sans y avoir été invité. D'une façon générale, la clôture est « un ouvrage permettant de diviser ou délimiter un espace, en faisant obstacle au passage »

La clôture est un élément structurel du paysage et elle mérite un traitement architectural complet.

Actuellement sur le territoire communautaire, les clôtures sont composées d'éléments de nature différente, et sans unité, tant à l'égard des hauteurs que pour des matériaux utilisés ou de leur mise en œuvre.



Le règlement écrit du PLUi a pour objectif de résorber en partie cette hétérogénéité, et la présente OAP fournit les prescriptions complémentaires afin de sensibiliser et d'améliorer la perception des espaces publics. L'OAP traite aussi bien des clôtures maçonnée ou mixtes, des clôtures végétales, que des portes, des portails et des coffrets.

## 1.5.4 : Le Règlement écrit

### Préambule

Conformément aux articles R 151-9 à R 151-53 du Code de l'Urbanisme, le PLUi s'appliquant à la totalité de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne, comporte un règlement fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme". Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (vestiges archéologiques), R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (définitions et notion de conservation des vestiges archéologiques) demeurent applicables au territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais-en-Bourgogne.

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLUi, sont également applicables au territoire communautaire.

Les arrêtés préfectoraux s'appliquent sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les infrastructures suivantes sont concernées :

- L'autoroute A6 sur le territoire communal de Savigny-sur-Clairis (arrêté préfectoral DDT/SHBS/USR/2018/0075035) ;

- l'autoroute A19 sur les territoires communaux de Courtoin, Égriselles-le-Bocage, Fouchères, Nailly, Piffonds, Savigny-sur-Clairis, Subligny, Villebougis, Villeneuve-la-Donnagre et Villeroy (arrêté préfectoral n° DDT/SHBS/2018/0070) ;

- les RD 660 et 360 sur le territoire communal de Subligny (arrêté préfectoral n° DDT/SHBS/USR/2018/0067) ;

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par ces arrêtés préfectoraux sont annexés au PLUi.

### 1 : Dispositions générales

Le Règlement s'applique à la totalité du territoire de la CCGB.

Le règlement précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

## 2 : Les Zonages

| Types de Zones | Surfaces en ha | % par rapport à surface totale |
|----------------|----------------|--------------------------------|
| UA             | 235.8          | 0.58                           |
| UB             | 1058.6         | 2.6                            |
| UC             | 83.4           | 0.19                           |
| UE             | 178.8          | 0.44                           |
| UEP            | 15.7           | 0.04                           |
| UL             | 48.3           | 0.11                           |
| UR             | 358.3          | 0.88                           |
| 1AU            | 15.7           | 0.039                          |
| 1AUE           | 65.6           | 0.16                           |
| 1AUL           | 0.9            | 0.002                          |
| 2AU            | 3.4            | 0.008                          |
| A              | 27572.6        | 68.22                          |
| N              | 10770.8        | 26.7                           |

Les zones U représentent 4.8% de la surface totale du territoire communautaire.

Les zones AU représentent 0.2% de la surface totale du territoire communautaire.

Les zones A représentent 68.2% de la surface totale du territoire communautaire.

Les zones N, y compris 3 STECAL, représentent 26.7% de la surface totale du territoire communautaire.

## 3 : Le Règlement écrit et les plans s'y rapportant

Un ou plusieurs plans parcellaires par commune, très complets, indiquent les différents classements par zone, ainsi que les éléments importants tels que les risques naturels, les zones et milieux humides, les éléments à protéger pour des motifs écologiques, les éléments remarquables du patrimoine, les emplacements réservés et les cheminements doux.

**Dans la partie écrite du règlement (TITRE I), les dispositions applicables à toutes les zones sont rappelées dans différents articles, tel que :**

- ✓ Les adaptations mineures possibles sur les bâtiments existants
- ✓ Les nouveaux dispositifs sur la récupération des eaux pluviales
- ✓ La volumétrie des constructions
- ✓ Les aires de stationnement
- ✓ Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- ✓ L'adaptation des constructions à leur environnement topographique
- ✓ Les murs de soutènement
- ✓ Les toitures (forme, tuiles, couleur...)
- ✓ Les accès aux parcelles

- ✓ Les coefficients d'emprise au sol ou de pleine terre
- ✓ Les clôtures (hauteur et nature...)
- ✓ Les façades (alignement, couleur...)
- ✓ Les ouvertures et menuiseries (nature, couleur...)
- ✓ Les équipements techniques (panneaux solaire, antennes, citerne, pompe à chaleur...)
- ✓ Les abris de jardin
- ✓ Les limites par rapport aux voies et emprises publiques
- ✓ Les dessertes par les réseaux.

**Le TITRE II du présent règlement, concerne les dispositions applicables aux zones urbaines (U), et sont détaillées par sous-zones, tant pour leurs destinations que pour leurs obligations.**

- ✓ **Zone UA :** concerne les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation. Cette zone est destinée à l'habitat, aux activités de commerce et de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureaux, centre d'exposition) et sous condition à l'exploitation agricole et entrepôts.
- ✓ **Zone UB :** concerne les secteurs déjà urbanisés des extensions récentes, et les secteurs où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation. La destination de la zone UB est identique à la précédente.
- ✓ **Zone UC :** concerne les secteurs déjà urbanisés des domaines existants, avec les secteurs UCb (domaine de Brannay), UCs (domaine de Savigny-sur-Clairis) et les sous-secteurs en termes d'aspect extérieur des constructions, UCsr (ranch), UCsc (cottage), UCsd (duplex). Leur destination est identique aux zones précédentes, hormis la possibilité d'exploitation agricole et d'entrepôt.
- ✓ **Zone UE :** concerne les secteurs destinés aux activités économiques. Cette zone est destinée aux activités de commerce et de service (hormis restauration sous conditions), aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les industries, entrepôts, bureaux, (centre d'exposition soumis à condition). Seuls les logements de gardiennage sont autorisés.
- ✓ **Zone UL :** concerne les secteurs à vocation de loisirs y compris le parc résidentiel de loisirs d'Égriselles-le-Bocage qui est classé en UL1 (logement autorisé sous condition de gardiennage). Cette zone est destinée aux activités d'hébergement hôtelier et touristique, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics et totalement interdit aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'habitat et aux exploitations agricoles et forestières.
- ✓ **Zone UEP :** zone urbaine à vocation d'équipements publics. Cette zone est destinée aux équipements d'intérêt collectifs et de service public (locaux et bureaux des administrations, établissements scolaires, de santé et d'action sociale, salle de spectacles, équipements sportifs, et autres équipements recevant du public).
- ✓ **Zone UR :** Zone correspondant au domaine public autoroutier. Cette zone est destinée aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et peut recevoir sous conditions des logements, restauration, des bureaux ou locaux pour des activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle.

**Le TITRE III du présent règlement, concerne les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU), et sont détaillées par sous-zones, tant pour leurs destinations que pour leurs obligations.**

- ✓ **Zone 1AU :** concerne un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone dispose des réseaux et voies publiques à proximité immédiate, et en capacité suffisante pour que l'urbanisation immédiate soit possible.

Dans cette zone, l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Cette zone est destinée à l'habitat, aux activités de commerce et de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire hormis industrie, entrepôts, exploitation agricole et forestière.

- ✓ **Zone 1AUE :** Concerne un secteur réservé aux activités économiques. Cette zone est destinée aux activités de commerce et de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Les exploitations agricoles et forestières y sont interdites.
- ✓ **Zone 1AUL :** Concerne un secteur réservé aux activités de loisirs. Cette zone est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le reste des activités y étant interdit.
- ✓ **Zone 2 AU :** concerne un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone ne dispose pas des réseaux et voies publiques à proximité immédiate, et en capacité suffisante pour que l'urbanisation immédiate soit possible. Des renforcements seront nécessaires, tout comme l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation impliquera une modification simplifiée du PLUi, et devra comporter des OAP pour cette zone.

**Le TITRE IV du présent règlement, concerne les dispositions applicables aux zones agricoles (A), et sont détaillées tant pour leurs destinations que pour leurs obligations.**

Dans ces zones, les usages et affectations suivantes des sols sont interdits :

- le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement.
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

- ✓ **Zone A :** Sont autorisés sous conditions, la construction d'exploitation agricole, les logements nécessaires à l'exploitation agricole, l'artisanat et le commerce de détail directement liés à l'exploitation agricole, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les locaux techniques nécessaires, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✓ **Zone Ap :** toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, y compris les installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...).

**Le TITRE V du présent règlement, concerne les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N), et sont détaillées tant pour leurs destinations que pour leurs obligations. Elle comporte plusieurs sous-secteurs.**

- ✓ **Zone Ni** : les annexes et abris de jardins sont autorisés.
- ✓ **Zone Nl** : sous-secteur considéré comme un STECAL, et autorisant les équipements sportifs et de loisirs.
- ✓ **Zone Ne** : sous-secteur considéré comme un STECAL et autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre, y compris l'hébergement et la restauration touristique lié à cette activité.
- ✓ **Zone Nh** : sous-secteur considéré comme un STECAL, et réservé à l'hébergement de loisir dans un habitat insolite type chalet, yourte, tiny-house, cabane, ...).

**Le TITRE VI du présent règlement, concerne les annexes, avec nuancier de couleurs recommandées, la carte des risques de retrait et gonflement des argiles par secteurs, la liste des éléments remarquables par commune, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.**



## 1.5.5 : Annexes

1.5.5.0 : Etude agricole

1.5.5.1 : Liste des PAU par identifiant

1.5.5.2 : Atlas patrimonial par commune

1.5.5.3 : Atlas cartographiques du patrimoine naturel (secteurs à enjeux)

1.5.5.4 : Fiches communales synthétiques en matière d'urbanisme

1.5.5.5 : Histoire, architecture et patrimoine local

1.5.5.6 : Arrêtés de protection des captages

1.5.5.7 : Atlas de la consommation foncière en 2020

1.5.5.8 : Atlas des dents creuses en 2020

1.5.5.9 : Etude du caractère humide des terrains constructibles dans le cadre de l'élaboration du PLUi

1.5.5.10 : Etude réalisée dans le cadre de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme (loi Barnier)

1.5.5.11 : Liste et notice des servitudes d'utilité publique

1.5.5.12 : Plans des servitudes

1.5.5.13 : Schéma des réseaux d'eau et d'assainissement

1.5.5.14 : Transports terrestres et voies

## **1.6 : AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE - MRAe – (n° BFC-2023-4111 du 28/11/2023) - 21 p.**

### **1.6.1 : Préambule**

La synthèse des recommandations exprimées dans l'avis de la MRAe (*couleur bleue*) est suivie des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire de 29 pages (*couleur verte*) et des commentaires apportés par la commission d'enquête (*couleur carmin*).

### **1.6.2 : La MRAE recommande de présenter la méthode de calcul utilisée pour déterminer le nombre de logements prévus dans les documents du PLUi (p.7).**

➤ *La CCGB estime que le scénario élaboré à partir des données INSEE 2020 et des dynamiques récentes est semblable au scénario validé dans le PADD et le PLUi arrêté. Le dimensionnement du PLUi et son zonage notamment, ne sont donc pas remis en cause.*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

*Ce nouveau scénario intègre des objectifs identiques au scénario du PADD arrêté à l'exception d'un objectif plus élevé en matière de remise sur le marché des logements vacants. Les élus de la communauté de communes devront valider ce nouveau scénario avant l'approbation du PLUi pour éventuellement actualiser le PADD et le rapport de présentation.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête : voir 5<sup>ème</sup> partie § 5.7.1*

**1.6.3 : La MRAE recommande de mettre à jour le dossier en s'appuyant sur les données les plus récentes disponibles et les documents supra-communaux en vigueur et de modifier les objectifs et dispositions s'il y a lieu (p.8).**

**1.6.3.1 : Mise à jour des données**

➤ *La CCGB s'engage à effectuer une mise à jour des données à partir des données INSEE 2020.*

➤ *La commission prend acte de cet engagement de la CCGB qui est justifié par rapport à l'obsolescence des données utilisées.*

**1.6.3.2 : Recommandation de compléter le dispositif de suivi en intégrant les valeurs cibles afin d'être en mesure de s'assurer de l'atteinte des objectifs inscrits dans le PLUi et des objectifs réglementaires sur la durée du PLUi notamment de l'artificialisation des sols, et le cas échéant de justifier les écarts (p. 8-9).**

➤ *La CCGB estime difficile d'utiliser des valeurs cibles dont le terme est par ailleurs absent du Code de l'urbanisme même s'il figure dans le Code de l'environnement, et en raison également de la présence de nombreux aléas et incertitudes.*

➤ *L'exemple donné des activités agricoles dépendant de l'évolution des politiques nationales et européennes non maîtrisées à ce jour, illustre bien ces difficultés. Mais peut-être serait-il néanmoins souhaitable d'intégrer des valeurs cibles en justifiant les écarts, sur les seuls objectifs jugés les plus sensibles comme ceux de l'artificialisation des sols par exemple.*

**1.6.3.3 : Recommandation de compléter l'analyse de l'articulation avec les plans et programmes.**

➤ *La CCGB relève que le PLUi est basé sur le SCoT intégrateur approuvé le 5 avril 2022 qui est donc chargé de prendre en compte les documents supérieurs de planification (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADET). Si le PLUi est compatible avec le SCoT intégrateur, il est donc nécessairement compatible avec tous les autres documents de portée supérieure.*

➤ *La commission d'enquête apprécie toutefois que la CCGB ait néanmoins complété le dossier avec l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SDAGE et le PGRI 2022-2027. Elle remercie donc la CCGB d'avoir présenté ces informations complémentaires utiles en référence aux documents intégrateurs (SCoT, SDAGE, PGRI).*

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

**1.6.3.4 : Recommandation de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) envisagés par le projet de PLUi, afin de respecter la loi Climat et Résilience, au regard notamment de la consommation foncière très importante prévue dans les espaces à destination d'activités économiques (p.10).**

- *La CCGB rappelle le caractère intégrateur du SCoT et le fait que le PLUi est moins ambitieux en matière de production de logements. La communauté de communes justifie la quasi-totalité de l'enveloppe foncière accordée en raison de la localisation géographique favorable des zones d'activité.*
- *La commission d'enquête estime que le PLUi fait effectivement preuve de sobriété en matière de consommation d'ENAF pour les constructions de logements neufs avec presque 20 logements par an de moins que ce que prévoit le SCoT. Les logements prévus en extension sont également inférieurs à ceux autorisés dans le SCoT*
- *Concernant la consommation d'ENAF pour l'activité économique, le PLUi utilise la globalité de l'enveloppe autorisée, et le justifie par des besoins réels*
- *Au regard de la loi Climat et Résilience, le taux de consommation d'ENAF de - 45 % est donc proche des 50 % prescrits.*
- *En réponse à une observation de la MRAe de justifier le choix de retenir une densité de 13 à 15 logements par hectare en zone d'extension urbaine, qui aurait été de nature à limiter davantage l'étalement urbain, la CCGB considère que cette densité permet de préserver l'attractivité résidentielle du territoire essentiellement rural du Gâtinais.*
- *La commission d'enquête rappelle qu'en milieu rural, la densité est souvent légèrement inférieure, ce qui confère des conditions de vie plus agréables.*

**1.6.3.5 : Recommandation de présenter des éléments de justification concernant l'ouverture à l'urbanisation des emprises prévues pour le développement économique (75 ha), de prévoir des mesures ambitieuses de réduction et le cas échéant des compensations afin de minimiser les impacts de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces (impacts sur les sols, les eaux de ruissellement, la biodiversité, le paysage, l'agriculture, etc ... (p.12)).**

- *Le positionnement géographique du territoire de la CCGB est situé à proximité de l'agglomération parisienne et au centre d'un important nœud autoroutier. Le port fluvial de Gron contribue également à justifier les projets d'ouverture à l'urbanisation des emprises. Les élus communautaires souhaitent préserver et renforcer cette attractivité par l'utilisation de l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT. Les OAP ont prévu un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques (traitement des eaux pluviales, insertion paysagère, prise en compte de la biodiversité dans les bâtiments, limitation des gaz à effet de serre et traitement des eaux pluviales. Le règlement des zones IAUE impose de plus, des coefficients de pleine terre et des stationnements perméables. Enfin, le PLUi comporte une étude relative à la loi Barnier qui justifie l'impact paysager des zones d'activités économiques localisées en bordure des autoroutes.*

- *La commission d'enquête estime également que le positionnement géographique de la CCGB est très favorable au développement économique de son territoire. De plus, l'enveloppe de 75 ha prévue est conforme aux objectifs du SCoT. Enfin, l'étude réalisée dans le cadre de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme (loi Barnier) fait l'objet d'une annexe 10 très bien documentée (78 p.).*

**1.6.3.6 : Recommandation de réétudier la localisation des zones d'extension urbaines des communes de Chéroy, Domats, Montacher-Villegardin et Subigny en présentant une comparaison de solutions alternatives afin d'éviter d'enclaver des espaces agricoles ou naturels et de justifier les choix retenus (p.14).**

*La CCGB répond qu'il convient de consulter les OAP concernant ces différentes communes tout en précisant que ces projets ont reçu préalablement l'accord des élus, des exploitants agricoles (Chéroy) et des services de l'Etat (commune de Domats et Montacher-Villegardin). Quant à la commune de Subigny, il s'avère après divers contacts avec la municipalité, qu'il s'agit de la seule zone constructible qui impacte le moins les exploitants agricoles. La zone est en effet limitée par deux axes routiers et facilement raccordables aux réseaux publics. L'exploitant agricole a été de plus mis au courant du classement et n'a, à ce jour, pas formulé d'objection.*

- *Pas d'observation particulière de la commission d'enquête.*

**1.6.3.7 : Recommandation de reporter dans les règlements écrits et graphiques du PLUi, le classement en EBC des espaces boisés mentionnés dans les documents d'urbanisme remplacés par le PLUi, d'identifier le cas échéant des zones à inscrire en EBC dans les communes non dotées de documents d'urbanisme et de justifier tout retrait ou ajout de surfaces boisées (p. 15).**

- *La CCGB indique que le principe de l'EBC n'a pas été retenu car il a été jugé trop contraignant. Les élus ont décidé d'appliquer dans les plans de zonage et le règlement, uniquement le principe de classement des boisements, des haies et des arbres isolés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.*

- *Commentaires de la commission d'enquête : voir 5<sup>ème</sup> partie § 5.7.3*

**1.6.3.8 : Recommandation concernant les zones humides (p. 16).**

**1.6.3.8.1 : Recommandation de clarifier la méthodologie d'inventaires des zones humides en mettant à jour les dates de relevés et de préciser les conditions de justification des zones AU et U.**

- *La CCGB précise que la méthodologie d'inventaire des zones humides apparaît clairement dans l'annexe 9 du rapport de présentation y compris pour les dates des investigations de terrain.*
- *Aucune zone humide n'interfère avec une zone U ou AU, le figuré des zones humides n'apparaît donc pas sous le zonage U ou AU.*

- *La commission d'enquête prend acte de cette réponse mais elle aurait souhaité pour sa part, que l'ensemble des zones humides dont la surface est importante sur le territoire de la CCGB (commune de Domats, Savigny-sur-Clairis par exemple, etc...) puisse bénéficier d'une identification et d'une protection spécifique indépendamment des liens avec les zones AU et U.*

**1.6.3.8.2 : Recommandation d'inscrire dans le règlement, la recherche systématique de zones humides avant la réalisation de projets autorisés en zone A et N, afin de préserver des milieux humides.**

- *La CCGB répond que le règlement fait bien référence à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme concernant les autorisations à délivrer pour les travaux pouvant intervenir dans les zones humides.*
- *Avis de la CCGB partagé par la commission d'enquête.*

**1.6.3.9 : Recommandation de renforcer les mesures d'insertion paysagère des zones d'activité économique Nord et Sud Gâtinais (p. 17).**

- *La CCGB estime que ce point a déjà été abordé dans sa réponse figurant au § 5.*
- *Effectivement, l'insertion paysagère des zones d'activité a bien été abordée au § 5 par rapport aux OAP et à la loi Barnier, mais peut-être conviendrait-il de prévoir la mise en place de lisières végétalisées destinées à affirmer des zones de transition dans le paysage.*

**1.6.3.10 : Recommandation concernant l'eau potable**

**1.6.3.10.1 : Recommandation de mettre à jour les DUP existantes et d'intégrer les servitudes associées à chaque captage d'alimentation en eau potable présent sur le territoire afin de permettre leur prise en compte dans le développement intercommunal (p. 18).**

- *La CCGB indique que les arrêtés de captage manquant (Bussy-le-Repos, Villeneuve-la-Guyarde, Lixy et Bourron) seront ajoutés au recueil établi en annexe du rapport de présentation. Et tous les périmètres de protection de captage ont bien été reportés sur le plan des servitudes du PLUi arrêté.*
- *Avis de la commission d'enquête : Il est pris connaissance de cet engagement.*

**1.6.3.10.2 : Recommandation de compléter l'analyse concernant l'approvisionnement en eau potable en la détaillant davantage et en prenant en compte les conséquences du changement climatique sur la ressource en eau, et d'examiner, le cas échéant, des solutions alternatives pour sécuriser l'alimentation en eau potable dans le cadre d'extension d'activités prévues (p. 18).**

- *La CCGB a transmis un tableau présentant l'adéquation entre ressource et besoin y compris les zones d'activités.*
- *La commission d'enquête prend connaissance de ce tableau qui montre que les ressources en eaux potables sont suffisantes pour l'alimentation des zones AUE et 1AUE, à l'exception de la commune de Bussy-le Repos pour laquelle une marge résiduelle de - 3 508 m<sup>3</sup>/an apparaît.*

#### 1.6.3.11 : Recommandation concernant l'assainissement et l'eau potable

**1.6.3.11.1 : Vive recommandation de préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour permettre le traitement des effluents supplémentaires liés aux nouveaux logements et activités prévus par le PLUi, sur les communes pour lesquelles sont mis en évidence un dépassement des capacités de traitement des systèmes d'assainissement collectif ou des non-conformités de traitement (p. 19).**

- *La CCGB a transmis un tableau confirmant l'adéquation des zones AUE et AUE avec les équipements d'assainissement et d'alimentation en eau potable.*
- *La commission d'enquête prend connaissance de ce tableau en relevant toutefois des marges résiduelles négatives à l'échéance 2035 pour les communes de Domats (- 15.00), Jouy (- 51.00), Nailly (- 136.00), Villebougis (- 43.00), Villeneuve-la-Donnagre (- 1.00) et Villethierry (- 24.00).*

**1.6.3.11.2 : Pour ce qui concerne le développement des deux grandes zones d'activités économiques, compte tenu des emprises importantes, recommandation de proposer des mesures de réduction complémentaires et qualitatives pour limiter l'imperméabilisation des sols d'une part, et assurer la gestion des eaux pluviales d'autre part (p. 19).**

- *La CCGB rappelle les dispositions du tableau T2 du rapport de présentation, p. 12 concernant l'assainissement des communes (collectif et autonome). Les données seront réactualisées. Le suivi des mesures concernant l'assainissement fait partie des indicateurs de suivi de l'application du PLUi (rapport présentation T2, p. 169). Pour les eaux pluviales, le règlement du PLUi limite l'imperméabilisation et privilégie l'infiltration à la parcelle pour les nouveaux projets (art. 5 et 8 des zones UA, UB, UC, UE, 1AU et 1AUE). L'article UE8 et 1AU8 prévoit par ailleurs un traitement des eaux pluviales polluées. Un coefficient de pleine terre a de plus été fixé.*
- *La commission d'enquête prend connaissance de cette réponse.*

#### 1.6.3.12 : Risques et nuisances

**1.6.3.12.1 : Recommandation de fournir une cartographie permettant de mieux identifier le risque retrait et gonflement des argiles (p. 19).**



- *La CCGB s'engage à réaliser la cartographie existante à une échelle plus importante.*
- *Il est pris note de cet engagement.*

#### **1.6.3.12.2 : Recommandation de reprendre le volet changement climatique et transition énergétique du dossier, et d'inscrire des objectifs ambitieux dans le règlement et le zonage en prenant en considération les évolutions réglementaires et les objectifs portés par les documents supra communaux en vigueur (p. 21).**

- *La CCGB précise que le document d'urbanisme ne s'oppose en aucune façon à la mise en œuvre d'installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables qui sont considérées comme étant des équipements d'intérêt collectif et de services publics qui sont à ce titre autorisés dans la majeure partie des zones. De plus, les OAP comportent des principes d'orientations bioclimatiques des constructions. Des projets de méthanisation ou de centrale solaire au sol sont actuellement à l'étude. Enfin et conformément à la loi n° 2022-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable, il est prévu que les communes reportent les zones d'accélération des énergies renouvelables dès 2024. Cette procédure est néanmoins indépendante de celle du document d'urbanisme.*
- *La commission d'enquête estime que le nouveau portail de planification des énergies renouvelables mis en place par le ministère de la Transition énergétique propose un panel d'informations variées et très utiles pour l'étude de l'identification des zones favorables au développement des énergies renouvelables (<https://planification.climat-energie.gouv.fr>). Certes et comme le mentionne la CCGB, la procédure d'élaboration de ces zones d'accélération des ER est indépendante de l'élaboration du PLUi, mais la commission d'enquête considère que ces données devraient toutefois être intégrées dans le futur PLUi afin de faciliter la tâche des élus locaux dans leur mission d'aménagement de leur territoire. Le ministère de la Transition énergétique vient de déclarer que la date de mise en place de ces zones favorables aux ER qui devait initialement être fixée au 31 décembre 2023, n'était pas une date butoir. La transmission des zones d'accélération des ER pourra donc se poursuivre au fil de l'eau en 2024 (communiqué du 12/12/2023). La commission d'enquête recommande donc que le futur PLUi intègre la future cartographie des zones d'accélération des ER dans son document final.*

## **1.7 : SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**

### **1.7.1 : L'AVIS DE L'ÉTAT - 28 p. (08/09/2023).**

#### **Préambule**

- ✓ Félicitations de Mme la Secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne pour l'initiative de la CCGB concernant le projet de PLUi.
- ✓ Rappel du contexte de la création du document.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

### 1.7.1.1 : Le dimensionnement du document

#### 1.7.1.1.1 : La temporalité du PLUi

- Projection à l'horizon du 31/12/2035, soit sur une durée de 14 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.
- **Recommandation n° 1** : *actualiser les données sur la démographie et l'habitat qui datent de 2016.*

#### 1.7.1.1.2 : Justification de l'évolution démographique

- Population de 17 545 habitants (*période 2009-2020*).
- PLUi prévoyant une augmentation annuelle moyenne de 0,68 %.
- PADD fixant une croissance annuelle de 0,6 % (*+ 1 400 habitants*).
- Conformité aux prévisions du SCoT nord de l'Yonne (*+ 0,98 % à l'échelle du bassin de vie*) et *+ 0,65 % à l'échelle de la CCGB*).
- Mais existence d'incohérences avec les chiffres mentionnés dans le rapport de présentation.
- **Réserve n° 1** : *Supprimer les incohérences démographiques dans le rapport de présentation et rendre les chiffres cohérents.*

#### 1.7.1.1.3: Justification du besoin en logements

- CCGB identifiant un gain d'environ + 1 400 habitants sur la période 2022-2035 justifiant un besoin de 1 447 habitants, soit 104 logements par an (*PADD p. 13 et RP T2 p. 19*).
- CCGB en adéquation avec les objectifs du SCoT (*DOO p. 14 : besoin maximum de 130 logements en moyenne par an*).
- Les services de l'Etat regrettent l'absence d'indication de la méthode de calcul retenue par la CCGB et utilisent une propre méthode de calcul comportant les résultats suivants :
  - ✓ + 1 111 logements soit un écart de 226 logements par rapport aux chiffres de la CCGB.
  - ✓ Explication en raison de la taille erronée des logements prise en compte (*desserrement des ménages*).
- **Réserve n° 2** : *Présenter la méthode de calcul utilisée par la CCGB et mettre à jour les documents en utilisant les dernières données INSEE disponibles.*
- **Reprise de logements vacants**
  - ✓ Taux de vacances de logements dans la CCGB représentant 8,2 % (793 logements) contre un taux de 12 % dans l'ensemble du département de l'Yonne.

- ***Recommandation n° 2 : Justifier les raisons de la faible ambition de la CCGB de ne retenir que la reprise de 66 logements d'ici 2035 sur 792 aujourd'hui.***
  - ✓ Reprise des résidences secondaires.
- ***Objectif réaliste de reprendre 546 résidences secondaires à l'horizon 2035.***
  - Besoin en logements neufs.
- ***Besoin de constructions neuves (610 logements) au lieu de l'estimation de la CCGB de 835 logements neufs à l'horizon 2035, soit 60 logements par an (cf. réserve n° 23).***

#### 1.7.1.1.4 : Justification du besoin en foncier

- **Densification par mobilisation des dents creuses.**
  - ✓ Présence de 257 ha non construits à l'intérieur des parties urbanisées.
  - ✓ Superficie de 105,5 ha de dents creuses potentiellement mobilisables.
- ***Recommandation n° 3 : Clarifier les critères utilisés pour estimer les différentes superficies des dents creuses potentiellement mobilisables et les dents creuses mobilisables.***
- ***Besoin en foncier pour la construction de logements en extension.***
- ***Réserve n° 3 : Harmoniser les chiffres sur le besoin en logements neufs entre le PADD et le RP devant conduire à la réduction de la surface foncière nécessaire à la construction de logements en extension.***
- ***Besoin en foncier pour les activités économiques.***
  - ✓ CCGB indiquant un foncier en extension de 103,7 ha pour ouvrir plusieurs zones :
    - 24,5 ha maximum pour le développement de l'habitat.
    - 75 ha pour les zones d'activités.
    - Environ 4,5 ha pour développer les équipements publics.
    - Densification par mobilisation des dents creuses.
- ***Consommation compatible avec les engagements du SCoT.***
- ***Compatibilité avec la loi Climat Résilience prévoyant une réduction de 50 % de la consommation des ENAF sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020, si la réserve n° 2 est appliquée.***

#### 1.7.1.2 : Les enjeux associés au document d'urbanisme

##### 1.7.1.2.1 : La prévention des risques naturels

- **Phénomènes d'inondations**

- ✓ CCGB non concernée par des Plans de Prévention des Risques inondations (PPRI), des Plans de Surfaces Submersibles (PSS) ou des Atlas des Zones Inondables (AZI).
- ✓ Mais présence de zones inondables et de ruissellement à la suite des précipitations de mai-juin 2016 : Chaumot, Chéroy, Saint-Agnan, Saint-Valérien, Vallery et Villethierry.
- ***Réserve n° 4 : Demande des services de l'Etat de faire référence au nouveau Plan de Gestion des Risques (PGRI) Seine-Normandie de 2022-2027 et non à celui de 2016-2021 et d'intégrer quelques précisions techniques dans le règlement écrit et les OAP concernées par le PPRI du ru de Subligny.***
- ***Retraits-gonflements des sols argileux (RGA).***
- ***Recommandation n° 4 : Annexer au document d'urbanisme la plaquette RGA destinée à informer le public.***

#### 1.7.1.2.2 : La ressource en eau et la capacité des réseaux

- **Captages**

- ✓ Les services de l'Etat relèvent quelques erreurs et oublis concernant les périmètres de protection et les arrêtés de DUP.
- ***Réserve n° 5 : Il est demandé de corriger et de compléter les documents concernés.***

- **Alimentation en eau potable**

- ✓ Une baisse des fuites de 50 % n'est pas un objectif à privilégier.
- ***Réserve n° 6 : Mentionner dans le PLUi les préconisations du SDAGE 2022-2027 visant à tendre vers un rendement de réseaux de 80 % ou un ILP (Indice Linéaire de Perte) inférieur à 21,5 m3/km/j.***

- **Assainissement**

- ✓ Identification de nombreuses communes qui ne répondent pas aux normes applicables en matière d'assainissement.
- ***Réserve n° 7 : Compte tenu des insuffisances relevées, il convient de limiter l'urbanisation à Chéroy, Domats (Bourg), Piffonds (bourg) Saint-Valérien, domaine de Clairis, domaine du grand Brouilleret et de conditionner la construction de nouveaux bâtiments ou habitations ainsi que l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser à la réalisation des travaux nécessaires.***
- ***La commission d'enquête est surprise de constater l'importance de ces insuffisances qui représentent pour les communes signalées, une surface de près de 17 ha, dont***

*environ 10 ha en extensions (OAP) et environ 7 ha en dents creuses mobilisables. Elle ne peut que partager cette réserve particulièrement importante des services de l'État, justifiée également par l'instruction du Gouvernement du 18 décembre 2020 relative à la collecte et au traitement des eaux urbaines résiduaires.*

#### 1.7.1.2.3 : Les zones naturelles remarquables et la biodiversité

- Trames verte et bleue (TVB) y compris les zones humides
- Le PLUi permet de protéger un ensemble significatif d'éléments de la TVB, dont en particulier 266 ha de zones humides avérées.
- ***Recommandation n° 5 : Répertorier au sein du PLUi et reporter sur le règlement graphique tout nouvel élément porté à la connaissance avant la fin de l'enquête publique.***
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- ✓ Les parties boisées d'une surface totale d'environ 10 330 ha couvrent 25,5 % du territoire de la CCGB alors que le PLUi ne classe absolument aucun de ces espaces en EBC, y compris les massifs actuellement en EBC au sein des documents d'urbanisme en vigueur.
- ***Réserve n° 8 : Protection des boisements : Il est recommandé de classer certaines parcelles boisées en EBC pour être en accord avec les souhaits de protection pérenne affichés dans les inventaires effectués par la CCGB.***

#### 1.7.1.2.4 : Les éléments de patrimoine

- ***Recommandation n° 6 : Ajouter des photos dans le but de rendre l'état initial aussi exhaustif que possible de chaque élément identifié.***

#### 1.7.1.3 : Les outils d'aménagement prévus par le document d'urbanisme

##### 1.7.1.3.1 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- OAP habitat
- ***Réserve n° 9 : Besoin en OAP complémentaires : Compte tenu du potentiel identifié en dents creuses pour produire des logements neufs, l'inscription d'autres OAP en densification reste à concevoir. En outre, plusieurs secteurs d'extension méritent d'être couverts en OAP.***
- ***La commission d'enquête estime également que les OAP constituent un très bon outil pour assurer une cohérence à la réalisation de la densification urbaine.***

- ***Recommandation n° 7 : Densification du logement : Préconisation d'aller au-delà des 10-11 logements /ha prévus dans le projet de PLUi et envisager une densité de 12-13 voire 15 logements/ha (cf. préconisation identique à celle de la CDPENAF).***

- OAP activités économiques

- ***Recommandation n° 8 : Phasage : Prévoir un phasage pour les zones d'activités économiques qui sont considérées dans le projet de PLUi comme étant d'ouverture immédiate (1AUE) afin d'éviter d'avoir des zones d'aménagement ZAE qui restent par la suite vides d'entreprises.***
- ***Avis partagé par la commission d'enquête en référence à des situations regrettables constatées dans le département de l'Yonne même si le territoire de la CCGB connaît un fort développement et une attractivité certaine.***
- ***Liste des points de vigilance concernant les communes de Chaumot, Chéroy, Dollot, Égriselles-le-Bocage, Fougères, Nailly, Piffonds, Subigny, Saint-Valérien – Villebougis.***
- ***Recommandation n° 9 : Apporter une réponse aux remarques qui font l'objet des points de vigilance.***

- Les STECAL

- ***Réserve n° 10 : Reconsidérer les STECAL en zone Ne dans lesquels se trouvent deux centres équestres à Vallery et à Subigny.***

- Emplacements réservés (ER).

- ✓ 86 ER représentent une surface de 17,7 ha.

- ***Réserve n° 11 : Rétablir la bonne numérotation des ER sur les plans graphiques de Cornant, Dollot et La Belliole, ainsi que revoir la liste des ER présentée p. 39 à 42 dans le T2 du RP.***

#### 1.7.1.4 : Les pièces constitutives du dossier

##### 1.7.1.4.1: Le rapport de présentation (RP)

- ***Réserve n° 12 : SDAGE Normandie : Mentionner le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 et vérifier que le PLUi respecte les prescriptions du nouveau SDAGE.***

##### 1.7.1.4.2: Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- Le PADD aborde le sujet des énergies renouvelables alors que dans le règlement graphique et écrit, aucune zone n'est réservée à l'intention d'installations d'éoliennes ou de parc photovoltaïque.



- ***Recommandation n° 10 : La loi relative à l'accélération des énergies renouvelables promulguée le 10 mars 2023, invite les communes à identifier les zones d'accélération favorables à l'accueil des installations.***
- ***La commission d'enquête partage cette recommandation qui pourrait permettre à la CCGB de rationaliser et de maîtriser sa prise de décision lors de la présentation d'offres par des porteurs de projet.***

#### 1.7.1.4.3: Le règlement littéral

- **Accessibilité**
- ✓ Le PLUi ne porte pas d'enjeu en matière d'accessibilité.
- ***Recommandation n° 11 : Préciser dans le règlement du PLUi que toute création de voie neuve, publique ou privée est à réaliser conformément à la réglementation en matière d'accessibilité et compléter le dossier sur cette thématique.***
- **Présentation de plusieurs points de vigilance.**
- ***Recommandation n° 12 : Prendre en compte les nombreux points de vigilance exposés p. 22 à 23/28.***

#### 1.7.1.4.4 : Le règlement graphique

- **Commune de Chéroy**
- ***Recommandation n° 13 : organisation du zonage sur le site « Le Bordeau » : revoir le zonage pour éviter le mitage que l'organisation proposée risque de créer.***
- **Commune de Fougères**
- ***Recommandation n° 14 : organisation du zonage sur le site « Le Bout du Monde » : revoir le zonage pour éviter le mitage que l'organisation proposée va entraîner.***
- **Commune de Subligny**
- ***Recommandation n° 15 : organisation du zonage - Zone Ne : revoir le zonage pour éviter le mitage et l'enclave que l'organisation proposée risque de créer.***
- ✓ Il est prévu de créer un secteur 1AU d'urbanisation future dans le hameau des Grosses Pierres (2 500 m<sup>2</sup>) en mitage d'un espace agricole alors que le SCoT spécifie qu'au sein des hameaux, le principe d'une urbanisation nouvelle n'est pas admis en dehors de l'enveloppe urbaine existante sauf exceptions particulières.
- ***Réserve n° 13 : Suppression de la zone 1AU du hameau « Les Grosses Pierres » en vertu des dispositions de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme au titre de la compatibilité avec le SCoT.***

- *La commission d'enquête estime que cette réserve est particulièrement justifiée en raison de l'application du principe de la hiérarchie des normes.*

✓ Exposé de points de vigilance.

#### 1.7.1.4.5 : Les annexes

- Présence au dossier des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement mais absence des zones d'assainissement collectif ou non collectif qui doivent néanmoins être annexées au PLUi.
- **Réserve n° 14 : Compléter les documents en fonction de la remarque ci-dessus.**

#### 1.7.1.5 : Conclusion

- Document de grande qualité.
  - Travaux conduits à la lueur de la sobriété foncière et de la maîtrise de l'étalement urbain.
  - Les 77 ha identifiés en secteurs à vocation économique ont été concentrés majoritairement sur deux zones (50 ha) déjà existantes.
  - Aucune insuffisance n'est de nature à remettre en cause l'économie générale du projet
- **AVIS FAVORABLE DES SERVICES DE L'ETAT**

#### 1.7.1.6 : Annexe : suggestions proposées (p. 27 et 28)

- PADD
- Rapport de présentation
- Règlement littéral

#### 1.7.2 : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF 24/08/2023)

- **Votes sur la réduction des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)**
    - ✓ Avis défavorable : 0
    - ✓ Absentions : 3
    - ✓ Avis favorable : 12
- **AVIS FAVORABLE**
- **Délimitation de STECAL au sein des ENAF avec réserves spécifiques sur les centres équestres**
    - ✓ Avis défavorable : 0
    - ✓ Absentions : 3

✓ Avis favorable : 15

- Zone d'implantation et conditions de hauteur, emprise et densité des extensions et annexes aux bâtiments existants, au sein des ENAF, en dehors des STECAL avec réserve d'introduire une limitation adaptée de hauteur des constructions dans les zones N.

✓ Avis défavorable : 0

✓ Absentions : 0

✓ Avis favorable : 15

➤ **AVIS FAVORABLE**

### 1.7.3 : Avis de la Chambre d'Agriculture (14/09/2023)

- Consommation des ENAF en accord avec les objectifs du SCoT, voir même en deçà.
- Cohérence des perspectives de croissance démographiques avec la dynamique actuelle du territoire.
- Un exploitant agricole très impacté par la consommation des terres agricoles (20 ha pour 140 ha de SAU) mais accord de l'exploitant affirmé par la CCGB.

➤ **AVIS FAVORABLE au titre des ENAF**

- Contenu des règlements graphiques et écrits.
- ✓ Quelques incohérences par rapport au zonage A, pour les communes de Brannay, Nailly, Égriselles-le-Bocage, Villeneuve-la-Donnage, Domats et Villebougis.
- ✓ Zone N très étendue et de nombreuses parcelles agricoles sont situées en zone N.

➤ **Demande de favoriser un zonage A**

- ✓ Règlement de zone N semblant bloquer le développement de l'agrivoltaïsme, en contradiction avec les objectifs du SRADETT.
- ✓ Règlement de la zone A imposant une toiture à deux pans alors que les bâtiments conçus pour accueillir des panneaux photovoltaïques n'ont souvent qu'un seul pan et existence d'un surcoût pour des toitures à deux pans.

### 1.7.4 : Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Bourgogne-Franche-Comté - CNPF (21/08/2023)

- Rapport de présentation indiquant une surface de forêt couvrant un quart du territoire alors que la DRAFF indique un taux de 30 %, doit près d'un tiers (*Tome 1 du rapport, p. 116*).
- Terminologie inappropriée : « le type de peuplement dominant des forêts dans l'Yonne est le taillis sous futaie de chêne ».
- Utiliser plutôt la terminologie de « mélange futaie taillis ou taillis avec réserves ».
- Le robinier faux acacia n'est pas classé comme espèce exotique envahissante et n'est pas considéré comme nocif pour la biodiversité du territoire (*p. 117*).

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- Présentation de tableaux par commune sur le nombre de propriétaire forestier et les surfaces s'y rapportant.
- Rappel des principes concernant la gestion durable des forêts, les Plans Simples de Gestion (PSG), les Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) et présentation de tableaux par commune.
- Demande de suppression de la remarque concernant les plantations de conifères et/ou de feuillus (p. 277).
- **PADD** (p. 25) : Document ne mentionnant pas l'existence des documents et des réglementations de nature à encadrer la gestion durable et équilibrée des ressources forestières.

➤ ***La commission d'enquête souscrit à cette demande de mentionner ces différents outils dans le PADD***

- **OAP** : commune de Subligny - zone 1AU au Lechamp Ducerf (p. 51) - Commune de Subligny - Zone 1 AU Les Clouzeaux (p. 58) - Commune de Chéroy - Zone 1 AUE (p. 76) : entités arborées qui auraient mérité une protection en EBC ou éléments du paysage au lieu d'un défrichement proposé pour urbaniser la zone en contradiction avec le PADD (p. 25).

➤ ***La commission d'enquête partage cette remarque pertinente***

- **Règlement écrit** : Absence de mention en zone N et de préconisations relatives aux constructions nécessaires aux activités sylvicoles.
- **Règlement graphique** : Proposition de supprimer le classement systématique des boisements en éléments de paysage (L. 151-23 du CU) et proposition de classement en EBC pour les massifs de moins de 4 ha qui peuvent être défrichés sans autorisation mais maintien de ce classement pour les haies.

➤ ***AVIS DEFAVORABLE***

***Annexes :***

- *Arrêté préfectoral en date du 17/11/2017 n° DDT/SEFC/2017/0019 fixant le seuil de coupes forestières et abattages d'arbres prévus aux articles L. 214-5 et L. 214-6 du Code forestier, dans le département de l'Yonne*
- *Fiches sylviculture et urbanisme du CNPF*
- *Liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 (Agence française pour la Biodiversité).*

**1.7.5 : Avis de la DRAC de la région BFC (06/09/2023)**

- **Servitudes d'utilité publique et patrimoine**
- ✓ *Monuments historiques*
- Oubli de l'église Saint Louis sur la commune de Chaumot.
- Absence de mention sur les plans, des jardins et du verger du château des Condés dans la commune de Vallery.
- Article R. 421-38-4 du Code de l'urbanisme abrogé.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- Non-conformité du PDA de Chéroy avec la dernière version validée.
- ✓ *Patrimoine non protégé*
- Tous les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du CU ne sont pas repérés.
- **Règlement écrit**
- ✓ Ajouter à la règle que la teinte des enduits doit faire l'objet de plus de trois sortes de teintes d'enduit et que la teinte doit être en harmonie avec celles des enduits anciens.
- ✓ Les coffres de volets ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
- ✓ Revoir les couleurs proposées pour les toitures.

#### 1.7.6 : Avis de l'agence Eau Seine-Normandie (13/07/2023)

- **PADD**

- ✓ Mentionner (p. 8), l'adaptation du territoire au changement climatique.
- ✓ Imposer dans le règlement (p. 30), des niveaux de protection complémentaire pour les cuves enterrées, les activités à risque et la gestion des eaux pluviales dans ces aires
- ✓ Imposer (p. 33) la prise en compte des modélisations en cours de l'EPAGE du Loing sur les zones inondables et les zones d'expansion des crues (*disposition 1.1.3 du SDAGE*).
- ✓ Retenir des parcelles de valeur écologique de niveau moyen ou faible avec un règlement restrictif, dans un objectif de restauration de ces milieux (p. 37).
- ✓ Prévoir la création d'emprises réservées pour compenser les zones imperméabilisées à des fins de désimpermeabilisation, de désartificialisation, de gestion, de protection ou de restauration d'éléments constitutifs des trames vertes et bleues et présentant des enjeux pour la gestion des eaux pluviales, la préservation de la ressource en eau, des zones humides et la lutte contre les îlots de chaleur (p. 38).

- **OAP**

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation ou aux activités économiques dans les communes de Chéroy, Saint-Valérien, Savigny et Villeneuve-la-Donnagré ne devrait pas être autorisée avant la mise en conformité des systèmes d'assainissement (*disposition 3.2.1*) en raison de la présence de dysfonctionnement importants des systèmes d'assainissements qui impactent les milieux aquatiques.
- ✓ Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales sont insuffisamment précises pour garantir la gestion à la parcelle des pluies courantes (*disposition 3.2.2*).
- ✓ Un recul de 25 m des cours d'eau est préférable pour toute construction (p. 114).

- **REGLEMENT**

- ✓ Il est surprenant d'autoriser les extensions de bâtiments dans un contexte de changement climatique et d'accroissement du risque inondation (p. 18).
- ✓ Le coefficient de pleine terre n'est pas très restrictif et ne favorise pas la gestion à la parcelle des eaux pluviales (p. 22-30-44).

- ✓ Les zones humides ne sont pas suffisamment protégées dans un territoire à forte dominante humide - zones et milieux humides - (disposition 1.1.2) - Voir [www.turbeau-seine-normandie.fr](http://www.turbeau-seine-normandie.fr)

➤ *La commission d'enquête partage le contenu de cet avis.*

#### 1.7.7 : Avis de l'INAO (12/09/2023)

- 26 communes membres de la CCGB situées dans des AOP et IGP (cf : *tableau des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine SIQG*).
- 129 opérateurs présents au sein du périmètre du PLUi et concernés par la production d'un Label Rouge (*majoritairement farine*) et 7 par une AOP.
- Forte consommation foncière bien que conforme aux objectifs du SCoT, concentrée sur 6 communes.
- Surfaces consommées les plus importantes (16 ha) situées sur des communes concernées par les aires d'AOP « *Brie de Meaux* » et « *Brie de Melun* » (*Fougères, Villeneuve-la-Dondagre, Piffonds*).
- Volonté de la CCGB de pérenniser et de préserver l'activité agricole de son territoire (68 % du zonage est et prévu en zone A).
- Mais zonage AP excluant toute construction agricole pénalisant deux producteurs de lait en AOP « *Brie de Meaux* » sur la commune de Piffonds malgré la surface modeste de 41 ha en AP pour 2 801 ha.
- Regret que le règlement interdise les projets énergétiques de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et AP.

➤ **PAS D'OPPOSITION DE L'INAO AU PROJET DE PLUi**

#### 1.7.8 : Avis du SDIS de l'Yonne (13/06/2023)

- **Accessibilité aux engins d'incendie et de secours**
  - ✓ Présentation des caractéristiques minimales de la voie engin.
  - ✓ Présentation des caractéristiques minimales du chemin stabilisé.
  - ✓ Réglementations spécifiques pour chaque type de construction.
  - ✓ Normes des aires de retournement.
  - ✓ Dispositifs de verrouillage des accès.
  - ✓ Maintien des accès aux balcons et baies accessibles pour les bâtiments assujettis à l'aménagement « d'une voie échelle ».
- **Défense extérieure contre l'incendie**
  - ✓ Voir règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de l'Yonne (*arrêté préfectoral n° PREF CAB 2018-0268 du 4 mai 2018*).  
(<https://www.sdis89.fr/documents/previosion/defense-exterieure-contre-incendie.aspx>)



- ✓ Voir données concernant les Points d'Eau Incendie (PEI) courants :  
<https://remocra.sdis89.fr>

#### **1.7.9 : Avis de la Région Bourgogne Franche Comté (12/06/2023)**

- *La région, ne produit que des avis sur les procédures d'élaboration et de révision générale de SCoT et PLUi non couverts par un SCoT.*

#### **1.7.10 : Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux (EPAGE) du bassin du Loing - 25 rue Jean-Jaurès 45200 Montargis contact@epageloing.fr (04/12/2023 et 21/12/2023 - 4 p. + 35 p. + 2 p)**

- Au cours de l'enquête publique et en date du 04/12/2023, l'EPAGE du bassin du Loing a tout d'abord déposé une contribution émettant un avis favorable au projet de PLUi assorti de réserves concernant les volets zones humides, ruissellement, inondation, protection des haies et emplacements réservés présentées de manière détaillée, en annexes d'un courrier. Cette contribution a été intégrée et présentée dans le registre dématérialisé sous la référence RD/35 (4<sup>ème</sup> partie du rapport, voir § 4.2.1.2.7 et 4.2.1.6.8).
  - En date du 21/12/2023, l'EPAGE a déposé une nouvelle contribution demandant que des emplacements réservés soient mis en place sur les communes de Dollot et de Savigny-sur-Clairis. Elle figure dans le registre dématérialisé sous la référence RD 59 (4<sup>ème</sup> partie du rapport § 4.2.1.6.9.4).
- *La commission d'enquête estime que ces observations souvent pertinentes méritent d'être analysées par la CCGB dans le but d'être prises en compte par le futur PLUi.*

## **1.8 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

### **1.8.1 : Désignation de la commission d'enquête unique**

Par lettre du 5 juillet 2023 et en application des articles L. 153-19 du Code de l'urbanisme et L. 123-1 à L. 123-18 du Code de l'environnement, M. le président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne a sollicité M. le Président du Tribunal administratif de Dijon, pour la désignation d'une commission d'enquête conjointe (requalifiée ensuite en enquête publique unique) portant sur :

- L'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollo, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et de Villebougis.
- La création de périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes de Chéroy et Saint-Valérien.
- Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne soit 26 communes pour une population de 17 500 habitants.

Par décision du 10 juillet 2023 n° E23000066/21, M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon, a désigné une commission d'enquête composée de M. Jean-Paul MONTMAYEUL, Président, ainsi que de Mme Catherine SEMBLAT et de M. Frédéric ROUSSEL en qualité de membres titulaires. M. Gilles PEYLET a été nommé en qualité de membre suppléant de cette commission d'enquête unique.

Les membres de la commission d'enquête ont ensuite transmis au Président du Tribunal Administratif de Dijon une attestation sur l'honneur déclarant qu'ils n'avaient aucun intérêt personnel relatif à cette enquête publique au sens de l'article R. 123-4 du Code de l'environnement.

### **1.8.2 : Contacts préliminaires**

#### **1.8.2.1 : Premières prises de contact**

Dès la réception de la décision de nomination de la commission d'enquête, le président de la commission d'enquête a pris en date du 11/07/2023, un premier contact téléphonique avec le service d'urbanisme de la CCGB dirigé par Mme Nathalie Desaulty.

Le président a eu ensuite une conversation téléphonique avec M. Eric Keller du bureau d'études Initiative, Aménagement et développement situé - 4 passage Jules Didier - 70 000 Vesoul.

Les étapes de la procédure d'élaboration du PLUi et des projets conjoints ont été examinées. Il a été confirmé que les documents ont bien été adressés aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 9 juin 2023 qui disposent de trois mois pour exprimer leur avis. La date limite des délais de réponse étant fixée au 09/09/2023, il a été convenu de prendre également en compte les délais concernant le mémoire en réponse du porteur de projet à la MRAe en vue de fixer une date d'ouverture de cette enquête publique unique.

Les commissaires enquêteurs ont reçu tout d'abord quatre clefs USB portant sur le projet de PLUi et de création de périmètres délimités des abords des communes de Chéroy et de Saint-Valérien. Le volet relatif à l'abrogation des plans d'alignement des communes précitées a été communiqué ultérieurement par la responsable du service d'urbanisme de la CC du Gâtinais en Bourgogne.

### **1.8.2.2 : Première réunion avec les représentants de la CCGB en date du 28/08/2023**

Une première réunion s'est tenue au service de l'urbanisme de la CCGB à Saint Valérien, le 28/08/2023, en présence de M. Jean-François Chabolle président de la CCGB, de Mme Nathalie Desaulty responsable du service d'urbanisme et des membres de la commission d'enquête (*voir compte rendu P.J. n° 1*).

### **1.8.2.3 : la problématique du report de la date d'ouverture de l'enquête publique**

Le 01/09/2023, Mme Desaulty a informé les membres de la commission d'enquête que le dossier devant être soumis à l'enquête publique avait été adressé en fait à l'antenne de la DREAL à Auxerre et non pas au siège de la MRAe à Dijon.

Dès lors et compte tenu des délais de trois mois impartis pour recevoir l'avis de la MRAe vers le 01/12/2023 devant comporter également une réponse du maître d'ouvrage, l'enquête devant initialement débuter le 16/10/2023, ne pourrait donc pas débuter avant la réception et la mise à disposition de ce document pour assurer une bonne information du public.

La commission d'enquête a ensuite échangé plusieurs courriels avec la responsable du service d'urbanisme portant sur les conditions de l'organisation de l'enquête publique et les éléments devant figurer dans l'arrêté d'ouverture de cette enquête en application notamment de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement.

Malgré la présence de la période des fêtes de fin d'année habituellement peu favorable au bon déroulement des enquêtes publiques, il a néanmoins été décidé à la demande expresse de la CCGB, de débiter cette enquête le 4 décembre 2023 en raison « *d'obligations économiques nécessitant l'obtention d'un document d'urbanisme au début de l'année 2024* » justifiées par l'urgence de futures transactions foncières.

La prise en compte de la période des fêtes de fin d'année a cependant été prise en compte puisque la durée de l'enquête publique unique a été fixée à 38 jours consécutifs et qu'aucune permanence de la commission d'enquête n'a été prévue entre le 22/12/2023 et le 03/01/2024.

## **1.8.3: Modalités de l'enquête publique unique**

### **1.8.3.1: Validation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique et de l'avis d'information du public**

Par mail du 29/09/2023, les membres de la commission d'enquête ont tout d'abord reçu le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. La commission d'enquête a ensuite procédé immédiatement à la validation de ces documents tout en proposant quelques modifications de pure forme en date du 02/10/2023.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

### 1.8.3.2: Demande de complément de dossier

En date du 10/10/2023, la commission d'enquête a demandé tout d'abord à la CCGB de préciser quelles étaient les autorités administratives à l'initiative de la demande du projet de Plan Délimités des Abords (PDA) des deux monuments historiques pour les communes de Chéroy et de Saint-Valérien.

Dans sa réponse datée du 12/10/2023, la CCGB a répondu que *pour la commune de Saint-Valérien, le chapitre « objectif » a stipulé que la demande vient de la CCGB et qu'en revanche pour la commune de Chéroy, elle émane de l'ABF. Toutefois et en commun accord avec la DRAC, il est convenu de retenir que les deux organismes ont travaillé ensemble et qu'il était plus simple de traiter les deux demandes de la même manière, à savoir qu'elles émanent toutes les deux de la CCGB.*

Par ailleurs, la commission d'enquête a demandé de préciser les références de l'arrêté préfectoral mentionné à la page 14 de la note justificative, instituant une zone de présomption archéologique de façon élargie autour du bourg de Saint-Valérien. Cet arrêté SRA/FF/PT/2015/2253 du 30/12/2015 a été communiqué par la CCGB également dans sa même réponse (voir 7<sup>ème</sup> partie § 7.2.7).

### 1.8.3.3 : Arrêté du président de la CC du Gâtinais en Bourgogne portant ouverture de l'enquête publique unique

En date du 07/11/2023, M. le président de la CCGB a pris un arrêté n° 2023-105 ayant pour objet l'ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) soit 26 communes, l'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et de Villebougis ainsi que la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien.

### 1.8.3.4 : Organisation de l'enquête publique unique

Avant le début de l'enquête publique unique, la CCGB a mis en ligne le dossier soumis à l'enquête publique unique sur son site à l'adresse suivante : comportant le lien de téléchargement suivant : <http://www.gatinais-bourgogne.fr>.

Par ailleurs, le dossier était également consultable sur le site du registre dématérialisé mis en place par la société Préambles à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5000>

De plus, une version papier du dossier a été déposée dans les sept mairies suivantes : Saint-Valérien, Chéroy, Égriselles-le-Bocage, Domats, Nailly, Saint-Agnan et Piffonds.

Huit registres d'enquête à feuillets non mobiles et paraphés par le président de la commission d'enquête ont été ensuite mis à la disposition du public, au siège de la CCGB lieu de domiciliation de l'enquête publique unique et dans les mairies où les permanences devaient être

assurées, et citées dans l'arrêté, dès l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête publique.

Par ailleurs et outre l'adresse du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5000>, une adresse e-mail associée au registre dématérialisé et dédiée, a été ouverte à l'adresse [enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr)

L'enquête publique s'est déroulée du 4 décembre 2023 au 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38 jours consécutifs.

Ces registres ont permis à tout un chacun de prendre connaissance du dossier, d'émettre des observations et d'apporter une contribution, aux jours et heures habituelles d'ouverture des mairies.

En outre, la commission d'enquête a tenu huit permanences dans les mairies suivantes :

- Saint-Valérien, le lundi 04/12/2023 de 9h00 à 12h00
- Égriselles-le-Bocage, le jeudi 07/12/2023 de 14h00 à 17h00
- Chéroy, le lundi 11/12/2023 de 14h00 à 17h00
- Domats, le samedi 16/12/2023 de 9h00 à 12h00
- Nailly, le mardi 19/12/2023 de 14h00 à 17h00
- Saint-Agnan, le jeudi 21/12/2023 de 9h00 à 12h00
- Piffonds, le jeudi 04/01/2024 de 9h00 à 12h00
- Saint-Valérien, le mercredi 10/01/2024 de 14h00 à 17h00

Enfin et dans le but de bien informer le public, trois membres de la commission d'enquête ont été présents le premier jour de l'ouverture de l'enquête publique. Et durant les sept autres permanences, deux commissaires ont toujours été présents et disponibles pour répondre aux questions du public.

### **1.8.3.5 : Conditions de réception du public**

Le service d'urbanisme de la CCGB a fait en sorte que le public puisse être accueilli dans des locaux suffisamment grands et adaptés notamment à la consultation des plans.

### **1.8.3.6 : Visite des lieux**

Compte tenu de l'étendue du territoire de la CCGB, les membres de la commission d'enquête n'ont manifestement pas eu la possibilité d'effectuer une visite totale et détaillée des 26 communes membres.

Toutefois et à l'issue de chaque permanence, les membres de la commission d'enquête ont fait en sorte de visiter rapidement les communes concernées en vue d'examiner les observations du public les plus significatives et de prendre en compte les particularités générales du territoire concerné.

## 1.8.4 : Publicité de l'avis d'enquête publique unique

### 1.8.4.1 : Publicité dans les journaux d'annonces légales

L'avis de mise à l'enquête publique unique a été publié dans les deux journaux régionaux d'annonces légales suivants :

- L'Yonne républicaine, une première fois le vendredi 17 novembre 2023 et rappelé ensuite le vendredi 8 décembre 2023.
- Indépendant de l'Yonne, une première fois le vendredi 17 novembre 2023 et rappelé ensuite le vendredi 8 décembre 2023.

L'objet de l'enquête publique unique, les noms et qualités des membres de la commission d'enquête publique unique, la date d'ouverture, le lieu de domiciliation de l'enquête, sa durée, les dates et lieux des permanences ainsi que les modalités de l'enquête publique unique ont bien été précisés.

Par ailleurs, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis au public ont été insérés sur le site internet de la CCGB ainsi que sur le panneau-pocket de la CCGB.

### 1.8.4.2 : Affichage de l'enquête publique unique

A l'occasion de leurs permanences, les membres de la commission d'enquête ont pu constater que l'affichage de l'arrêté n° 2023-105 du 7 novembre 2023 portant ouverture de l'enquête publique ainsi que l'avis au public, avait bien été réalisé sur les panneaux officiels des mairies concernées.

### 1.8.4.3 : Analyse de la concertation préalable

Le dossier présenté à l'enquête publique contient également un fascicule de 9 pages présentant le bilan de la concertation préalable suite aux modalités annoncées dans la délibération du 30 novembre 2015 (*RP Pièce n° 1.1, p. 6*).

Les nombreux articles publiés dans la lettre du Gâtinais, les réunions publiques, le site internet de la CCGB, les ateliers, les réunions publiques, les permanences tenues, les panneaux affichés en mairie et au siège de la CCGB, ainsi que les registres et courriers des habitants (*56 demandes formulées par écrit sans compter les échanges téléphoniques et les rendez-vous*) ont constitué les outils principaux de la concertation préalable.

Les thèmes abordés ont porté essentiellement sur les grands enjeux du territoire, le gel des constructions dans les hameaux, la nécessité de maintenir les commerces et une offre médicale, la méthanisation qui ne devrait pas être mise en avant dans le PADD, l'application du SCoT et la création de 77 ha de zones d'activités économiques en contradiction avec la loi d'août 2021.

La CCGB a apporté des éléments de réponse.

- ***La commission d'enquête estime en conséquence que la concertation préalable a été sincère et véritable.***



#### 1.8.4.4 : Information effective du public

Au cours des permanences ainsi qu'aux jours et heures d'ouverture habituels des secrétariats de mairie concernés, durant lesquels les pièces du dossier pouvaient être examinées, toute personne qui le désirait a pu ainsi s'exprimer sur le projet, soit par annotation sur le registre d'enquête public prévu à cet effet, soit oralement lors des permanences des membres de la commission d'enquête ou par courrier adressé par écrit au président de la commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne, 6 rue Danton, 89690 Chéroy, lieu de domiciliation de l'enquête publique unique.

- *De ce fait, il s'avère à travers ces différentes mesures, qu'aucune personne ne pouvait ignorer l'ensemble des dispositions soumises à l'enquête publique unique. Les modalités de l'enquête publique ont donc bien été conformes aux dispositions de l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.*

### 1.9 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique s'est déroulée dans de bonnes conditions générales et aucun incident n'a été signalé.

Le public a pu largement prendre connaissance des nombreux documents et plans mis à sa disposition.

#### 1.10 : PARTICIPATION DU PUBLIC

Comme le montre les tableaux joints dans la 4<sup>ème</sup> partie du présent rapport (*Procès-verbal des contributions écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique et annexe n°2*) la participation du public peut être qualifiée de très forte en référence à la dimension du territoire de la CCGB et aux enjeux exprimés par le projet de PLUi.

Le public s'est senti beaucoup plus concerné par le PLUi en tant que tel que par les deux autres volets de l'enquête publique unique relative à l'abrogation des Plans d'Alignements de voirie des communes de Dolot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Brannay, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis et à la création de périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien.

Par ailleurs et comme on pouvait s'y attendre, la participation du public a surtout porté sur des demandes individuelles concernant la constructibilité de parcelles leur appartenant.

#### 1.11 : CONTENU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le contenu des observations du public est également exposé et analysé dans la quatrième partie du présent rapport (*Procès-verbal des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique*) accompagné des réponses de la CCGB et des commentaires de la commission d'enquête.

## ***1.12 : CLIMAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE***

Comme c'est le cas habituellement pour les enquêtes publiques portant sur le zonage de parcelles, le public a posé de nombreuses questions en vue d'obtenir des renseignements sur la constructibilité de leurs parcelles, en raison des incidences sur le cadre de vie et la valorisation, voire, même la dépréciation de leur patrimoine.

La limitation de la constructibilité en dehors des limites des hameaux résultant des objectifs fixés par le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) a souvent entraîné des incompréhensions en référence à d'anciens documents d'urbanisme que le futur PLUi envisage d'abroger.

Ainsi plusieurs personnes qui étaient titulaires de Certificat d'Urbanisme positifs ont manifesté leur désapprobation face au changement des règles de constructibilité.

Les commissaires enquêteurs ont fourni les explications nécessaires aux personnes qui se sont rendues aux permanences tenues à cet effet en exposant notamment le fait que la CCGB avait arrêté un objectif de progression démographique de 0,70 % dans le but de conserver le caractère rural du territoire soumis par ailleurs à une forte pression de développement compte tenu de sa position géographique à proximité du Bassin parisien.

Mme Nathalie DESAULTY responsable du service de l'urbanisme de la CCGB, a assisté aux permanences de la commission d'enquête ce qui a également permis de contribuer à mieux informer le public. Les membres de la commission d'enquête souhaitent vivement la remercier pour sa disponibilité.

Les dialogues ont toujours été très courtois et tout un chacun a pu s'exprimer librement.

Le projet de PLUi est globalement accepté par la population notamment par rapport aux objectifs généraux définis dans le PADD et déclinés ensuite dans le rapport de présentation ainsi que le règlement écrit et graphique.

## ***1.13 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE ET MODALITÉS DU TRANSFERT DU DOSSIER AINSI QUE DES REGISTRES***

L'ensemble des règles de forme régissant l'enquête publique ayant été respecté, le président de la commission d'enquête a tout d'abord et en date du 10 janvier 2024, reçu au siège de la CCGB, les huit registres papier déposés au début de l'enquête. Il les a clos et signés le même jour.

Par ailleurs, le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5000>) a été fermé le 10 janvier 2024 à 17h00.

Le contenu des observations transmises à l'adresse [enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr) ainsi que les différents courriers adressés directement au siège de la CCGB ont été communiqués au président de la commission d'enquête par les services de la CCGB tout au long de la durée de l'enquête et en fonction de la date de leur réception.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies à l'occasion de l'enquête publique a été ensuite délivré au président de la CCGB représenté par Mme Nathalie Desaulty responsable du service d'urbanisme de la CCGB, le jeudi 18 janvier 2024 à 14h30 au siège du service d'urbanisme de la CCGB à Saint-Valérien.

La commission d'enquête a ensuite reçu les réponses de la CCGB par courrier électronique en date du 2 février 2024.

Le présent rapport constitué de sept parties, de 5 annexes a été ensuite remis par courrier électronique au président de la CCGB à Chéroy, **le 9 février 2024**.

Par ailleurs, les registres ouverts lors de l'enquête publique ainsi que l'ensemble du dossier et des pièces annexes ont été restitués à la CCGB par le président de la commission d'enquête en date **du 18 janvier 2024**.

Enfin, une copie de ce rapport a été remise simultanément à M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon.

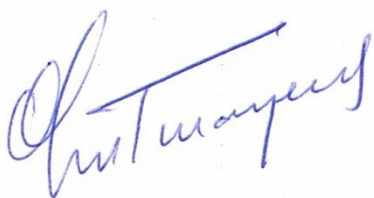
**Fait, le 9 février 2024**

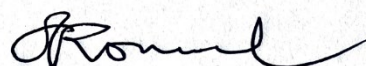
Les membres de la commission d'enquête

Président  
Jean-Paul MONTMAYEUL

Membre titulaire  
Catherine SEMBLAT

Membre titulaire  
Frédéric ROUSSEL





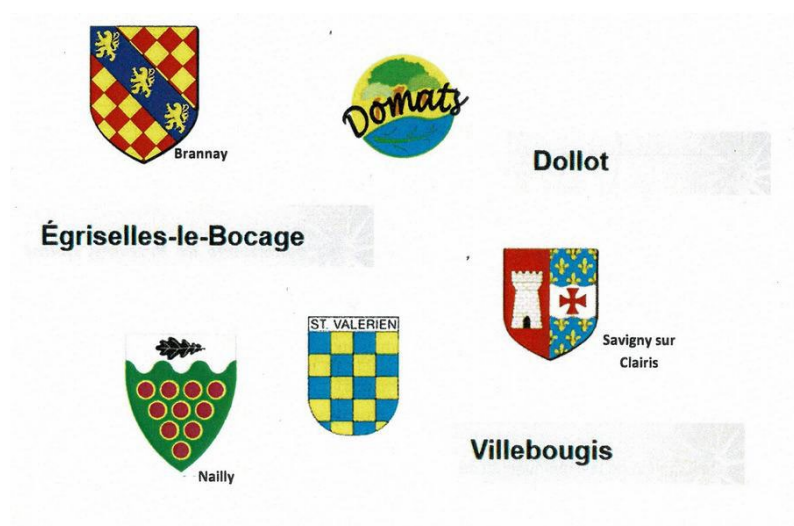
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE

## DEUXIÈME PARTIE

### ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS (89)

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38  
jours consécutifs*



*Président de la commission d'enquête : M. Jean-Paul MONTMAYEUL  
Membres titulaires : Mme Catherine SEMBLAT et M. Frédéric ROUSSEL  
Membre suppléant : M. Gilles PEYLET*

## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de  
Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat,  
Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

## 2.1 : GÉNÉRALITÉS

La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en date du 30/11/2015. Ce projet a été ensuite arrêté par le conseil communautaire le 26 mai 2023.

A cette occasion, il est apparu que huit communes membres de la CCGB (Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis) étaient engagées dans une procédure d'abrogation de leurs plans d'alignement de voirie, qui résultaient d'une servitude datant des années 1860.

La commune de Savigny-sur-Clairis a souhaité abroger partiellement son plan d'alignement et les sept autres communes ont exprimé le souhait d'abroger la totalité de leur plan d'alignement de voirie.

Par ailleurs, le département de l'Yonne a été sollicité pour les routes départementales situées sur ces huit communes.

Dans un but de simplification des formalités administratives, la CCGB a souhaité joindre à l'enquête publique portant sur le PLUi, les demandes exprimées par les huit communes concernées.

A cet effet, il est apparu possible d'organiser une enquête publique unique.

Le contenu du projet d'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis fait l'objet d'une présentation dans le cadre de cette deuxième partie du rapport de la commission d'enquête. Les conclusions motivées de la commission d'enquête seront exprimées dans la sixième partie du présent rapport.

## 2.2 : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'arrêté n° 2023-105 pris par M. le président de la CCGB en date du 7 novembre 2023 a intégré l'abrogation des plans d'alignement de voirie des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis dans le cadre de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024.

## 2.3 : CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### 2.3.1 : L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

➤ *Voir 1<sup>ère</sup> partie § 1.8 et § 1.9*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

### 2.3.2 : Les dispositions spécifiques aux plans d'alignement

- Code de la voirie routière, art. L. 112-1 et suivants concernant la détermination des alignements et les articles R. 141-4 et suivants applicables à la voirie communale.
- Code de la voirie routière, art. R. 131-3 et suivants, applicables à la voirie départementale.

## 2.4 : NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DU PROJET – COMPOSITION DU DOSSIER

- La demande d'abrogation des servitudes d'alignement de voirie est justifiée par l'ancienneté des plans d'alignement qui datent des années 1860 et qui ne correspondent plus aux usages actuels.
- L'abrogation des plans d'alignement porte sur la totalité des voiries concernées pour les communes de Brannay, Dolot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien et Villebougis.
- Seule la commune de Savigny-sur-Clairis est mentionnée comme souhaitant bénéficier d'une abrogation partielle de son plan d'alignement.
- Le conseil départemental de l'Yonne est sollicité parallèlement pour donner son avis sur la suppression des plans d'alignement grevant les routes départementales des communes concernées.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les documents suivants :

### 2.4.1 : Un fascicule regroupant les plans d'alignements pour les huit communes concernées et qui font l'objet des servitudes actuellement en vigueur (EL7)

- Chaque document de la servitude comporte un procès-verbal du tracé des alignements, un plan général ainsi qu'un tableau des rues et autres voies publiques.

### 2.4.2 : La délibération du conseil communautaire de la CCGB prise en date du 26/05/2023 approuvant la procédure d'abrogation des PDA dans le processus d'élaboration du PLUi, afin de demander l'avis des services concernés et de procéder à une enquête publique conjointe (désormais intitulée enquête publique unique), dont la CCGB sera en charge et comportant dans ses visas, les références aux avis favorables des communes de :

- Dolot, plan de 1862, conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 11 mai 2023
- Domats, plan de 1862, conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 17 mai 2023



- Égriselles-le-Bocage, plan de 1860, conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 12 mai 2023
- Brannay, plan des voies départementales de 1862 (voies communales abrogées le 05/04/2004), conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 23 mai 2023
- Nailly, plan de 1864, conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 22 mai 2023
- Saint-Valérien, plan de 1860, conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 11 mai 2023
- Savigny-sur-Clairis, plan de 1860, courrier de Mme le maire en date du 10 mai 2023 favorable à l'abrogation partielle, suivi d'un conseil municipal programmé le 9 juin 2023
- Villebougis, plan de 1862, conseil municipal favorable à l'abrogation totale en date du 16 mai 2023.

### 2.4.3 : Délibérations communales jointes

- **Commune de BRANAY**

- ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
- ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur les routes départementales n° 26 et 82 traversant la commune.

- **Commune de DOLLLOT**

- ✓ Vote à l'unanimité.
- ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
- ✓ Alignements concernés :
  - Rue Merdereau.
  - Impasse (ancienne voie vers l'église et le cimetière).
  - Rue Saint-Germain (ancien chemin de moyenne communication n° 4 de Domats à Dollot).
  - Rue du Frébinier (ancien chemin de petite communication n° 2 de Dollot à Domats).
  - Rue du Château.
  - Rue de Sainte de Mérence.
  - Rue Saint-François.
  - Rue du centre.
  - Rue du Porcher.
  - Place de la mairie (ancienne place publique).
  - Rue des Moulins (ancienne ruelle des Moulins).
  - Voie communale n° 12 dite du liard (ancien Chemin de petite communication n° 5).
  - Chemin rural n° 6 dit des Mouches (ancien chemin dit des Mouches).
  - Rue de la Croix Saint Vincent (ancien chemin de petite communication n° 4).

- Route de la Gare (ancien chemin de Petite Communication n° 6).
- ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur les routes départementales n° 26 et 82 traversant la commune.
- **Commune de DOMATS**
  - ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
  - ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur les routes départementales n° 63, 65, 103 et 403 traversant la commune.
- **Commune d'ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE**
  - ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
  - ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur les routes départementales n° 24 et 370 traversant la commune.
- **Commune de NAILLY**
  - ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
  - ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur la route départementale n° 26 traversant la commune.
- **Commune de SAINT-VALÉRIEN**
  - ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
  - ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur les routes départementales n° 65 (rue d'Enfer), 81 (rue de la République) et 365 (route de Fontaines) traversant la commune.
- **Commune de VILLEBOUGIS**
  - ✓ Vote à l'unanimité portant sur l'abrogation de la totalité des voies communales existantes.
  - ✓ Département de l'Yonne sollicité pour abroger le plan d'alignement sur les routes départementales n° D 70, D 224, D 230, D 370 et D 26 traversant la commune.

#### **2.4.4 : Note explicative du Conseil départemental de l'Yonne pour la mise en délibération de l'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien et Villebougis**

- Evocation du projet de PLUi.
- Rappel de l'ancienneté des plans d'alignement (entre 1860 et 1864).
- Mention des délibérations des communes concernées.

- Absence d'impact des projets d'abrogation des plans d'alignement sur la sécurité routière et la conservation du domaine public routier départemental (buts des plans d'alignement étant atteints ou n'étant plus pertinents).

#### **2.4.5 : Délibération de la commission permanente du conseil départemental (sous-fonction 843) en date du 13/10/2023**

- Avis favorable à l'unanimité à la suppression des plans d'alignement grevant les routes départementales sur les communes de Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Brannay, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis, dépendant de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne.
  - Désignant la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne pour ouvrir et organiser l'enquête publique. La commune prendra à sa charge l'ensemble des frais afférents à cette procédure.
- *Concernant l'abrogation partielle du plan d'alignement de la commune de Savigny-sur-Clairis, la commission d'enquête relève que la délibération du conseil municipal datée du 9 juin 2023 ne porte que sur la voirie communale à l'exclusion de la voirie départementale. La notice explicative de la commission permanente du Conseil départemental de l'Yonne pour la mise en délibération ne mentionne pas cette commune, mais la délibération du conseil départemental datée du 13/10/2023 s'est toutefois ensuite prononcée à l'unanimité pour l'abrogation du plan d'alignement de cette commune de Savigny-sur-Clairis alors que ce vote était donc sans objet.*

### **2.5 : PRÉSENTATION DES PROJETS DES NOUVEAUX DOCUMENTS CADASTRAUX COMPORTANT L'ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT**

#### **2.5.1 : Commune de Brannay (annexe 1)**

#### **2.5.2 : Commune de Dollot (annexe 2)**

#### **2.5.3 : Commune de Domats (annexe 3)**

#### **2.5.4 : Commune d'Égriselles-le-Bocage (annexe 4)**

#### **2.5.5 : Commune de Nailly (annexe 5)**

#### **2.5.6 : Commune de Saint-Valérien (annexe 6)**

### **2.5.7 : Commune de Savigny-sur-Clairis (annexe 7)**

### **2.5.8 : Commune de Villebougis (annexe 8)**

## **2.6 : CONDITIONS DE RÉALISATION ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

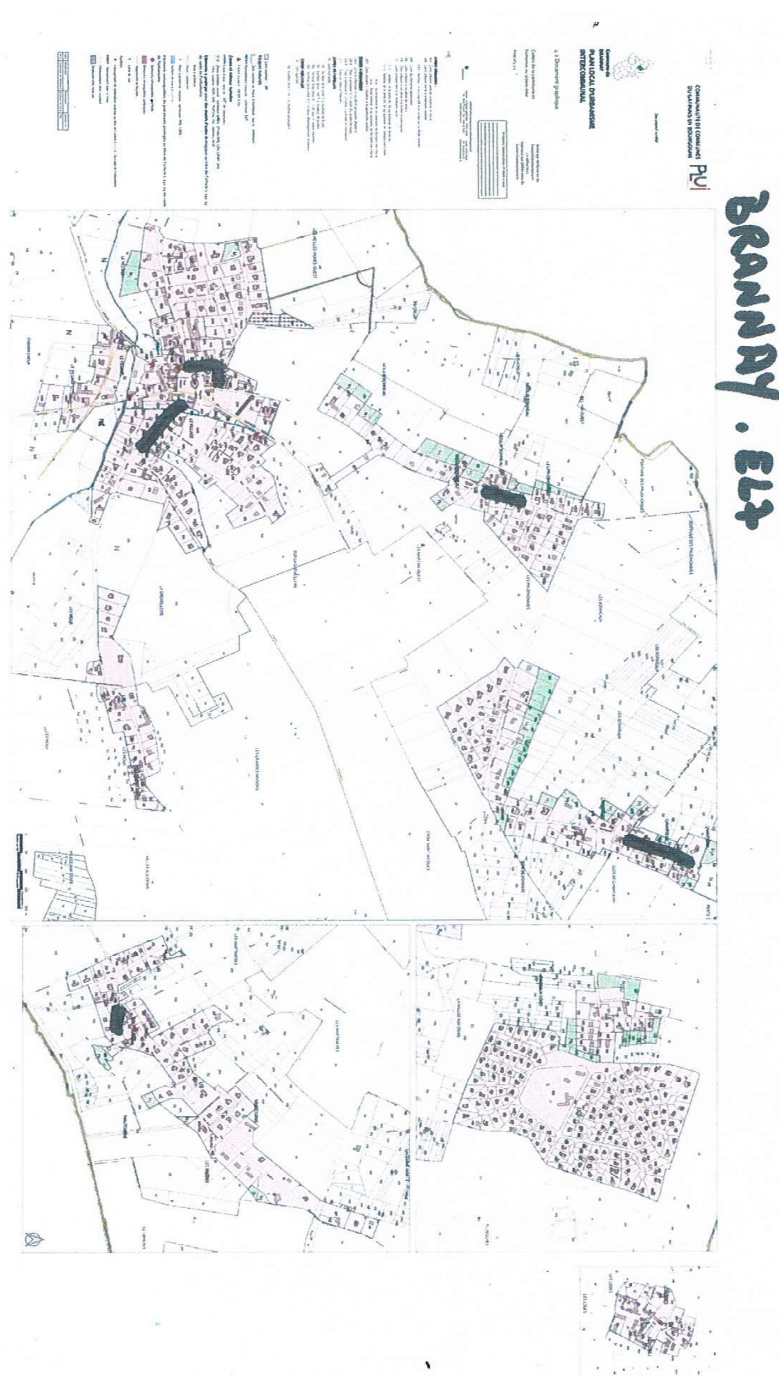
- Enquête publique réalisée selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

➤ *Voir première partie du rapport § 1.8 et § 1.9*

## **2.7 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- *Deux personnes ont souhaité prendre connaissance de l'abrogation de l'alignement sur la commune de Nailly*

## ANNEXE I : COMMUNE DE BLANNAY

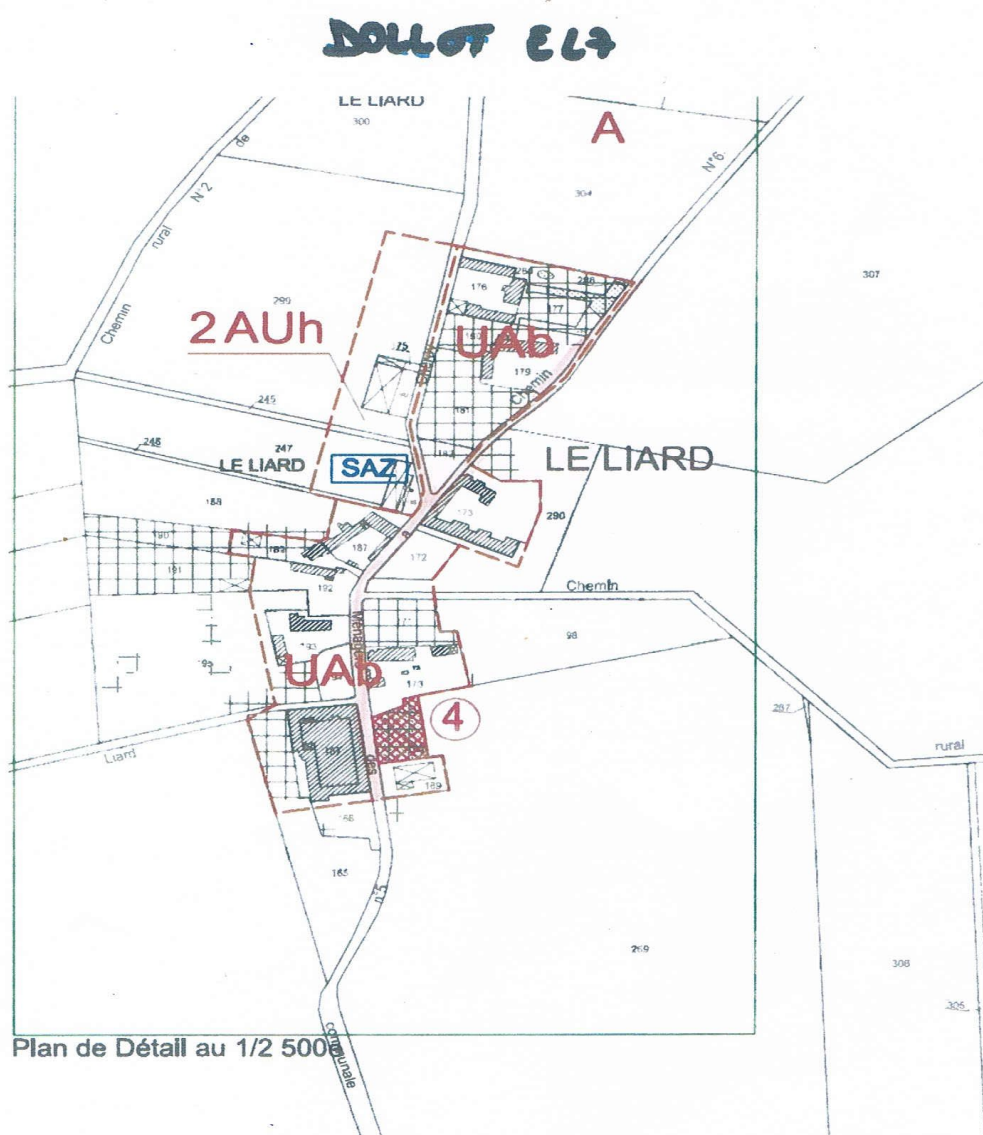


Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).







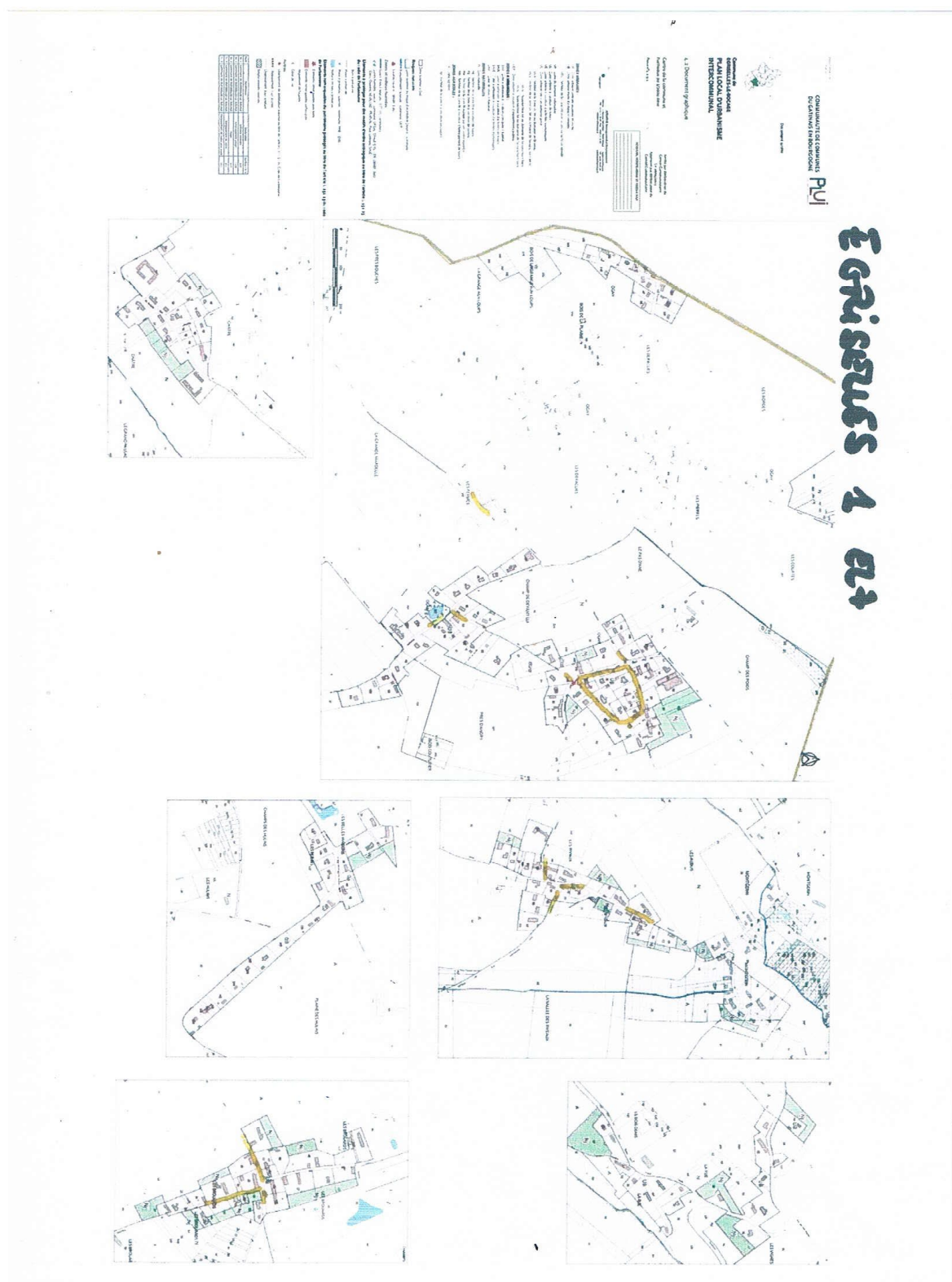


## ANNEXE III : COMMUNE DE DOMATS



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

## ANNEXE IV : COMMUNE DE D'ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE

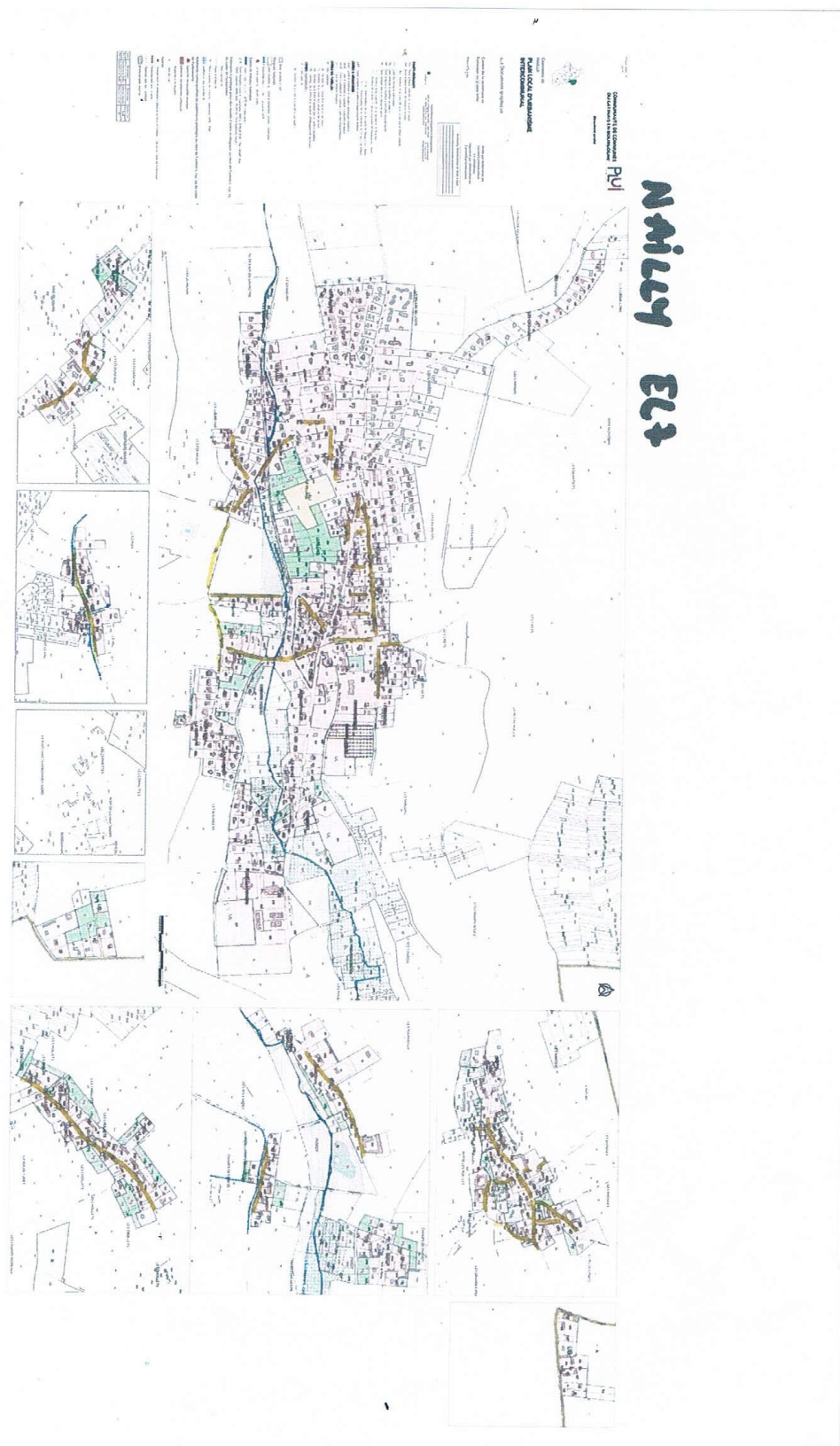


Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).





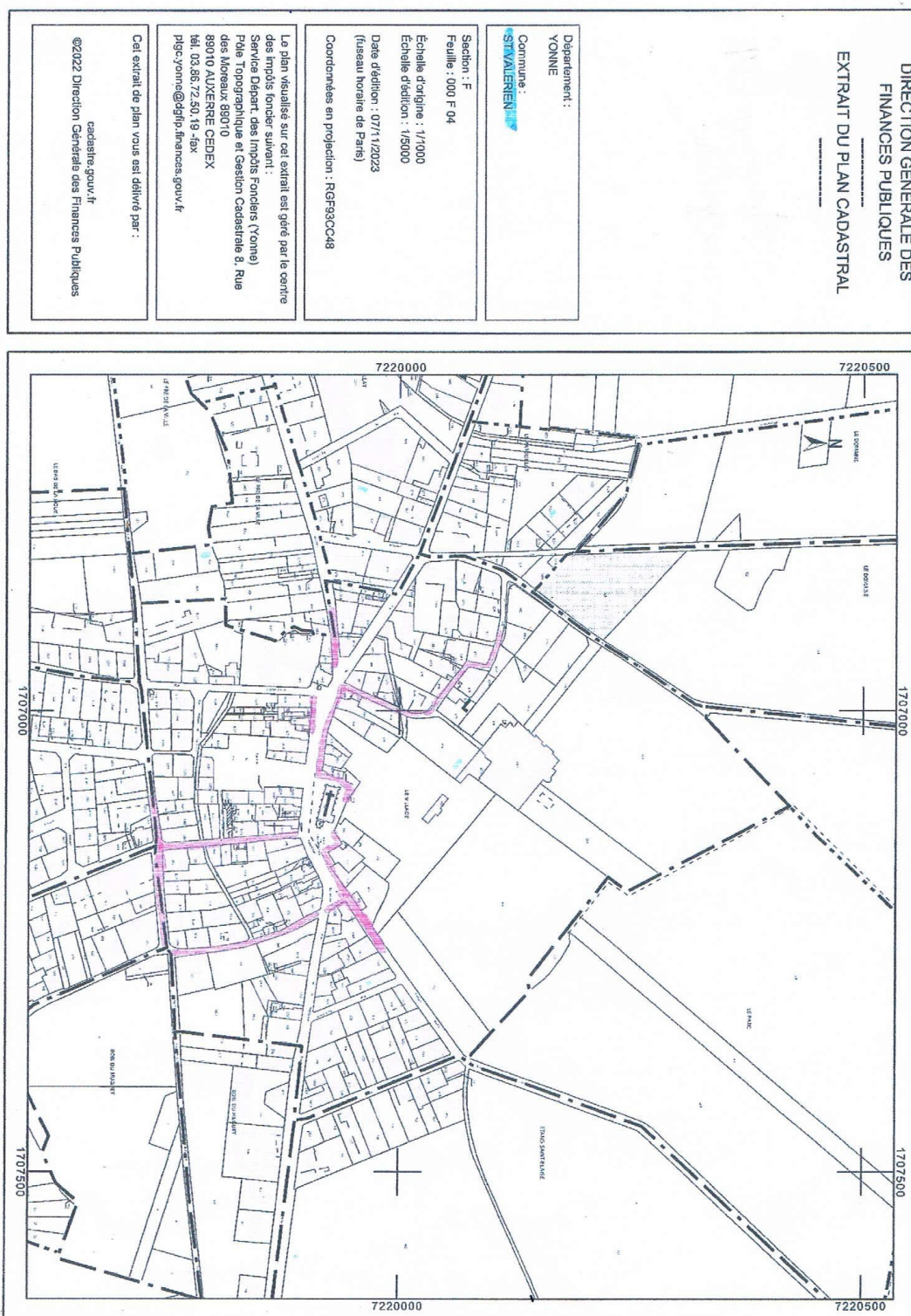
## ANNEXE V : COMMUNE DE NAILLY



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

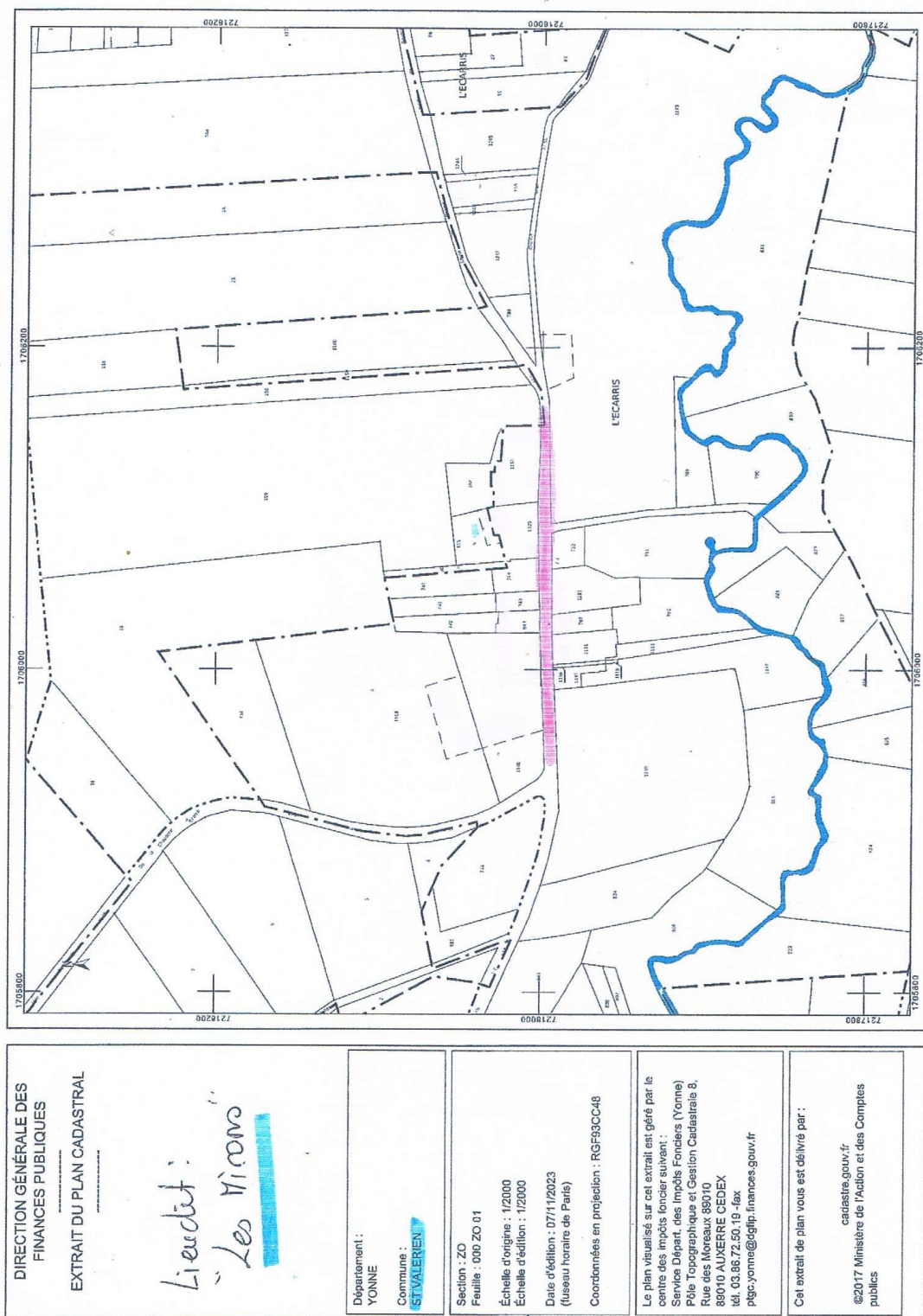


## ANNEXE VI : COMMUNE DE SAINT-VALÉRIEN

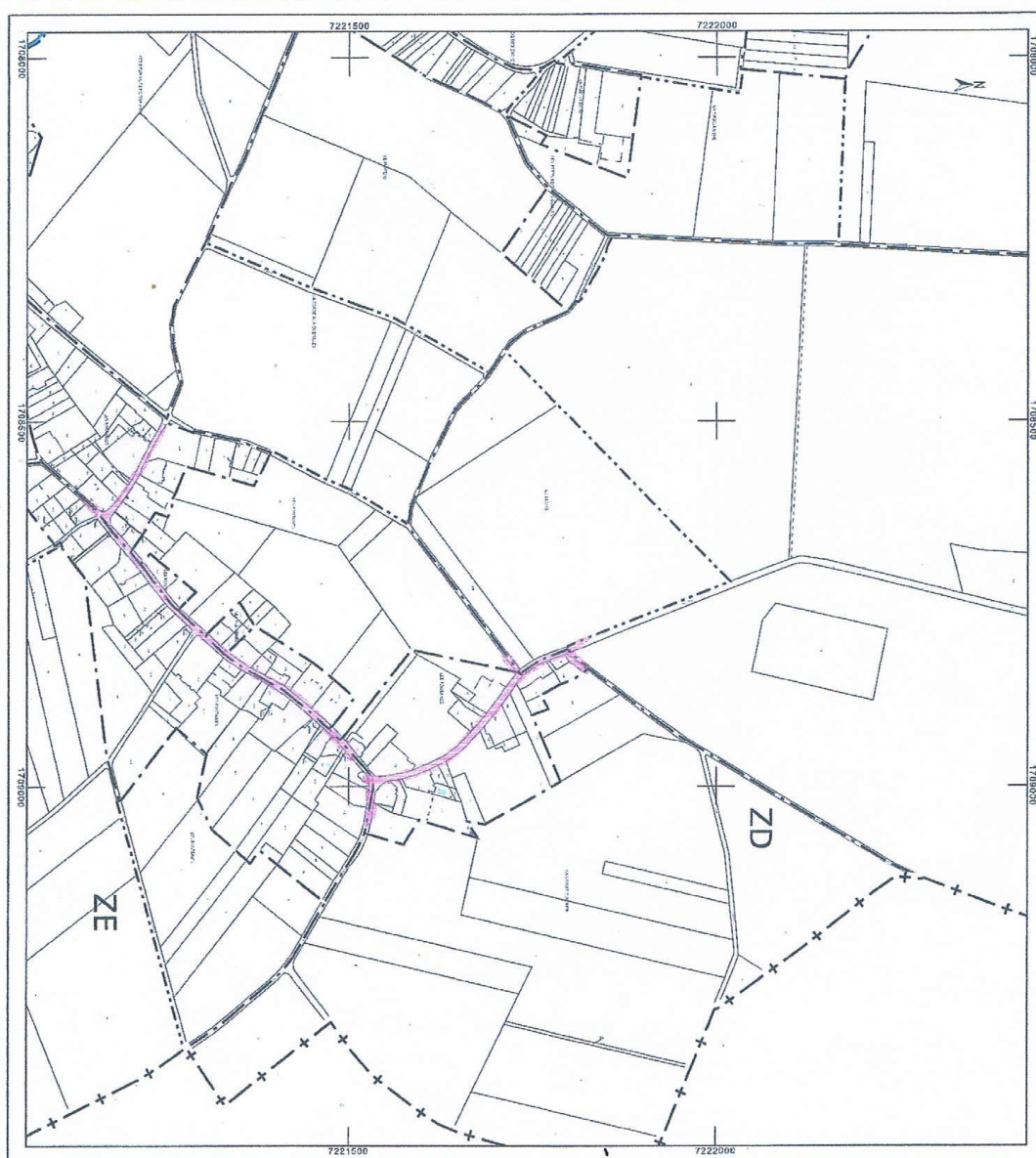


Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

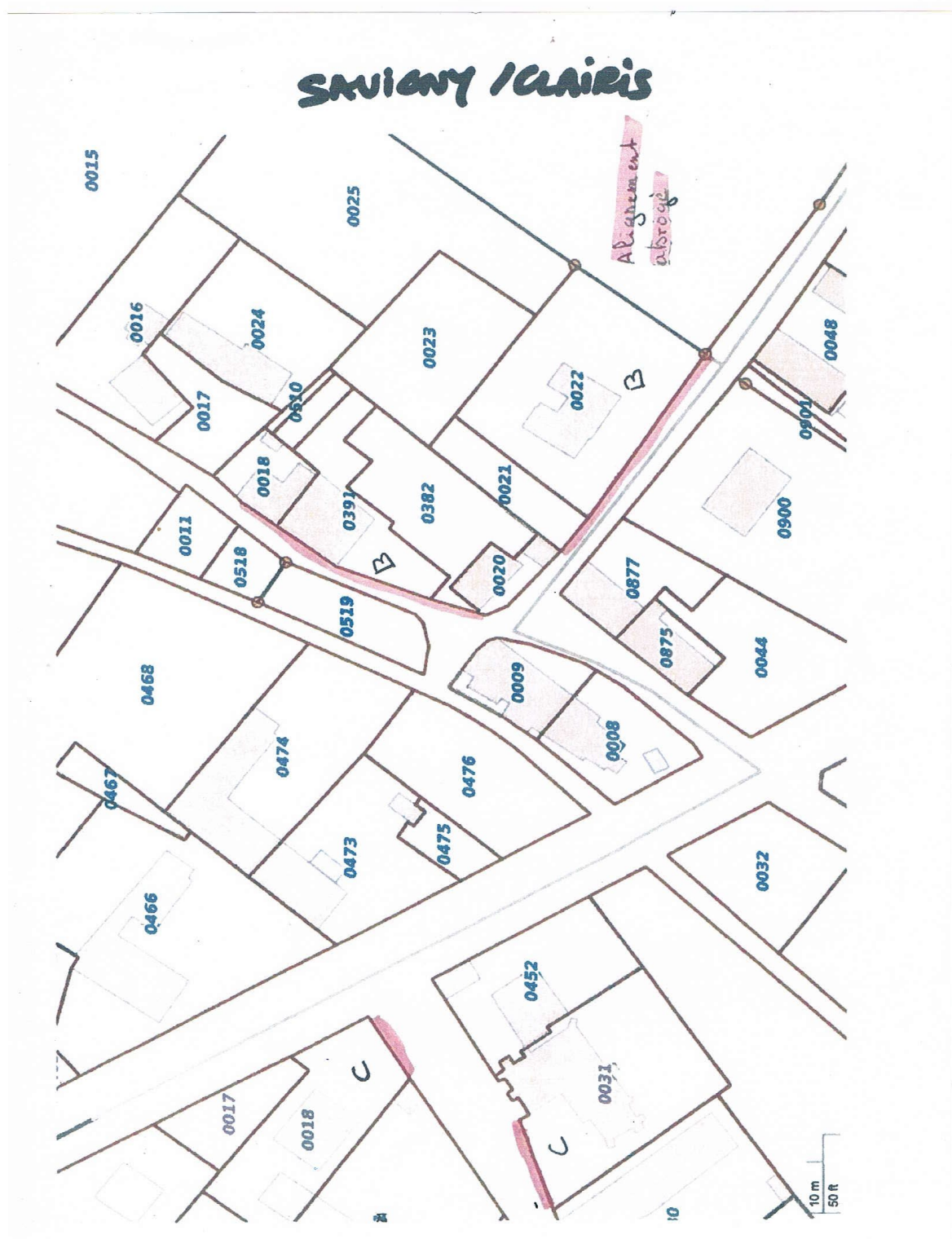




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES<br/>FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p><b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b></p>                                                                                                                                                                                                               |                                              |
| <p><b>Lieu dit :<br/>"Fontaines"</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |
| <p>Département :<br/>YONNE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Commune :<br/><b>ST VALERIEN</b></p>      |
| <p>Section : B<br/>Feuille : 000 B 02<br/>Échelle d'origine : 1/2000<br/>Échelle d'édition : 1/5000<br/>Date d'édition : 07/11/2023<br/>(Niveau normal de Paris)</p>                                                                                                                                              | <p>Coordonnées en projection : RGF93CC48</p> |
| <p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le<br/>centre des impôts foncier suivant :<br/>Service Départ. des Impôts Fonciers (Yonne)<br/>Pôle Topographique et Gestion Cadastre 8,<br/>Rue des Miroirs 89010<br/>89010 AUXERRE CEDEX<br/>tél. 03.86.72.50.19 fax<br/>pfig.yonne@dgfp.finances.gouv.fr</p> |                                              |
| <p>Cet extrait de plan vous est délivré par :<br/><br/>cadastre.gouv.fr<br/>©2017 Ministère de l'Action et des Comptes<br/>publics</p>                                                                                                                                                                            |                                              |



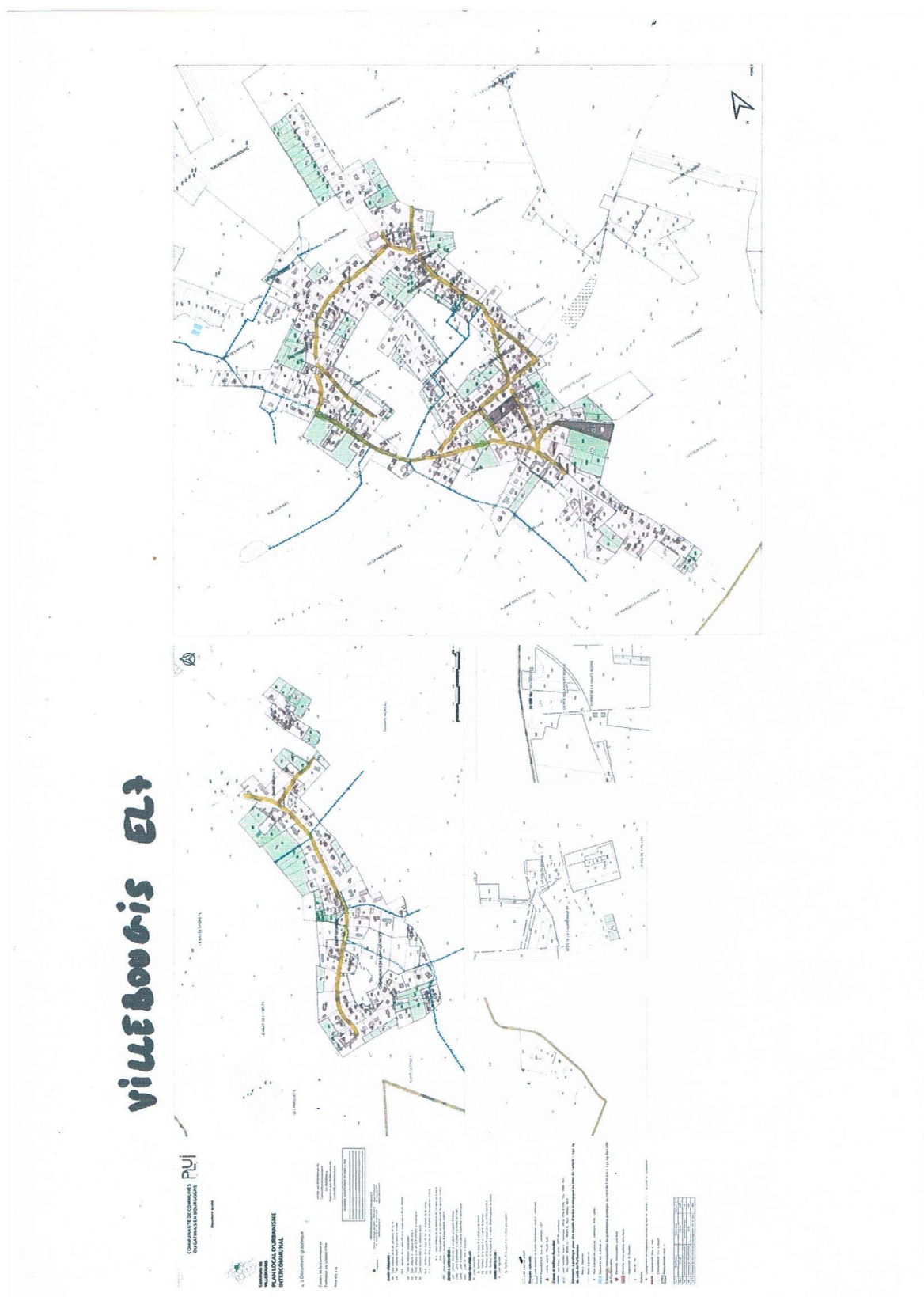
## ANNEXE VII : COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).



## ANNEXE VIII : COMMUNE DE VILLEBOUGIS



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

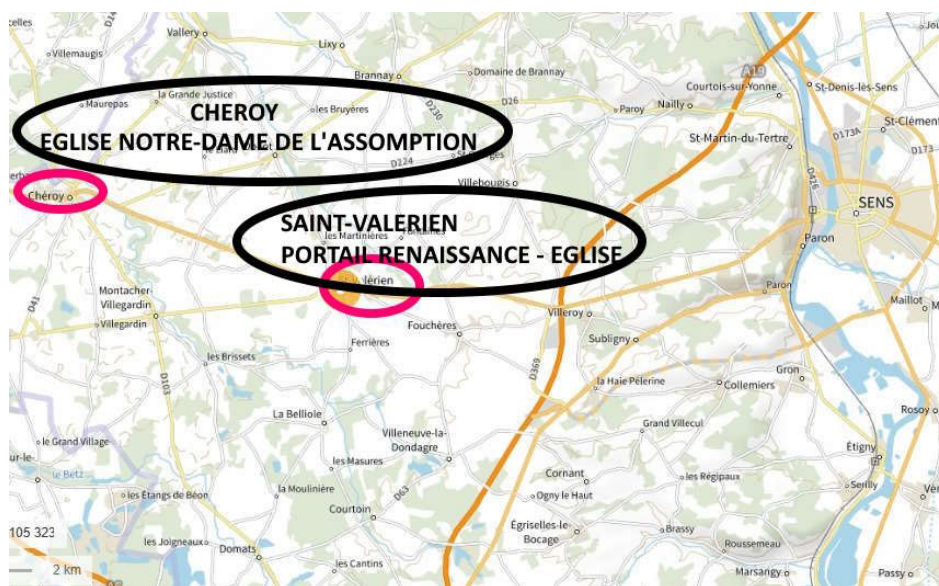
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE

## TROISIÈME PARTIE

### CRÉATION DE PÉRIMETRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN (89)

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38  
jours consécutifs*



## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

*Président de la commission d'enquête : M. Jean-Paul MONTMAYEUL*

*Membres titulaires : Mme Catherine SEMBLAT et M. Frédéric ROUSSEL*

*Membre suppléant : M. Gilles PEYLET*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

### 3.0 : AVANT - PROPOS

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Yonne a émis le souhait de redéfinir le périmètre de protection du monument historique des communes de Chéroy et de Saint-Valérien (89) comme le prévoit l'article L. 621-31 du Code du patrimoine.

A cet effet et dans un but de simplification administrative, la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) a joint au projet du PLUi, un projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption à Chéroy et du portail Renaissance de l'Eglise de Saint-Valérien dans le but de créer une servitude de protection des abords de ces deux monuments historiques inscrits.

Ces deux projets de PDA constituent la troisième partie du rapport de la commission d'enquête unique ayant pour objet le projet de PLUi de la CCGB.

Les conditions du déroulement de l'enquête publique unique ont été exposées aux § 1.8 de la première partie.

### 3.1 : L'ÉGLISE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION À CHÉROY

#### 3.1.1 : Cadre juridique

- Loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) - article 56.
- Décret n° 2017-456 du 28 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.
- Décret n° 2014-1314 du 31 octobre 2014 portant simplification du régime de travaux sur les immeubles adossés aux monuments historiques ou situés dans leur champ de visibilité et adaptation de l'organisation administrative dans le domaine du patrimoine.
- Article L. 621-30 à L. 621-32 du Code du patrimoine.
- Articles R. 621-92 à R. 621-95 du Code du patrimoine.
- Articles L. 123-1-7° et L. 126-1 du Code de l'urbanisme.
- Article R. 123-11 et R. 123-15 du Code de l'urbanisme.
- Articles L. 153-60 et L. 163-10 du Code de l'urbanisme.
- Article R. 153-21 du Code de l'urbanisme.
- Circulaire 2044/017 du ministère de la Culture et de la Communication du 6 août 2004.

*NB : la commission d'enquête précise que la référence exacte de cette circulaire est en fait, la circulaire n° 2004/017 du 6 août 2004 relative aux périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques.*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



### 3.1.2 : Objectifs

- L'église Notre-Dame de l'Assomption est protégée en totalité par inscription suite à l'arrêté du 25 janvier 2016 délivré par le préfet de région.
- L'actuel périmètre de 500 m englobe des secteurs anciens et également plus contemporains sans conséquence sur le contexte et la protection du monument.
- L'Architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune de Chéroy la modification du périmètre de protection.
- Les actions de protection pourront être plus ciblées sur les zones d'intérêt patrimonial et/ou paysager.

### 3.1.3 : Situation géographique de Chéroy

- Population : 1 705 habitants (*Insee 2020*).

### 3.1.4 : Rapport au grand paysage

- Commune située sur le point haut d'un plateau et près du versant de la vallée du Lunain à l'extrémité Est de l'Yonne.
- Eglise mentionnée pour la première fois en 1132.
- Vues lointaines sur le village et le clocher depuis le Sud et l'Est.

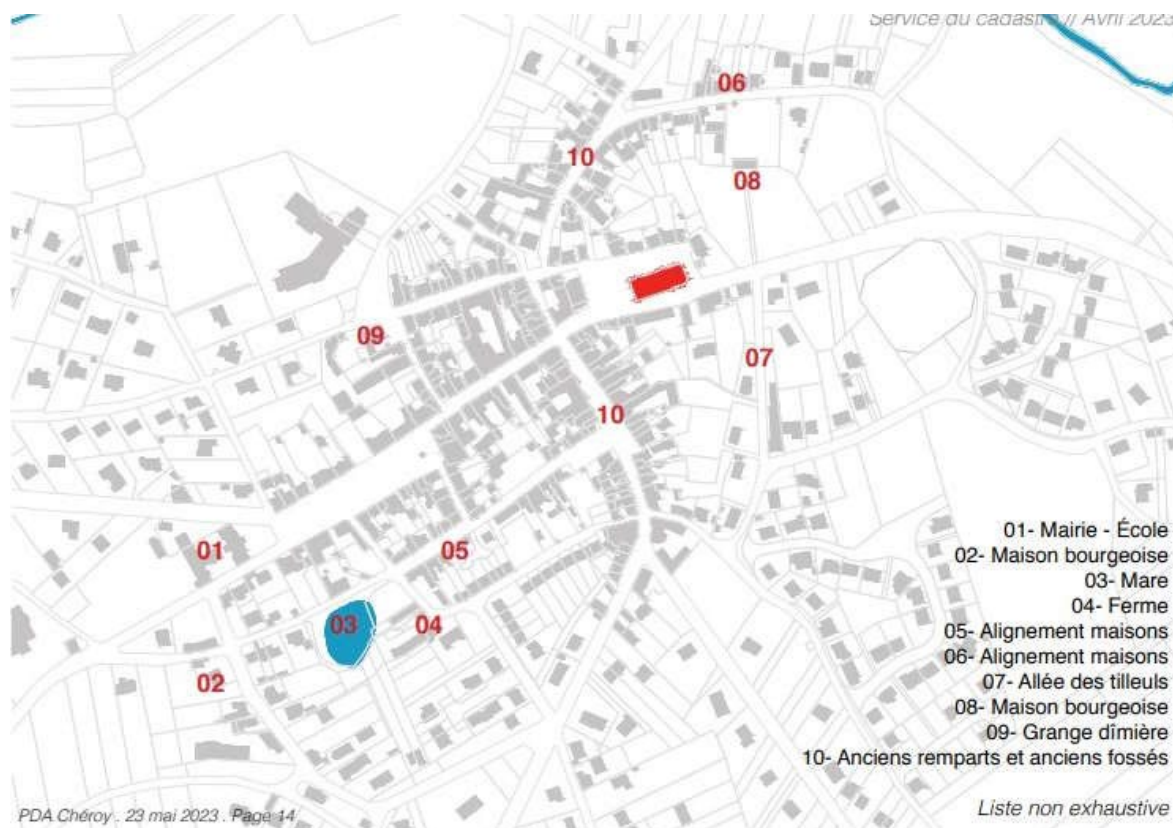
### 3.1.5 : Evolution de la structure urbaine

- Développement démographique passant de 578 habitants à 1 705 en 2020.
- Mixité architecturale (*conservation des anciennes maisons, restauration des maisons de ville et multiplication d'une architecture pavillonnaire*).
- Centre dense avec un bâti rural (*imposants volumes*), architecture de maisons bourgeoises et ouvrières le long des axes et des poches de lotissement des années 70 et 80.
- Présence de quelques anciennes exploitations et des vestiges d'anciens bâtiments seigneuriaux qui ponctuent le paysage communal.

### 3.1.6 : Diachronie

- **Définition** : Une diachronie est une photo prise depuis le même point de vue à deux périodes différentes dans le but de noter l'évolution d'un lieu et/ou d'un paysage.
- **Présentation de 9 photos**

### 3.1.7 : Eléments remarquables



### 3.1.8 : Présentation du monument historique - Eglise Notre-Dame de l'Assomption

- Localisation sur la parcelle 000 E 306.
- Eléments protégés MH dans sa totalité.
- Inscription par arrêté du 25 janvier 2016.
- Construction au Moyen Age, XVIIIe siècle et XIXe siècle.
- Propriété de la commune.

### 3.1.9 : Périmètre Délimité des Abords proposé (PDA)

- Nouveau PDA prenant en compte :
  - ✓ **La préservation du bâti ancien**
    - Axe majeur de la RD 81 allant de l'église à la mairie (*cf. cadastre napoléonien*).
    - Intégration du bâti du XIXème siècle (*maisons ouvrières de la rue Puteaux, rue des Fossés...*) et des maisons bourgeoises (*rue Maréchal Leclerc*).
    - Intégration des bâtiments publics patrimoniaux (*école et mairie*).

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

✓ **La préservation des éléments paysagers par la prise en compte**

- De la mare et des fermes avoisinantes (*rue Puteaux*).
- De la Place du Général de Gaulle (*Place d'Armes sur le cadre Napoléonien*).
- Du parc de la maison de maître à l'Est de l'église.
- De l'allée des tilleuls.
- Du cimetière, élément paysager marquant le seuil du bourg historique.
- L'ancien verger entre la rue de Montracher et la rue sur la coulée du moulin.

✓ **Entrées de bourg**

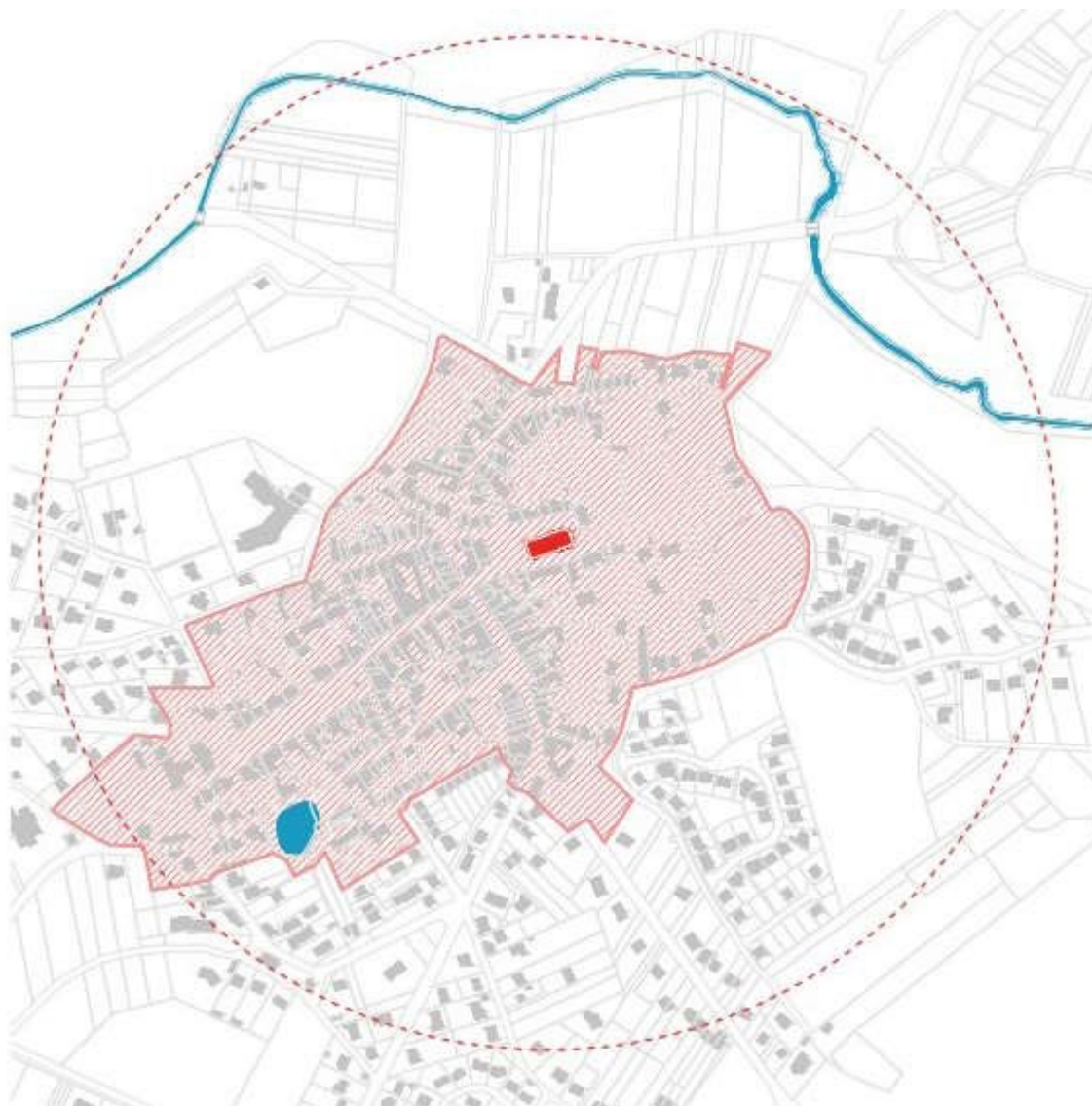
- Au nord : préservation de la perspective sur le clocher depuis la RD 41 en conservant les contreforts bâtis rue de la grande maison.
- A l'Est : préservation de la perspective sur le clocher depuis le cimetière.
- Au Sud : préservation de la perspective sur le clocher depuis la route de Montracher dès l'entrée historique du bourg avec ses volumes en ligne.
- A l'Ouest : préservation de la perspective sur le clocher de la mairie.

✓ **Exclusions volontaires**

- Les lotissements d'après-guerre trop éloignés des axes majeurs.
- L'ancienne gare trop altérée.

✓ **Surfaces retenues**

- Ancien périmètre MH : 859 316 m<sup>2</sup>
- Délimitation des abords protégés : 235 048 m<sup>2</sup>



### 3.1.10 : Sources bibliographiques et iconographiques

- Voir p. 18/23

### 3.1.11 : Annexe – Matrice parcellaire concernée par le PDA

## MATRICE PARCELLAIRE

PARCELLES SITUÉES DANS LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

| N° de section | N° de parcelle | N° de section | N° de parcelle | N° de section | N° de parcelle | N° de section | N° de parcelle |
|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| E             | 151            | E             | 237            | E             | 319            | E             | 399            |
| E             | 152            | E             | 238            | E             | 322            | E             | 400            |
| E             | 161            | E             | 240            | E             | 323            | E             | 403            |
| E             | 164            | E             | 242            | E             | 329            | E             | 404            |
| E             | 166            | E             | 243            | E             | 330            | E             | 405            |
| E             | 167            | E             | 244            | E             | 331            | E             | 407            |
| E             | 168            | E             | 248            | E             | 332            | E             | 408            |
| E             | 169            | E             | 249            | E             | 333            | E             | 409            |
| E             | 170            | E             | 251            | E             | 334            | E             | 410            |
| E             | 173            | E             | 254            | E             | 335            | E             | 411            |
| E             | 177            | E             | 255            | E             | 336            | E             | 412            |
| E             | 179            | E             | 256            | E             | 337            | E             | 413            |
| E             | 180            | E             | 257            | E             | 338            | E             | 414            |
| E             | 181            | E             | 258            | E             | 341            | E             | 418            |
| E             | 190            | E             | 259            | E             | 342            | E             | 420            |
| E             | 191            | E             | 261            | E             | 343            | E             | 422            |
| E             | 192            | E             | 264            | E             | 344            | E             | 425            |
| E             | 193            | E             | 265            | E             | 348            | E             | 426            |
| E             | 194            | E             | 266            | E             | 349            | E             | 428            |
| E             | 197            | E             | 267            | E             | 350            | E             | 429            |
| E             | 198            | E             | 268            | E             | 351            | E             | 430            |
| E             | 200            | E             | 270            | E             | 352            | E             | 431            |
| E             | 201            | E             | 271            | E             | 353            | E             | 432            |
| E             | 202            | E             | 272            | E             | 354            | E             | 433            |
| E             | 205            | E             | 273            | E             | 355            | E             | 434            |
| E             | 206            | E             | 276            | E             | 356            | E             | 435            |
| E             | 209            | E             | 279            | E             | 357            | E             | 436            |
| E             | 210            | E             | 281            | E             | 358            | E             | 437            |
| E             | 211            | E             | 283            | E             | 359            | E             | 438            |
| E             | 212            | E             | 285            | E             | 360            | E             | 440            |
| E             | 213            | E             | 286            | E             | 361            | E             | 441            |
| E             | 214            | E             | 287            | E             | 362            | E             | 442            |
| E             | 215            | E             | 288            | E             | 363            | E             | 443            |
| E             | 218            | E             | 290            | E             | 364            | E             | 444            |
| E             | 219            | E             | 291            | E             | 365            | E             | 446            |
| E             | 220            | E             | 292            | E             | 368            | E             | 447            |
| E             | 221            | E             | 293            | E             | 369            | E             | 450            |
| E             | 223            | E             | 294            | E             | 370            | E             | 451            |
| E             | 224            | E             | 295            | E             | 372            | E             | 452            |
| E             | 225            | E             | 296            | E             | 373            | E             | 453            |
| E             | 226            | E             | 297            | E             | 388            | E             | 454            |
| E             | 227            | E             | 298            | E             | 389            | E             | 455            |
| E             | 228            | E             | 301            | E             | 390            | E             | 460            |
| E             | 229            | E             | 306            | E             | 392            | E             | 461            |
| E             | 230            | E             | 309            | E             | 393            | E             | 462            |
| E             | 232            | E             | 310            | E             | 394            | E             | 463            |
| E             | 234            | E             | 312            | E             | 396            | E             | 464            |
| E             | 235            | E             | 313            | E             | 397            | E             | 465            |
| E             | 236            | E             | 314            | E             | 398            | E             | 466            |

PDA Chaivy - 23 mai 2023 - Page 20



| N° de section | N° de parcelle | N° de section | N° de parcelle | N° de section | N° de parcelle | N° de section | N° de parcelle |
|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| E             | 467            | E             | 881            | E             | 965            | E             | 1078           |
| E             | 468            | E             | 887            | E             | 966            | E             | 1079           |
| E             | 471            | E             | 889            | E             | 967            | E             | 1087           |
| E             | 472            | E             | 894            | E             | 968            | E             | 1088           |
| E             | 497            | E             | 895            | E             | 969            | E             | 1089           |
| E             | 506            | E             | 898            | E             | 970            | E             | 1090           |
| E             | 507            | E             | 900            | E             | 971            | E             | 1091           |
| E             | 514            | E             | 901            | E             | 972            | E             | 1092           |
| E             | 516            | E             | 902            | E             | 974            | E             | 1093           |
| E             | 517            | E             | 903            | E             | 975            | E             | 1094           |
| E             | 518            | E             | 904            | E             | 977            | E             | 1095           |
| E             | 520            | E             | 906            | E             | 978            | E             | 1096           |
| E             | 521            | E             | 907            | E             | 979            | E             | 1097           |
| E             | 526            | E             | 908            | E             | 980            | E             | 1098           |
| E             | 527            | E             | 909            | E             | 981            | E             | 1099           |
| E             | 528            | E             | 910            | E             | 982            | E             | 1100           |
| E             | 529            | E             | 911            | E             | 983            | E             | 1101           |
| E             | 530            | E             | 912            | E             | 984            | E             | 1102           |
| E             | 531            | E             | 913            | E             | 985            | E             | 1103           |
| E             | 532            | E             | 914            | E             | 986            | E             | 1104           |
| E             | 554            | E             | 917            | E             | 989            | E             | 1105           |
| E             | 567            | E             | 918            | E             | 990            | E             | 1106           |
| E             | 584            | E             | 919            | E             | 995            | E             | 1117           |
| E             | 587            | E             | 923            | E             | 996            | E             | 1118           |
| E             | 600            | E             | 924            | E             | 997            | E             | 1121           |
| E             | 601            | E             | 931            | E             | 998            | E             | 1122           |
| E             | 613            | E             | 932            | E             | 999            | E             | 1154           |
| E             | 614            | E             | 933            | E             | 1000           | E             | 1155           |
| E             | 617            | E             | 935            | E             | 1004           | E             | 1157           |
| E             | 618            | E             | 936            | E             | 1005           | E             | 1158           |
| E             | 624            | E             | 937            | E             | 1007           | E             | 1159           |
| E             | 625            | E             | 940            | E             | 1012           | E             | 1161           |
| E             | 626            | E             | 941            | E             | 1013           | E             | 1162           |
| E             | 627            | E             | 942            | E             | 1047           | E             | 1165           |
| E             | 829            | E             | 943            | E             | 1048           | E             | 1166           |
| E             | 831            | E             | 944            | E             | 1049           | E             | 1168           |
| E             | 833            | E             | 945            | E             | 1050           | E             | 1170           |
| E             | 835            | E             | 948            | E             | 1051           | E             | 1175           |
| E             | 837            | E             | 949            | E             | 1052           | E             | 1176           |
| E             | 841            | E             | 951            | E             | 1053           | E             | 1177           |
| E             | 849            | E             | 952            | E             | 1054           | E             | 1178           |
| E             | 850            | E             | 953            | E             | 1055           | E             | 1179           |
| E             | 851            | E             | 955            | E             | 1059           | E             | 1180           |
| E             | 852            | E             | 956            | E             | 1060           | E             | 1181           |
| E             | 853            | E             | 957            | E             | 1072           |               |                |
| E             | 854            | E             | 958            | E             | 1073           | ZP            | 91             |
| E             | 874            | E             | 959            | E             | 1074           | ZP            | 310            |
| E             | 875            | E             | 960            | E             | 1075           | ZP            | 338            |
| E             | 880            | E             | 962            | E             | 1076           | ZP            | 339            |

PCA Changy - 2018-2023 - Page 21

### 3.1.12 : Conditions de réalisation de l'enquête publique

- Voir première partie du rapport § 1.8
- *Enquête publique réalisée selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement*

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).



### 3.1.13 : Observations du public

- Seule Mme **VERGERON Hélène** (*RP/E/01 et RD/10*) a déposé une observation visant à savoir si l'application des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) occasionnées par le futur Plan des Abords du monument historique de l'église de Saint-Valérien aurait un impact sur ses parcelles F 1050 et F 1078
- *La CCGB a répondu que le futur PDA de Saint-Valérien n'aurait aucune incidence sur ces parcelles (voir 4<sup>ème</sup> partie § 4.2.3.2.1 et 7<sup>ème</sup> partie § 7.2.6)*

## 3.2 : LE PORTAIL RENAISSANCE DE L'ÉGLISE DE SAINT-VALÉRIEN

### 3.2.1 : Cadre juridique

- *Voir § 3.1.1*

### 3.2.2 : Objectifs

- Portail renaissance classé Monument Historique par arrêté du 30 mars 1926 délivré par le ministère de la culture.
- Action de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (*UDAP*) réservée aux zones d'intérêt patrimonial et/ou paysager les plus intéressantes situées autour d'un MH.

### 3.2.3 : Présentation de la commune

- Vestiges de l'époque romaine encore présents dans la commune.
- Bourg de Saint-Valérien apparaissant groupé avec un étalement urbain.
- Nombreux points de vue sur le village avec une prépondérance des silos agricoles marquant fortement la découverte de ce bourg.
- Clocher apparaissant souvent comme second point d'appel.
- Village rue se développant autour de son église et de son château.

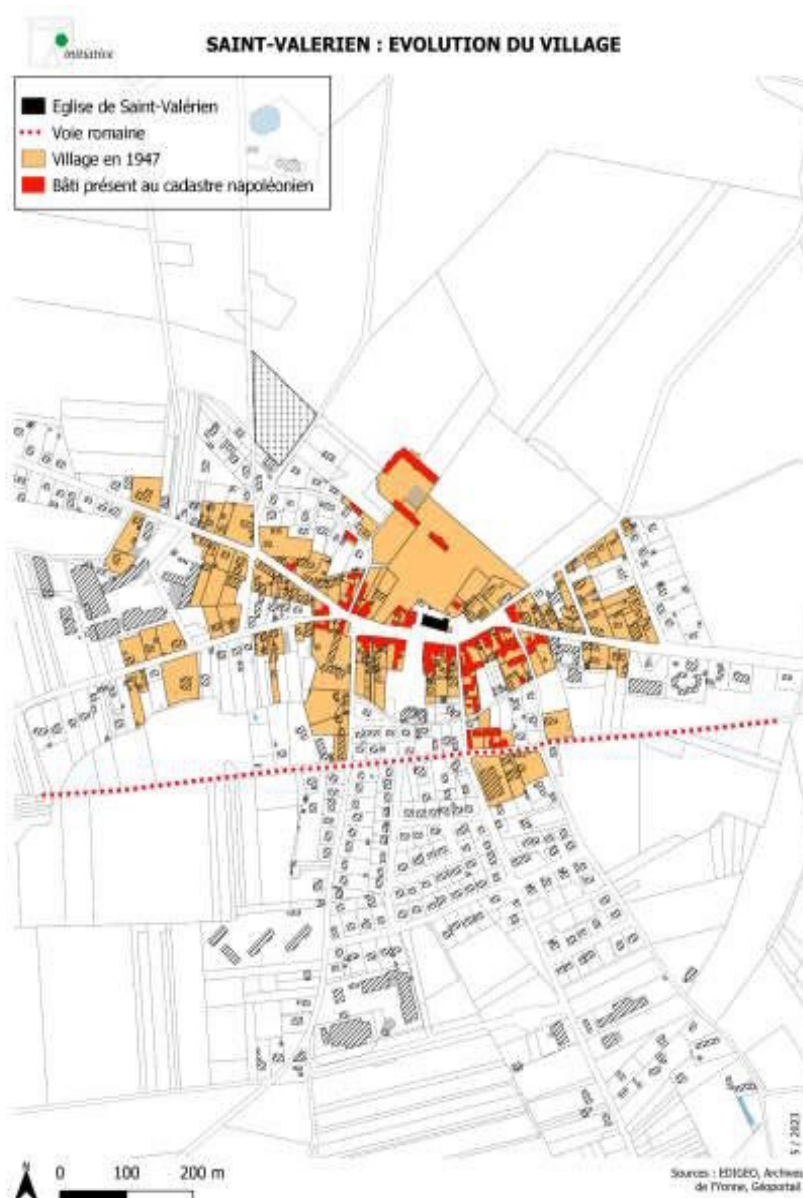
### 3.2.4 : Présentation du Monument Historique

- Protection de l'édifice s'appliquant uniquement au portail renaissance.
- Localisation : 24, rue de la République.
- Parcelle F 907.
- Propriété de la commune.

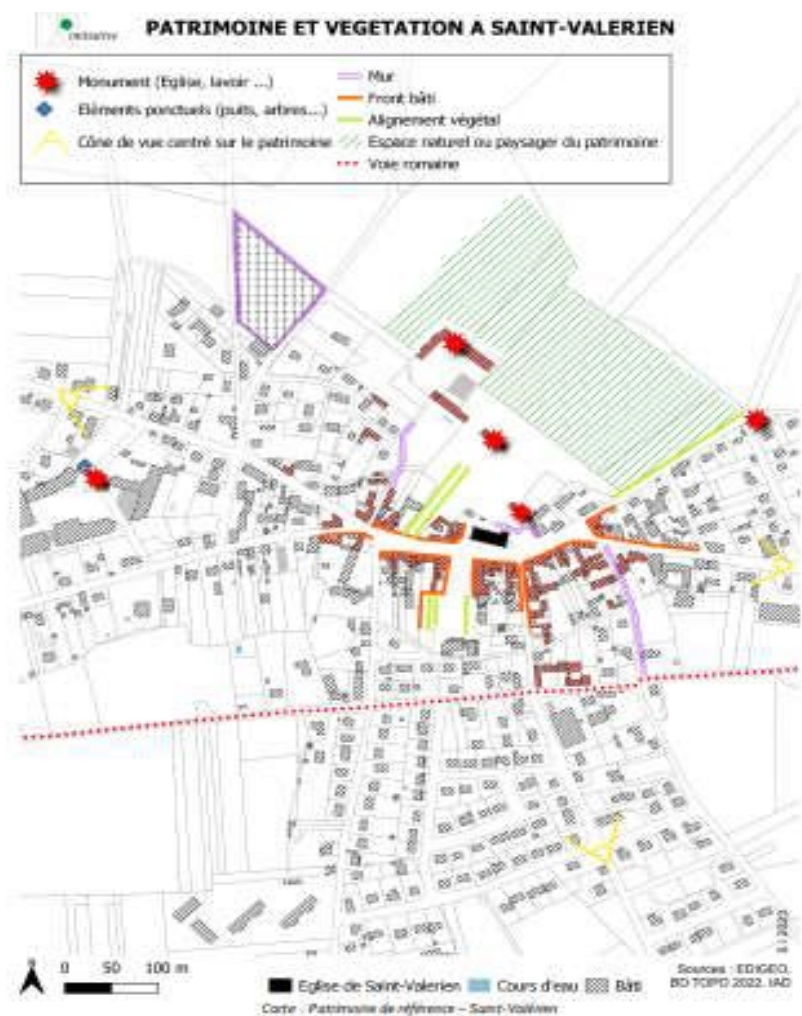
- Eglise réunissant deux styles : gothique du 12-13ème siècle et Renaissance du XVIème siècle.
- Instauration d'un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église (*Servitude ACI*).
- Bâti ancien, Église, Château et son parc présents dans le rayon de 500 m qui contient toutefois des formes d'urbanisation plus récentes sans aspect patrimonial ni architectural particulier.
- Éléments de patrimoine également situés en périphérie de ce périmètre.
- Notions de covisibilité parfois difficiles à définir.
- Le périmètre actuel ne correspond pas aux éléments de patrimoine à prendre en compte avec un avis conforme.

### 3.2.5 : Patrimoine bâti, structure urbaine et espaces paysagers patrimoniaux

- Patrimoine archéologique très important.
- Plus de 50 sites autour de l'Orvanne et du centre-bourg.
- Arrêté préfectoral instituant une zone de présomption archéologique de façon élargie autour du bourg de Saint-Valérien applicable à tout projet sur un terrain d'assiette de plus de 100 m<sup>2</sup>.



- Présence de nombreuses photos illustrant la richesse du patrimoine de la commune de Saint-Valérien.
- Eléments archéologiques, bâtis ou végétal présentant un intérêt spécifique à intégrer aux secteurs de protection du patrimoine sur le bourg de Saint-Valérien.



### 3.2.6 : Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

- Faible covisibilité du portail Renaissance de l'Eglise en raison de sa taille et de sa position.
- Nouveau PDA prenant en compte le patrimoine urbain et paysager des abords de l'église, du château et de la silhouette ancienne et patrimoniale du bourg.
- Préservation d'éléments archéologiques (*la voie romaine*).
- Préservation du bâti ancien par l'intégration du bâti de référence (*château et dépendances*), au cadastre napoléonien jusqu'au développement de 1947 en maintenant une cohérence d'un urbanisme groupé.
- Intégration de bâti plus récent de façon ponctuelle (*coopérative, lavoir*) et des rues ou ruelles y menant.
- Prise en compte des espaces publics (*place de la Paix*) et des espaces paysagers (*mail, alignements, parc paysager du château*).
- Cônes de vue principaux sur l'église depuis la rue de la République.
- Prise en compte du parcellaire avec ses particularités pour ne pas scinder des parcelles ou couper des constructions.

- Exclusion volontaire notamment du Sud de la ville (*lotissements, immeubles collectifs et équipements publics*).
- **Diminution de la superficie en passant de 78 ha à 25,3 ha**





### 3.2.7 : Annexes

- Tables parcellaires

#### 7. Annexes

7.1 Table parcellaire

| Commune     | Section | N° parcelle | Commune     | Section | N° parcelle |
|-------------|---------|-------------|-------------|---------|-------------|
| ST VALERIEN | C       | 1005        | ST VALERIEN | F       | 1084        |
| ST VALERIEN | C       | 1006        | ST VALERIEN | F       | 1088        |
| ST VALERIEN | C       | 1048        | ST VALERIEN | F       | 1089        |
| ST VALERIEN | C       | 1049        | ST VALERIEN | F       | 1100        |
| ST VALERIEN | D       | 756         | ST VALERIEN | F       | 1131        |
| ST VALERIEN | D       | 757         | ST VALERIEN | F       | 1142        |
| ST VALERIEN | D       | 759         | ST VALERIEN | F       | 1143        |
| ST VALERIEN | D       | 760         | ST VALERIEN | F       | 1144        |
| ST VALERIEN | D       | 956         | ST VALERIEN | F       | 1145        |
| ST VALERIEN | D       | 957         | ST VALERIEN | F       | 1146        |
| ST VALERIEN | F       | 1000        | ST VALERIEN | F       | 1147        |
| ST VALERIEN | F       | 1001        | ST VALERIEN | F       | 1148        |
| ST VALERIEN | F       | 1002        | ST VALERIEN | F       | 1149        |
| ST VALERIEN | F       | 1004        | ST VALERIEN | F       | 1150        |
| ST VALERIEN | F       | 1005        | ST VALERIEN | F       | 1151        |
| ST VALERIEN | F       | 1006        | ST VALERIEN | F       | 1153        |
| ST VALERIEN | F       | 1012        | ST VALERIEN | F       | 1155        |
| ST VALERIEN | F       | 1015        | ST VALERIEN | F       | 1157        |
| ST VALERIEN | F       | 1017        | ST VALERIEN | F       | 1160        |
| ST VALERIEN | F       | 1020        | ST VALERIEN | F       | 1165        |
| ST VALERIEN | F       | 1021        | ST VALERIEN | F       | 1169        |
| ST VALERIEN | F       | 1024        | ST VALERIEN | F       | 1190        |
| ST VALERIEN | F       | 1025        | ST VALERIEN | F       | 1197        |
| ST VALERIEN | F       | 1027        | ST VALERIEN | F       | 1198        |
| ST VALERIEN | F       | 1028        | ST VALERIEN | F       | 1201        |
| ST VALERIEN | F       | 1029        | ST VALERIEN | F       | 1202        |
| ST VALERIEN | F       | 1030        | ST VALERIEN | F       | 1203        |
| ST VALERIEN | F       | 1038        | ST VALERIEN | F       | 1204        |
| ST VALERIEN | F       | 1038        | ST VALERIEN | F       | 1205        |
| ST VALERIEN | F       | 1039        | ST VALERIEN | F       | 1206        |
| ST VALERIEN | F       | 1040        | ST VALERIEN | F       | 1237        |
| ST VALERIEN | F       | 1042        | ST VALERIEN | F       | 1238        |
| ST VALERIEN | F       | 1043        | ST VALERIEN | F       | 1240        |
| ST VALERIEN | F       | 1044        | ST VALERIEN | F       | 1242        |
| ST VALERIEN | F       | 1046        | ST VALERIEN | F       | 1248        |
| ST VALERIEN | F       | 1048        | ST VALERIEN | F       | 1250        |
| ST VALERIEN | F       | 1057        | ST VALERIEN | F       | 1254        |
| ST VALERIEN | F       | 1060        | ST VALERIEN | F       | 1259        |
| ST VALERIEN | F       | 1061        | ST VALERIEN | F       | 1262        |
| ST VALERIEN | F       | 1065        | ST VALERIEN | F       | 1264        |
| ST VALERIEN | F       | 1070        | ST VALERIEN | F       | 1269        |
| ST VALERIEN | F       | 1071        | ST VALERIEN | F       | 1270        |
| ST VALERIEN | F       | 1072        | ST VALERIEN | F       | 1271        |
| ST VALERIEN | F       | 1073        | ST VALERIEN | F       | 1272        |

PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

| Commune     | Section | N° parcelle | Commune     | Section | N° parcelle |
|-------------|---------|-------------|-------------|---------|-------------|
| ST VALERIEN | F       | 1273        | ST VALERIEN | F       | 1393        |
| ST VALERIEN | F       | 1274        | ST VALERIEN | F       | 1401        |
| ST VALERIEN | F       | 1275        | ST VALERIEN | F       | 1402        |
| ST VALERIEN | F       | 1285        | ST VALERIEN | F       | 1403        |
| ST VALERIEN | F       | 1295        | ST VALERIEN | F       | 1404        |
| ST VALERIEN | F       | 1298        | ST VALERIEN | F       | 1405        |
| ST VALERIEN | F       | 1299        | ST VALERIEN | F       | 1406        |
| ST VALERIEN | F       | 1300        | ST VALERIEN | F       | 1407        |
| ST VALERIEN | F       | 1307        | ST VALERIEN | F       | 1408        |
| ST VALERIEN | F       | 1308        | ST VALERIEN | F       | 1412        |
| ST VALERIEN | F       | 1309        | ST VALERIEN | F       | 1421        |
| ST VALERIEN | F       | 1310        | ST VALERIEN | F       | 1422        |
| ST VALERIEN | F       | 1319        | ST VALERIEN | F       | 1429        |
| ST VALERIEN | F       | 1320        | ST VALERIEN | F       | 1433        |
| ST VALERIEN | F       | 1321        | ST VALERIEN | F       | 1434        |
| ST VALERIEN | F       | 1322        | ST VALERIEN | F       | 1436        |
| ST VALERIEN | F       | 1324        | ST VALERIEN | F       | 1437        |
| ST VALERIEN | F       | 1326        | ST VALERIEN | F       | 1438        |
| ST VALERIEN | F       | 1327        | ST VALERIEN | F       | 1439        |
| ST VALERIEN | F       | 1328        | ST VALERIEN | F       | 1443        |
| ST VALERIEN | F       | 1329        | ST VALERIEN | F       | 1445        |
| ST VALERIEN | F       | 1330        | ST VALERIEN | F       | 1448        |
| ST VALERIEN | F       | 1331        | ST VALERIEN | F       | 1447        |
| ST VALERIEN | F       | 1332        | ST VALERIEN | F       | 1448        |
| ST VALERIEN | F       | 1336        | ST VALERIEN | F       | 1449        |
| ST VALERIEN | F       | 1338        | ST VALERIEN | F       | 1450        |
| ST VALERIEN | F       | 1340        | ST VALERIEN | F       | 1470        |
| ST VALERIEN | F       | 1342        | ST VALERIEN | F       | 1485        |
| ST VALERIEN | F       | 1344        | ST VALERIEN | F       | 1486        |
| ST VALERIEN | F       | 1347        | ST VALERIEN | F       | 1487        |
| ST VALERIEN | F       | 1348        | ST VALERIEN | F       | 1488        |
| ST VALERIEN | F       | 1352        | ST VALERIEN | F       | 1489        |
| ST VALERIEN | F       | 1353        | ST VALERIEN | F       | 1490        |
| ST VALERIEN | F       | 1354        | ST VALERIEN | F       | 1491        |
| ST VALERIEN | F       | 1355        | ST VALERIEN | F       | 1492        |
| ST VALERIEN | F       | 1361        | ST VALERIEN | F       | 1493        |
| ST VALERIEN | F       | 1362        | ST VALERIEN | F       | 1494        |
| ST VALERIEN | F       | 1375        | ST VALERIEN | F       | 1495        |
| ST VALERIEN | F       | 1376        | ST VALERIEN | F       | 1496        |
| ST VALERIEN | F       | 1381        | ST VALERIEN | F       | 1497        |
| ST VALERIEN | F       | 1382        | ST VALERIEN | F       | 1498        |
| ST VALERIEN | F       | 1385        | ST VALERIEN | F       | 1499        |
| ST VALERIEN | F       | 1388        | ST VALERIEN | F       | 1500        |
| ST VALERIEN | F       | 1389        | ST VALERIEN | F       | 1501        |

PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

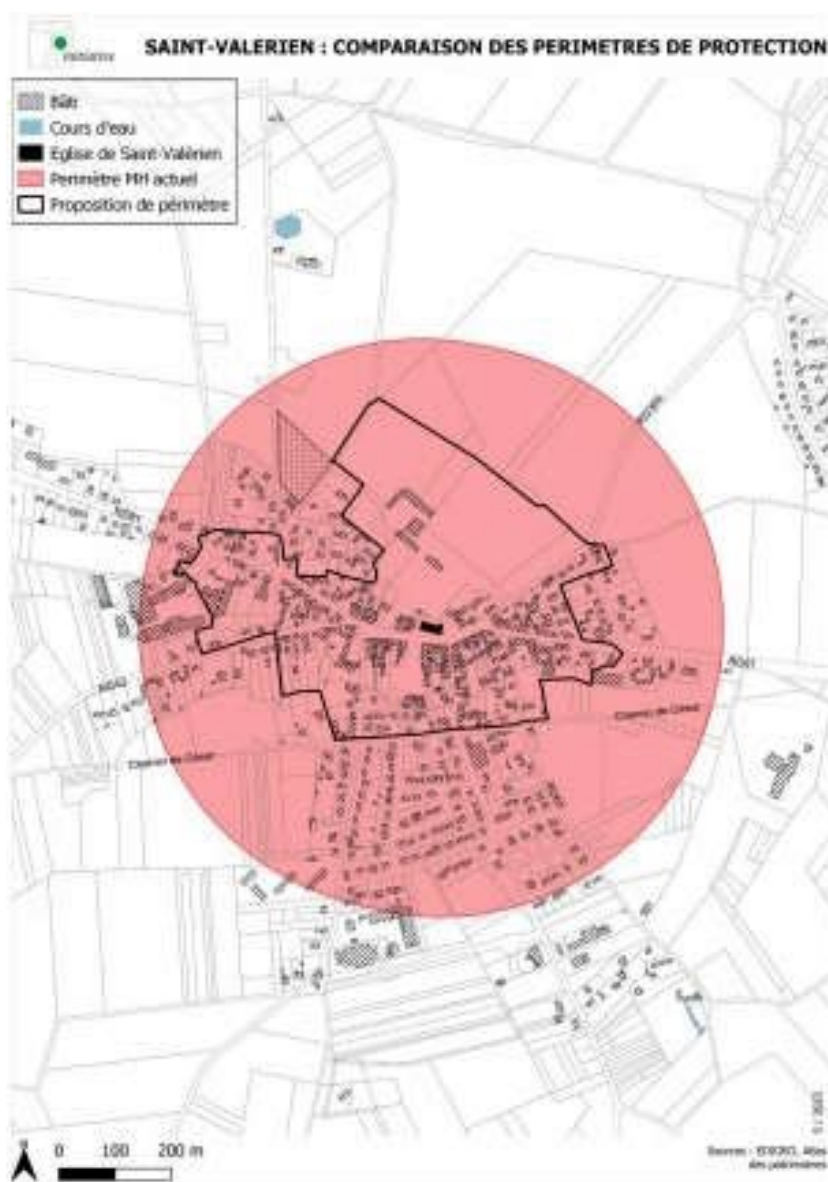


| Commune     | Section | N° parcelle | Commune     | Section | N° parcelle |
|-------------|---------|-------------|-------------|---------|-------------|
| ST VALERIEN | F       | 1502        | ST VALERIEN | F       | 1622        |
| ST VALERIEN | F       | 1503        | ST VALERIEN | F       | 1623        |
| ST VALERIEN | F       | 1504        | ST VALERIEN | F       | 1624        |
| ST VALERIEN | F       | 1514        | ST VALERIEN | F       | 1625        |
| ST VALERIEN | F       | 1515        | ST VALERIEN | F       | 1626        |
| ST VALERIEN | F       | 1529        | ST VALERIEN | F       | 1627        |
| ST VALERIEN | F       | 1530        | ST VALERIEN | F       | 391         |
| ST VALERIEN | F       | 1531        | ST VALERIEN | F       | 392         |
| ST VALERIEN | F       | 1532        | ST VALERIEN | F       | 393         |
| ST VALERIEN | F       | 1533        | ST VALERIEN | F       | 394         |
| ST VALERIEN | F       | 1535        | ST VALERIEN | F       | 400         |
| ST VALERIEN | F       | 1536        | ST VALERIEN | F       | 401         |
| ST VALERIEN | F       | 1537        | ST VALERIEN | F       | 402         |
| ST VALERIEN | F       | 1538        | ST VALERIEN | F       | 403         |
| ST VALERIEN | F       | 1539        | ST VALERIEN | F       | 406         |
| ST VALERIEN | F       | 1540        | ST VALERIEN | F       | 657         |
| ST VALERIEN | F       | 1541        | ST VALERIEN | F       | 658         |
| ST VALERIEN | F       | 1542        | ST VALERIEN | F       | 660         |
| ST VALERIEN | F       | 1543        | ST VALERIEN | F       | 662         |
| ST VALERIEN | F       | 1551        | ST VALERIEN | F       | 663         |
| ST VALERIEN | F       | 1552        | ST VALERIEN | F       | 665         |
| ST VALERIEN | F       | 1577        | ST VALERIEN | F       | 666         |
| ST VALERIEN | F       | 1578        | ST VALERIEN | F       | 667         |
| ST VALERIEN | F       | 1579        | ST VALERIEN | F       | 671         |
| ST VALERIEN | F       | 1584        | ST VALERIEN | F       | 672         |
| ST VALERIEN | F       | 1585        | ST VALERIEN | F       | 674         |
| ST VALERIEN | F       | 1586        | ST VALERIEN | F       | 675         |
| ST VALERIEN | F       | 1587        | ST VALERIEN | F       | 676         |
| ST VALERIEN | F       | 1589        | ST VALERIEN | F       | 677         |
| ST VALERIEN | F       | 1590        | ST VALERIEN | F       | 678         |
| ST VALERIEN | F       | 1591        | ST VALERIEN | F       | 679         |
| ST VALERIEN | F       | 1602        | ST VALERIEN | F       | 682         |
| ST VALERIEN | F       | 1603        | ST VALERIEN | F       | 683         |
| ST VALERIEN | F       | 1606        | ST VALERIEN | F       | 685         |
| ST VALERIEN | F       | 1607        | ST VALERIEN | F       | 686         |
| ST VALERIEN | F       | 1608        | ST VALERIEN | F       | 689         |
| ST VALERIEN | F       | 1609        | ST VALERIEN | F       | 691         |
| ST VALERIEN | F       | 1610        | ST VALERIEN | F       | 692         |
| ST VALERIEN | F       | 1616        | ST VALERIEN | F       | 695         |
| ST VALERIEN | F       | 1617        | ST VALERIEN | F       | 696         |
| ST VALERIEN | F       | 1618        | ST VALERIEN | F       | 697         |
| ST VALERIEN | F       | 1619        | ST VALERIEN | F       | 698         |
| ST VALERIEN | F       | 1620        | ST VALERIEN | F       | 679         |
| ST VALERIEN | F       | 1621        | ST VALERIEN | F       | 685         |

| Commune     | Section | N° parcelle | Commune     | Section | N° parcelle |
|-------------|---------|-------------|-------------|---------|-------------|
| ST VALERIEN | F       | 886         | ST VALERIEN | F       | 952         |
| ST VALERIEN | F       | 889         | ST VALERIEN | F       | 956         |
| ST VALERIEN | F       | 890         | ST VALERIEN | F       | 957         |
| ST VALERIEN | F       | 891         | ST VALERIEN | F       | 958         |
| ST VALERIEN | F       | 892         | ST VALERIEN | F       | 961         |
| ST VALERIEN | F       | 893         | ST VALERIEN | F       | 964         |
| ST VALERIEN | F       | 894         | ST VALERIEN | F       | 965         |
| ST VALERIEN | F       | 895         | ST VALERIEN | F       | 967         |
| ST VALERIEN | F       | 896         | ST VALERIEN | F       | 969         |
| ST VALERIEN | F       | 898         | ST VALERIEN | F       | 970         |
| ST VALERIEN | F       | 899         | ST VALERIEN | F       | 972         |
| ST VALERIEN | F       | 900         | ST VALERIEN | F       | 973         |
| ST VALERIEN | F       | 901         | ST VALERIEN | F       | 974         |
| ST VALERIEN | F       | 902         | ST VALERIEN | F       | 975         |
| ST VALERIEN | F       | 903         | ST VALERIEN | F       | 976         |
| ST VALERIEN | F       | 904         | ST VALERIEN | F       | 977         |
| ST VALERIEN | F       | 905         | ST VALERIEN | F       | 978         |
| ST VALERIEN | F       | 906         | ST VALERIEN | F       | 979         |
| ST VALERIEN | F       | 907         | ST VALERIEN | F       | 980         |
| ST VALERIEN | F       | 909         | ST VALERIEN | F       | 981         |
| ST VALERIEN | F       | 911         | ST VALERIEN | F       | 987         |
| ST VALERIEN | F       | 912         | ST VALERIEN | F       | 990         |
| ST VALERIEN | F       | 913         | ST VALERIEN | F       | 991         |
| ST VALERIEN | F       | 914         | ST VALERIEN | F       | 992         |
| ST VALERIEN | F       | 915         | ST VALERIEN | F       | 993         |
| ST VALERIEN | F       | 916         | ST VALERIEN | F       | 996         |
| ST VALERIEN | F       | 919         | ST VALERIEN | F       | 997         |
| ST VALERIEN | F       | 923         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 924         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 925         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 926         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 927         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 928         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 929         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 930         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 931         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 932         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 933         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 934         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 942         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 947         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 949         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 950         |             |         |             |
| ST VALERIEN | F       | 951         |             |         |             |

Tableau 2 : Parcelles comprises à l'intérieur du périmètre

- Superposition du nouveau et de l'ancien périmètre





En date du 7 novembre 2023, M. le président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) a pris un arrêté n° 2023-105 portant ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCGB, l'abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollo, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis ainsi qu'à la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien.

En application de cet arrêté, l'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38 jours consécutifs.

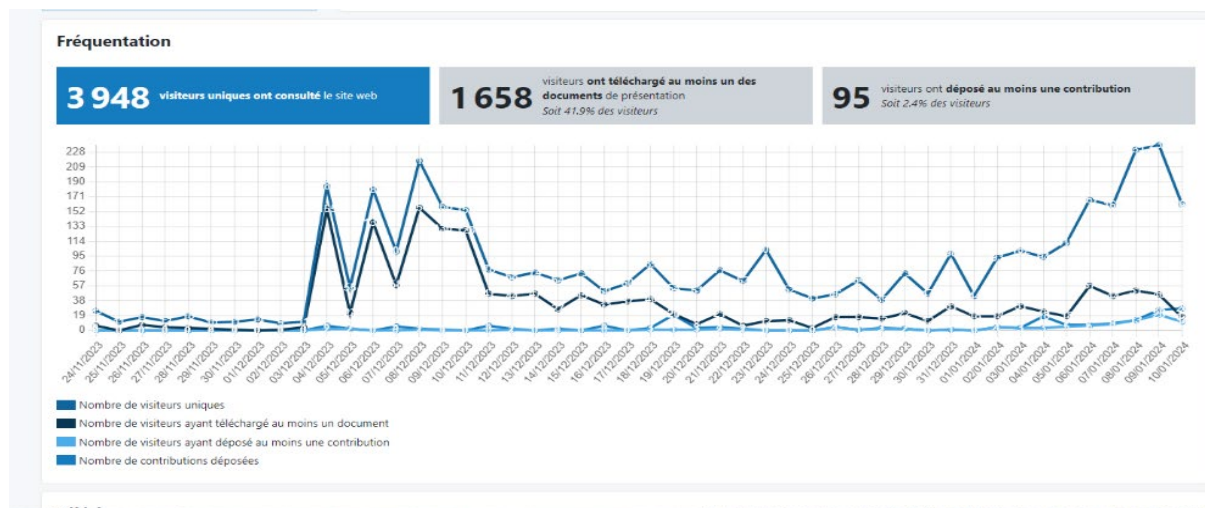
Le public a été tout d'abord invité à formuler ses observations éventuelles à l'adresse électronique : [enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr).

Cette adresse e-mail a été associée au registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5000>

Par ailleurs, huit registres d'enquête sous une version papier, ont été mis à la disposition du public, au siège de la CCGB et dans les mairies de Chéroy, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Piffonds, Saint-Agnan et Saint-Valérien durant toute la période de l'enquête.

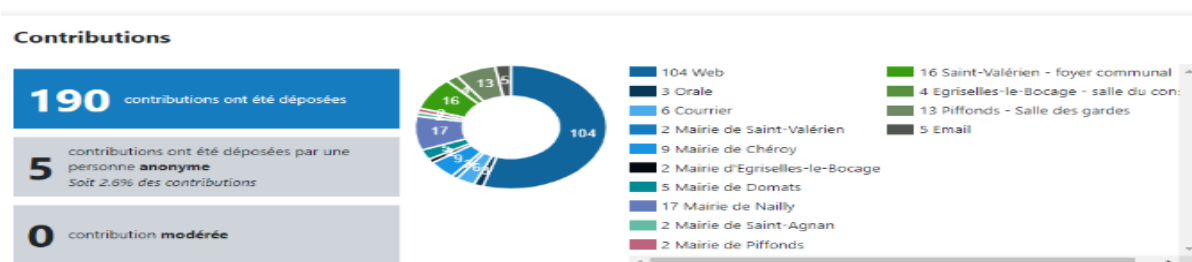
A la date de la clôture de l'enquête, soit le 10/01/2024, la commission d'enquête a établi le bilan suivant des observations du public (*source registre dématérialisé société Préambules*) :

#### **4.1 : BILAN GLOBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**



*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*





#### 4.1.1: ADRESSE ÉLECTRONIQUE ([enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr))

| Type d'observations  | Nombre    | Particuliers | Communes | Associations |
|----------------------|-----------|--------------|----------|--------------|
| Mentions au registre | 6         | 5            | 1        | 0            |
| Annexes              | 14        | 14           | 0        | 0            |
| <b>TOTAL</b>         | <b>20</b> | <b>19</b>    | <b>1</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.2: REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ (<https://www.registre-dematerialise.fr/5000>)

*Nota Bene : Toutes les observations écrites ou orales ont été reportées dans le registre dématérialisé.*

| Type d'observations  | Nombre     | Particuliers | Communes  | Associations |
|----------------------|------------|--------------|-----------|--------------|
| Mentions au registre | 190        | 174          | 12        | 4            |
| Annexes              | 93         | 54           | 26        | 13           |
| <b>TOTAL</b>         | <b>283</b> | <b>231</b>   | <b>35</b> | <b>17</b>    |

#### 4.1.3: REGISTRES PAPIER (RP)

##### 4.1.3.1 : Siège de la CCGB

| Type d'observations       | Nombre   | Particuliers | Communes | Associations |
|---------------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Observations écrites      | 1        | 1            | 0        | 0            |
| Courriers postaux         | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 0        | 0            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>1</b> | <b>1</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.3.2 : Mairie de CHÉROY

| Type d'observations       | Nombre    | Particuliers | Commune  | Associations |
|---------------------------|-----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 9         | 9            | 0        | 0            |
| Observations écrites      | 8         | 7            | 1        | 0            |
| Courriers postaux         | 2         | 2            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 0         | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 1         | 1            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>11</b> | <b>10</b>    | <b>1</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.3.3 : Mairie de DOMATS

| Type d'observations  | Nombre   | Particuliers | Communes | Associations |
|----------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues     | 11       | 11           | 0        | 0            |
| Observations écrites | 6        | 6            | 0        | 0            |
| Courriers postaux    | 2        | 2            | 0        | 0            |
| Documents annexés    | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales  | 0        | 0            | 0        | 0            |
| <b>TOTAL</b>         | <b>8</b> | <b>8</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.3.4 : Mairie de ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE

| Type d'observations       | Nombre   | Particuliers | Communes | Associations |
|---------------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 8        | 8            | 0        | 0            |
| Observations écrites      | 7        | 7            | 0        | 0            |
| Courriers postaux         | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 0        | 0            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>7</b> | <b>7</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.3.5 : Mairie de NAILLY

| Type d'observations       | Nombre    | Particuliers | Communes | Associations |
|---------------------------|-----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 24        | 24           | 0        | 0            |
| Observations écrites      | 16        | 16           | 0        | 0            |
| Courriers postaux         | 4         | 4            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 0         | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 2         | 2            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>22</b> | <b>22</b>    | <b>0</b> | <b>0</b>     |

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).



#### 4.1.3.6 : Mairie de PIFFONDS

| Type d'observations       | Nombre    | Particuliers | Commune  | Associations |
|---------------------------|-----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 19        | 18           | 1        | 0            |
| Observations écrites      | 17        | 17           | 0        | 0            |
| Courriers postaux         | 3         | 3            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 1         | 1            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 4         | 4            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>25</b> | <b>25</b>    | <b>1</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.3.7 : Mairie de SAINT-AGNAN

| Type d'observations       | Nombre   | Particuliers | Communes | Associations |
|---------------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 1        | 1            | 0        | 0            |
| Observations écrites      | 2        | 2            | 0        | 0            |
| Courriers postaux         | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 0        | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 0        | 0            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>2</b> | <b>2</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>     |

#### 4.1.3.8 : Mairie de SAINT-VALÉRIEN (*permanences des 04/12/2023 et 10/02/2024*)

| Type d'observations       | Nombre    | Particuliers | Communes | Associations |
|---------------------------|-----------|--------------|----------|--------------|
| Personnes reçues          | 26        | 26           | 0        | 0            |
| Observations écrites      | 18        | 18           | 0        | 0            |
| Courriers postaux         | 9         | 9            | 0        | 0            |
| Documents annexés         | 0         | 0            | 0        | 0            |
| Observations orales       | 5         | 5            | 0        | 0            |
| <b>Total observations</b> | <b>32</b> | <b>32</b>    | <b>0</b> | <b>0</b>     |

### 4.2 : EXPOSÉ DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

*Les observations du public ainsi que les questions de la commission d'enquête sont exposées en trois parties distinctes : projet de PLUi (observations regroupées selon les thèmes suivants correspondants à certains des objectifs définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme), projet d'abrogation des plans d'alignement des communes concernées et projet de création de PDA des monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien*

## 4.2.1 : PREMIÈRE PARTIE : LE PROJET DE PLUi DE LA CCGB

### 4.2.1.1 : l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbains et ruraux ainsi que la lutte contre l'étalement urbain

#### 4.2.1.1.1 : Contribution de M. Hugues LE BARON (le-baron.brigitte@wanadoo.fr) - (RD/36, RD/ 37, RD/51, RP/N/15, RD/83, RD/113)

**M. LE BARON** est propriétaire des lots 12 et 13, cadastrés AB 12 et 13 (angle 23 Grande rue et rue des Ravines à Nailly). Il a appris lors de l'enquête publique qu'un projet de construction de 3 maisons neuves riveraines de la grande rue est en cours en face de chez lui. Ce terrain est en pente comme l'indique d'ailleurs le nom de la rue en contre-haut qui ne s'appelle pas rue des Ravines par hasard. Il demande si les futurs acheteurs ont été informés par les promoteurs de cette situation. La commune de Nailly avait la particularité d'allier proximité de Sens-gare et ville, tout en préservant la ruralité. Il craint que ce type de projet de bétonisation fasse ressembler Nailly à n'importe quelle cité-dortoir, comme c'est déjà le cas autour de Sens. Il estime que ce type de village qui a déjà perdu l'intérêt d'avoir des commerces de proximité va encore perdre l'apport de la ruralité qui justifiait l'intérêt de vivre dans ce type de village. Il relève aussi qu'il serait plus judicieux de réhabiliter les maisons anciennes de Nailly qui sont inoccupées.

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La commune de Nailly fait partie des communes dites pôle secondaire, comportant des services. Aussi, est-il nécessaire d'y développer de l'urbanisation tant par l'habitat que des activités et commerces. Le large espace libre au cœur même de la commune a retenu l'attention afin d'y proposer des habitations dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cette opération n'entrave pas l'objectif de requalifier également les habitations vacantes sur ce même territoire.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La contribution de **M. Hugues Le BARON** est intéressante en ce qu'elle pose bien la question du devenir des villages ruraux situés à proximité d'une ville-centre et du besoin de chercher à maintenir une certaine forme de ruralité. Mais un document d'urbanisme comme celui du PLUi de la CCGB a justement pour but de rechercher à harmoniser le nécessaire développement d'une commune au moyen du principe de la densification urbaine afin d'éviter une artificialisation excessive des sols en dehors de l'enveloppe des parties urbanisées. Cela n'empêche nullement la réhabilitation des habitations vacantes, c'est un choix supplémentaire. De plus, l'accueil de quelques familles supplémentaires peut permettre à l'école du village d'être pérennisée et pourquoi pas la création ou la sauvegarde de commerces.

#### 4.2.1.1.2 : Contribution de M. PARENTY Jacques 3 rue du Foureau de bois noir 89150 Domats (RD/68 et RP/C/07)

**M. PARENTY Jacques** est propriétaire des parcelles n° 329, 327, 328 et 883. Il constate que la parcelle n° 329 serait classée en Nj et que la parcelle n° 883 est coupée en deux pour être également classée en Nj. Il relève que la parcelle voisine et contiguë n° 774 reste toujours constructible. Dans un souci d'égalité de traitement, il demande que, soit ses deux parcelles restent constructibles, soit que la parcelle n° 774 sur sa partie nord (*contiguë à sa parcelle déclassée*) soit elle-même classée en Nj.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La commune de Domats est intervenue par la contribution n°163, et fait remarquer que le secteur Nj est à réajuster sur les propriétés D774 et D883-327-328-329. Cela sera fait.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend bonne note de cette réponse.

**4.2.1.1.3 : Contribution de la commune de Dollot - 3 place de la mairie 89150 Dollot ([mairie.dollot@orange.fr](mailto:mairie.dollot@orange.fr)) (RD/72)**

La commune de DOLLLOT rappelle et joint une délibération du conseil municipal du 6 juillet 2023 demandant de mentionner les différentes zones sur les plans de zonages (absence à certains endroits de la dénomination de certaines zones) et d'améliorer la lisibilité dans certains secteurs notamment dans les hameaux.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le graphisme des plans de zonage sera amélioré.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend bonne note de cette réponse

**4.2.1.1.4 : Contribution des associations LE RUBAN VERT, YONNE NATURE ENVIRONNEMENT et ADENY 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)**

• **Les associations observent :**

- ✓ Un grand nombre de logements vacants très partiellement repris (66/792) et elles demandent que le nombre de reprises de logements vacants soit accru. Le besoin en logements paraît donc surestimé. De plus, tous ces projets sont prévus en zone pavillonnaire alors qu'il conviendrait de changer les modes de construction avec du petit collectif ou de l'habitat de bourg densifié ou utilisant des partages de parcelles permettant ainsi de réduire la dépendance à la voiture. Le chiffre de 275 logements en extension paraît très excessif conduisant ainsi à une consommation d'espaces agricoles et naturels également excessive
- ✓ A Subligny, aux Clouzaux le long de l'ancienne voie il est prévu de l'habitat dans une zone actuellement boisée de 0,4 ha. De même à Fouchères, où il est prévu de construire des logements sur 1,6 ha dont un tiers en zone boisée. Le besoin en logements n'est donc pas tel qu'il faille déboiser des zones boisées. Les associations demandent le maintien du classement N
- ✓ A priori 15 ha d'ENAF sont consommés pour l'habitat. Une politique de logement plus innovante et plus favorable à la transition écologique permettrait de réduire cette surface d'ENAF consommée

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*-Le taux de vacances sur le territoire est bas et se maintient, et plus particulièrement depuis l'épisode de crise du COVID-19. Les dents creuses répondent à l'essentiel des besoins en habitat. Les communes premières comme Saint-Valérien et Chéroy ne disposent plus suffisamment de potentiel d'où la nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à vocation mixte, ce qui signifie ouvert à l'habitat et aux activités non nuisantes.*

*-concernant les zones IAU, la MRAe a rendu un avis favorable et n'a pas émis d'incidence négative à l'ouverture de certains espaces. Cependant, les collectivités proposent au moment du dépôt de demandes d'aménagement de ces espaces, de faire passer un écologue afin de contrôler entre autres la présence ou pas de chiroptères dans les cavités des arbres afin de procéder à l'abattage des arbres en dehors de période de nidification et de reproduction.*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

**-dernier point argumenté voir au point 4.2.1.6.0.1**

➤ **Commentaires de la commission d'enquête**

La problématique des logements vacants est complexe, car il s'agit souvent de bâtiments privés, dont les propriétaires ne sont pas forcément vendeurs pour diverses raisons (réserve foncière, problème d'indivision ou d'héritage). Certaines communes ont mis en place un droit de préemption, mais réhabiliter coûte cher, et les budgets communaux ne permettent pas toujours de réaliser une opération telle que du petit collectif qui serait pourtant idéal.

Quant aux zones 1AU, la commission d'enquête estime que le fait de s'appuyer sur l'avis d'un écologue au moment de l'ouverture des zones prouve que la CCGB a conscience des enjeux écologiques pour son territoire, selon le principe de précaution.

**4.2.1.1.5 : Contribution anonyme (RD/81)**

- Une personne qui a souhaité garder l'anonymat observe que le PADD stipule à la p. 30, « l'objectif d'avoir une absence de développement extensif des hameaux...et qu'aucune nouvelle extension ou développement des hameaux ne sera autorisée ». Or cette personne observe que du potentiel constructible est prévu p. 114 à 140 du rapport, dans certains hameaux. L'exemple le plus flagrant se situe au hameau des Ratores à Piffonds où une zone 1AU y est prévue. Elle demande comment un secteur classé en zone 1AU peut-il être considéré comme étant de la densification alors que l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme est clair : il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Un secteur en zone 1AU ne peut donc pas être considéré comme de la densification d'espace déjà urbanisé. Cette personne s'interroge en conséquence, sur la compatibilité entre le PADD et les plans de zonage à propos des extensions prévues dans les hameaux.

➤ **Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?**

*La zone 1AU est un outil réglementaire permettant d'afficher entre autres la densité attendue, que ne permet pas la zone U. Ainsi dans l'orientation d'aménagement de la zone 1AU-Les Bourrassiers, il est affiché a minima la création de 4 logements. Ce procédé est tout à fait conforme aux orientations du PADD qui préconise une densité de 11 logements/hectare.*

**Cf la réponse au point 4.2.1.6.13.27**

➤ **Commentaires de la commission d'enquête**

Il s'agit d'une OAP permettant d'accueillir 4 logements sur un terrain, entre deux habitations (voir descriptif OAP p. 43 à 46). Une autre OAP est prévue dans la commune de Piffonds et dans le prolongement du lotissement. Elle devrait accueillir 10 logements. Si la zone d'activité est réalisée, 14 logements supplémentaires peuvent se justifier par une augmentation de l'emploi.

**4.2.1.1.6 : Contribution de M. BLANDIN Jean Luc 12 rue de Bruneau Les Chollets Nailly (courrier AR) – Voir aussi (RD/162, RD/172, RD/169 et RD/174)**

**M.BLANDIN Jean-Luc** a adressé à la commission d'enquête publique un courrier recommandé daté du 09/01/2024 contenant 2 pages et 25 pages complémentaires. Dans les 2 premières pages, **M. BLANDIN Jean-Luc** revendique une position de lanceur d'alertes et il demande en conséquence que son anonymat soit assuré tout au long des investigations que la commission d'enquête pourrait être amenée à entreprendre, exception faite envers M. le Procureur de la République.

Après avoir exposé divers textes juridiques, **M. BLANDIN Jean-Luc** mentionne que le PLUi se doit également d'être compatible avec les lois et documents de normes supérieures. Parmi ceux-ci, il mentionne le SCoT Nord Yonne (approuvé en 2022) et le SRADDET (approuvé en septembre 2020). Il joint un tableau en ce sens. Puis, il mentionne sur sa contribution en bout de page « *qu'à partir de la page suivante, les informations diffusées sont confidentielles* ». Dès lors et compte du fait que le présent procès-verbal a nécessairement vocation à être rendu public dans le cadre du rapport de la commission d'enquête, cette même commission d'enquête ne peut donc pas présenter les autres observations de **M. BLANDIN Jean-Luc** ne serait-ce que pour respecter le caractère confidentiel des informations qu'il a lui-même voulu conférer à ses propres écrits. En conséquence, M. le président de la CCGB n'est interrogé que sur les rapports de compatibilité entre le PLUi, le SCoT et le SRADDET.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le PLUi a bien été élaboré avec un rapport de compatibilité avec les documents supra que sont le SCoT Yonne Nord et le SRADDET Bourgogne Franche Comté. Des objectifs du PADD du PLUi sont par ailleurs plus vertueux que ceux du SCOT en ce qui concerne les objectifs de croissance démographique et par conséquent de consommation des espaces à ouvrir à l'urbanisation.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête confirme que le PLUi de la CCGB est plus vertueux que le SCoT Yonne Nord qui autorisait plus de surfaces constructibles sur ce territoire, et que les documents de portée supérieure (SRADDET et PADD) ont bien été respectés.

**4.2.1.2 : L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels**

**4.2.1.2.1 : Contribution de M. BOUVINET Christian domicilié 26 rue de la Vallée à Égriselles-le-Bocage (RP/E/02 et RD/11)**

**M. BOUVINET** souhaite que la parcelle YD 60 située rue du Pont Pourri à Égriselles-le-Bocage, qui est classée en zone A dans le futur PLUi avec un élément boisé à préserver, soit classée en zone constructible.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé de la commission d'enquête, d'autant que la présence d'un bois à protéger ne permet pas la constructibilité de la parcelle YD 60 en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

**4.2.1.2.2 : Contribution de M. PIAGET Philippe et de Mme Evelyne PIAGET domiciliés à Savigny/Clairis (RP/C/04 et RD/20)**

**M. et Mme PIAGET** demandent l'agrandissement du bâtiment existant d'environ, 35 m<sup>2</sup> au sol, situé sur la parcelle 3 zone A, dans le cadre de la reprise de l'exploitation familiale

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le bâtiment se trouve en zone A où sont autorisés les logements et les annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation afin d'en assurer la direction ou la surveillance, et aux conditions suivantes :*

- être implantées dans un périmètre de 100 m maximum du bâtiment d'exploitation principal,
- être acceptées par l'autorité compétente des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et prises à la charge financièrement de l'exploitant agricole.

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête est tout à fait favorable à l'extension limitée de la constructibilité de la parcelle n° 3 en zone A, afin de permettre une reprise de l'exploitation agricole familiale, tout en respectant les contraintes décrites dans le règlement.

**4.2.1.2.3 : Contribution de M. DEPAUL Antoine 2 rue de Bruneau, les Chollets à Nailly (RD/39 et RP/N/03)**

**M. DEPAUL Antoine** demande qu'une partie de la parcelle YC 94 (1 094 m<sup>2</sup>) actuellement classée en A puisse être classée tout en UB ou de modifier le classement de A en Nj.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande de classement en UB est refusée, mais pour préserver l'unité foncière et conforter la présence de zone tampon entre l'urbain et l'activité agricole, la parcelle peut être classée en Nj*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête adhère à la proposition de classement en Nj.

**4.2.1.2.4 : Contribution de M. BRUNET Guy 89150 Dollot - [entreprisebrunet@wanadoo.fr](mailto:entreprisebrunet@wanadoo.fr) - 06 08 95 10 57 (RP/D/05 et RD/30)**

**M. BRUNET Guy** note tout d'abord que dans la commune de Dollot, il est positif de limiter les zones naturelles aux parcelles boisées. Mais il pose la question de savoir s'il est possible de créer un élevage de porc dans des bois à préserver ? Il demande aussi si c'est possible dans les zones classées en EBC ?

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*



*L'activité d'élevage porcine s'est développée le long de l'axe figuré grossièrement par le trait rouge. Les bois alentours sont des bois à préserver au titre de l'article L.151-23. Le projet est compatible avec le classement de bois à préserver. Le règlement stipule :*

« Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Sont reportés au plan de zonage :

- Les bois à préserver ;
- Les haies à préserver ;
- Les mares et les surfaces en eau à préserver ;



Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux et les surfaces en eau repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente. »

*Les bois à proximité, propriété de M. Brunet, sont en zone A et peuvent donc recevoir ponctuellement des équipements propres à l'activité porcine tout en préservant les arbres existants.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête apprécie cette réponse détaillée. Elle estime qu'exceptionnellement le classement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme pourrait être retenu à la place d'un EBC qui pourrait être trop contraignant. La commission d'enquête rappelle que le guide juridique et réglementaire de l'agroforesterie du ministère de l'agriculture et de l'alimentation, autorise le sylvopastoralisme qui constitue une conduite d'élevage au sein d'espaces boisés ou forestiers. (référence : [site https://www.agroforesterie.fr/documentation/](https://www.agroforesterie.fr/documentation/))

#### **4.2.1.2.5 : Contribution de MM. MAURISSAT Stéphane et Gérard - agriculteurs sur la commune d'Égriselles (RP/D/06, RD/31 et RD/84)**

**MM. MAURISSAT Stéphane et Gérard** ont déposé ensuite un courrier dans le registre dématérialisé (RD/84) demandant de remettre en zone agricole toutes les surfaces qui étaient antérieurement classées en A hormis les bois : exemple sortie des Rivaux parcelle 53, occupée uniquement par des chevaux de loisirs. Il convient de préserver l'activité agricole en prenant en compte la réalité du terrain et pas les pratiques agricoles qui évoluent d'année en années (extrait de cadastre joint)

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le zonage N et le secteur Ap doivent permettre la protection du paysage en interdisant toutes installations de bâtiments agricoles et d'installations d'énergie renouvelable. Les élus ont donc travaillé à la préservation des trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire. Ce classement ne remet pas en cause la pratique agricole. Dans le cas d'Egriselles-le-Bocage des poches en A sont conservées à proximité des hameaux afin d'autoriser les équipements nécessaires à l'activité des exploitations existantes ou en devenir.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête

#### **4.2.1.2.6 : Contribution de la famille MOUROUX 20 rue des Lombards - Le-Fay 89100 Nailly (RD/34 et RP/N/01)**

**La famille MOUROUX** domiciliée à Nailly comprend bien le souhait d'intégrer des zones « jardin » sur le territoire communal et de réduire les espaces constructibles mais elle constate que certaines zones jardin ne sont pas prévues aux bons endroits et qu'elles pourraient être déplacées. La zone UB est ainsi trop élargie à l'Est et à

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

l'Ouest du hameau du Fay. Plusieurs numéros de parcelles sont évoqués pour le hameau du Fay et du hameau Le Vau. Un plan est joint.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus du territoire ont fait le choix pour les hameaux de ne pas accepter les constructions en double front bâti pour les principales raisons suivantes : sécurité routière, alimentation en eau potable, défense incendie.*

*De plus, conformément aux attentes de l'Etat et des prescriptions du SCoT la répartition des futures constructions sur le territoire se concentre prioritairement sur les bourgs.*

*Le secteur Nj a aussi pour vocation de développer des zones tampons entre l'habitat et l'activité agricole.*

*Dans le cas du hameau le Fay à Nailly, il est possible de revoir plus précisément la pertinence du Nj au regard des critères de sécurité.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête est d'accord avec cette réponse, et apprécie la possibilité laissée de revoir les zones Nj sur le hameau de Fay.

**4.2.1.2.7 : Contribution de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du Bassin du Loing (EPAGE) - 25 rue Jean-Jaurès 45200 Montargis (tel : 02 38 28 55 11) - [contact@epageloing.fr](mailto:contact@epageloing.fr) - lettre 4 pages + 35 pages d'annexes (RD/35)**

L'EPAGE du Bassin du Loing émet un avis favorable au projet de PLUi assorti de réserves portant sur les deux volets suivants :

- **Zones humides** : les termes zones humides et milieux humides sont utilisés dans les différentes pièces du dossier. Il serait nécessaire d'homogénéiser leur utilisation car la portée n'est pas la même selon les termes utilisés. Ces termes devraient être définis à l'article 7 du règlement. L'étude des zones humides sur les sites ouverts à l'urbanisation et que les cartes soient retravaillées
- **Protection de haies** : La volonté de protéger les haies est à souligner. Cependant un travail plus complet aurait pu être fait, sans viser pour autant l'exhaustivité, en se basant sur les haies identifiées dans le registre parcellaire graphique accessible au lien : suivant : <https://geoservices.ign.fr/rpg>

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les modifications demandées seront apportées dans la mesure du possible sous réserve de l'accord des élus, du respect du PADD et du marché passé avec le bureau d'études.*

*Un travail plus exhaustif sera très certainement entrepris au moment de la modification du PLUi dans les deux ans qui suivront son approbation, afin d'affiner le repérage de ces éléments.*

*Pour rappel, l'autorité environnementale s'est prononcée sur l'évaluation environnementale et les services de l'Etat n'ont pas remis en cause les méthodologies employées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête note que les modifications demandées seront prises en compte quand cela sera possible, à plus ou moins long terme.

**4.2.1.2.8 : Contribution de M. ROBLOT Michel à Nailly (RD/45 et RP/N/09)**

**M. ROBLOT Michel** demande la suppression de la couche « bois à préserver » sur la parcelle H 261 à la cote au lièvre à Nailly (Ouest) car cette parcelle est actuellement cultivée.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle est en effet cultivée, la prescription bois à préserver sera retirée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête apprécie cette modification nécessaire vis-à-vis des déclarations de cultures obligatoires pour l'agriculteur.

**4.2.1.2.9 : Contribution de M. GALTRAND Adrien domicilié 10 rue du Menhir 89500 Égriselles-le-Bocage (adrien.galtrand@gmail.com) (RD/75)**

**M. GALTRAND Adrien** est propriétaire de la parcelle YN 216 qui a été créée récemment et qui n'apparaît pas sur le plan du dossier du PLUi soumis à l'enquête publique. Il s'agit d'une parcelle non exploitée pour l'agriculture (extension de leur jardin) et qui n'est pas un terrain agricole. Ils demandent de retirer la haie à préserver, d'aligner la zone de constructibilité en parallèle de la route et d'avoir la possibilité de construire un hangar agricole. **M. GALTRAND Adrien** propose un rendez-vous sur place.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La construction d'un hangar agricole dans la zone N n'est pas autorisée. Les élus confirment vouloir préserver le cadre de vie des résidents des hameaux et des bourgs. Dans le cas du hameau les Riveaux à EGRISELLES le BOCAGE des habitations se trouveraient directement impactées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

En premier lieu, la qualité des plans et du dossier très clair adressé par **M. GALTRAND** a été jugé suffisant par la commission d'enquête qui n'a donc pas estimé nécessaire de se rendre sur le site malgré la proposition de rendez-vous. En second lieu, la construction d'un hangar agricole face à des habitations existantes sur un terrain en zone N est interdite par le règlement écrit.

**4.2.1.2.10 : Contribution de Mme TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)**

- **Mme TUTENUIT Claire** transmet à nouveau les commentaires faits sur le projet de PLUi dans sa contribution du 10/09/2023 afin qu'ils soient pris en compte dans le document soumis à l'enquête publique. Elle demande :
  - ✓ d'ajouter à la liste des arbres remarquables à classer le chêne dit « *du centenaire* » situé à Egriselles-le-Bocage, à cheval sur le chemin communal et sur la lisière nord de la parcelle 0003 de la section YP
  - ✓ de généraliser la protection des bosquets de moins de 4 ha car le choix qui a été fait de mettre les bois en « bois à préserver conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme » et non en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, préserve bien l'arbre mais pas l'usage du sol. Il autorise en effet les constructions agricoles dont on sait qu'elles peuvent être très « *artificialisantes* », telles que les centrales photovoltaïques, les unités de méthanisation ou simplement les hangars
  - ✓ de classer les bois de moins de 4 ha en EBC au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme dans le territoire de la CCGB
  - ✓ à défaut d'un classement général, de classer les bois de moins de 4 ha dans l'ensemble de la zone définie comme « *trame verte* » par la loi Grenelle qui a cartographié la trame verte nationale
  - ✓ afin de poursuivre à terme la constitution de la trame verte définie au SCoT, de classer au titre du même article L. 113-1, les parcelles mentionnées en annexe, classées par le SCoT comme

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- « *continuités forestières à rétablir* » même si ces parcelles ne sont pas actuellement boisées mais elles ont vocation à l'être à terme
- ✓ de classer en EBC pour les parcelles qu'elles ont identifiées
- ✓ d'effectuer un travail de préparation et de concertation sur les autres parcelles en vue d'un classement en EBC lors de la première révision du PLUi
- ✓ 12 documents sont joints

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Il est nécessaire de faire un travail plus fin entre les éléments boisés à préserver et les espaces boisés classés. Celui-ci sera entrepris avant l'approbation du document et très certainement au cours de la première modification du document dans les 2 années qui suivront son approbation.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Tout d'abord, la demande de classer cet arbre bien nommé « *dit du centenaire* » est pertinente et mérite d'être retenue.

La contribution des associations concernant la demande de classement des espaces boisés en Espaces Boisés (EBC) est tout à fait intéressante dans la mesure où elle présente bien les différences de degré de protection juridiques entre celle de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui ne porte que sur les espèces naturelles mais pas sur l'usage des sols contrairement à l'article L. 113-1 du même Code.

Compte tenu de la grande qualité des espaces boisés dans le territoire du Gâtinais et des fortes pressions consécutives à l'intensification des recours aux énergies renouvelables, la commission d'enquête est favorable à la généralisation de la protection au titre des EBC sur les fondements de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Enfin, il paraît cohérent que les parcelles mentionnées comme ayant été classées par le SCoT en « *continuités forestières à rétablir* » puissent l'être également dans le futur PLUi.

**4.2.1.2.11 : Contribution de Mme TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)**

- ✓ **Les associations** observent que le PLUi n'a pas inscrit en zone N ou EIPE (Espaces d'Intérêt Paysager ou Ecologique) l'ensemble des continuités écologiques inscrites au SCoT et en particulier la continuité forestière à restaurer entre la forêt d'Othe et le Gâtinais. Elles demandent des changements de zonage pour être en conformité avec le SCoT sur les communes de Bussy-le-Repos, à la limite entre Chaumot et Piffonds et Vernoy. Elles demandent que la même protection soit étendue dans l'ensemble du territoire de la CCGB. Toutes les mares dans les villages comme dans les campagnes devraient être classées EIPE
- **Les associations demandent aussi :**
  - ✓ la protection des paysages des vallées des deux rus : Ru de Montgerin et du ru de Bourienne ainsi qu'un classement en Ap et que les rus soient classés en EIPE
  - ✓ le classement en EIPE ou N des parcelles 23 et 24 de la section OA de Bussy-le-Repos qui font partie de la zone des pelouses calcaires délimitées au SCoT alors que se prépare un projet de centrale photovoltaïque
  - ✓ l'inscription de 3 cônes de vue à Egriselles-le-Bocage et 1 cône de vue à Chaumot (cf. contribution § 10)
  - ✓ le classement en éléments structurants des paysages et espaces boisés des arbres et ensembles figurant sur un tableau joint par les associations

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus ont préservé les trames vertes et bleues par le zonage N ou le secteur Ap. Le ru de Montgerin est en zone N, et le ru de Bourienne est quasiment couvert par le zonage N. Des réajustements pourront éventuellement revu avant approbation afin d'être compatible avec les données du SCoT.*

*Les informations supplémentaires apportées par l'association le Ruban vert sont les bienvenues et trouveront probablement pour la plupart leur place dans le document du PLUi.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête adhère aux demandes de classement en EIPE pour que les continuités écologiques inscrites au SCoT soient respectées. Les mares devraient être également classées en EIPE. La commission ne peut que se réjouir de la proposition faite de travailler en collaboration avec l'association Le Ruban Vert.

**4.2.1.2.12 : Contribution de L'APRR Service foncier 77140 Nemours ([isabelle.damploup@aprr.fr](mailto:isabelle.damploup@aprr.fr)) - (RD/82)**

- L'APRR demande des modifications de zonage sur certaines portions du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) et de soustraire de l'emprise du DPAC, l'ensemble des secteurs d'intérêt écologique, environnemental ou paysager ainsi que de laisser une marge de recul de 20 m entre la limite du DPAC et l'emprise des espaces identifiés au titre de l'article L. 1521-23. Les bassins de rétention autoroutiers ne sauraient par exemple être soumis à des prescriptions réglementaires incompatibles avec leur fonction

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le domaine routier APRR a été classé en zone UR correspondant aux besoins de ce service. Les erreurs relevées par la société seront corrigées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête en prend note.

**4.2.1.2.13 : Contribution de M. BIZOUERNE François La Tutellerie 89150 Domats - (RD/85)**

M. BIZOUERNE François habite au lieu-dit « La Tutellerie », parcelle cadastrée G 45 sur la commune de Domats à l'intérieur du territoire familial de Galetas qui constitue un ensemble de 200 ha d'un grand intérêt en matière de biodiversité et que sa famille entretient depuis 1930. Mais sa famille s'agrandissant, il demande que rien ne s'oppose à la restauration ou à la reconstruction de bâtiments de ferme existants ou à la construction d'un hangar destiné à abriter le matériel de l'association (voir lettre du 04/01/2024)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La construction est classée en zone A. Un autre zonage pourrait être étudié tel qu'un secteur N indicé pour des constructions à destination de la sauvegarde et la gestion des milieux naturels. Cependant la création d'un nouveau STECAL avant l'approbation du document n'est pas autorisée, sans compter que la demande de M. BIZOUERNE reste vague, et propose des aménagements dans des bâtiments dont seules subsistent les fondations.*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête. Cette demande pourra faire l'étude d'un nouveau STECAL lors d'une révision du PLUi, et après une visite sur les lieux.

**4.2.1.2.14 : Contribution de M. POINCET Clément Villebougis (RP/V/01 et RD/86)**

**M. POINCET Clément**, entrepreneur-paysagiste est intéressé par la parcelle ZL70 en zone 1AU pour y créer un bâtiment artisanal. Il demande s'il est possible de prévoir un élargissement de la zone 1AU sur une profondeur de 40 m par rapport à l'alignement pour le développement de son entreprise (voir extrait géoportail et plan cadastral) ?

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La profondeur des franges urbaines oscille entre 30 et 40 m et il est possible de revoir à la marge les profondeurs des zones 1AU trop courtes.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête adhère à la demande de M. POINCET afin que cet entrepreneur paysagiste puisse développer son activité dans de bonnes conditions.

**4.2.1.2.15 : Contribution de la mairie de SAINT-AGNAN ([mairie@st-agnan89.fr](mailto:mairie@st-agnan89.fr) 2 rue du Chaudron 89340 Saint-Agnan (RD/99)**

LA COMMUNE DE SAINT-AGNAN demande de prendre en compte les remarques mentionnées dans la délibération du 12/09/2023 demandant pour le bourg, de rajouter les zones Nj manquantes (voir annexe 1 et 2) et d'étendre les zones Nj dont la surface n'est pas assez importante concernant la rue du Chaudron par rapport à l'ancien PLUi ou elles étaient classées en 2AU (annexe 3 : extrait du PLU de Saint-Agnan et annexe 4 : extrait du PLUi avec augmentation des zones Nj en vert).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le travail des secteurs Nj a été fastidieux et demande des réajustements qui seront traités avant l'approbation du document. Cette remarque a été soulevée par plusieurs communes et contributeurs. (dont Nailly dans les hameaux Chollets et Fay, ...)*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Effectivement plusieurs remarques ont été soulevées sur les secteurs Nj. La commission d'enquête prend note des modifications possibles avant l'approbation du PLUi.

**4.2.1.2.16 : Contribution de M. VARENNE Jacques 8 rue de Bruneau Les Chollets 89100 Nailly ([odilon@odilon.fr](mailto:odilon@odilon.fr)) - (RD/107)**

**M. VARENNE Jacques** loue la volonté de préserver les terres agricoles mais il demande pourquoi avoir transformé une partie importante de la parcelle n° 10, terre agricole, en zone urbaine donc constructible alors même que cette parcelle n'a pas d'accès sur la route qui traverse le hameau.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem Antoine DEPAUL-collectif des Cholets à NAILLY-. Cf.4.2.1.2.21*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir réponse Cf.4.2.1.2.21

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



#### 4.2.1.2.17 : Contribution de M. BERY Thierry 49 rue de la Cave Courteau 89140 Villemanoché ([thierry.bery@wanadoo.fr](mailto:thierry.bery@wanadoo.fr)) - (RD/124)

M. BERY Thierry et son frère sont propriétaires en indivision des parcelles section ZN n° 56 (3 120 m<sup>2</sup>) et ZN 143 (1 220 m<sup>2</sup>). Au lieu-dit « Les Mélines » sur la commune de Villethierry. Un pré-verger est planté sur ces deux parcelles et selon le relevé de propriété ce sont des parcelles de terre.

Or en consultant le document 4-2 Règlement graphique et les plans 4-2-26 Villethierry et 4-3-26 Villethierry, ils constatent que la parcelle ZN 46 est incluse dans un bois à préserver. Il demande de bien vouloir faire rectifier cette erreur et de sortir la parcelle ZN 46 de la zone de bois à préserver. Il joint un courrier avec des photos.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle de 3120 m<sup>2</sup> est très partiellement boisée. Il est possible de réduire ou supprimer la protection.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis favorable de la commission d'enquête.

#### 4.2.1.2.18 : Contribution de M. FOURRE Michel et Mme Christine FOURRE, 1 chemin de la Garenne Les Cholets 89100 Nailly ([christine.seruge@orange.fr](mailto:christine.seruge@orange.fr)) - (RD/129)

M. FOURRE Michel et Mme FOURRE Christine possèdent une maison d'habitation cadastrée en section E n° 187-188 (Champs de Devant) et n° 189 (1 Chemin de la Garenne) pour une surface totale de 01ha 23 a 85 ca. Ils n'ont pas trouvé leur terrain sur le plan des Chollets et ils demandent s'ils sont hors de la limite du territoire. Après un passage à la mairie, ils se sont aperçus que leur maison se trouvait classée en zone agricole alors que les maisons des Chollets sont classées en zone urbaine ? Ils demandent s'il s'agit d'une erreur cadastrale ?

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La maison en question se trouve trop éloignée de la zone UB couvrant le hameau les Chollets. L'inclure dans la zone UB s'apparente à une extension de l'urbanisation des hameaux qui n'est pas possible du fait qu'elle ne répond pas aux critères de réduction de la consommation des espaces. A noter que la réglementation du PLUi en zone A autorise :*

(2) - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> à condition de ne pas créer de nouveau logement ;

(2) - Les annexes des logements sont autorisées :

- . si l'annexe est située sur la même unité foncière,
- . si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale,
- . si l'emprise des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise.

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête

#### 4.2.1.2.19 : Contribution de Mme THIBAUT Amélie 3 rue des Truffes 89140 Fontenelle-Lixy ([tamelie@hotmail.com](mailto:tamelie@hotmail.com)) - (RD/145)

M. THIBAUT Amélie est propriétaire de la parcelle AB n° 101 à Fontenelle - Lixy. Elle adresse un courrier et un extrait cadastral indiquant qu'une partie de son terrain est classé en EBC au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme alors que l'ensemble de la parcelle était constructible lorsque ses parents l'ont achetée en 1977. De plus et lors de la succession, elle a payé les droits de succession au prix fort entraînant donc un préjudice entre les parties. Elle demande que l'intégralité de la parcelle AB n° 101 soit reclassée en zone urbaine.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? similaire à cf 4.2.1.2.6*

*Les élus du territoire ont fait le choix pour les hameaux de ne pas accepter les constructions en double front bâti pour les principales raisons suivantes : sécurité routière, alimentation en eau potable, défense incendie.*

*De plus, conformément aux attentes de l'Etat et des prescriptions du SCoT, la répartition des futures constructions sur le territoire se concentre prioritairement sur les bourgs de communes.*

*Le secteur Nj a aussi pour vocation de développer des zones tampons entre l'habitat et l'activité agricole.*

*Dans le cas de cette parcelle, la zone UB s'apparenterait à une extension de hameau qui n'est pas autorisable ; de plus, elle constitue également un écran végétal d'entrée de hameau « Les Truffes ».*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête.

#### 4.2.1.2.20 : Contribution de M. MOREAU Sylvère 1-5 rue de la Croix Saint-Marc 89100 Villeroy ([silveremoreau@yahoo.fr](mailto:silveremoreau@yahoo.fr)) - (RD/147 et RD/149)

M. MOREAU Sylvère est propriétaire des parcelles 778 et 47 de la section OC de la commune de Villeroy. Son terrain de 4 300 m<sup>2</sup> est déjà frappé par une zone non constructible de 1 200 m<sup>2</sup> en raison de risques d'inondation plus qu'improbables. Le PLUi lui retire encore une partie de la zone constructible pour la rendre à usage de maraîchage ou de jardin. Il envisage de saisir le Tribunal administratif.

En additif et dans sa contribution RD/149, M. MOREAU Sylvère cite un certain nombre de jurisprudence sur lesquelles il s'appuie pour contester le classement de ses parcelles en zone N et la protection prévue à l'article L. 151-23, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, en indiquant que les conditions écologiques particulières font défaut au cas d'espèce car la parcelle n° 47 correspond à une ancienne construction et la parcelle n° 778 correspond à un terrain abandonné en friche sans aucune valeur écologique particulière. Il s'agit en fait de portions de terrain qui n'ont pas été entretenues depuis de nombreuses années et dont la végétation s'est développée de manière anarchique comme il en existe beaucoup d'autres.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le tènement situé dans le bourg de Villeroy est en zone UB pour le front bâti côté rue et en secteur Nj sur le fond de parcelle, afin de ne développer qu'un habitat de première frange urbaine. Le double front bâti n'est pas autorisé. Cependant, le secteur Nj autorise les annexes des habitations telles que les abris de jardin, les garages ou les piscines.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête qui note au passage que les jurisprudences sur lesquelles M. Moreau s'appuie sont un « copier-coller » des contributions RD 102 et RD 123 traitées au § 4.2.1.6.13.33

**4.2.1.2.21 : Contribution de M. DEPAUL Antoine 2 rue de Bruneau 89100 NAILLY au nom du collectif des Chollets ([antoine.2paul@gmail.com](mailto:antoine.2paul@gmail.com)) - (RD/151)**

**M. DEPAUL Antoine** comprend la volonté de préserver les terres agricoles au hameau des Chollets sur la commune de Nailly. Mais il demande pourquoi avoir transformé une partie importante de la parcelle YB n° 10, terre agricole, en zone urbaine, donc constructible alors même que cette parcelle n'a pas d'accès sur la route qui traverse le hameau.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le zonage UB permet de développer l'urbanisation pour les destinations mixtes qui sont l'habitat principalement ainsi que les destinations à usage de commerce et activités de service et les entrepôts dans la limite de 303 m (comme présenté dans le règlement).*

*La parcelle YB 10 (de 14 380 m<sup>2</sup>) ainsi que les parcelles 559 et 560 accueillent une activité économique. Environ 5 000 m<sup>2</sup> de la parcelle YB10 ont été classées en zone UB (et le restant en zone A) afin de permettre le développement nécessaire à cette activité.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

**M. DEPAUL** représente un collectif du hameau des Chollets à Nailly.

Plusieurs personnes, lors des permanences, ont présenté des observations orales, et pensent que le classement des fonds de parcelles en zone Nj résulte de la conséquence au fait de classer 5000 m<sup>2</sup> environ en zone UB, en référence aux principes ERC (*Eviter, Réduire, Compenser*). Or l'étude environnementale ne demande pas de compensations particulières, car les 5000 m<sup>2</sup> environ concernés par l'extension foncière constructible, ne présentent pas une valeur écologique particulière.

Le classement des fonds de parcelles en Nj relève d'une volonté de la CCGB de ne pas autoriser, dans son PLUi, les doubles fonds construits dans les hameaux, d'une part en raison de la préservation des capacités des réserves incendie, et d'autre part dans le but de pouvoir créer des lisières douces entre le bâti et les parcelles agricoles assimilables à des zones de non-traitement (ZNT).

La commission d'enquête aurait apprécié avoir plus de précisions sur les justificatifs de cette extension. Mais après avoir longuement écouté les représentants du hameau des Chollets lors des permanences, et après avoir étudié particulièrement leurs observations, la commission d'enquête a compris que l'entreprise MASTER WOOD cherche vraisemblablement à se développer. Cette entreprise inscrite au Registre du Commerce de Sens comme « *Intermédiaires du commerce en bois et matériaux de construction* », du fait de son activité, semble avoir besoin d'une extension qui paraît justifiée pour assurer un développement économique complémentaire. Enfin, cette extension foncière prévue dans une zone UB mixte s'inscrit bien dans les orientations du projet du PLUi « *Vivre et travailler au pays* ».

La commission d'enquête est favorable à cette extension.

#### 4.2.1.2.22 : Contribution de Mme CAICOYA Delphine 2 chemin des Sables les Chollets 89100 NAILLY ([delphine.caicoya@orange.fr](mailto:delphine.caicoya@orange.fr)) - (RP/SV/08, RD/155 et RD/180)

Mme CAICOYA Delphine est propriétaire des parcelles ZM 147, ZM 43 et F 1605 situées 2 chemin des Sables aux Chollets. Ce terrain d'une superficie de 2 386 m<sup>2</sup> est actuellement classé en zone urbaine mixte d'extension récente. Or le projet de PLUI prévoit que les parcelles ZM 453 et F 1605 passent en zone naturelle à vocation de jardin et la parcelle FM 147 en zone à vocation de jardin avec un bois à préserver. Elle conteste le fait que la zone à vocation de jardin (1 687 m<sup>2</sup>) l'impacte lourdement sur 70,7 % de la superficie de son terrain.

Quant à la parcelle F 1685 classée dans le projet de PLUI en zone urbaine d'extension récente, elle représente une allée (la maison est en retrait du chemin des Sables) une zone de passage donnant accès à l'arrière du jardin de part et d'autre de la maison. Aucune construction d'annexe n'est possible sur cette zone (cf. photographie de la parcelle F1685).

Enfin et dans une troisième observation, elle observe que cette maison perd ainsi de sa valeur foncière.

En conséquence, elle demande un réexamen du classement en zone naturelle à vocation de jardin de sa parcelle F1605 et demande son classement en zone urbaine mixte d'extension récente pour cette parcelle F 1605.

Dans une contribution complémentaire (RD/180) M. et Mme CAICOYA Philippe et Delphine remettent une lettre accompagnée de photographies de la zone 1685 et de l'extrait du PLUi, en demandant le reclassement en zone UB de la zone Nj qui les impacte à 70,7 % en raison de la perte de valeur du terrain et ils demandent le classement de la parcelle F 1605 en zone urbaine mixte d'extension récente.

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Réponse similaire à cf 4.2.1.2.6 de double front bâti non autorisé dans les hameaux sous certaines conditions.*

*Dans le cas de ce tènement, il peut être autorisé un élargissement de la zone UB autour de la maison afin d'autoriser une extension de la bâtisse, mais le restant sera classé en Nj afin de ne pas étirer l'urbanisation au-delà du chemin des Sables carrossé et donc contraire aux dispositions du SCOT.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve l'élargissement de la zone UB permettant une extension de la maison.

#### 4.2.1.2.23: Contribution de M. BLANQUET Sylvain Égriselles-le-Bocage ([sylvain.blanquet@yahoo.fr](mailto:sylvain.blanquet@yahoo.fr)) - (RD/160)

M. BLANQUET Sylvain est propriétaire de la parcelle à bâtir non viabilisée YO 74 rue Saint-Hubert à Égriselles au lieu-dit La rue (16a 77ca). Cette parcelle YO74 est à une courte voirie très courte distance des trois zones d'habitation cadastrées YO 69, YO 72 et YO 71. La proximité entre la petite parcelle à bâtir YO 74 et les 3 zones d'habitation protégées qui l'entoure, rend illusoire son retour en terrain agricole. Cette parcelle ne présente pas de déclivité particulière et elle peut être facilement viabilisée dans cette rue Saint-Hubert qui est déjà desservie en eau et électricité jusqu'au secteur du Bois-Denis. M. BLANQUET Sylvain joint 2 documents et demande implicitement le classement de la parcelle YO74 en zone urbaine.

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Lecture et analyse de la partie urbanisée. cf 4.2.1.6.13.32 de M. BOUGEANT*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Cf réponse 4.2.1.6.13.32 Mr Bougeant.

#### 4.2.1.2.24: Contribution de M. VIGNEAUX 7 rue de l'Orval 89150 Brannay ([vigneaux@wanadoo.fr](mailto:vigneaux@wanadoo.fr)) - (RP/SV/18, RD/173 et RD/190)

M. VIGNEAUX demande concernant :

- la **parcelle ZE 73** qui est en réalité sur le cadastre la parcelle ZE 79 + 80 doit revenir à son statut d'origine soit en terrain agricole en raison de la présence de 2 bâtiments à vocation agricole depuis très longtemps et aussi en raison de l'activité professionnelle d'exploitant agricole de son fils **VIGNEAUX Renaud** (bail rural). Même demande également pour la parcelle ZE 15
- la **parcelle ZH 09 + ZH 161** : demande de retour à son statut de zone agricole
- les **parcelles ZE 44 + ZE 45** : demande de retour à 100 % à son statut en terrain à bâtir car environ 1/3 est devenu un terrain naturel et des droits de succession ont été payés à l'Etat sur une valeur de terrains à bâtir
- les **parcelles ZI 11 + ZI 12 + ZI 213 + ZI 14 + ZI 15 + ZI 16 + ZI 17** : demande à rester en terrain agricole en raison de l'activité professionnelle d'exploitant agricole de son fils **Renaud VIGNEAUX**, relevant du régime juridique de la sous location de bail rural.
- la **parcelle ZI 245** : demande de retour à 100 % au statut de terrain agricole en raison de l'activité professionnelle d'exploitant agricole de son fils **Renaud VIGNEAUX** qui relève du régime juridique de la sous-location de bail rural

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les parcelles contiguës au siège d'exploitation seront classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments à usage agricole. En revanche pour des raisons de protection paysagère et de trames vertes et bleues, les autres parcelles seront conservées en zone N. Argument identique à la remarque de M. MAURISSAT cf.4.2.1.2.5*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de cette modification, et demande à la CCGB de faire attention de ne pas déclasser des terres agricoles cultivables ou en jachères afin de ne pas compromettre les déclarations obligatoires à la PAC des exploitants agricoles. Toutefois le classement proposé ne remet pas en cause la pratique agraire.

#### 4.2.1.2.25: Contribution de Mme Nathalie DESNOUS 24 bis rue de Bruneau 89100 Nailly ([n.desnous@laposte.net](mailto:n.desnous@laposte.net)) - (RD/74)

Mme DESNOUS Nathalie est propriétaire de la parcelle ZM 148 au lieu-dit Les Chollets (4a26ca). Le projet de PLUi la classe en Bois à préserver alors qu'actuellement il s'agit d'une pelouse avec une haie basse et quelques sapins sur le déclin. Elle demande de la classer en zone Nj avec une vocation de jardin.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'élément bois à préserver sera supprimé, et le classement en secteur Nj conservé.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de cette modification.

#### 4.2.1.2.26: Contribution de Mmes GUEUGNOT Anne et Andréa 8 avenue du Général de Gaulle 77940 Voulx ([anne.gueugnot@gmail.com](mailto:anne.gueugnot@gmail.com) et [gueugnotandrea@hotmail.com](mailto:gueugnotandrea@hotmail.com)) - (RP/SA/02 et RD/178)

Mmes GUEUGNOT Anne et Andréa sont propriétaires de la parcelle Yi 11 au lieu-dit Le Pressoir qui est classée en zone naturelle en raison de la présence « de bois à préserver ». Cependant, cette parcelle est classée au cadastre comme étant une parcelle de terre et elle ne saurait donc faire partie de la zone boisée. De plus, aucun bois n'est

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



présent sur la parcelle. Par ailleurs, le projet de PLUi indique que l'intégralité de la parcelle est classée en zone humide. Elles estiment néanmoins que des constructions et habitations sont présentes sur les parcelles adjacentes, la première » se trouvant à une distance de 2,50 m du début de leur parcelle. Le dénivelé permettrait aussi d'envisager la constructibilité de cette parcelle à tout le moins, sur une partie. En effet, le dénivelé permet de protéger efficacement les maisons construites sur les hauteurs, ce qui irait dans le sens des premières orientations du projet de PLUi. Elles demandent en conséquence que le classement de la parcelle Yi11 soit réétudié et que la constructibilité soit reconnue.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La classification du PLU est indépendante de la classification terre du cadastre. La parcelle est occupée par des arbustes qui possèdent une fonction paysagère et écologique. La classification zone humide est issue de bases de données issues de l'Etat. Le caractère humide n'a pas été vérifié par le bureau d'études, la parcelle étant classée inconstructible. Son classement en zone constructible est impossible compte tenu de sa position et surface.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête. Le PLUi doit respecter les zones humides comme le précise le document du SCoT (PADD) qui est de portée juridique supérieure.

**4.2.1.3 : La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine bâti remarquable**

**4.2.1.3.1 : Contribution de MM. LORET Jérôme et Fabrice agriculteurs à Piffonds (RP/P/09 - RD/93 et RD/136)**

MM. LORET Jérôme et Fabrice demandent que le périmètre de protection du château de Piffonds soit redéfini car une partie de leur parcelle D 214 n'est pas visible du château.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le périmètre des abords des monuments historiques de trois communes a été travaillé, dont le château de Piffonds, mais la commune n'a pas validé la démarche préférant conserver le rayon de protection de 500m.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La modification du Périmètre Délimité des Abords du château de Piffonds proposée initialement par la CCGB aurait permis de répondre favorablement aux demandes de MM. LORET Jérôme et Fabrice agriculteurs à Piffonds. Ils devront donc respecter l'actuel périmètre de protection du monument historique dans le rayon de 500 m.

**4.2.1.4 : Les besoins en matière de mobilité**

➤ *Voir § 4.2.1.6.6 : le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile*



#### 4.2.1.5 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées des villes

##### 4.2.1.5.1 : Contribution de l'ASL DOMAINE DE BRANNAY- 160 Domaine de Brannay 89150 Brannay - asldomainedebrannay@gmail.com (RD/08)

L'ASL DOMAINE DE BRANNAY souhaite garder une identité visuelle et de forme aux chalets du domaine où il y a des demandes d'agrandissement assez nombreuses pour ce type de chalets. Le projet de règlement de la zone UCb entraîne des difficultés par rapport à un vote qui a eu lieu à la majorité des propriétaires, en assemblée générale extraordinaire tenue en date du 28/10/2023. Deux documents sont annexés

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La réglementation des domaines de Brannay et des Clairis à SAVIGNY sur CLAIRIS a été travaillée en partenariat avec leur syndicat. Cependant le travail de rédaction est long et laborieux, et les nouvelles modifications portées dans le cadre de l'enquête publique sont acceptées.*

#### *Idem 4.2.1.6.2.2. Domaine des Clairis*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Les habitations du domaine de Brannay ne relèvent pas à l'évidence, de l'architecture traditionnelle que l'on peut trouver habituellement dans le territoire du Gâtinais en Bourgogne et que le PLUi de la CCGB entend légitimement protéger. Toutefois et en raison du fait que ces habitations de loisirs constituent un ensemble dans une unité foncière arborée et de l'intérêt que constitue ce domaine pour le développement du tourisme, la commission d'enquête est également favorable à la prise en compte des modifications demandées.

##### 4.2.1.5.2 : Contribution de la mairie de Chéroy 27 place du général de Gaulle 89690 Chéroy (RD/69 et RP/C/07)

- **La commune de Chéroy demande des ajustements sur le règlement littéral à savoir :**
  - ✓ les toits en plaque de fibrociment sont interdits pour les maisons d'habitation et les annexes
  - ✓ si un permis de construire ou une déclaration préalable pour un mur extérieur est autorisée, le crépi de ce même mur doit être fait dans les trois ans après la réalisation du mur
  - ✓ les annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation
  - ✓ les annexes non visibles de la rue relèvent du libre choix de l'architecte
- **La commune demande particulièrement** que les toits plats soient autorisés dans le PLUi dans toutes les zones urbanisées ou à urbaniser de Chéroy car l'interdire reviendrait à aller à l'encontre des valeurs environnementales préconisées par l'Etat

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Des modifications et ajustements réglementaires seront apportées. Cf liste Mme CARTIER 4.2.1.6.16.1.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis favorable à ces propositions.

#### **4.2.1.5.3 : Contribution de MM. LORET Jérôme et Fabrice agriculteurs à Piffonds (RP/P/09 - RD/93, RD/136 et RD157)**

**MM. LORET Jérôme et Fabrice** sont propriétaires des parcelles 99, 107, 54, 112, 113, 111, 214, 211, 107 et 105. Ils observent que la parcelle D107 est une carrière boisée non inondable. Ils demandent la possibilité de construire un bâtiment agricole dans le périmètre du château. Concernant la parcelle 152 au lieu-dit Les Petits Lucas, ils signalent le même problème que pour la parcelle 107 car il s'agit en fait d'une carrière non inondable. Au hameau de la Bazonière, ils demandent pourquoi les parcelles 113, 4 et 134 sont constructibles car il s'agit de terres agricoles actuellement cultivées. Elles devraient rester classées en A pour éviter des conflits de voisinages car ils ont le projet de construire un bâtiment agricole pour un élevage sur la parcelle D 214 située face à la parcelle D 108.

Quant à la parcelle section D 117, il faudrait enlever la partie boisée au sud car il s'agit d'une jachère déclarée à la PAC et qui devrait repasser en zone agricole.

En raison de la topographie du terrain, ils demandent que le périmètre de protection du château de Piffonds soit redéfini car une partie de leur parcelle n'est pas visible du château.

Dans leur contribution complémentaire n° RD/157, **MM. LORET Fabrice et Jérôme** précisent et étendent leur demande.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les remarques d'urbanisation à proximité de l'exploitation de Messieurs LORET seront débattues pendant la conférence des maires.*

*Cf 4.2.1.3.1 pour le rayon de 500m de protection conservé autour du château.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir les commentaires de la commission d'enquête exposés ci-dessus au § 4.2.3.1. De plus, la commission d'enquête s'en remet aux travaux de la conférence des maires.

#### **4.2.1.5.4 : Contribution de Mme PHILIPPE Christine et de M. SOMMER Jean-Philippe Bel-air cidex 125 rue de Tuileries, Bannay (RD/104 et observation orale)**

**Mme PHILIPPE Christine et M. Jean-Philippe SOMMER** souhaitent développer un projet ludique et atypique sur une parcelle de plus de 6 hectares comprenant un ancien bâtiment industriel en briques de plus de 2 000 m<sup>2</sup> dans le but de développer une mini-ferme pédagogique dans le cadre d'un jardin arboré et luxuriant avec notamment un musée de manèges de collection et la création d'hébergements atypiques. Une étude pour des panneaux photovoltaïque est également à l'étude. Cette demande est accompagnée d'un dossier présentant plusieurs photos.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Ce genre de projet aurait dû être vu avant l'arrêt de projet et faire l'objet d'un STECAL étudié par l'ensemble des élus, des Personnes Publiques Associées, et transmis pour avis à la CDPENAF. Ce projet pourrait être examiné dans le cadre d'une modification du PLUi.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Ce projet est certainement très intéressant pour le développement du tourisme et de la vie culturelle du territoire de la CCGB et la commission d'enquête ne peut qu'y être favorable. Il devra néanmoins être étudié de manière plus approfondie.

#### 4.2.1.5.5 : Contribution de M. POISSON Sébastien 3, Les Ménagers 89150 Dollot ([sebastien-poisson@outlook.fr](mailto:sebastien-poisson@outlook.fr)) - (RD/165)

M. POISSON Sébastien souhaite garder la possibilité de rénover et de réhabiliter les bâtiments situés sur les parcelles 121, 122, 123 et 124 (*commune de Dollot, section Z*) en habitations comme c'est le cas actuellement en garages ou autres. Le hameau des Ménagers (*qui n'est plus un hameau d'ailleurs ...*) comporte des bâtiments pluri-centenaires qu'il veut garder et rénover au fil du temps.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La réglementation en zone A n'interdit pas la rénovation des constructions existantes, elle limite les changements de destination. Cependant les bâtiments, objets de la présente demande, sont bien marqués sur le plan de zonage d'une étoile autorisant le changement de destination au titre de l'article L.151.11 du Code de l'urbanisme.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Il est pris connaissance de cette réponse qui donne satisfaction à M. POISSON Sébastien.

#### 4.2.1.6 : La satisfaction des besoins

##### 4.2.1.6.0 : Les modes d'habitat

##### 4.2.1.6.0.1 : Contribution de Mme Claire TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)

- **Les associations** estiment que le PLUi devrait commencer à préparer la ville de demain autrement, en anticipant un développement économique sans artificialisation nette et fondée sur une économie de proximité. Dans cette conception des bourgs, les zones sous-denses actuelles pourraient être soit converties en espace de nature (utiles ou de loisirs) soit occupée de façon plus rationnelle en identifiant des espaces à vocation d'habitat semi-collectif pour des tailles plus petites, des espaces partagés, des zones maraîchères ou jardins collectifs dans les zones urbanisées ou classées « à urbaniser »

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le travail d'élaboration du PLUi a débuté en 2019 et la loi de 2021 Climat et Résilience a fixé à l'horizon 2050 l'objectif ZAN. Au cours de l'élaboration du PLUi, les élus ont énormément réduit l'enveloppe possible affichée dans le SCOT Yonne Nord. Et malgré cela, ils ont parfaitement conscience que des procédures de modification et de révision des documents de planification vont avoir lieu. En effet, la loi de juillet 2023 impose qu'avant février 2027 pour le SCOT et avant février 2028 pour le PLUi soient conformes aux objectifs de la loi ZAN. Ce premier travail de PLUi est donc perfectible et évolutif : les documents d'urbanisme sont des documents complexes et vivants qui se conforment aux lois.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La proposition des associations est intéressante, et devra faire partie des réflexions pour les modifications ultérieures du PLUi, en particulier si les zones à urbaniser sont laissées vacantes.

#### 4.2.1.6.1 : Les activités économiques

##### 4.2.1.6.1.1 : Contribution de la mairie de Savigny-sur-Clairis (RD/33)

La mairie de Savigny-sur-Clairis relève une erreur matérielle dans les plans concernant la parcelle ZB 69 qui est déjà occupée par un équipement ayant une finalité économique. Cette parcelle doit donc être reclassée en zone UE et non en zone A.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'erreur/oubli sera corrigé(e).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête en prend note.

##### 4.2.1.6.1.2 : Contribution de MM. BARDAT Philippe et Anthony lieu-dit Les Roulantes à Nailly (RD/38 et RP/N/02)

MM. BARDAT souhaitent un agrandissement des surfaces exploitables pour la carrière de craie qu'ils possèdent tout en indiquant que les parcelles anciennement exploitées sont en cours de reboisement. Ils joignent un plan.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'ouverture de nouvelles surfaces exploitées étant compensée par du reboisement, la demande est acceptable.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage tout à fait la position de la CCGB sur l'intérêt d'agrandir cette carrière de craie familiale nouvellement reprise par le fils de cette famille compte tenu du fait qu'au-delà de l'apport économique qu'apporte cette carrière, un reboisement des parcelles anciennes est prévu dans le plan d'exploitation de la carrière. Il conviendrait toutefois de classer en EBC les parties déjà reboisées.

##### 4.2.1.6.1.3 : Contribution de M. BRAUN Michel 5 route de Sens à Chéroy (RD/52, RD/70 et RP/N/16)

M. BRAUN Michel demande la modification du classement de la parcelle ZL 84 sur la commune de Chéroy actuellement classée en terrain agricole, en terrain constructible. Il joint une lettre du 20 avril 2023 à la mairie de Chéroy et une autre lettre adressée au commissaire enquêteur en date du 12/12/2023 accompagnée de 5 photos de son terrain. S'il n'est pas possible de reclasser toute la parcelle en terrain constructible, il souhaite au moins obtenir une autorisation pour la construction de son hangar de 96 m2 pour lui permettre d'abriter et d'entretenir sa pelleteuse de 16 tonnes.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La demande de M. BRAUN a retenu l'attention. Cependant, elle s'apparente à une extension de l'urbanisation d'un hameau. Par conséquent, la parcelle en question peut être classée en secteur Nj afin de permettre la création d'annexes à l'habitation dans la limite de 50 m².*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête est favorable au classement Nj.

#### 4.2.1.6.1.4 : Contribution de M. TANFIN Jonathan Villebougis (RP/02/P et RD/87)

M. TANFIN Jonathan souhaite construire un bâtiment d'environ 400 m2 sur les parcelles 0074 et 0002 situées à cheval sur les communes de Villebougis et de Nailly. Le bâtiment sera dédié sur environ 300 m2 pour l'atelier et le stockage. Sur le reste de la surface, un bureau, une salle de réunion des sanitaires et une cuisine seront créés. Il joint un extrait cadastral

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le projet de M. TANFIN sur un tènement déjà bâti a retenu l'attention des élus. Cependant, il sera nécessaire de consulter les services de l'Etat (la DDT) afin d'aider au choix de zonage et de règlement pour ce faire, car en l'état nous ne sommes pas en mesure d'apporter une réponse réglementaire. A défaut de réponse, ce projet pourrait être examiné dans le cadre d'une modification du PLUi.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête.

#### 4.2.1.6.1.5 : Contribution de M. VALLEMONT pour l'entreprise EURIAL à JOUY (RP/03/P et RD/88) - (Voir § 4.2.1.6.3.4)

M. VALLEMONT transmettra un courrier demandant la possibilité d'étendre l'entreprise EURIAL qu'il représente (laiterie employant 400 personnes) pour en permettre l'extension

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*cf 4.2.1.6.3.4*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

*cf 4.2.1.6.3.4*

#### 4.2.1.6.2 : Les activités touristiques

##### 4.2.1.6.2.1 : Contribution d'un membre anonyme de l'association des cyclistes du nord de l'Yonne (RD/07)

Un membre anonyme de l'association des cyclistes du nord de l'Yonne observe que l'aménagement des chemins vicinaux pour les vélos serait également idéal pour développer le tourisme vert qui fait défaut dans la Région et qui dispose pourtant d'un grand potentiel par rapport à la distance vis à vis de la région parisienne.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Cf 4.2.1.6.6.1*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête a constaté lors de l'étude des plans détaillés du dossier, que des cheminements doux étaient bien prévus. Toutefois la commission fait remarquer que

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

l'aménagement de chemins vicinaux n'est pas du ressort du PLUi, mais des communes ou des associations foncières.

#### **4.2.1.6.2.2 : Contribution de M. TASTAYRE Nicolas Domaine de Clairis 89150 Savigny-sur-Clairis ( [directeur@clairis.fr](mailto:directeur@clairis.fr)) - (RD/166)**

**M. TASTAYRE Nicolas**, directeur du domaine de Clairis, adresse un dossier comportant des demandes de modification de la zone UCs (Domaine de Clairis) ainsi que des ajouts et modifications sur le plan de zonage. Il joint deux documents.

##### **➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?***

*La réglementation des domaines de Brannay et des Clairis à SAVIGNY sur CLAIRIS a été travaillée en partenariat avec leur syndicat. Cependant le travail de rédaction est long et laborieux, et les nouvelles modifications portées dans le cadre de l'enquête publique sont acceptées.*

#### ***Idem 4.2.1.5.1. Domaine de Brannay***

##### **➤ *Commentaires de la commission d'enquête***

Comme pour le domaine de Brannay, le domaine des Clairis constitue une urbanisation de loisirs à part, avec son propre règlement. La commission d'enquête prend bonne note de l'intégration des modifications dans le document final.

#### **4.2.1.6.2.3 : Contribution de Mme TISSOT Marie-Christine Route de Chéroy 89150 Domats ( [belairnaturel@orange.fr](mailto:belairnaturel@orange.fr)) - (RD/171)**

**Mme TISSOT Marie-Christine** présente un projet au lieu-dit « Les Besnards » composé de maisons d'architecture diverses visant à développer un complexe attractif comprenant un espace de loisirs, culturel, pédagogique et écologique avec hébergement. Elle s'interroge sur la faisabilité par rapport au projet de PLUi.

##### **➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?***

*Ce genre de projet aurait dû être vu avant l'arrêt de projet et faire l'objet d'un STECAL étudié par l'ensemble des élus, des Personnes Publiques Associées, et transmis pour avis à la CDPENAF. Ce projet pourrait être examiné dans le cadre d'une modification du PLUi.*

##### **➤ *Commentaires de la commission d'enquête***

Avis partagé par la commission d'enquête, ce projet pourra faire l'objet d'un STECAL dans le cadre d'une modification du PLUi.

#### **4.2.1.6.3 : Les équipements industriels, commerciaux et notamment les zones logistiques**

#### **4.2.1.6.3.1 : Contribution de Mme Claire TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)**



- **Les associations observent :**

- ✓ Qu'un exploitant agricole perd 20 ha de SAU pour l'extension de la zone de Villeroy à Villeneuve-la-Dondagre et qu'il existe aussi une extension de la zone de Savigny-sur-Clairis à Piffonds. Est-ce bien raisonnable ? Quelles seront les compensations ?
- ✓ La hauteur de ces plates-formes logistiques devrait être limitée (38 m sont autorisés) alors que l'extension à Piffonds sera visible dans le village
- ✓ Le régime de l'écoulement des eaux en aval de la zone de Villeroy, de l'amont des Bobards jusqu'au fond de Brassy semble déjà avoir été perturbé par l'autoroute. L'extension devrait être soumise à une amélioration de l'écoulement
- ✓ Toute extension de zone logistique et d'autorisation de permis de construire devrait être soumise à un changement profond dans l'éclairage nocturne dans l'ensemble des zones en conformité avec les règles imposées aux habitants des villages
- ✓ Les deux zones logistiques devraient être phasées pour n'être autorisées que progressivement sur la durée du PLUi. Le classement devrait rester en A pour au moins 3 ans sur l'une des deux zones d'extension

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Depuis la prise de compétence par la Communauté en 1998, la CCGB s'est engagée dans un développement économique logistique et industriel structuré autour de 2 pôles.*

*La ZAE Nord Gâtinais de Villeroy-Fouchères couvrant aujourd'hui presque 70 hectares marqué par la présence de grandes entreprises comme Renault (en 2005), est située à proximité de l'échangeur de l'autoroute A19 (Orléans-Sens) rejoignant l'A5 (Troyes-Paris) au nord ou l'A6 au sud, des départementales D660 et D81 (Nemours) et de la déviation sud de Sens au giratoire permettant l'accès à l'échangeur autoroutier précédemment cité. Un fret routier en lien avec le port fluvial proche de Gron (directement accessible par la déviation sud de Sens) au rayonnement national et avec la gare de Sens, complète avantageusement le positionnement de cette ZAE.*

*La ZAE Sud Gâtinais de Savigny sur Clairis de 55 hectares est tout aussi avantagée par sa localisation. La zone est limitrophe à l'échangeur des autoroutes A6 et A19 et à proximité de la départementale D 660 (Courtenay-Montargis). Les entreprises présentes sont entre autres FM Logistic, Soprema, etc.*

*La ZAE de Jouy complète la liste des ZAE de catégorie 1 c'est-à-dire des ZAE très structurantes pour le territoire avec la présence de l'entreprise Eurial.*

*La volonté politique des 26 communes est de concentrer le développement économique sur ces 2 zones d'activité et de pouvoir offrir du foncier localement mais d'une manière très raisonnée en confortant les ZA déjà existantes avec des équipements en capacité de recevoir ces futurs établissements.*

*Dans ce sens, il est préconisé de remplir prioritairement les terrains économiques en dents creuses et d'inciter les propriétaires à ne pas faire de la rétention foncière en taxant les terrains reconnus sans projet depuis longue date (pas de taxe pour les réserves foncières concernées par les agrandissements éventuels d'entreprises existantes).*

*Les deux ZAE Nord et Sud Gâtinais ne présentent aucune friche industrielle et localement les zones artisanales n'en comptent pas non plus. Cela s'explique à la fois par des implantations relativement récentes d'entreprises mais également par la qualité et le dynamisme de celles parmi les plus importantes des ZAE.*

*La qualité architecturale, la protection de la petite faune et de la biodiversité sont des éléments qui n'ont pas été omis dans le règlement du PLUi. Ainsi des orientations d'aménagement et de programmation sur ces thématiques ont été produites et seront portés à la connaissance des industriels afin de travailler avec eux dès la phase d'avant-projet.*

#### *Commentaires de la commission d'enquête*

Les recommandations des associations sont pertinentes, mais comme le signale la CCGB dans sa réponse, la demande est réelle pour le développement de ces zones, et il n'y a pas de friches industrielles à exploiter. Les ZAE bénéficient d'un emplacement géographique idéal grâce au nœud routier situé à proximité.

La commission d'enquête attire l'attention de la CCGB sur l'aménagement paysagé de ces zones et sur l'importance de l'écoulement des eaux pluviales du fait de l'artificialisation supplémentaire qui en résultera, alors que certains écoulements ont déjà été perturbés par l'autoroute comme les associations l'ont mentionné. La gestion de l'éclairage nocturne dans ces zones devra être étudiée de manière approfondie tant pour le bien être des habitants que pour la faune nocturne.

#### **4.2.1.6.3.2 : Contribution de M. ROSALIE maire de Piffonds (RP/P/07 et RD/91)**

**M. le maire de PIFFONDS** informe qu'il est prématuré de créer la zone 1AUE (extension de la zone industrielle de Savigny-sur-Clairis) car l'ensemble de la population de Piffonds va être consulté par référendum. Il joint une lettre datée du 18/12/2023.

##### *➤ Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*M. le Maire est revenu sur sa remarque pendant l'enquête publique et n'a plus d'objection à l'encontre de cette zone 1AUE limitrophe à la zone d'activité de SAVIGNY SUR CLAIRIS*

##### *➤ Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de ce changement d'avis du maire de Piffonds.

#### **4.2.1.6.3.3 : Contribution anonyme (RD/110)**

**Une personne** ayant souhaité garder l'anonymat rappelle les objectifs du PLUi concernant la consommation foncière et demande comment justifier un tel besoin de consommation foncière (75 ha dont 61 ha pour les 14 prochaines années soit 5,4 ha/an et 4,4 ha d'ENAF/an ce qui représente une multiplication par près de 2,5 soit + 150 %) même s'il reconnaît la dynamique positive des emplois (+ 0,5 % par an). Il pose la question des choix du type de développement souhaité et notamment par rapport au choix du recours à des entreprises du secteur logistique qui ont un ratio « nombre d'emplois par surface aménagée le plus faible ». Il souhaite obtenir des explications chiffrées plus précises pour justifier cette forte consommation foncière.

##### *➤ Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le document PLUi est compatible avec les objectifs fixés par le SCOT Yonne Nord approuvé qui autorise 77 hectares de zones économiques pour le territoire du Gatinais en Bourgogne. Ce développement répond aux objectifs d'extension maîtrisée des zones économiques communales et pour les ZAE Nord et Sud du territoire. A noter que le règlement du PLUi pour les zones UE et 1AUE ne cible pas uniquement les activités logistiques ; il reste bien ouvert à toutes les formes d'entreprises et d'activités économiques et industrielles. (La dernière entreprise autorisée dans la ZAE du Nord du Gatinais est l'entreprise AVEM).*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Tout d'abord la commission d'enquête remarque que les objectifs du PLUi sont compatibles avec le SCoT. Le développement des plateformes logistiques est naturellement justifié par la présence d'un nœud routier important à proximité du Bassin parisien. Mais elles ne sont pas les seules à avoir besoin à la fois de place et d'un accès direct aux autoroutes. Des entreprises intervenant dans des secteurs d'activités diverses peuvent tout à fait trouver également leur place dans ces zones et créer aussi des emplois.

**4.2.1.6.3.4 : Contribution de la société EURIAL 30 rue des Jacquins 89150 Jouy ([olivier.vallement@eurial.eu](mailto:olivier.vallement@eurial.eu)) - (RD/167) (suite § 4.2.1.6.1.5)**

Le représentant de la société EURIAL adresse un dossier concernant des demandes portant sur le zonage de la commune de Jouy, de Fouchères et de Subigny ainsi que sur le règlement écrit des zones UE dont celle de Jouy.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les besoins de développement de l'entreprise EURIAL à JOUY sont recevables.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve la décision de la CCGB d'accepter les demandes de la société EURIAL qui constitue un pôle d'emplois important pour le territoire.

**4.2.1.6.4 : Les performances énergétiques**

**4.2.1.6.4.1 : Contribution de Mme TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)**

- **Les associations observent :**
  - ✓ Qu'un grand nombre de centrales photovoltaïques sont actuellement à l'étude alors qu'une politique PV plus construite n'a pas été débattue ni adoptée dans ce domaine par la CCGB
  - ✓ Qu'il est positif que ces centrales PV aient été exclues des zones N
- **Les associations demandent que :**
  - ✓ La priorité soit donnée au PV sur toiture ou parking pour économiser l'artificialisation des sols naturels ou agricoles
  - ✓ Soit ajouté dans le règlement que doivent être équipés de PV :
    - Toutes les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> sauf étude démontrant l'impossibilité et sauf localisation dans les centres urbains anciens protégés (cœur de village) et qui devraient être équipées à 100% dès leur construction. En cas de demande de permis modificatif, les toitures doivent être obligatoirement équipées
    - Tous les parkings urbains ou de zones commerciales, sauf ceux situés sous des arbres, doivent être privilégiés
    - Les zones agricoles ZAP doivent être interdites au PV puisque précisément elles contribuent au paysage et à d'autres fonctionnalités écologiques importantes
    - Le principe de la proportion de 2% de la SAU devrait être retenu pour chaque agriculteur selon les recommandations de la FNSEA au lieu des 10 ou 20 % souvent retenus
- **Concernant le cas particulier du projet de méthaniseur à Fouchères :**
  - ✓ Ce projet est-il compté dans les bâtiments d'exploitation agricole ?
  - ✓ Quelle est la surface retenue ?
  - ✓ Les surfaces de stockage de matière végétale destinée au méthaniseur devraient être comptées dans les surfaces imperméabilisées car il sera couvert d'un textile/plastique imperméable de près ou plus d'un hectare et le sol de l'exploitation sera bétonné

- ✓ Ce méthaniseur ne devrait pas être considéré comme étant une installation agricole mais industrielle, sa surface devrait donc faire partie des hectares consommés pour l'activité économique non agricole

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

- *L'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme impose des règles de couvertures des parcs de stationnement avec des procédés de production d'énergie renouvelable. Les règles sont modifiées rapidement et toujours dans un souci de maîtriser les espaces et l'énergie. Les dossiers seront traités avec les règles du PLUi et celles du Code de l'urbanisme.*
- *la loi Climat et Résilience 2021 impose déjà des normes environnementales pour les bâtiments et la RE 2020 a pour objectif la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS)*
- *Le règlement stipule en effet l'interdiction des PV sur les secteurs Ap (agricole protégé) et les zones N (naturelles)*
- *Il semble plus commode d'appliquer les évolutions du Code de l'urbanisme que de proposer des règles qui seront très certainement obsolètes rapidement.*
- *le méthaniseur de Fouchères : dans le calcul de la consommation foncière sont comptabilisés les bâtiments sortis de terre. Le permis de construire a été autorisé par l'Etat, mais les travaux n'ont pas encore débuté, ainsi il ne rentre pas dans le calcul de la consommation foncière.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête regrette qu'il n'y ait pas eu d'étude sur les emplacements particuliers attribués à des centrales photovoltaïques, ni de zonage spécifique type Np concernant les terrains dit infertiles ou pollués comme les anciennes décharges. Toutefois le règlement est formel sur l'interdiction de ces installations en zone Ap et N. La réponse de la CCGB concernant les règles de constructions des bâtiments ou de la couverture des parcs de stationnement est exacte.

**4.2.1.6.4.2 : Contribution de l'APRR service foncier 77140 Nemours (isabelle.damloup@aprr/fr) (RD/82)**

- L'APRR demande la possibilité de pouvoir réaliser/implanter des installations photovoltaïques dans la poursuite des objectifs de la loi Energie-Climat du 08/11/2019 (installations exemptées des dispositions de la loi Barnier au sein des délaissés autoroutiers, des aires de repos et service, des aires de stationnement) et désormais de la loi sur l'accélération des énergies renouvelables du 10/03/2023 (exemptant de la loi Barnier toutes les infrastructures solaires, photovoltaïques et thermiques sans condition de localisation)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La zone UR permet l'installation de panneaux photovoltaïques, tout comme les zones U et A (hors secteur Ap). A noter que les projets sur les bonnes terres agricoles doivent être de qualité et ne pas porter atteinte aux rendements agricoles.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de cette réponse.

**4.2.1.6.4.3 : Contribution de la commune de Villeneuve-la-Dondagre 6 rue des Vignes 89150 Villeneuve-la-Dondagre ([villeneuveladongrade@gmail.com](mailto:villeneuveladongrade@gmail.com)) (RD/125)**

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- **La commune de Villeneuve-la-Dondagre** demande de remettre la zone ENR (zone de remblai, ancienne décharge et non en zone humide (voir plan joint) sachant que la zone à côté est une zone agricole
- **Eolienne** : la commune est une zone de transit des grues et oies sauvages et de passage à basse altitude des avions militaires et donc aucune implantation d'éoliennes n'est possible sur ce territoire (cf. délibération du 21/12/2023)
- **Zone ENR (photovoltaïque)** : au-dessus de la station d'épuration, les parcelles appartiennent à la commune (voir zone en orange sur le plan)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'emplacement réservé et la parcelle YC37 seront classés en zone A.*

*NOTA : Le travail d'élaboration des cartes EnR sur le territoire est en cours et à ce jour non abouti pour l'ensemble du territoire.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend bonne note de cette réponse et du travail en cours pour l'élaboration des cartes EnR sur le territoire.

#### **4.2.1.6.5 : Le développement des communications électroniques**

##### **4.2.1.6.5.1 : Contribution de la commune de DOLLOT 3 place de la mairie 89150 (RD/72)**

La commune de DOLLOT observe que les services hertziens ne sont pas repris dans les annexes du PLUi.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les corrections seront apportées*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de ces corrections.

#### **4.2.1.6.6 : Le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile**

##### **4.2.1.6.6.1 : Contribution d'un membre anonyme de l'association des cyclistes du nord de l'Yonne (RD/07) - Voir également § 4.2.1.6.6**

Un membre de l'association des cyclistes du nord de l'Yonne qui a souhaité rester anonyme, mentionne qu'en page 30 du projet de PADD, indique que dans l'objectif n° 7, aucune extension ou développement des hameaux ne sera autorisé dans le cadre de la volonté de réduire les déplacements motorisés. Il en conclut pour les deux communes de Saint-Agnan et Villethierry qui font partie des pôles d'attractivité de Villeneuve la Guyard, que l'interdiction de construction dans les hameaux fondée sur la volonté de réduire les déplacements motorisés, constitue une inégalité de traitements entre les habitants.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le non-développement des hameaux constitue une des prescriptions du SCoT. Développer ces hameaux pour encourager l'utilisation du vélo pour la desserte des pôles ne répond pas aux objectifs du SCoT et du ZAN (zéro artificialisation nette).*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



*Le développement des chemins vicinaux n'entre pas dans le cadre du document d'urbanisme dans la mesure où aucun emplacement réservé n'est demandé par les collectivités compétentes.*

*Les déplacements doux sont encouragés dans la mesure où les zones d'extension urbaine sont proches des lieux de vie des villages et des bourgs.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

L'extension des hameaux est effectivement interdite tant par le SCoT que par le futur PLUi et ce principe doit primer sur toute autre considération aussi légitime soit elle que le développement des modes de déplacement doux (vélos, etc ...).

**4.2.1.6.6.2 : Contribution de M. et Mme WEBER, Mme FAIVRE et Mme NONQUE (RD/42, RP/N/06 et RD/141)**

M. et Mme WEBER, Mme FAIVRE et Mme NONQUE observent que la légende de l'OAP concernant les parcelles ZK 4-145 et 146 à Nailly, classées en zone 1AU avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est erronée car il existe une inversion entre le cheminement piéton et la voirie. Ils proposent de repositionner le cheminement piéton sur la frange est plutôt qu'ouest. La contribution RD/141 joint 3 documents : OAP : remarques. Propriétaires : Nonque + Faivre, 2104723 - PA validé et Préparation OAP « village » V3.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les corrections seront apportées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend connaissance de cette réponse.

**4.2.1.6.6.3 : Contribution déposée par un anonyme - commune de Dollot (RD/50 et RD/72)**

- Une personne qui a souhaité rester anonyme souhaite :
- ✓ la création d'un cheminement doux entre le hameau du Liard et le bourg (le tracé sur le plan de zonage est entamé mais non terminé)
- ✓ la création d'un point de vue sur la RD 196 au-dessus du hameau des Bruyères en direction du bourg
- **La commune de DOLLOT** dépose la même demande concernant le chemin doux existant depuis le Liard jusqu'au bourg et qui n'est pas achevé (cf. délibération du 06/07/2023 jointe)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le tracé du cheminement doux sera corrigé et le cône de vue ajouté.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend connaissance de cette réponse.

**4.2.1.6.6.4 : Contribution déposée par M. GENNERAT Bernard (vero.deloison@orange.fr) - commune de Piffonds (RD/65)**

M. GENNERAT Bernard observe que le zonage du PLUi sur la commune de Piffonds prévoit un Emplacement Réservé (ER) sur une partie de la parcelle AB30 destiné à la création d'un parking pour l'école. Or il existe déjà 20 places de parking sur la parcelle limitrophe AB31. L'ER de 1824 m<sup>2</sup> sur la parcelle AB30 permet de créer environ 70 places supplémentaires aux 20 places existantes (ratio d'environ 20 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



y compris les voies de circulation). L'école compte actuellement une cinquantaine d'élèves. L'ER doit permettre de répondre aux besoins de l'évolution de l'école créant à terme, 90 places de stationnement (70 + 20). Cette profusion de places semble disproportionnée par rapport aux besoins réels de l'évolution de l'école même si ses effectifs venaient à doubler. Il y aurait toujours près d'une place par élève. Ce projet d'ER va complètement à l'encontre de la nécessité de réduire l'usage et l'espace occupé par la voiture et n'encourage pas le développement des mobilités actives (marche ou vélo) dans la vie quotidienne.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le libellé de l'emplacement réservé sera modifié : le projet est de réaliser un parking et d'étendre le groupe scolaire.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La réponse de la CCGB devrait permettre de concilier le développement en harmonie du groupe scolaire et des places de parking.

**4.2.1.6.6.5 : Contribution de Mme TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson - [claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net) (RD/77)**

- **Les associations** notent avec intérêt l'utilisation de l'ancienne voie ferrée pour en faire une voie verte mais elles demandent que :
  - ✓ Cette voie ne soit pas imperméabilisée (bitume) mais transformée en chemin rural sur toute sa longueur
  - ✓ Les éléments de végétation ayant déjà repris soient laissés sur place (arbres)
  - ✓ Que la voie ne soit pas défrichée et qu'elle ne soit pas aménagée en piste cyclable
  - ✓ Qu'une telle artificialisation (surface bitumée) puisse être décomptée des surfaces autorisées à l'artificialisation comme les autres infrastructures

✓ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus prennent note des recommandations.*

✓ *Commentaires de la commission d'enquête*

Ces recommandations sont pertinentes.

**4.2.1.6.6.6 : Contribution de Mme MOREL Karine 37 grande rue 89100 -Nailly ([karinemorel.prin@hotmail.fr](mailto:karinemorel.prin@hotmail.fr)) - (RD/95, RD/105)**

**Mme MOREL Karine** se joint à la réclamation de deux autres propriétaires de parcelles (ZK 146, ZK147/Mmes FAIVRE et ZK 44/Mme Deveze Nonque) et qui doit être intégrée dans le cadre d'une OAP concernant la commune de Nailly. Elle propose un aménagement concernant notamment un sentier à créer pour le relier à un sentier existant. Deux schémas sont joints.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus réfléchissent à l'agrandissement de la zone IAU et prennent note de la recommandation à propos du sentier.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête s'en remet aux réflexions des élus.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

#### 4.2.1.6.7 : La sécurité et la salubrité publique

##### 4.2.1.6.7.1 : Contribution de l'APRR Service Foncier 77140 Nemours ([isabelle.damloup@aprr.fr](mailto:isabelle.damloup@aprr.fr)) - (RD/82)

- L'APRR demande de mentionner en annexe du PLUi et de faire figurer sur les plans des servitudes, la servitude EL11 selon la notice du ministère jointe à cette contribution
- L'APRR demande également d'imposer des marges de recul pour des constructions qui pourraient être amenées à être érigées à proximité du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ou des prescriptions architecturales et paysagères limitant tout risque d'éblouissement, de réverbération ou de détournement d'attention, facteur de danger pour la circulation autoroutière

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Ces éléments seront intégrés.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête en prend note.

#### 4.2.1.6.8 : La prévention des risques naturels prévisibles (inondations), des pollutions et des nuisances

##### 4.2.1.6.8.1 : Contribution de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du Bassin du Loing (EPAGE) - 25 rue Jean-Jaurès 45200 Montargis (tel : 02 38 28 55 11) - [contact@epageloing.fr](mailto:contact@epageloing.fr) - lettre 4 pages + 35 pages d'annexes (RD/35)

- **Volet ruissellement** : l'EPAGE observe que malgré l'implication des élus sur cette thématique, de nombreux axes de ruissellement n'ont pas été identifiés par les communes en particulier lorsqu'ils traversent des zones d'habitation. La liste des prescriptions et restrictions figurant dans le règlement nécessiterait d'être présentée de manière exhaustive tout en présentant les cas d'application. De plus, les mesures d'interdiction concernent uniquement les zonages Ua, Ub et N alors qu'il est indispensable que ces mesures s'appliquent à l'ensemble des zones définies au PLUI
- **Volet inondation** : afin d'éviter l'augmentation de la vulnérabilité du territoire face aux inondations, il serait nécessaire de retravailler les trois points suivants :
  - ✓ Le fait de reconstruire dans une zone inondable équivaut à une nouvelle construction soumise au risque inondation
  - ✓ Les extensions des habitations peuvent aggraver le risque pour l'habitation concernée mais également les habitations autour
  - ✓ La surface de 20 m2 représente une surface importante d'extension en zone inondable
    - Il convient de consulter l'outil TURBEAU : <https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr> et le guide du CEPRI disponible : [https://www.cepri.net/tl-files/guides%20CEPERI/18-12-51\\_Guide\\_PLU\\_BD.pdf](https://www.cepri.net/tl-files/guides%20CEPERI/18-12-51_Guide_PLU_BD.pdf)
    - Demande d'apporter des précisions pour expliquer les choix de chacune des zones inondables identifiées dans le zonage du PLUI
    - Nécessité de retravailler la cartographie des zones inondables indiquées dans le zonage
- **Volet emplacements réservés** : Vive incitation de l'EPAGE à intégrer les propositions d'aménagement faites en emplacement réservé afin de pouvoir faciliter la concrétisation de ces projets à venir

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Un échange a eu lieu avec l'EPAGE le 23/10/2023 dont il en ressort les points suivants :*

*- Distinguer les termes de zones humides et de milieux humides*

- *Créer des trames humides et inondables en dehors des parties urbanisées dont les zones A et N*
- *Reprendre le tracé des axes de ruissellement manquants*
- *Reprendre les données EAIP transmises par l'EPAGE*

*Concernant la demande d'afficher des emplacements réservés pour réaliser les aménagements de gestion des eaux pluviales, elles sont travaillées en partenariat avec les propriétaires du foncier concerné mais en aucun cas il n'est question que les communes deviennent propriétaires de ces aménagements (travail réalisé dans le cadre de la GEMAPI).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis de la CCGB partagé par la commission d'enquête qui constate que le travail sur ce dossier se déroule en collaboration étroite avec l'EPAGE.

#### **4.2.1.6.8.2 : Contribution de MM. MERY, HEJNA et FRANCAIS - Égriselles-le-Bocage (RD/46 et RP/N/10)**

MM. MERY, HEJNA et FRANCAIS domiciliés à Égriselles-le-Bocage observent que sur le plan de zonage d'Égriselles-sud au niveau du hameau de Montgerin et de la vallée des Riveaux, les informations suivantes sont erronées :

- le figuré du cours d'eau qui se prolonge au-delà de la parcelle cadastrée YN 33 est à supprimer. C'est un fossé de récupération d'eau de pluie et pas un cours d'eau
- le figuré zone inondable le long du cours d'eau erroné est lui-même infondé
- au niveau du hameau, la zone inondable est impossible et ne tient pas compte de l'altimétrie dans ce secteur.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à ÉGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent)*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de ce nouvel élément qui s'avère réellement nécessaire. Le zonage doit être redessiné avec beaucoup plus de précision, et le ruisseau doit être modifié en fossé de récupération des eaux de ruissellement. Toutefois et durant ce travail, il ne faudra pas omettre que la commune d'Égriselles-le-Bocage a été reconnue en état de catastrophe naturelle pour inondations et/ou coulées de boues, au journal officiel comme l'indique le tableau ci-dessous et disponible sur le site gouvernemental Géorisques.

| <b>Libellé</b>                    | <b>Début le</b> | <b>Sur journal officiel du</b> |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 11/06/2018      | 20/10/2018                     |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 20/07/2007      | 14/06/2008                     |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/12/1999      | 30/12/1999                     |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 30/04/1993      | 19/09/1993                     |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/06/1988      | 03/11/1988                     |

#### 4.2.1.6.8.3 : Contribution de Mme MARBOEUF Corinne 17 rue de bois le roi à Nailly (RD/47, RP/N/11 et RD 137)

Mme MARBOEUF Corinne observe qu'au niveau de la rue des Closeaux, 4 lots (A, B, C et D) sont autorisés alors que la rue est très étroite pour le passage des engins agricoles et que la parcelle 426 est inondée.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La partie sud de la rue des Closeaux affiche 6,50 m de large au plus étroit du domaine de public (entre les 2 bâtisses existantes). Par défaut le dimensionnement d'une voie est très souvent de 6 m ; et il faut rappeler que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue à limiter la vitesse des véhicules. Pour le cas de la rue des Closeaux et des 4 terrains à bâtir, la largeur de voirie est suffisante, mais il pourrait éventuellement être envisagé un emplacement réservé pour élargissement de voirie.*

*Concernant la remarque sur la partie inondable, elle concerne essentiellement la partie du terrain classé en N, pour le lot A, seule la façade avant sera constructible.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Après étude et visite de la parcelle, la commission d'enquête partage l'avis de la CCGB.

#### 4.2.1.6.8.4 : Contribution de Mme ZUCCARELLI Anne 5 rue de la Gogette 89500 Égriselles-le-Bocage ([anne.zucarelli@vianova-rp.com](mailto:anne.zucarelli@vianova-rp.com)) (RD/53)

Mme ZUCARRELLI Anne est propriétaire de la parcelle YN 66 au lieu-dit Montgerin (dans la rue de la Gogette) sur la commune d'Égriselles-le-Bocage et n'a jamais connu d'inondations qui nécessiteraient de placer cette zone en risques naturels. Si ce projet était validé, il lui porterait préjudice par rapport à la valeur de sa maison et elle ne comprend pas pourquoi cette zone est considérée comme inondable d'après les sources de la commune.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

#### 4.2.1.6.8.5 : Contribution de M. SOLENTE Michel et Claudine 4 rue de la Gogette Montgerin 89500 Égriselles-le-Bocage (RD/61)

M. et Mme SOLENTE Michel propriétaires au 4 rue de la Gogette hameau de Montgerin à Égriselles-le-Bocage, numéro de parcelle 60, section cadastrale 710, 709, 711, déclarent que M. SOLENTE né en 1935 au lieu-dit Montgerin, n'a jamais connu d'inondations et que le cours d'eau désigné entre les parcelles 67 et 68 a toujours été en réalité, un fossé et non un cours d'eau.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2.

**4.2.1.6.8.6 : Contribution de M. MERY Frédéric et Angélique 3 rue de la Gogette Montgerin 89500 Egriselles-le-Bocage ([levieuxangelique@orange.fr](mailto:levieuxangelique@orange.fr)) - (RD/62 et RD/N/10)**

**M. et Mme MERY Frédéric** propriétaires au 3 rue de la Gogette hameau de Montgerin à Égriselles-le-Bocage depuis mai 2006, section cadastrale YN parcelle 67, déclarent n'avoir jamais connu d'inondations ni de cours d'eau proche de leur habitation, mais un fossé répertorié sous le numéro de parcelle n° 33.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

**4.2.1.6.8.7 : Contribution de M. FRANÇAIS Frédéric 1bis rue de la Gogette 89500 Égriselles-Le-Bocage ([fred.sami@hotmail.fr](mailto:fred.sami@hotmail.fr)) (RD/64)**

**M. FRANÇAIS Frédéric** a fait construire une maison en 2008. Il observe qu'un fossé débute au bout de son terrain et qu'il a ensuite un champ agricole. Depuis 2008, il n'a pas vu d'eau couler en continu et qu'il n'a jamais subi d'inondations sur son terrain. Il ne comprend pas le changement d'appellation du fossé en cours d'eau. Il joint une copie du cadastre mentionnant l'existence d'un fossé et 4 photos

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent)*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

**4.2.1.6.8.8 : Contribution de M. TISSIER Jean 6 rue de la Gogette 89500 Égriselles-Le-Bocage ([F\\_tissier@orange.fr](mailto:F_tissier@orange.fr)) (RD/66)**

**Mme TISSIER Yvette née CHATON** est arrivée en 1952 à Montgerin et elle n'a connu aucune inondation déclarée sur les habitations. Il en est de même pour **M. TISSIER Jean** qui est arrivé en 1957.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

**4.2.1.6.8.9 : Contribution de M. HEJNA Olivier 5 ter rue de la Gogette 89500 Égriselles-Le-Bocage ([olivier.hejna@gmail.com](mailto:olivier.hejna@gmail.com)) (RD/67)**

**M. HEJNA Olivier** qui habite au 5 Ter rue de la Gogette à Montgerin depuis 1<sup>er</sup> août 2007 déclare n'avoir jamais constaté de cours d'eau coupant la rue de la Gogette mais un fossé qui ne sert que pour les eaux de ruissellement. Depuis 16 ans, il n'a pas consulté d'inondation.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

**4.2.1.6.8.10 : Contribution de Mme GIRAUT Catherine rue du Menhir - hameau de Montgerin - 89500 Égriselles Le-Bocage - [catherine.giraut@gmail.com](mailto:catherine.giraut@gmail.com) (RD/71)**

**Mme GIRAUT** est propriétaire au 5 rue du Menir hameau de Montgerin à Égriselles-le-Bocage depuis 1996. Née en 1949 au 10 rue de la Gogette, elle n'a jamais connu d'inondations. Elle mentionne aussi que le cours d'eau désigné a toujours été en réalité un fossé et non un cours d'eau.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

**4.2.1.6.8.11 : Contribution de M. MOREL Christophe) 5 bis rue de la Gogette Hameau de Montgerin - 89500 Égriselles Le-Bocage - [delphinus89@hotmail.fr](mailto:delphinus89@hotmail.fr) (RD/78)**

**M. MOREL Christophe** arrivé en 2008 au hameau de Montgerin observe qu'il n'a jamais vu d'inondations ni vu couler de l'eau dans le fossé. La parcelle YN 33 n'est pas un cours d'eau mais bien un fossé.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

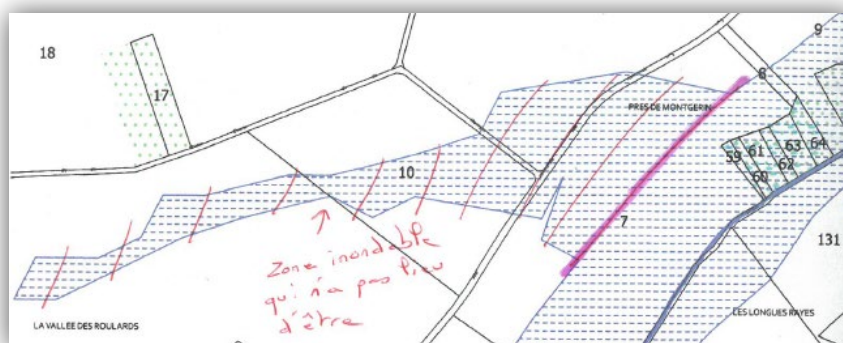
Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2



#### 4.2.1.6.8.12 : Contribution de M. MAURISSAT Gérard 2 rue du menhir 89500 Egriselles-le-Bocage ([gérard.maurissat@orange.fr](mailto:gérard.maurissat@orange.fr)) - RD/84)

- **M. MAURISSAT Gérard** demande que sur la parcelle 14 au lieu-dit les Aubus, la zone située entre les habitations en bout de route et de chemin, redevienne constructible et que soit supprimé toute cette zone inondable qui n'est plus sous l'effet du débordement du ruisseau depuis que le Sivom a ré-entretenu le lit du ruisseau
- **M. MAURISSAT Gérard** observe aussi qu'il est habitant de Montgerin depuis 1954 et qu'il n'a jamais vu de l'eau dans les zones indiquées et qu'aucune maison n'a subi des dégradations, même minimales. Les zones de bcaie voient couler de l'eau (1 fois tous les 10 ans environ) et jamais le ruisseau n'a débordé depuis le nettoyage du ruisseau effectué par le SIVOM. Le ruisseau sort de son lit au passage de la route à Montgerin au niveau de l'ancien moulin car le SIVOM n'a jamais voulu reconnaître le passage sous la route, comme constituant le lit principal et les travaux nécessaires n'ont jamais été effectués. Il joint un extrait de cadastre et demande de supprimer les zones humides qui n'en sont pas
- **M. MAURISSAT Gérard** observe également que la zone humide localisée dans le fond de la vallée des Roullards route de Brassy est mal située. Un filet d'eau y coule une fois tous les 10 ans sans traverser la route et qui a pour origine le fond supérieur qui lui devrait être classé en zone humide car des écoulements en proviennent. L'eau provient de la plaine du bois de Quatreñoix qui elle n'est pas classée zone humide (extrait de cadastre joint). Enfin, il relève la présence d'un fossé planté d'arbres dans cette zone dont il faudrait tenir compte car il collecte les eaux venant de la plaine de Quatreñoix (voir extrait de cadastre)

#### ➤ Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?



*Défavorable au classement des parcelles YO 107 et 16 en UB car l'habitat est trop diffus (présence d'une seule maison isolée sur un côté de la route). Cela s'apparente donc à une extension d'hameau. En revanche, possibilité de classer les 2 parcelles en Nj afin d'offrir une zone tampon à l'agriculture.*

*Défavorable au classement d'une partie de YS14 sur le hameau de Montgerin car située en zone inondable.*

*Favorable à la suppression de la ZI située sur Brassy*

*Favorable pour mettre YR31 en zone bois à préserver sans axe de ruissellement.*

#### ➤ Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage l'avis de la CCGB et prend note des modifications portant sur les zones inondables. Elle n'est pas opposée au classement en zone Nj des parcelles YO16 et 107.

#### 4.2.1.6.8.13 : Contribution de M. FROT Joel ([joel.frot1@orange.fr](mailto:joel.frot1@orange.fr)) 1 rue du moulin 89500 Égriselles-le-Bocage (RD/103)

M. FROT Joel habite à l'adresse ci-dessus depuis 1989 et il n'a jamais subi d'inondation. Il précise qu'il n'a jamais fait de déclaration d'assurance et il juge inacceptable que cette zone soit classée en zone inondable.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les parcelles YM32 et 33 ont déjà été inondées (au niveau de la cour). Par conséquent la zone inondable est inchangée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

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

#### 4.2.1.6.8.14 : Contribution de Mme VAGNON Valérie 7 rue de la Gogette - hameau de Montgerin 89500 Égriselles-le-Bocage ([valerie.elisabeth70@gmail.com](mailto:valerie.elisabeth70@gmail.com)) (RD/106)

Mme VAGNON Valérie observe qu'une partie de sa parcelle 62 est concernée par la zone inondable qui ne prend pas en compte le relief. Non seulement le ru est éloigné de la parcelle mais elle est située en hauteur par rapport au point d'eau comme d'ailleurs une bonne partie de la rue de la Gogette. De plus et de mémoire historique des riverains, jamais ce secteur n'a été inondé. Elle demande une expertise plus poussée.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ? cf 4.2.1.6.8.2.*

*Le tracé de la zone inondable dans le hameau de Montgerin à EGRISELLES le BOCAGE est retravaillé. Le ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé. (cours d'eau BCAE non permanent).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.2

#### 4.2.1.6.8.15 : Contribution de M. DELLA GUISTINA Romain 8-10 rue de Paris 89150 Vallery ([rom1della@gmail.com](mailto:rom1della@gmail.com)) - (RD/108)

Mme DELLA GUISTINA Romain adresse un courrier très détaillé et accompagné de nombreuses photos indiquant que sa maison construite autour de 1830 et qu'il possède depuis 1972 n'a jamais subi la moindre inondation. Il n'est donc pas concerné par les événements les plus récents en 2016 et en 2002. Il demande de décaler le tracé de la zone inondation de quelques dizaines de mètres afin de ne pas inclure ces bâtiments et de prendre en considération les remarques des autres habitants.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le tracé de la zone inondable dans le bourg de VALLERY est retravaillé.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Après avoir rencontré le maire de Vallery, et en raison du travail sur l'étude des nouveaux tracés, la commission d'enquête confirme que la zone inondable du bourg de Vallery est en cours de modification. Toutefois et durant ce travail, il ne faudra pas omettre que la commune de Vallery a été reconnue au titre des inondations et/ou coulées de boues, au journal officiel comme l'indique le tableau ci-dessous et disponible sur le site gouvernemental Géorisques.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

| Libellé                           | Début le   | Sur journal officiel du |
|-----------------------------------|------------|-------------------------|
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 29/05/2016 | 13/08/2016              |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 19/06/2013 | 13/09/2013              |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/12/1999 | 30/12/1999              |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 15/05/1988 | 23/10/1988              |

#### 4.2.1.6.8.16 : Contribution de M. et Mme GAULT Jacques 2 rue de Paris 89150 Vallery ([jacquesgault@orange.fr](mailto:jacquesgault@orange.fr)) - (RD/109)

M. Jacques GAULT âgé de 90 ans et Mme Monique GAULT âgée de 92 ans sont propriétaires depuis 1974 et ils n'ont jamais subi d'inondation. Leur seul souvenir est en juin 2016 suite à des canalisations d'évacuation des eaux de pluie qui avaient été bouchées par des branchages en raison d'un manque d'entretien

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

#### 4.2.1.6.8.17 : Contribution de M. BAZILLE Fabrice 9 rue de Chéroy 89150 Vallery ([fabrice.bazille@orange.fr](mailto:fabrice.bazille@orange.fr)) - (RD/111)

M. BAZILLE Fabrice découvre que les deux terrains cadastrés 704 (9 rue de Chéroy) et 705 (2 rue du Moulin) dont il est propriétaire ont été déclarés en zone de risque inondation. Or depuis 1985, date d'acquisition de sa maison, elle n'a jamais été inondée. Le seul incident date du 2 juin 2016 suite à une négligence d'entretien et d'un défaut de conception de la buse rue de Chéroy (tronc d'arbre bloquant l'écoulement au niveau du croisement face au café.). De plus, les actes d'acquisition de la parcelle 705 datant du 30 juin 2020 spécifient : « *risque important d'inondation : NON et zone inondable : NON* ». Il compte utiliser tous les recours nécessaires.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

#### 4.2.1.6.8.18 : Contribution de M. CENDRE Bernard 12 Grande Rue de Paris 89150 Vallery ([reneecendre@orange.fr](mailto:reneecendre@orange.fr)) - (RD/114)

M. CENDRE Bernard conteste le projet de définition de la zone inondable sur la commune de Vallery et plus particulièrement le plan cadastral n° 794 (voir document joint).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

**4.2.1.6.8.19 : Contribution de M. ROUSSELET Robert 3 rue de la Libération 89150 Vallery (fabrice.bazille@orange.fr) - (RD/116)**

**M. ROUSSELET Robert** est propriétaire des parcelles 1005 et 107 3 rue de la Libération à Vallery. Depuis son achat en 1980, à aucun moment il n'a été inondé sur ces deux parcelles.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.20 : Contribution de Mme VIE Patricia 1 rue du moulin 89150 Vallery (vie589@gmail.com) - (RD/117)**

**M. VIE Patricia** est propriétaire de la parcelle 1177 au 1 rue du moulin à Vallery. Elle constate que sa maison acquise en 2012 se trouve classée en zone non inondable or l'acte de propriété précise « *non inondable* ». Elle précise qu'elle n'a jamais subi d'inondation. Elle demande qu'elles sont les raisons d'un tel changement ?

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15. Le travail a été fait à partir de plans fournis par l'Etat, l'EPAGE, le syndicat Yonne Médian et retravaillé à partir des derniers événements recensés par les mairies et l'Etat. Le risque d'inondation par débordement et/ou ruissellement est un élément très important dans l'aménagement du territoire. Il est donc d'intérêt général de s'en préoccuper afin de préserver les biens et les personnes de ce risque grandissant avec le changement climatique.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.21 : Contribution de M. BAULAND Claude 11 rue de Chéroy 89150 Vallery (lydie-bauland@hotmail.fr) - (RD/119)**

**M. BAULAND Claude** découvre que les terrains dont il est propriétaire depuis 1973 ont été classés en zone soumise au risque inondation sur les parcelles 706 et 707. Or depuis 1973 soit depuis 50 ans, date d'acquisition de sa maison, il n'a jamais été inondé. Il demande les motifs ou études qui existent pour justifier cette zone inondable compte tenu de la distance qui le sépare de la rivière. Il aurait aimé plus de communication et de transparence compte tenu des conséquences qui vont en résulter.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour les réponses 4.2.1.6.8.15 et 4.2.1.6.8.22

**4.2.1.6.8.22 : Contribution de M. JEGAT Damien 2 rue de la Libération 89150 Vallery (damien.jegzat@orange.fr) - (RD/120)**

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

**M. JEGAT Damien** est surpris qu'il n'y a eu aucune information auprès des administrés de la part de la mairie avant l'avis d'enquête (voir sa lettre et des photos)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Depuis 2019, les élus travaillent à l'élaboration du document de PLUi. Le bilan de la concertation a montré tous les moyens de diffusion de l'information auprès des administrés, dont par exemple la diffusion d'information via « La lettre du Gatinais ». Le numéro 33 de décembre 2022, mentionnait en page 20 le travail de repérage de zones inondables sur les plans de zonage (à ne pas confondre avec les zones humides).*

*Les dispositions pour informer de l'enquête publique ont également été menées dans le respect du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement en usant des outils supplémentaires tel que internet (sites mairies et CCGB, panneaupocket, facebook).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête confirme que les dispositions relatives à la publicité de l'enquête publique ont bien été respectées et largement diffusées.

**4.2.1.6.8.23 : Contribution de M. FERREBOEUF Didier 4 rue du moulin 89150 Vallery (cochisef@hotmail.fr) - (RD/121)**

**M. FERREBOEUF Didier** a appris par ses voisins le classement de sa maison en zone inondable. Il a acquis cette maison en 2010 sur une parcelle reconnue non inondable et il n'a jamais subi d'inondation de l'Orvanne à ce jour. Il conteste ce classement.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.24 : Contribution de Mme POIRIER Mathilde 6 rue de Chéroy 89150 Vallery (poiriermzthilde@orange.fr) - (RD/122)**

**Mme POIRIER Mathilde** observe que qu'elle habite Vallery depuis février 2020 et qu'elle n'a jamais connu d'inondation dans sa parcelle. Elle conteste le classement en zone inondable qui n'est pas notifié sur son acte d'achat.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

#### 4.2.1.6.8.25 : Contribution de M. GRAS Olivier et de Mme CHAMAUX Marianne 2 rue de Chéroy 89150 Vallery ([olivier.gras@gmail.com](mailto:olivier.gras@gmail.com)) - (RD/127)

M. GRAS Olivier et Mme CHAMAUX Marianne observent tout d'abord que l'affiche informant les habitants sur les conditions de l'enquête publique n'était pas très lisible et que la commune de Vallery n'a pas été retenue comme lieu de l'enquête. Ils observent également que le tracé de la zone à risque (inondations) a été établi en dépit des lois de la gravité et qu'il ne semble pas tenir compte des données altimétriques des parcelles. Ils demandent qui a effectué cette étude permettant de classer leur parcelle en zone inondable ? Ils pensent que la référence provient de l'épisode accidentel de 2006 qui était dû à un manque d'entretien du réseau d'écoulement des eaux et non pas à un risque topologique. De toute façon, leur maison construite sur la parcelle 1082 tout au bout de la rue de Chéroy n'a pas vu une goutte d'eau de même que celle de leur voisin d'en face sur la parcelle 706. En 50 ans, ce dernier confirme que son logement occupé depuis 1973 n'a jamais connu d'inondation dans notre maison. Par ailleurs, ils relèvent que la maison située au 2 impasse de l'Orvanne (parcelle 693 a été inondée en 2016 (inondation due à un mauvais entretien des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et non pas à un risque endémique) n'est pas classée dans la zone de risque d'inondation telle qu'elle et proposée ni les parcelles situées plus bas dans l'impasse qui sont à une altitude inférieure. Elles ne sont pas concernées par ce classement en zone inondable ce qui une fois encore, défie l'entendement. En conséquence, ils contestent le classement de leur parcelle 1082 et demandent la modification du PLUi. Ils joignent 2 photos.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.22 et 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour les réponses 4.2.1.6.8.15 et 4.2.1.6.8.22

#### 4.2.1.6.8.26 : Contribution de Mme Chantal et M. Patrick GAULT 4 rue de Paris 89150 Vallery ([patrickgault@orange.fr](mailto:patrickgault@orange.fr)) - (RD/132)

M. et Mme GAULT sont propriétaires d'une maison au 4 rue de Paris à Vallery qui est certainement la plus basse de la ville mais elle n'a jamais pourtant été inondée, sauf le jardin lors du problème de 2016 déjà signalé par d'autres personnes auxquelles ils se réfèrent. Ils estiment que le tracé de la zone inondable est très fantaisiste au regard de la topographie existante et qu'il a été effectué par une personne étrangère à la ville :

- parcelle n° 561 en surélévation (murs de plusieurs mètres) et pourtant classée en zone inondable
- absence du fossé le long de la route de La Libération (P.J. n° 3)
- Parcelle n° 781 classée en zone inondable mais pas la parcelle 780 pourtant située au même niveau
- Impasse de l'Orvanne située en zone inondable ??? (Voir photos 2 de 2016)

Ils observent également qu'il n'a pas été tenu compte de la topographie du terrain ni du relevé altimétrique. Le lit majeur et mineur de l'Orvanne n'est pas mentionné.

Ils notent également l'absence d'une étude sur la réalisation d'un bassin récepteur pour pallier à l'arrivée d'eau sur la route de Chéroy comme cela avait pourtant été demandé suite au problème rencontré en 2016. Aucune précision n'est apportée sur l'estimation du volume de la crue (centennale ? voir bi ou tri centennale ?).

Ils rappellent l'origine purement accidentelle des événements et estiment qu'il est nécessaire de faire effectuer une étude digne de ce nom par un bureau d'études en « *Méthodologie de détermination des zones d'inondation* » pour valider un plan conforme à la réalité des lieux. Trois documents sont joints.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15



**4.2.1.6.8.27 : Contribution de Mme GAILLARD Michèle et Jean-Claude MICHEL 13 rue de la Libération 89150 Vallery (gaillardmichele@wanadoo.fr) - (RD/133)**

M. et Mme GAILLARD regrettent l'absence d'information concernant la partie inondable de Vallery où se situe leur maison 13 rue de La Libération. Depuis leur arrivée en 1971, ils n'ont connu que deux inondations. La première était due à une buse d'un diamètre insuffisant et elle a été changée. La deuxième inondation était due à un manque d'entretien (branchages dans les canalisations). L'eau s'est ensuite écoulée très rapidement. Ils notent que des aménagements avaient été proposés à l'époque (réalisation d'un bassin d'orage en amont et d'un avaloir à l'entrée du pont) mais ils n'ont jamais vu le jour.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.28 : Contribution de MM. LORDEZ/COESNON 89150 Vallery (rno3@orange.fr) - (RD/134)**

MM. LORDEZ/COESNON propriétaires de la parcelle 796 s'associent aux précédentes contributions concernant le classement en zone inondable qu'ils contestent.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.29 : Contribution de Mme DUPUY Marie-Thérèse 11 rue de la Libération 89150 Vallery (marie-therese75.dupuy@laposte.net) - (RD/135)**

Mme DUPUY Marie-Thérèse conteste le classement de sa maison 11 rue de La Libération à Vallery en zone inondable, tout en rappelant comme d'autres contributeurs précédents que propriétaire depuis 1974 elle n'a pas subi d'inondations et que les événements antérieurs étaient de nature purement accidentelle.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.30 : Contribution de Mme CACHON Marie Jeanne 5 rue de Chéroy 89150 Vallery (cachon.marie-jeanne@orange.fr) - (RD/140)**

Mme CACHON Marie Jeanne est propriétaire des parcelles 702/1181/754 et s'étonne du classement en zone inondable. Elle se joint aux personnes précédentes de la commune de Vallery qui ont évoqué le même problème qu'elle.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

**Idem 4.2.1.6.8.15**

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.31 : Contribution de M. GOUT Lilian 4 grande rue 89150 Vallery ([goutlg@hotmail.fr](mailto:goutlg@hotmail.fr)) - (RD/148)**

**M. GOUT Lilian** est propriétaire depuis 1976, des parcelles 526/527/528 et s'étonne du classement en zone inondable. Il se joint aux personnes précédentes de la commune de Vallery qui ont évoqué le même problème que lui.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

**Idem 4.2.1.6.8.15**

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.32 : Contribution de Mme WERCK Auxanne 8 rue Gisèle Guillard 89150 Vallery ([auxanne.werck@laposte.net](mailto:auxanne.werck@laposte.net)) - (RD/154)**

**Mme WERCK Auxanne** joint deux documents et précise qu'elle n'a pas connu d'inondation sauf en 2016 où il elle a eu un peu d'eau dans sa cave.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

**Idem 4.2.1.6.8.15**

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.33 : Contribution de Mme MORICE Emilie 2 rue des Charmaux 89150 Vallery ([olivieremilie3@gmail.com](mailto:olivieremilie3@gmail.com)) - (RD/156)**

**Mme MORICE Emilie** nouvelle résidente à Vallery a acheté sa résidence principale (section B 1073) le 31/03/2023. Le diagnostic immobilier indique clairement que la parcelle n'est ni concernée par les AZI et ni par un risque inondation. Elle se joint aux autres administrés pour effectuer la même réclamation.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

**Idem 4.2.1.6.8.15**

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.34 : Contribution de Mme CADINOT Viviane 2 grande rue 89150 Vallery ([vivianecadinot@gmail.com](mailto:vivianecadinot@gmail.com)) - (RD/152)**

Mme CADINOT Viviane habite Vallery depuis 2020 et elle est propriétaire de la parcelle 525 classée en zone inondable. Elle se joint aux autres administrés pour effectuer la même réclamation.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.35 : Contribution de M. CHERKIT Mathieu 18 Grande rue 89150 Vallery ([mathieu.cherkit@gmail.com](mailto:mathieu.cherkit@gmail.com)) - (RD/164)**

M. CHERKIT Mathieu conteste le classement de sa maison en zone inondable car de mémoire d'anciens à qui il a acheté cette maison, il n'y a jamais eu d'eau dans sa maison et rarement dans sa cave (qui est dans le jardin). Il demande une annulation de ce classement incohérent et basé sur aucune étude.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.36 : Contribution de Mme GONCALVES Maryse 7 rue de Chéroy 89150 Vallery ([marysepalich@gmail.com](mailto:marysepalich@gmail.com)) - (RD/153)**

Mme GONCALVES Maryse est propriétaire des parcelles 703 et 964. Elle joint un courrier qu'elle a adressé à M. le maire de Vallery.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.8.37 : Contribution de M. OGGIANO Angelo 6 rue de Paris ([oggiano.cm@gmail.com](mailto:oggiano.cm@gmail.com)) - (RD/170)**

M. OGGIANO Angelo est surpris que sa propriété située sur la parcelle 789 va être classée en zone inondable. Il développe les mêmes arguments que les riverains mentionnés ci-dessus.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem 4.2.1.6.8.15*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Même avis de la commission d'enquête que pour la réponse 4.2.1.6.8.15

**4.2.1.6.9 : La protection des milieux naturels et des paysages (qualité de l'air, eau, biodiversité, continuités écologiques, etc...)**

**4.2.1.6.9.1 : Contribution de M. Frédéric DESNOYERS 6 rue de l'Ouest 92000 Nanterre – ([fredericdesnoyers@yahoo.fr](mailto:fredericdesnoyers@yahoo.fr)) (RD/09, RD/15 et RD/57) et de M. Pierre DESNOYERS 48 rue des Nouzeaux 89340 Champigny-sur-Yonne (RP/SA/01)**

**M. Frédéric DESNOYERS** est propriétaire de la parcelle D 838 située au hameau du Puits-Quantin à Saint-Agnan. Cette parcelle était constructible antérieurement au projet de PLUi et elle deviendrait désormais inconstructible car elle serait considérée comme étant une mare. Il observe qu'aucun courrier n'indique qu'il s'agisse d'une zone humide (extrait du PLU en vigueur de Saint-Agnan, extrait du plan des servitudes, extrait de la carte des zones humides). Un courrier adressé par mail en date du 16/10/2023 à M. le maire de Saint-Agnan est resté sans réponse à ce jour. Cette parcelle servait à l'origine à l'extraction de pierres pour les maisons du hameau et elle accueillait par le passé, de l'eau formant une mare. Mais depuis plusieurs décennies, il n'y a plus d'eau présente, raison pour laquelle elle ne figurait plus en tant que mare dans les documents d'urbanisme. Il joint des photos réalisées au printemps 2023 et de nouvelles photos réalisées le 2 décembre 2023 après les pluies importantes, montrant l'absence d'eau. Il précise qu'en raison de l'absence de plantes hygrophiles caractéristiques sur cette parcelle, elle ne remplit pas les conditions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement pour être qualifiée de zone humide. Il demande que la pastille bleue soit enlevée.

Par ailleurs, sa lettre rappelle ses commentaires exprimés dans sa contribution RD/09 portant sur des considérations générales en matière d'urbanisation pour conclure que la parcelle D 838 étant la dernière parcelle située au bord de la voie carrossable et équipée de réseau du hameau du Puits-Quantin, soit réintégrée en zone UB et soit maintenue constructible. Il joint : un extrait de PLU, un extrait du plan des servitudes de Saint-Agnan, un extrait cartographique des zones humides, des photos des sondages réalisés au printemps 2023 et des photos réalisées en novembre 2023. **M. Pierre DESNOYERS**, père de M. Frédéric DESNOYERS, a déposé une contribution similaire lors de la permanence des commissaires enquêteurs à Saint-Agnan (RP/SA/01)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle D 838 n'est pas classée en zone humide. Il y figure seulement une mare, dont la donnée a été fournie par des associations naturalistes locales.*

*La parcelle a été classée constructible au PLU de Saint-Agnan et elle n'a jamais été construite depuis. Compte tenu des objectifs nationaux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de respecter les prescriptions du SCoT interdisant l'extension des hameaux, cette parcelle n'a pas vocation à être classée en zone U, et devrait plutôt être classée en zone N (pas A comme dans l'arrêté).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête précise tout d'abord que le fait que la parcelle 838 ait été déclarée constructible sous l'empire de l'ancien PLU ne signifie pas pour autant qu'elle a vocation à le rester de manière immuable. Certes, les photos jointes ne font pas apparaître la présence d'une mare et de plantes hygrophiles au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement. Mais au-delà de la seule toponymie du Puits-Quantin et comme le reconnaît d'ailleurs lui-même M. DESNOYERS, « *cette parcelle a accueilli dans le passé, de l'eau formant mare* ». Compte tenu des dérèglements climatiques actuels pouvant entraîner de fortes précipitations, il n'est donc pas à exclure que cette parcelle puisse accueillir de nouveau de l'eau.

Par ailleurs et bien que cette parcelle soit équipée des réseaux du hameau du Puits-Quantin, elle fait partie d'un ensemble boisé et elle n'est pas contigüe à la parcelle 918 qui abrite la dernière construction du hameau ce qui entrainerait aussi la constructibilité des parcelles riveraines (839

et 840) créant ainsi une extension foncière trop importante du hameau, ce qui est contraire aux dispositions du PLUi (PADD) et du SCoT.

**Enfin, la configuration de cette parcelle formant une cuvette, dans un espace naturel fortement boisé comme le montre les photos, ne justifie pas son reclassement en zone constructible, mais devrait être classée en zone N voir en EBC pour protéger la lisière du chemin forestier et non pas en zone A.**



#### 4.2.1.6.9.2 : Contribution de Mme AMBERMONT Annie - 22 rue de la République 89150 Vallery (RD/23)

Mme AMBERMONT Annie demande s'il ne serait pas judicieux d'inclure toute la parcelle cadastrée section B n° 1187 en zone Nj et non seulement la moitié du haut de la parcelle comme l'indique le plan, et ce d'autant plus que l'entrée est située rue de l'Etang. Mme AMBERTON Annie joint un courrier adressé au maire de Valery

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle B1187 classée à la fois en A et Nj sera totalement classée en Nj.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis favorable de la commission d'enquête.

#### 4.2.1.6.9.3 : Contribution de M. et Mme WEBER, Mme FAIVRE et Mme NONQUE à Nailly (RD/42, RD/N/6 et RD/144)

M. et Mme WEBER, Mme FAIVRE et Mme NONQUE estiment que d'autres éléments remarquables du paysage à Nailly pourraient être repérés. Ils joignent un plan. De plus, ils s'interrogent que la portée réglementaire qui consiste à classer des terres agricoles en N plutôt qu'en A au niveau de la vallée du Ladre.

Suite à la contribution orale antérieure n° 42, l'indivision FAIVRE joint 3 documents concernant l'OAP de Nailly située sur les parcelles ZK 44, ZK 146 et ZK 14, soulignant l'existence d'une sente cadastrée appartenant soit à la commune, soit à la communauté de communes à 18 m des parcelles concernées par l'OAP.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les éléments remarquables repérés seront étudiés.*

*Le zonage N et le secteur Ap doivent permettre la protection du paysage en interdisant toutes installations de bâtiments agricoles et d'installations d'énergie renouvelable. Les élus ont donc travaillé à la préservation des trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire. Ce classement ne remet pas en cause la pratique agricole.*

*L'OAP peut être retravaillé en fonction de ce cheminement existant en façade ouest.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

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

**4.2.1.6.9.4 : Contribution de l'EPAGE du Bassin du Loing ([contact@epageloing.fr](mailto:contact@epageloing.fr)) 25 rue Jean Jaurès 45200 Montargis (RD/59)**

L'EPAGE du Bassin du Loing demande que des emplacements réservés soient mis en place sur les communes de :

- **DOLLOT** : emplacements réservés sur les parcelles D 676, D 57, D 56 et D 55 pour permettre :
  - ✓ la préservation d'une zone humide d'une surface d'environ 3 ha
  - ✓ la possibilité d'une zone d'expansion de crue (l'étude en cours sur le territoire de la commune pourrait le vérifier), ce qui représenterait une protection contre les inondations
  - ✓ la protection des eaux de captage de la source du château (*la D 676 est couverte en partie par le périmètre de protection du captage*)
  - ✓ la création d'un espace de promenade doublé éventuellement d'un parcours pédagogique intéressant entre les deux rivières
- **SAVIGNY-sur-CLAIRIS** : emplacement réservé sur la parcelle ZB 81 qui permettrait de faciliter la mise en place d'action pour réduire le risque inondation sur le secteur

➤ *Deux documents listant les parcelles de Dollot et de Savigny-sur-Clairis sont joints à la contribution*

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les emplacements réservés proposés à DOLLOT et SAVIGNY sur CLAIRIS seront reportés sur les plans de zonage.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de cette réponse.

**4.2.1.6.9.5 : Contribution de EAUX DE PARIS ([valerie.polet@eaudeparis.fr](mailto:valerie.polet@eaudeparis.fr)) - (RD/100 et doublon RD/101)**

EAU DE PARIS joint une lettre datée du 04/01/2024 accompagnée de 3 annexes demandant que :

- le tracé des limites de périmètre de protection sanitaire rapproché et éloigné figure dans tous les documents graphiques du dossier (selon document joint)
- soit mentionné dans le règlement de chaque zonage du PLUi, les prescriptions sanitaires qui figurent dans le document joint
- soient classées en zone spécifique N, l'emprise de l'aqueduc et ses zones de protection sanitaire rapprochée s'étendant sur 13 m de part et d'autre des limites de l'emprise de l'aqueduc
- qu'aucune plantation d'arbres de haute tige ne soit effectuée dans la zone de protection rapprochée
- qu'Eau de Paris soit informée (*Agence Vanne, 1 route de Malay-le-Grand 89100 Maillot*) de l'ensemble des demandes de permis de construire, de certificat d'urbanisme ou de toute autre demande d'urbanisme



➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les périmètres seront ajoutés. NOTA : vérification avec les services de l'état pour les ajouter en tant que servitude d'utilité publique (SUP).*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime nécessaire de rajouter les périmètres et les protections demandés par les Eaux de Paris, afin d'assurer la protection sanitaire de l'eau destinée à la consommation.

**4.2.1.6.10 : La lutte contre l'artificialisation des sols (objectif ZAN)**

**4.2.1.6.10.1 : Contribution de M. Frédéric Desnoyers 6 rue de l'Ouest 92000 Nanterre - Domicile (RP/E, RD/09, RD/15 et RD/57 - doublon en partie)**

**M. Frédéric DESNOYERS** constate que le PLUi affiche une volonté de réduire l'artificialisation des sols de manière raisonnée entraînant une réduction des surfaces constructibles. Mais il observe que de nombreux projets de lotissement sont prévus sur des terres agricoles avec la création de nouvelles voies et d'aménagement pour la voiture, ce qui entraîne des charges supplémentaires pour les communes même si la construction de nouvelles voies reste à la charge du lotisseur. Outre l'uniformisation de l'habitat, des projets encourageant l'usage de la voiture et une biodiversité uniforme et pauvre dans ce type d'aménagement, ces lotissements prévoient la création de haies mixtes séparant les constructions des terres agricoles, ce qui pose la question de l'entretien de ces haies qui risque de revenir à la charge des communes. Il en conclut que la recherche de la limitation de l'artificialisation des sols et de la limitation de la dépense publique, auraient dû conduire aux principes suivants :

- retenir des parcelles au bord de voiries et réseaux existants
  - ne pas autoriser la création de lotissement nécessitant l'ouverture de nouvelles voies
  - permettre une constructibilité rationnelle dans la continuité de l'existant, y compris dans les hameaux
- Il demande de reprendre le projet de PLUi en revoyant sa philosophie

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le PLUi a fait l'objet d'une large concertation avec les élus, les administrés et les Personnes Publiques Associées dont les services de l'Etat. Le document d'urbanisme a été jugé économe en matière de consommation foncière. Les zones d'extension urbaine ont été choisies en fonction des critères développées dans le PADD. Il conviendra par ailleurs de lire le tome 2 du rapport de présentation qui justifie le zonage, le règlement et les OAP, notamment à la lumière des enjeux, entre autres, de biodiversité.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Les remarques de M. DENOYERS Frédéric sont intéressantes en ce qu'il reconnaît tout d'abord l'effort de la CCGB d'avoir réduit considérablement l'artificialisation des sols. La commission d'enquête rappelle que le projet de PLUi est plus vertueux que le SCoT par rapport aux objectifs affichés en matière de consommation foncière. Quant aux charges supplémentaires de l'entretien des haies qui pourraient en résulter pour les communes, l'application des règles du Code civil relatif à l'usage du droit des sols devrait pouvoir répondre aux inquiétudes de M. Denoyers. Enfin, il paraît difficile, voire même impossible, de revoir la philosophie du projet de PLUi qui a été adopté et arrêté à l'unanimité des votes des élus de la CCGB. En effet, l'économie générale du projet de PLUi ne pouvant être remise en cause dans le cadre de cette enquête publique, seules des modifications non substantielles peuvent être apportées.

**4.6.1.6.10.2 : Contribution de Mme TUTENUIT au nom des associations Yonne Nature Environnement, ADENY et Ruban Vert 12 rue des Tourelles 89500 Rousson – ([claire.tutenuit@lerubanvert.net](mailto:claire.tutenuit@lerubanvert.net)) (RD/77)**

- **Les associations** considèrent que les coefficients de pleine terre sont peu restrictifs et qu'ils concourent à une perte nette d'espace naturel et à une augmentation de l'imperméabilisation. Le futur PLUi devrait établir des règles plus contraignantes dans des zones à désimperméabiliser dans le centre des villages par exemple

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La communauté de communes a pleinement conscience des enjeux environnementaux et envisage de réfléchir aux espaces à désimperméabiliser dans la procédure de modification du PLUi. En effet dans le cadre de la loi ZAN et de ses objectifs dans un premier temps de réduction, des bonus de consommation foncière seront octroyés à hauteur des efforts de surfaces désimperméabilisées et renaturées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne sont pas actuellement totalement codifiés. Le PLUi étant par essence même, un document vivant, ces observations pertinentes pourront être reprises dans le cadre de l'évolution du document du PLUi.

**4.2.1.6.10.3 : Contribution de M. LE-BARON Hugues 23 Grande Rue 89100 Nailly ([lebaron.brigitte@wanadoo.fr](mailto:lebaron.brigitte@wanadoo.fr)) - (RD/113)**

**M. LE BARON Hugues** propriétaire des lots 12 et 13 section AB01 est entièrement d'accord avec la contribution n° 110 malheureusement restée anonyme. Rien à ses yeux ne justifie concrètement la frénésie d'artificialisation des espaces que prévoit le PLUi. Il demande si le but est de transformer les villages du Gâtinais en Bourgogne en une vaste annexe de l'agglomération sénonaise, bétonnée à outrance et dénuée de toute vie rurale et artisanale, pour l'intérêt de qui ? Il précise que ce n'est pas dans l'intérêt des espaces naturels qui sont plus que jamais à préserver ni dans celui des populations qui y vivent.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le critère de densité de l'habitat est de 11 logements à l'hectare. L'Etat réclame des densités supérieures dans le cadre de la loi ZAN, que les élus ont refusées. Les élus veulent conserver un territoire rural et protègent aussi les espaces agricoles et naturels d'une urbanisation qu'ils veulent raisonnée. Mais un territoire vivant est aussi un territoire qui accueille de nouvelles entreprises et de nouveaux ménages. Pour ce faire, le choix s'est porté avant tout sur les pôles secondaires et primaires, tout en réservant des possibilités dans les communes à proximité des deux zones d'activités majeures.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête considère que le projet de PLUi de la CCGB a trouvé un bon équilibre entre la protection de l'environnement, le respect de la biodiversité et le nécessaire développement économique qui entraîne inévitablement la construction de nouveaux logements qui au demeurant reste mesurée et maîtrisée.

**4.2.1.6.10.4 : Contribution de M. BLANDIN Jean Luc 12 rue de Bruneau Les Cholleys 89100 Nailly ([jlblandin89@gmail.com](mailto:jlblandin89@gmail.com)) - (RD/172)**

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

**M. BLANDIN Jean Luc** observe que la vaste dent creuse au centre bourg de Nailly ne possède pas tous les critères des dents creuses mobilisables : contrairement à l'affirmation du bureau d'études qui donne 6 %, la pente réelle est de 15 % et elle va nécessiter des travaux de génie civil important. L'accès sur la Grande rue est dangereux. De plus, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que toutes les installations de réseaux vont engendrer des travaux de génie civil importants pour les finances publiques. Le sous-sol en craie est fragile, fissuré et peu porteur. Il faudra des travaux de génie civil important pour aplanir. Urbaniser sur un sol en craie fissuré entraîne une pollution immédiate et incontrôlable pour le ru des Salles et la nappe phréatique en cas de défaillance d'un système de traitement des eaux usées. Si une construction est autorisée, il faudra exiger de construire sur une fosse de rétention étanche. Par ailleurs, urbaniser dans le périmètre proche d'un monument historique, n'est pas raisonnable. Il faudrait convaincre les propriétaires du château de réouvrir leur parc dans la continuité de ces terrains laissés à la nature. Artificialiser une zone où en surface la végétation et un biotope riche de biodiversité et d'habitat de petits animaux sauvages se sont installés malgré un sous-sol fragile et fissuré (Karst de la Craie) est contraire aux enjeux environnementaux prioritaires par rapport aux critères d'urbanisation. Il préconise que ces terrains deviennent un parc comme cela a été réalisé au cœur du bourg de Gron. Enfin, il conclut que la biodiversité par une artificialisation raisonnée doit être le maître mot des enjeux d'un PLUi.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La pente et la topographie constituent un critère parmi d'autres à prendre en compte pour l'ouverture à l'urbanisation. Aussi les études nécessaires seront menées pour la portance, la perméabilité, le ruissellement, etc.*

*L'enjeu est de privilégier l'urbanisation d'une zone en cœur de bourg plutôt qu'un étalement urbain dans une commune de type pôle secondaire, soit à hauteur des services existants et en devenir.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête s'en remet aux résultats des études techniques à intervenir.

#### 4.2.1.6.11 : La lutte contre le réchauffement climatique (énergies renouvelables, etc ...)

##### 4.2.6.1.6.11.1 : Contribution de Mme VERGERON Hélène Moulin du Bas - Saint-Valérien (RD/4, SV 3)

Mme VERGERON Hélène souhaite démolir des panneaux photovoltaïques. Elle indique qu'elle adressera ultérieurement un courrier qui apparemment n'a pas été communiqué à la commission d'enquête.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La demande ne concerne pas l'élaboration du PLUi.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé.

#### 4.2.1.6.12 : Les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

##### 4.2.1.6.12.1 : Observation de M. BLANDIN Jean-Luc 12 rue de Bruneau Les Chollets 89100 Nailly ([jlblandin89@gmail.com](mailto:jlblandin89@gmail.com)) - (RD/162)

**M. BLANDIN Jean-Luc** observe « que sur 388 pages du rapport de présentation, seules deux pages sont consacrées aux personnes âgées. Alors que tous les politiques savent que la santé et le grand âge constituent LES préoccupations majeures de la population, la Comcom n'a aucune ambition sur les deux sujets de la santé et de l'hébergement ». **M. BLANDIN Jean-Luc** demande « de lui communiquer et d'informer la population sur le taux de remplissage actuel des EHPAD, le nombre de personnes en liste d'attente, le nombre de personnes n'ayant pas les moyens financiers d'entrer en EHPAD, la simulation du nombre de personnes âgées et leurs classes d'âge dans 15 ans ainsi que l'offre qui sera mis à leur disposition à ce moment. Au milieu des multiples projets d'artificialisation du sol des spéculateurs fonciers que la comcom va concrétiser au travers du PLUi, M. BLANDIN Jean-Luc déclare qu'il aurait aimé la voir en contrepartie, investir dans 1 ou 2 EHPAD ».

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Prenant bonne note de l'observation, la Communauté de communes tient à démontrer son engagement sur la thématique hautement importante de la santé. Nous avons conscience de la fragilité en santé de notre territoire, notamment pour les personnes âgées de plus en plus nombreuses. Avec quatre EHPAD sur le territoire (Chéroy, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis, Saint-Agnan), l'offre n'est sûrement pas suffisante mais fait partie des territoires les mieux dotés. La résidence Le Flore à Saint-Agnan vient d'ailleurs d'ouvrir à nouveau ses portes à l'été 2023.*

*Le projet de la CCGB n'est pas de financer un EHPAD public ou de favoriser l'implantation d'un nouvel EHPAD, mais plutôt de poursuivre son soutien aux EHPAD privés du territoire, pour qu'ils puissent recruter du personnel et accroître ainsi leur activité. Sans compter que la tendance actuelle est de permettre également le développement de services à la personne restant dans leur domicile. Le taux de remplissage des EHPAD est élevé, mais le nombre de personnes en liste d'attente très fluctuant, car lorsqu'une place se libère, les personnes en liste d'attente ont bien souvent trouvé une autre solution d'hébergement car la demande d'admission se fait généralement en toute dernière intention, en urgence. Nous tenons à rappeler que l'Aide Sociale à l'Hébergement permet d'éviter les refus d'admission pour manque de moyens financiers, et la plupart des EHPAD sont habilités pour cette aide.*

*La santé sera au cœur des ambitions de la CCGB, que ce soit pour le grand âge que pour l'ensemble de la population, à travers la recherche de médecins, le soutien au centre de santé de Domats, l'investissement dans des solutions alternatives, l'implication forte des élus et du personnel de la CCGB.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

L'ouverture d'un nouvel EHPAD n'entre pas dans les compétences de la communauté de communes. Elle dépend à la fois du Conseil Départemental, de l'ARS, et du Comité Régional d'Organisation Sanitaire et Médico-Social (CROSMS). Le schéma départemental de l'autonomie 2019-2023, estime que le nombre de places d'EHPAD est suffisant dans l'Yonne. M.BLANDIN pourra utilement consulter ce schéma pour plus d'information. De plus, l'axe majeur de la politique départementale repose sur le maintien à domicile des personnes âgées, avec des aides telles que l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) beaucoup plus importantes que dans certains départements limitrophes. L'implication de la CCGB sur le sujet de la santé paraît réelle pour toute la population de son territoire, avec le soutien des établissements existants.

#### **4.2.1.6.13 : Les demandes d'extension foncières constructibles et de modification de zonage**

#### 4.2.1.6.13.1 : Contribution de M. RENDU, 5 rue jardin des Chaumes - A. Paul Cézanne 13880 Velaux (RP/01/S, RD/02 et RD/32)

M. RENDU est propriétaire de la parcelle C21 qui jouxte la mairie de Villeroy et qui a toujours été constructible dans tous les PLU et PLUi anciens, notamment dans le dernier en cours. Le projet du nouveau PLUi divise cette parcelle en 3 zones. Il est prévu que la mairie préempte une première zone pour une surface non négligeable alors qu'elle possède 4,5 ha en terres agricoles et sous la forme d'un terrain de sport situé derrière les bâtiments. Il lui serait possible de construire sur 20 à 25 m de profondeur le long des deux rues qui borde le terrain. Le reste qui représente + 50 % de la surface agricole serait classé en terre agricole non constructible. Cette parcelle constitue une dent creuse et elle a été donnée à ses petits-enfants. Il demande dans son courrier que cette parcelle soit constructible en totalité. Mais au cours d'une discussion avec la commission d'enquête, il a précisé dans son courrier, qu'il souhaite que la largeur du terrain constructible soit élargie à 50 m et que la mairie rachète le reste de cette parcelle qui compléterait ainsi la présence du terrain de sport situé dans cet emplacement réservé. Il précise que ce terrain possède 35 gros arbres de production qui datent de plusieurs dizaines d'années.

Dans une nouvelle contribution, n° 32, M. RENDU joint un courrier du maire de Villeroy daté du 01/12/2023 indiquant que la parcelle C21 est située dans l'actuel PLUi du SIVOM en zone UC, c'est-à-dire généralement en zone urbanisable résidentielle en périphérie immédiate du bourg. M. RENDU précise que cette parcelle est située à proximité de la mairie et non en périphérie immédiate. Le maire précise qu'il a écrit à M. RENDU et à ses petits enfants pour demander s'ils accepteraient de vendre une partie de cette parcelle et qu'il n'a jamais reçu de réponse. Il rappelle qu'il serait possible de construire jusqu'à une trentaine de mètres de la voirie et que le reste du terrain serait classé en NJ tout en précisant qu'il a dû se battre pour que cette parcelle ne devienne pas terrain agricole.

#### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle de M. Rendu dans le bourg de Villeroy a toute vocation à être urbanisée. Cependant, comme beaucoup de communes, le double front bâti n'est pas admis pour des raisons de sécurité routière avant tout. Par conséquent, le terrain est classé en zone UB sur le premier front bâti, et sera classé en secteur Nj en fond de parcelle afin de pouvoir y construire des annexes aux habitations.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage tout d'abord l'intérêt de l'emplacement réservé (ER) pour la création d'une aire de jeux pour enfants au cœur du village de Villeroy et à proximité immédiate de la mairie. Lors de sa visite à la permanence de la commission d'enquête, M. RENDU n'a d'ailleurs pas contesté le projet d'ER sous réserve que la commune de Villeroy lui rachète cette portion de parcelle au prix du marché et sur la base d'un terrain classé constructible.

Mais la commission d'enquête est surprise que l'autre partie de la parcelle C21 soit classée en zone agricole alors qu'elle présente en fait les caractéristiques d'un verger contenant 35 arbres environ. De plus et pour des raisons liées aux conflits de voisinage et notamment aux Zones de Non-Traitement (ZNT), il ne paraît pas judicieux de classer cette portion de terre en zone agricole du fait de sa localisation à côté d'une aire de jeux pour enfants. Un classement en Nj, voire même en EBC en raison de la présence d'un ancien verger, serait plus justifié par rapport à la localisation de cette portion de parcelle à proximité de l'aire de jeux pour enfants.

La commission d'enquête ne souhaite pas prendre en compte les motivations purement financières de M. RENDU qui sont en fait liées à son souhait de valoriser des transmissions patrimoniales et familiales. Mais la commission d'enquête ne serait pas opposée à l'extension à l'ensemble de la parcelle C21, de l'espace réservé prévu initialement pour la seule aire de jeu, ce qui aurait l'avantage de permettre l'élargissement d'un espace de respiration naturelle au cœur du village et à proximité immédiate de la mairie de Villeroy.



#### 4.2.1.6.13.2 : Contribution de M. MOUROUX Thierry 18 rue des lombards - Le Fay - 89100 Nailly - Tel : 06 41 51 12 69 (RP/SV/02, RP/N/01 famille Mouroux et RD/03)

M. MOUROUX Thierry est propriétaire des parcelles A 580, A 582, A 583, A 584, A 585 dans le hameau du Fay situé dans la commune de Nailly. Le projet de PLUI prévoit de classer ces parcelles en zone N avec une protection pour les arbres. Mais actuellement, la moitié des parcelles donnant sur la rue des Lombards est déboisée à 50 %. Il demande le reclassement en zone UB de la moitié de la surface de ces parcelles, selon la continuité du trait des parcelles A 40, et A 579. Un compromis de vente a été signé avec un acheteur situé de l'autre côté de la rue sur la parcelle 946 et qui souhaite construire un double garage. Mais la mairie a opposé un sursis à statuer lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme pour des raisons liées à la réserve incendie. Les personnes concernées s'engagent à mettre en place une bâche incendie. M. MOUROUX joint à son observation 1 plan de situation et 5 photos.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le tènement est une dent creuse du hameau des Fay. Il est envisageable de classer en zone UB mais les conditions de défenses incendies ne sont pas satisfaisantes.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête note de cette possibilité de classement en zone UB et préconise l'installation d'une bâche de réserve incendie, en accord avec le SDIS.

#### 4.2.1.6.13.3 : Contribution de Mme VERGERON Hélène domiciliée au lieu-dit moulin du Bas à Saint-Valérien (RP/SV/03 et RD/04)

Mme VERGERON Hélène expose oralement qu'elle est propriétaire des parcelles 1372, 1373 et 1974 au lieu-dit Moulin du bas dans la commune de Saint-Valérien. Sont situés sur ces parcelles, une ancienne maison d'habitation, une grange et un bâtiment d'un certain intérêt architectural qu'elle envisage de restaurer. Ces parcelles seraient classées dans le futur PLUi en zone non habitable. Elle souhaite obtenir un changement de destination de ces bâtiments et bénéficier de l'avantage d'un pastillage (*étoile rouge reconnaissable dans une autre parcelle voisine*). Elle adressera un courrier lors d'une prochaine permanence également et apparemment non communiqué.

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La rénovation des bâtiments est autorisée. Le changement de destination pour l'usage d'un logement par bâtisse remarquable est autorisé si une étoile « L151-11 » est repérée sur le plan de zonage.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

En dehors des cas des STECAL qui permettent un changement de destination des bâtiments mais qui doivent rester néanmoins exceptionnels, l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme autorise expressément en zone agricole et naturelle, le changement de destination aux conditions suivantes :

- Les bâtiments concernés doivent être identifiés et listés dans le règlement
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En l'occurrence, le site du moulin d'en bas ne paraît pas avoir un caractère affirmé et les intentions de rénovation présentées par Mme VERGERON paraissent compatibles avec ce site naturel. Toutefois et dans la mesure où ces bâtiments sont situés dans une zone classée actuellement agricole, l'avis conforme de la CDPENAF serait nécessaire.



La loi Macron du 6 août 2015 codifiée à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, permet désormais cette extension des changements de destination aux annexes des habitations selon des conditions fixées dans le règlement.

Enfin la commission d'enquête estime que le pastillage évoqué par Mme VERGERON (*étoile rouge*) s'apparente en fait à un STECAL qui n'apparaît pas opportun au cas particulier, contrairement au changement de destination que pourrait prévoir le règlement.

#### **4.2.1.6.13.4 : Contribution de Mme GEILLE-ROUJOU 8 rue des Grosses Pierres 89100 Subligny (RP/SV/04 et RD/05)**

Mme GEILLE-ROUJOU est propriétaire des parcelles cadastrées 0233, 0235, 0236 et 0437 section C, au hameau des Grosses Pierres sur la commune de Villeroy.

Dans ce secteur classé actuellement en NH 1, sont autorisés entre autres, les constructions à usage principal d'habitation...sous réserve que la défense incendie soit assurée et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers, ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels. Sans consultation ni demande au préalable, elle a appris le projet de modification du zonage de ses parcelles qui seraient classées en zone A dans le futur PLUi, ce qui entraînerait une impossibilité de construire notamment une habitation principale. Or ces parcelles situées en plein cœur d'un hameau ont un caractère de dents creuses situées au milieu d'une zone déjà urbanisée.

Elle demande en conséquence que le futur PLUi reconnaisse un droit à construire. Elle joint un extrait du PLU existant et un extrait de plan.

#### **➤ Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?**

*Les élus ont fait le choix pour des hameaux non couverts suffisamment par la défense incendie de limiter l'urbanisation aux habitations déjà existantes. Beaucoup de hameaux ont de ce fait été classés en zone A. Le hameau des Grosses Pierres affiche un zonage UB un peu plus permissif pour l'existant, mais tous travaux ne peuvent s'exonérer d'une défense incendie satisfaisante.*

#### **➤ Commentaires de la commission d'enquête**

La commission d'enquête relève tout d'abord que le fait que les parcelles de Mme GEILLE-ROUJOU Nelly étaient antérieurement classées en NH1 ne leur confère pas un droit automatique et immuable à le rester. Elle estime toutefois que cette enclave en zone A créée par le projet de PLUi n'est pas justifiée pour de petites parcelles situées dans des dents creuses, le long d'une voie d'accès et au milieu de parcelles déjà construites. En conséquence le principe d'un reclassement en UB, respectant la ligne continue de séparation de la zone UB appliquée aux parcelles voisines, pourrait être retenu **à condition que les travaux de défense incendie soient entrepris pour sécuriser le hameau.**

#### **4.2.1.6.13.5 : Contribution anonyme d'un propriétaire à Nailly (RD/06)**

Le propriétaire anonyme de la parcelle section ZI, numéro 261 située dans la vallée guitare-ouest, rue du bignon, a fait délimiter cette parcelle par bornage il y a trois ans, en laissant un accès de 4 m sur la rue pour qu'elle garde bien son caractère constructible en vue de l'éventuelle implantation d'un pavillon dans le futur, cette parcelle étant actuellement classée en zone constructible. Il vient de constater que dans le projet de PLUi, cette parcelle ne serait apparemment plus constructible alors qu'elle est pourtant dans la continuité de pavillons construits récemment. Il joint un plan cadastral et demande de réexaminer cette situation.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Toutes les zones UA et UB de Nailly couvrent son besoin en logements pour l'horizon 2030. Par conséquent, il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation en dehors des limites de la partie urbanisée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

En préambule, la commission d'enquête estime que le fait d'avoir fait procéder à un bornage n'entraîne pas la reconnaissance d'un droit automatique à construire.

De plus, cette parcelle ne constitue pas une dent creuse et elle serait susceptible d'accueillir de fait, 5 pavillons pris sur une emprise agricole, si elle devait être reclassée en zone constructible. Enfin, les réseaux et la défense incendie ne paraissent pas avoir été prévus. Et comme le souligne la CCGB, les zones UA et UB couvrent le besoin en logement de la commune jusqu'à la fin du PLUi. Avis défavorable de la commission d'enquête.

**4.2.1.6.13.6 : Contribution de M. BRAY Gilles - Les Dûments n° 8 - 89150 Jouy – ([gilles.brav@orange.fr](mailto:gilles.brav@orange.fr)) (RD/01 et RD21)**

M. BRAY Gilles regrette que la parcelle 550 dont il est propriétaire, ait été classée en « NJ » soit en zone jardin non constructible. Étant ancien élu de Jouy, il avait participé aux premiers plans de zonage et cette parcelle était urbanisable. Il a déjà préparé l'accès aux réseaux d'assainissement. Il demande d'étudier la possibilité de modifier le classement de cette parcelle n° 550 en zone urbanisable sur une surface a minima de 700 m2. Il joint une lettre adressée à la communauté de commune Yonne nord, le 17/11/2023 et un extrait de plan cadastral.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La surface proposée étant modeste, il est possible d'envisager l'élargissement de la zone UB a minima.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

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

**4.2.1.6.13.7 : Contribution de M. GRELOT Denis et sa famille (RP/E/03 et RD/12)**

M. GRELOT Denis souhaite que la parcelle YH 40, rue de la Grande Mardelle à Égriselles-le-Bocage, classée dans le futur PLUi à la fois en zones UB et A, soit entièrement classée en zone UB (1 501 m2)

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La surface proposée étant modeste, il est possible d'envisager l'élargissement de la zone UB a minima jusqu'à la limite cadastrale.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

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

**4.2.1.6.13.8 : Contribution de Mr et Mme BILLON Jacques et Marie-Claire domiciliés à Savigny-les-Clairis (RP/E/04 et RD/13)**

Mr et Mme BILLON demandent que les parcelles ZE 116 (3078 m2) et ZE 155 (3226 m2) actuellement classées en zone A soient rendues constructibles en zone UB et que dans l'éventualité où cela ne serait pas possible pour les deux parcelles, ils souhaitent une priorité pour la parcelle ZE 155.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les 2 parcelles peuvent accueillir chacune 4 logements, soit 8 au total. Toutes les zones UA et UB de SAVIGNY sur CLAIRIS couvrent son besoin en logements pour l'horizon 2030. Par conséquent, il ne peut être envisageable d'étendre l'urbanisation en dehors des limites de la partie urbanisée. A noter que la parcelle 155 est très proche du ru et de la zone inondable.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime que la parcelle ZE 116 constitue une zone de non-traitement et qu'elle représente une extension. La parcelle 155 qui aurait pu être considérée comme entraînant une densification est trop proche de la zone inondable et du ruisseau.

**4.2.1.6.13.9 : Contribution de M. COURCIER Olivier, domicilié 3 rue de Serbois à Égriselles-le-Bocage (RP/E/05 et RD/14)**

M. COURCIER Olivier demande s'il est possible que la parcelle AA 38 (4 066 m<sup>2</sup>) située 3 rue Serbois à Égriselles-le-Bocage, devienne entièrement constructible.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus ne sont pas favorables à la création d'un second front bâti dans cette zone. A noter que la zone UL et le city park sont limitrophes et peuvent générer de la gêne.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

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

**4.2.1.6.13.10 : Contribution de M. JENNY Eric 65 bis Petite rue des sablons 58000 Nevers (RD/24)**

M. JENNY Eric est propriétaire des parcelles A 103 et A 104 route des Fleuris au hameau des Fleuris 89100 Subigny. Il demande la possibilité que ces deux parcelles puissent devenir constructibles et il précise que la parcelle attenante n° A 544 est déjà construite. Il joint un extrait de cadastre.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête. Accepter la constructibilité de ces deux parcelles reviendrait à créer une extension foncière incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT.

**4.2.1.6.13.11 : Contribution de M. CHEVALLIER Jean 30 rue Charles Boullé à Saint-Valérien (RP/SV/05, RD/25 et RD/182)**

M. CHEVALLIER Jean demande la constructibilité de la parcelle ZT n° 8 (7050 m<sup>2</sup>) à Saint-Valérien car il existe une dent creuse. Il mentionne un accès par la rue de la République et l'existence de tous les réseaux. Un extrait de cadastre est joint à cette contribution.

Dans sa contribution RD/182 indiquant qu'il confirme sa réclamation n° 25 déposée à la mairie de Saint-Valérien, il mentionne que l'accès à la parcelle ZT 7 (4290 m<sup>2</sup>) peut être réalisé par l'accès de la parcelle F 1468 et/ou 1469, tout en indiquant que les réseaux sont existants.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Toutes les zones UA et UB de SAINT VALERIEN couvrent son besoin en logements pour l'horizon 2030. Par conséquent, il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation en dehors des limites de la partie urbanisée, à moins de retirer une surface équivalente ailleurs. Or, l'aménagement du territoire de SAINT VALERIEN est au sud, loin de la départementale, et à proximité des équipements scolaires et des équipements en devenir que sont le centre administratif de la communauté de communes et du centre musique-enfance-jeunesse.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé par la commission d'enquête. Certes, cette parcelle est entourée de maisons d'habitations comme le montre l'extrait de cadastre joint, mais la surface importante de cette dernière (7 050 m<sup>2</sup>) ne lui confère pas automatiquement un droit à construire. La CCGB n'a pas souhaité trop densifier le centre du bourg de Saint-Valérien et préfère donc légitimement laisser ainsi un espace de respiration. De plus, comme le précise la réponse de la CCGB, la commune de Saint-Valérien préfère aménager le sud de son territoire près des équipements existants et à venir.

**4.2.1.6.13.12 : Contribution de M. et Mme DAIRE Daniel 6 rue des Chamognots 89100 Nailly (RP/D/01 RP/N/08, RD/26, RD/44 et RP/N/07) et contribution orale de Mme DAIRE Ophélie (mentionnée toutefois au RD/54)**

**M. DAIRE Daniel est propriétaires de la parcelle AB-199 (1260 m<sup>2</sup>).** M. et Mme Daniel DAIRE sont également propriétaires d'une autre parcelle AB-200 (1230 m<sup>2</sup>) situés rue de l'ancienne Gare à Nailly. Le projet de PLUi prévoit de classer ces parcelles en Nj impliquant la perte de la constructibilité. Ils s'interrogent par rapport aux objectifs du PADD. Le terrain était jusqu'à présent constructible sur une profondeur de 30 m à partir de l'ancienne gare. Ils ont obtenu un CU opérationnel n° CU08927423T0034 en date du 03/08/2023. Ils ont participé aux travaux d'acheminement de l'eau et de l'électricité en 1992 (documents joints). Quant au terrain d'une surface de 2 490 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'un emplacement central au sein du bourg. Il est encadré d'habitations à l'Est, à l'Ouest et au Nord. **M. et Mme DAIRE** pose la question de savoir si par définition il ne s'agit pas d'une dent creuse. Ce terrain est desservi à la fois par la rue de l'ancienne gare et par un sentier communal offrant un accès direct en « *cheminement doux* » à la grande rue du village qui permet de se rendre à l'école, à la mairie et aux commerces sans avoir recours à un véhicule motorisé. Ils s'interrogent d'autant plus que d'autres parcelles jusqu'alors non constructibles puissent le devenir sans rassembler autant de critères favorables que ceux précédemment cités y compris en zone repérée comme inondable. Ne s'agit-il pas d'une contradiction avec les objectifs du PADD ? Sont joints, une lettre, un CU, et 5 documents concernant la participation financière aux réseaux. Dans une nouvelle contribution (RD 44 et RP/N/07), **M. et Mme DAIRE Daniel** précisent les raisons familiales pour lesquelles aucune demande de permis de construire n'a été déposée ainsi que les raisons d'absence de volonté de se séparer de leur bien.

Suite à son observation orale, **Mme DAIRE Ophélie** propriétaire de la parcelle n° 86 section village, actuellement classée en Nj, demande si un jour sa parcelle risque de devenir constructible du fait de l'opération en cœur de village (OAP).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Une réflexion sera menée sur le secteur Nj de la rue de l'ancienne gare. Une réflexion sera menée sur la zone IAU du bourg de NAILLY.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête a particulièrement étudié la configuration des deux parcelles situées au cœur du bourg et bénéficiant des accès mentionnés. Elle a pris connaissance du CU

0827423T0034 du 03/08/2021 mentionnant que les parcelles visées ci-dessus, font partie des zones urbanisées tout en faisant référence au projet de PLUi arrêté le 26/05/2023. De ce fait, il est indiqué qu'un sursis à statuer peut être opposé à toute demande de permis de construire et de déclaration préalable de travaux.

L'évocation de parcelles voisines qui font l'objet semble-t-il, d'une autorisation antérieure de division lots (A, B, C et D) sur la parcelle 426, doit rester sans conséquence sur l'analyse de l'opportunité du classement des parcelles de **M. et Mme DAIRE**. Toutefois, la commission d'enquête ne peut pas s'empêcher, elle aussi, de relever cet étrange parallèle avec une partie de la parcelle 426 dont une extrémité se trouve effectivement située dans une zone inondable qui justifierait donc d'être classée en Nj.

Compte tenu de la configuration évoquée ci-dessus, la commission d'enquête ne serait pas opposée à ce que les parcelles AB-199 et AB-200 soient reclassées en UB, et ce d'autant plus qu'un vaste espace de respiration resterait conservé en Nj au cœur du bourg de Nailly.

#### **4.2.1.6.13.13 : Contribution de M. DROIN Maxime et de Mme JACQUES Amandine domiciliés respectivement 4 rue Molière 89320 Cerisiers et 39 rue Louis Lefort 89100 Paron (RP/D/03 et RD/28)**

**M. DROIN et Mme JACQUES** ont fait l'acquisition en juillet 2023 de deux parcelles 801 et 802 à SUBLIGNY actuellement classées en Nh1 mais qui seront transformées en zone UB. Toutefois, un découpage sera effectué sur la moitié de leurs parcelles désignant pour la partie nord, une zone UB et pour la partie sud, une zone A constructible sous conditions (*voir découpage joint*). Conscients des impératifs de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, ils souhaiteraient toutefois que la totalité de leurs parcelles soit classée en zone UB pour pouvoir développer leur projet d'habitation dans le futur. Ils souhaitent faire construire une maison de 130 m<sup>2</sup> à cheval sur les deux parcelles et envisagent de déposer un permis de construire en décembre 2023 prévoyant un aménagement arboré avec une piscine creusée et un petit logement (*pool house*). Ils souhaitent avoir la confirmation de la possibilité de cet aménagement supplémentaire à leur habitation principale en zone A. Si tel n'était pas le cas, ils demandent s'il serait possible d'obtenir une extension de la zone UB sur la totalité de leur terrain (*cf. lettre + extension - annexe 2 et 2 bis*).

##### **➤ Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?**

*Le double front bâti n'étant pas souhaité, le fond de parcelle sera classé en secteur Nj afin de permettre la création d'annexes.*

##### **➤ Commentaires de la commission d'enquête**

Avis favorable de la commission d'enquête pour le classement en zone Nj.

#### **4.2.1.6.13.14 : Contribution de M. ROSA Michel à Brannay (RD/40 et RP/N/04)**

**M. ROSA Michel** demande le modifier classement des parcelles ZI 153 et 191 à Brannay en NJ au lieu de celui de la zone N

##### **➤ Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?**

*La parcelle peut être classée en Nj avec l'élément bois à préserver.*

##### **➤ Commentaires de la commission d'enquête**

Avis favorable de la commission d'enquête pour le classement en zone Nj comportant un élément bois à préserver.



#### 4.2.1.6.13.15 : Contribution de M. GODIGNON Franck et Mme LAMOTTE Virginie 6 rue de Bruneau à Nailly (RD/41 et RP/N/05, RD/115)

M. GODIGNON Franck et Mme LAMOTTE Virginie souhaitent que les parcelles ZM 22-1724-1726 situées au hameau des Chollet à Nailly soient classées entièrement en zone UB et non pas à la fois en zone UB et en secteur Nj.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le classement en Nj permet de réaliser les annexes nécessaires aux habitations existantes. Le second front bâti de densification n'est pas envisagé dans les hameaux.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage l'avis de la CCGB. Les fonds de jardins classés en Nj servent de lisière entre le bâti et les zones agricoles.

#### 4.2.1.6.13.16 : Contribution de M. MICHAUD Philippe 70 Grande rue à Nailly (RD/43 et RP/N/07)

M. MICHAUD Philippe demande la constructibilité des parcelles ZM 59-60 et E 596 situées dans le hameau des Chollets à Nailly, sur une profondeur de 30 m environ.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Ces parcelles sont cultivées. L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage l'avis de la CCGB, tant en référence à l'interdiction de l'extension des hameaux (SCoT et PADD) qu'à l'égard de l'emprise sur des terres agricoles cultivées.

#### 4.2.1.6.13.17 : Contribution de Mme MARBOEUF Corinne 217 rue Bois le Roi à Nailly (RP/N 11, RD/47, RD/137 et RD/168)

Mme MARBOEUF Corinne observe que sa maison est située sur une limite de la parcelle ZM 128 alors qu'une véranda a été construite en extension de la maison, côté jardin, dans la parcelle référencée ZM 431 classée en zone Nj. Elle souhaite le classement en UB pour la véranda sur une profondeur de 5 m. Le règlement de la zone Nj exprime l'absence des surfaces de piscine dans les 50 m<sup>2</sup> autorisés, sans autoriser toutefois expressément les piscines. Elle souhaite pouvoir construire une piscine en secteur Nj. Dans une contribution complémentaire RD/137, Mme MARBOEUF Corinne précise sa demande et joint un plan.

Dans une nouvelle contribution RD/168, Mme MARBOEUF Corinne estime que la nouvelle proposition de classement en UB sur une profondeur de 5 m pour y intégrer une véranda existante est insuffisante au regard de la situation urbaine et viabilisée du terrain afin de pouvoir envisager la réalisation d'une piscine (derrière ou sur le côté de la maison). Mme MARBOEUF Corinne rappelle qu'elle a cédé à la demande la mairie de Nailly, un bout de terrain pour réaliser une bâche à incendie car aucun autre propriétaire ne voulait répondre à cette demande. Malgré l'inconvénient visuel de cette bâche elle a vendu cette parcelle et une servitude a été établie sur les parcelles lui appartenant n° D592, D593, D595 et D596 afin de faciliter l'écoulement des eaux de la rue des Roseaux. En conséquence, Mme MARBOEUF Corinne demande que l'intégralité de la parcelle 431 soit classée en UB sur les fondements de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme. Elle s'appuie aussi sur des jurisprudences du Conseil d'Etat. Concernant l'article L. 151-23, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme portant sur les éléments ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, ces dispositions font obstacle à ce que des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif écologique particulier, puissent être protégés sur leur

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



fondement. En s'appuyant également sur une décision de la CAA de Lyon, elle estime qu'il n'est pas légal de classer la parcelle 431 en zone naturelle inconstructible et elle demande de la passer dans sa globalité, en zone UB par analogie avec les parcelles 128. Enfin, elle attire l'attention sur le fait que le règlement de la zone Nj (notamment p. 85) comporte une ambiguïté quant à la possibilité de faire une piscine. Elle demande de revoir cette formulation. Enfin, elle estime qu'il serait pertinent de préciser la nature de la zone U qui n'est pas facilement visible/lisible sur ce plan de zonage.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La propriété comporte plusieurs parcelles. Le trait de zonage peut en effet offrir un peu de respiration à la maison afin d'autoriser une extension. Le reste doit être classé en Nj afin de ne pas développer un second front bâti. La construction d'annexes telles qu'une piscine est bien autorisée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête apprécie la proposition de la CCGB qui permettra de laisser un peu plus d'espace pour autoriser une extension.

**4.2.1.6.13.18 : Contribution de M. LABORIE 5 rue des Chollets à Nailly (RP/N 12 et RD/48)**

M. LABORIE propose de remettre sa parcelle ZK 56 en zone constructible en échange de ses parcelles 39 et 41. La parcelle ZK 56 a un compteur d'eau sur le terrain et un poteau EDF devant le terrain. Il déclare que son terrain est situé dans une dent creuse et qu'il y a une distance de 100 m entre les deux maisons.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Une réflexion sera menée sur le secteur Nj de la rue de l'ancienne gare.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission prend note de la réflexion qui sera menée avant l'approbation du futur PLUi, et qui permettra d'ajuster certains zonages, en concertation avec les propriétaires.

**4.2.1.6.13.19 : Contribution de M. GROUET Gérard et de Mme LANDES Marie-Jeanne 35 rue Pasteur prolongée 89140 - Pont sur Yonne (RP/N 13 et RD/49)**

M. GROUET Gérard et Mme LANDES Marie-Jeanne adresse une réclamation manuscrite indiquant que l'ancien POS de NAILLY avait classé en zone constructible la parcelle ZC 39 (53a 10ca), une parcelle d'environ 1 000 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle ZC 45 en bordure de la rue des Lombards, soit environ 6 300 m<sup>2</sup> au total. Le projet de PLUi ne classe que 1 500 m<sup>2</sup> en terrain constructible, ce qui lèse grandement leur famille pour les raisons suivantes :

- La parcelle ZC (53a10ca) était déjà classée en terrain constructible en 1992, date du décès de leurs parents. Les droits de succession ont été payés sur la valeur de terrains constructibles et non pas sur une valeur agricole.
- Le fait que la parcelle ZC 39 de 53a10ca et une partie de la parcelle ZC 46 étaient classées en terrain constructible, les a amenés à faire des divisions de parcelles qui ne s'imposaient donc pas et de supporter des frais de géomètre inutiles.

Ils demandent de rendre constructible :

- 1°) la parcelle ZC 47 de 1 500 m<sup>2</sup>, division de la parcelle ZC 39, bordant la rue des Bons Enfants qui est située entre deux constructions
- 2°) la parcelle ZC 50 de 1053 m<sup>2</sup>, division de la parcelle ZC 45 bordant la rue des lombards et ayant une construction en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue et qui est en continuité avec une maison existante
- 3°) la parcelle ZC 52 de 1290 m<sup>2</sup> provenant de la division de la parcelle ZC 46, située en bordure de la rue des Normands, à la suite de la propriété habitée du n° 21 de cette rue et qui fait face à l'habitation située au n° 2.

Ils précisent que ces parcelles qui sont situées en continuité, étaient classées antérieurement en zone constructible et que la rue des Bons Enfants, la rue des Lombards et la rue des Normands sont viabilisées.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi.  
La demande est refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête exprime le même avis que la CCGB.

Elle relève tout d'abord que le fait que ces parcelles étaient antérieurement classées en zone constructible ne leur confère pas un droit automatique et immuable à le rester. Il s'agit d'une extension sur le hameau du Fay, et actuellement les parcelles concernées sont des parcelles agricoles qui se doivent d'être protégées comme telles.

**4.2.1.6.13.20 : Contribution de M. et Mme JEULIN Daniel 63 route de Fontaines 89100 Saint Valérien (RP/SV1 et RD/58)**

M. et Mme JEULIN Daniel ont acheté en 2015 à Saint-Valérien, une partie du lot cadastré à l'époque n° B 602 en bordure de la route de Fontaines qui était en zone constructible. Ils ont ensuite vendu à leur fille un terrain constructible cadastré B 622 et B 623. Son numéro de maison est le 71, ce qui suppose que 3 maisons minimum peuvent être construites entre le numéro 63 qui correspond à notre maison et la sienne. Le terrain cadastré actuellement B 624 (remplaçant le B 602) était donc constructible. Suite à la réforme du PLUi, ce terrain devient non constructible et leur engendre un grand manque à gagner. Ils demandent de reclasser le terrain B 624 en terrain à construire pour de futures constructions.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La nouveau PLUi respecte les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière.  
Le classement en zone constructible de la parcelle entrainerait une jonction entre deux entités urbaines, jonction proscrite par le SCoT.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête confirme que les jonctions entre deux entités urbaines sont proscrites par le SCoT que le PLUi se doit de respecter.

**4.2.1.6.13.21 : Contribution de M. et Mme DIF Serge 3 impasse des Prudhommes 89150 Brannay (RD/60)**

M. et Mme DIF Serge adressent un courrier daté du 21/12/2023 concernant le classement en zone NJ de la parcelle 725 à Brannay au lieu-dit « Moulin Bonneau ». Ils sont propriétaires de deux parcelles (724 et 725) et ils ont acquis au début de l'année 2023, la parcelle 1524 issue de la division de la parcelle 726 (cf. pièce jointe), division qui n'apparaît pas sur les plans communiqués.

L'acquisition de ce terrain leur permet de désenclaver la parcelle 725 qui se trouve ainsi au premier rang, via l'impasse des Prudhommes (voie ouverte à la circulation - 723). Le réseau d'assainissement se trouve également en bordure de propriété. Ils estiment que cette parcelle située entre des parcelles bâties, s'apparente désormais à une dent creuse. Ils ont le projet de construire sur cette parcelle, une petite maison pour accueillir leur famille et pouvoir la proposer en location saisonnière. Ils demandent d'étudier la possibilité de classer la parcelle 725 en terrain constructible. Un extrait de cadastre est joint.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle ne répond pas à la définition d'une dent creuse. Les élus ne souhaitent pas développer de second front bâti dans les hameaux. Ces parcelles conservent leur classement en secteur Nj. A Noter que l'impasse des prudhommes est une parcelle privée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête émet le même avis que la CCGB, d'autant qu'une voie privée, même ouverte à la circulation, ne peut pas être considérée comme étant une voie d'accès pérenne.

**4.2.1.6.13.22 : Contribution de M. GALTRAND Adrien 10 rue du Menhir 89500 Égriselles-le-Bocage (RD/75)**

M. GALTRAND Adrien est propriétaire de la parcelle YN74 au lieu-dit Les Rivaux à Égriselles-le-Bocage. Cette parcelle était historiquement constructible dans son ensemble. Elle a été découpée en 3 zones. Il demande de décaler la délimitation entre rose et vert/blanc sur les graphiques joints, afin de pouvoir reconstruire sur les fondations existantes/historiques de la maison. Concernant la parcelle YS 0082 dont il est également propriétaire au lieu-dit Les Rivaux, demande de décaler la délimitation entre rose et vert/blanc jusqu'en haut du terrain afin de pouvoir construire en évitant la ligne à moyenne tension et le ruissellement des eaux de pluie qui pourrait générer de l'humidité sur les murs. Enfin et quant à la parcelle YN 216, il demande de retirer la haie à préserver, d'aligner la zone de constructibilité en parallèle de la route et d'avoir la possibilité de construire un hangar. M. GALTRAND Adrien joint un dossier pour ces trois parcelles.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Pour la parcelle YN74, la zone UB et le secteur Nj seront réajustés à la réalité du terrain.*

*Pour la YS 82, la zone UB et le secteur Nj seront inversés pour les raisons évoquées de topographie.*

*Pour la demande de hangar la réponse négative a été apportée au 4.2.1.2.9*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve totalement l'ajustement du zonage sur la parcelle YN 74 et l'inversion des zonages sur la parcelle YS 82. Toutefois, il n'y a pas eu de réponse pour la parcelle YN 216 où M. Galtrand demande d'aligner la zone de constructibilité en parallèle de la route, afin de lui laisser un peu de dégagement entre le hangar déjà construit et le terrain, ni pour l'autorisation de retirer la haie à préserver qui est en fait constituée de vieux pruniers sur le déclin. La commission d'enquête demande que des réponses soient données à M. Galtrand et ne serait pas opposée à ces demandes.

**4.2.1.6.13.23 : Contribution de Maître QUESNOT-FILIPPI Manuel avocat à la Cour mqf-avocats.fr 149 - boulevard Malesherbes 75017 Paris (RD/76) en soutien des intérêts de Mme Laurence PAGET (RP/C/03 et RD/19 - § 4.2.1.6.1.14.5)**

Maître QUESNOT-FILIPPI Manuel avocat à la Cour, observe en soutien des intérêts de Mme Laurence PAGET, propriétaire d'un terrain sis 2 rue de la Mairie - 89150 La Belliole, correspondant aux parcelles cadastrées section ZA n° 397, 398, 399 et 402 que :

- En premier lieu,
- ✓ le document d'urbanisme actuellement opposable est le PLU du SIVOM du Gâtinais approuvé le 9 avril 2010 et que ce terrain classé en zone UCa autorise la construction de logements

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- ✓ le projet de PLUi classe le terrain en zone UB pour les parcelles A 398 et 399 et pour le reste en N pour les parcelles A 397 et 402
- ✓ la partie bâtie correspondant aux parcelles A 398 et 399 est ancienne et ne présente pas le caractère d'une extension récente du bourg car elle s'inscrit au caractère dans le centre-bourg historique
- ✓ l'ensemble du site et notamment les parcelles A 397 et 402 sont classées en zone naturelle, le reste étant classé en secteur Nj compte tenu du caractère systématiquement bâti de l'ensemble des parcelles environnantes. Ces caractéristiques ne répondent manifestement pas à la définition des zones naturelles (voir article du Code de l'urbanisme et jurisprudence)
- ✓ seules les parcelles A 397 et 402 ainsi que 381, 382, 421, 41 et 31, 447 et 404 présentent le caractère de parcelles non bâties dans ce secteur
- ✓ A l'inverse la parcelle A 397 qui comporte deux bâtiments dont l'un figure au cadastre situé au nord de la parcelle, le second étant situé au sud-ouest de la parcelle et non cadastré, présente le caractère d'un terrain bâti
- ***Le classement en N et Nj constitue une erreur manifeste d'appréciation et ce classement est contesté par Mme PAGET***
- ***En deuxième lieu :***
- ✓ Le projet de PLUi identifie sur la parcelle A 402 une mare ou une surface d'eau à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui est inexistante depuis au moins 2007. Cette mare ne figure pas dans les actes de vente successifs portant sur la cession des parcelles évoquées acquises en 2008 ni sur les cartes IGPN (2000/2020 voir extrait)
- ***Mme PAGET ne peut pas se voir opposer le respect d'une obligation de protection d'un élément inexistant et dont elle n'a jamais eu connaissance depuis son acquisition et elle s'oppose en conséquence à l'identification d'un élément à protéger sur la parcelle A 402***
- ***En troisième lieu :***
- ✓ La parcelle A 397 est grevée d'un Espace Boisé Classé (EBC) comprenant les deux bâtiments existants
- ✓ Cette servitude d'urbanisme vise à sanctuariser la parcelle A 397 sans tenir compte des caractéristiques du secteur d'implantation de la parcelle constitutif d'un espace urbanisé ni des caractéristiques de la parcelle elle-même et de son caractère bâti
- ***Ce classement constitue une erreur manifeste d'appréciation et devra être supprimé***
- En quatrième lieu :
- ✓ Maître QUESNOT-PHILIPPI indique ne pas avoir pu prendre connaissance de l'ensemble des documents qui composaient le dossier soumis à l'enquête publique et demande à la commission d'enquête d'énumérer dans son rapport, l'ensemble des documents joints au dossier d'enquête publique
- ***Il est demandé à la commission d'enquête de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre un avis défavorable et le cas échéant, un avis favorable sous réserves de la prise en compte de l'ensemble de ces demandes***
- Sont joints en annexes 5 documents (extrait du document graphique du PLU, règlement de la zone UC du PLU, extrait du plan de zonage du PLUi de la commune de La Belliole, extrait cadastral et carte IGN)
- ***Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?***

***Des règlements existent, il convient de veiller à ce qu'ils soient respectés.***

***Ainsi, il est interdit de combler les mares existantes. Mme Paget soutient d'une part, que la présence de cette mare ne figurait pas dans son acte de propriété. Après recherche il n'est fait nulle part mention d'une obligation d'indiquer ce type d'équipement dans les actes. En achetant son bien, elle a accepté de se conformer aux diverses obligations liées à cet achat.***

***D'autre part, elle affirme que cette mare a été comblée par les anciens propriétaire. A cet effet son avocat verse aux débats une vue aérienne sur laquelle ne figure aucune mare pas plus celle de son voisin que celle de M. Lanne situées toutes deux côté impair de la rue des Loisirs. On notera également que la direction de la flèche figurant sur ladite vue aérienne est fausse car elle pointe le garage situé sur la propriété du Maire.***

*Une simple observation à partir de la rue permet de se rendre compte que les contours et décaissements de cette mare existent encore et que son comblement n'est pas dû à une intervention humaine, mais à un manque d'entretien qui a conduit à cet envasement.*

*Mme Paget doit donc entretenir sa mare et non considérer que le délai de prescription de 7 ans étant dépassé que Mme Paget est délivrée de cette obligation.*

*La LPO a réalisé sur la commune de LA BELLIOLE tout au long de l'année 2023 un inventaire de la biodiversité.*

*A la suite à la publication de ce document, il a été décidé de poursuivre le travail par le recensement des mares existantes, la restauration de celles qui le méritent, et l'identification de la faune et de la flore présentes dans chacune d'elle. Dans le cadre de cette démarche, les personnes qui souhaitent créer une mare pourront se faire connaître.*

*Cet inventaire sera réalisé par le Ruban Vert avec le concours de la SHNA.*

*Le financement de la remise en état de ces mares sera réalisé par des subvention versées par des organisme tels que la SHNA, l'Agence de l'eau Seine Normandie, ou le Conseil régional Bourgogne Franche-Comté.*

*Cette démarche s'inscrit dans un projet beaucoup plus important de trame verte et bleue.*

*Aussi, est- il est normal que la parcelle N° 402 reste a minima en zone N. (La remise en état de la mare, véritable puits de carbone à préserver, ne constituant pas un coût pour Mme Paget.)*

#### *Le classement de la parcelle N° 397*

*Le terrain est classé en EBC dans le PLUi du SIVOM. Il s'y trouvait de nombreux arbres qui sont de véritables pièges à carbone (on estime que 30% du carbone émis est absorbé par les arbres). Par manque d'entretien, Mme Paget a laissé mourir ou a coupé une grande majorité de ceux-ci sans jamais demander d'autorisation conformément au Code de l'urbanisme et du Code forestier.*

*Puis considérant qu'il n'y avait plus d'arbres, Mme Paget, par courrier du 10 février 2022, a jugé non pas qu'elle devait se conformer à ses obligations dues au classement EBC mais que son terrain n'étant plus boisé il ne devait plus être classé en EBC et par voie de conséquence était devenu constructible.*

*La réponse est bien de classer a minima ce terrain en zone N afin que réparation soit faite.*

*Quelques éléments de réponse à la contribution de l'avocat de Mme Paget :* *Les arguments de Maitre Quesnot-Filippi s'appuient sur une note de Maitre PY que l'on trouve facilement sur internet qui s'intitule :*

*« Comment contester le classement de votre parcelle en zone naturelle ? » (Pièce dite B)*

*La recherche de Maitre Quesnot Filippi porte sur ses arguments et les jurisprudences auxquelles il fait référence sont exactement ceux présentés par Maitre Py qui dans son exposé développe des exemples d'ordre général bien différents du cas présent.*

#### *Affaire Brown (pièce N° 1) terrain de 55 000 m2 situé en zone urbanisé des Yvelines.*

*Nous n'avons pas de manière précise les attendus du CE pour annuler le classement en N de la parcelle de M. Brown si ce n'est que cet arrêt date de 1986, les enjeux n'étant alors pas les mêmes en matière d'environnement. Par ailleurs, La Belliole n'est une commune des Yvelines en bordure de la N12*



Affaire Communauté urbaine Lille (pièce N° 2):

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le lieu-dit "Mont-de-Bondues", à proximité duquel est située la parcelle litigieuse, est déjà largement urbanisé, qu'il est traversé de part en part par la route nationale et ne présente pas le caractère d'un site à protéger en raison de sa qualité ou de son intérêt esthétique ou écologique ; que la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE n'est, par suite, pas fondée à soutenir que le classement de la parcelle litigieuse en zone "NDa", zone naturelle de protection de l'agriculture et de sauvegarde de sites et paysages, n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation »

*La Belliole n'est pas la Communauté Urbaine de Lille et la rue des Loisirs n'est pas une route nationale.*

Affaire commune d'Evreux (pièce N° 3) :

« Considérant....qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que les parcelles considérées qui appartiennent à M. X... sont situées à proximité du centre-ville d'Evreux dans un secteur déjà urbanisé dont les divers équipements publics sont dans un état satisfaisant ; qu'ainsi et alors même que la commune allègue que le classement qu'elle a opéré des parcelles XN 75-167 répond au souci de favoriser l'implantation de jardins familiaux et que celui des parcelles XN 75-167 est dû à la déclivité du terrain, la délibération attaquée est sur ces points entachée d'erreur manifeste d'appréciation ; que dès lors la COMMUNE D'EVREUX n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, lequel est suffisamment motivé, le tribunal administratif de Rouen a annulé la délibération en date du 16 février 1988 du conseil municipal de ladite commune, approuvant le plan d'occupation des sols révisé, en tant qu'il classe les parcelles XN 46-55 en zone ND1 et les parcelles XN 75-167 en zone NAC »

*Une fois de plus La Belliole n'est pas comparable à Evreux.*

Affaire Porcher (pièce N°4) (seul arrêt non visé par l'analyse de Maître PY)

(NB : il y a deux terrains situés à deux endroits différents)

Attendu terrain N° 1 :

« Considérant que le règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Pierre-Quiberon classe en zone NDa les secteurs : "destinés à la protection des sites, des perspectives, des paysages et du milieu naturel, des îles et des îlots" ; qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment des photographies et des plans qui ont été produits, que les parcelles C 525, C 667 à 672, C 679 et C 681, dont Mme X... est propriétaire, situées dans une zone déjà partiellement urbanisée, ne constituent ni un site ni un paysage naturel à préserver ; que, dans ces conditions, Mme X... est fondée à soutenir que le commissaire de la République du Morbihan a commis une erreur manifeste d'appréciation en classant lesdites parcelles en zone NDa ; »

*Nous n'avons pas les éléments sur lesquels se fondent les juges mais il semble que ceux-ci se sont appuyés sur les photos pour comprendre que la réalité était différente des arguments*



*avancés par la commune. La Belliole n'est pas dans la même situation que la presqu'île de Quiberon et nous pouvons produire des photos.*

*Attendu terrain N° 2*

*« Sur le classement de la parcelle AP 22 située au Petit Rohu :*

*Considérant que le même règlement du plan d'occupation des sols classe en zone NAb les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées à long terme et dont il importe de "préserver le caractère naturel jusqu'à la réalisation de l'ensemble des équipements nécessaires" ;*

*Considérant que la parcelle AP 22, située entre une route départementale et une voie communale à laquelle elle a directement accès est desservie par les réseaux d'alimentation en eau et en électricité ; que si cette parcelle jouxte au nord des terrains restés à l'état de lande et non encore desservis par des équipements publics, elle est, pour l'essentiel, mitoyenne de parcelles construites qui ont d'ailleurs été classées en zone QBa destinée à recevoir une habitation de faible densité ; que dès lors, en classant la parcelle AP 22 en zone naturelle NAb, le commissaire de la République a commis une erreur manifeste d'appréciation ; »*

*Le cas qui nous occupe ne correspond pas à ce qui est avancé ci-dessus. La commune voulait « geler » une parcelle jusqu'à la réalisation des équipements nécessaires. Or le tribunal relevant que tous les équipements étant réalisés le classement en N n'avait pas lieu d'être.*

#### *Pièce 5) Affaire commune de Bénv-Bocage (pièce N°5)*

*Ce dossier est plus compliqué qu'il n'y paraît au départ. En effet une partie seulement de la délibération du conseil municipal est annulée : celle qui concerne l'une des deux parcelles litigieuses. La délibération qui concerne l'autre parcelle n'est pas annulée au motif que :*

*« , Mme X... fait valoir que cette parcelle est proche du bourg, est desservie par un chemin départemental et forme un saillant dans la zone constructible ; que toutefois, la circonstance que la parcelle litigieuse serait desservie par une voie de circulation et se trouverait voisine d'habitations déjà édifiées n'était pas de nature à interdire son classement dans la zone non constructible dans laquelle l'agriculture justifiait une protection particulière ; »*

*Dans cet arrêt c'est l'agriculture qui justifie une protection particulière, dans notre cas c'est le classement EBC qui le justifie.*

#### *Pièce 6) Affaire Hugues Hecklen c / Nancy (pièce N°6)*

*Une lecture attentive de cette affaire dans la Revue Juridique de l'Environnement permet de se rendre compte que le juge ne s'appuie pas sur le fait qu'il y avait déjà des constructions sur le terrain de M. Henckel (il n'en est jamais fait mention) pour invalider le premier jugement mais sur le fait que ce terrain était classé en N pour protéger la vue du fronton inscrit d'un château pour le reste sans intérêt. Le juge conclut que ce terrain n'aurait jamais dû recevoir ce classement.*

*Assurément cette affaire n'a rien à voir avec notre sujet.*

*D'une manière générale, nous pourrions remarquer que toutes ces jurisprudences sont bien antérieures aux premières lois dites du Grenelle de l'Environnement, soit avant 2007. Les prises de consciences et la réglementation en matière d'écologie ont bien changé.*

*Mme Paget nous parle de constructions existantes sur son terrain pour avancer que sa parcelle serait de fait constructible. Toutefois, il ne s'agit que de modestes annexes.*

*Les élus ont fait le choix de ne pas ouvrir de zones à urbaniser dans la commune de LA BELLIOLE, afin de respecter les directives du SCoT et du PADD du PLUi, le nombre de logements à créer étant rempli par les dents creuses existantes. Par conséquent, les élus maintiennent le zonage N et comme évoqué par les services de l'Etat et opteront pour un classement en EBC.*

#### ➤ Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête a particulièrement analysé le contenu de l'observation orale de Mme Laurence PAGET (RP/C/03 et RD/19) ainsi que celui des observations écrites de Maître Quesnot-Filippi Manuel, avocat à la Cour, en soutien des intérêts de Mme Laurence PAGET (RD/76).

- En préambule, la commission d'enquête précise que « le commissaire enquêteur n'est pas un spécialiste du droit voire encore moins un juriste. Il n'a pas à dire le droit, car ceci relève essentiellement des juridictions administratives éventuellement saisies d'un recours contentieux, mais il ne doit pas négliger l'environnement juridique de l'enquête pour savoir dans quel contexte législatif et/ou réglementaire, elle prend place, de façon à pouvoir le respecter et l'expliquer au public (Guide du commissaire enquêteur § 5.3.3, p. 79) ».
- Les membres de la commission d'enquête se sont rendus au cœur du village de La Belliolle et ont constaté de l'extérieur de la propriété de Mme PAGET et à proximité immédiate de la mairie, la présence d'un vaste ensemble arboré de qualité au sein duquel se trouve une maison de maître d'une belle qualité architecturale datant vraisemblablement du XIXème siècle. Le classement de cette unité d'habitation en UB sur les parcelles A 398 (1 188 m<sup>2</sup> environ) et 399 (190 m<sup>2</sup> environ) qui correspond aux espaces urbanisés des extensions récentes ne paraît ainsi pas justifié. Un reclassement en UA (secteur urbain ancien) correspondrait donc mieux à la réalité des lieux
- Mme PAGET et son conseil contestent par ailleurs le fait que l'ensemble du site et notamment les parcelles A 397 et 402, soit classé en zone naturelle, le reste étant classé en secteur Nj compte tenu du caractère bâti de l'ensemble des parcelles environnantes. Il ne fait pas de doute que les parcelles contiguës au terrain de Mme PAGET n° 446, 445, 394, 384, 383 et 437, qui ne sont pas la propriété de Mme PAGET, sont effectivement bâties. Toutefois, la commission d'enquête estime que l'importance de la surface arborée de la parcelle A 397 (9 665 m<sup>2</sup>) située au cœur du village, représente à elle seule, un intérêt certain au regard de la qualité du site arboré comprenant notamment des arbres de haute futaie dans un espace naturel, notamment du point de vue esthétique et écologique, selon les termes de l'article R 151-24 du Code de l'urbanisme dont Maître Quesnot-Philippi cite bien le contenu en omettant toutefois dans sa contribution

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

de mentionner la référence exacte de cet article qui doit vraisemblablement être l'article R. 151-24 de ce même Code (*cf. § II.i*). Sans vouloir entrer dans un débat juridique portant sur l'interprétation de diverses jurisprudences qui par essence restent applicables à des situations de fait, la commission d'enquête considère que le conseil de Mme PAGET évoque des jurisprudences souvent anciennes. Or il a été jugé plus récemment, que la desserte des terrains par des équipements publics et la proximité immédiate de zones bâties n'interdisent pas de classer ces terrains en zones naturelles (*CAA, Bordeaux, 30 sept. 2010, Tedesco, n° 09BX01205 : AJCT 2011, 43, note Strebler*). Voir également la notion de prise en compte du parti d'aménagement du Plu sous *CE 25 sept. 2013, Cne d'Ornaisons, n° 352616, AJDA 2013. 2526*).

Par ailleurs et toujours de l'extérieur de la propriété de Mme PAGET, les commissaires enquêteurs ont pu constater effectivement la présence sur la parcelle A 397, d'une construction très sommaire qui s'apparente à une forme d'abris de jardin.

➤ ***Dès lors, le classement des parcelles A 397 et 402 propriétés de Mme PAGET a bien été correctement effectué en zone N***

- Par ailleurs Mme PAGET et son conseil contestent l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (*éléments à protéger pour des motifs écologiques*) à une mare ou une surface d'eau située sur la parcelle A 402, propriété de Mme PAGET, au motif que cette mare serait inexistante depuis au moins 2007. Une carte IGN de la période 2000/2020 est jointe avec une flèche mais le caractère flou et imprécis de l'image ne permet pas de se prononcer avec certitude sur ce point. De plus, le fait que Mme PAGES ait acquis sa propriété en 2008 et que cette mare ne figure pas dans les actes de vente successifs ne paraît pas constituer une preuve suffisante dans la mesure où le descriptif des caractéristiques morphologiques d'un terrain ne figure pas nécessairement dans des actes notariés. Or et selon les dispositions de l'article R 211-108 du Code de l'environnement, l'absence de végétation hygrophile n'empêche pas nécessairement la qualification en zone humide puisque la morphologie des sols peut suffire à caractériser une zone humide pour la définition des zones humides

➤ ***Le PADD ayant souhaité protéger les mares existantes, l'identification d'une protection sur la parcelle A 402 paraît donc bien justifiée***

- Concernant la contestation de la protection au titre des EBC sur la totalité de la parcelle A 397, comprenant deux bâtiments supposés existants, la commission d'enquête constate tout d'abord que Maître Quesnot -Philippi paraît confondre la protection au titre des EBC relevant de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme qui figurait certes dans le précédent PLU du SIVOM du Gâtinais, avec celle qui a été retenue en fait dans le présent projet de PLUi de la CCGB, au titre des seuls éléments à protéger relevant de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme comme la légende des plans le montre clairement. De plus, il apparaît que la présence d'une autre construction invoquée n'est

pas attestée avec suffisamment de précision car elle ne figure pas sur le cadastre et les photos aériennes ne permettent pas de l'identifier

- *La commission d'enquête rappelle que le vaste parc arboré dont Mme PAGET est propriétaire, présente toutes les caractéristiques d'une zone naturelle N qui mérite donc d'être protégée y compris par le biais de l'outil de protection que constitue le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) selon les dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.*
- *Concernant le classement en zone N, une erreur d'appréciation n'est tout d'abord pas établie même si le terrain ne possède pas déjà les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc, étant précisé que le terrain concerné de Mme PAGET possède déjà bien les caractéristiques d'un parc arboré (CAA Lyon, 18 juin 2019, n° 18LY02453). De plus, sont susceptibles d'être classées en zone N, des zones constituant une coupure d'urbanisation CE, 20 mars 1998, n° 15878 : JurisData n° 1998-050103 ; constr.-urb.1998, com.272 ; Gaz.Pal. 1999, 1, pan.dr.adm. p. 29). Il en est de même pour des terrains situés dans un ensemble boisé significatif (CAA Marseille, 10 nov. 2005, n° 02MA00682, Jérôme X : JurisData n° 2008-074273 ; Rev. Jur. Env. 2007, p. 123-124)*
- *Quant au classement en EBC, les auteurs d'un PLU et donc d'un PLUi disposent d'une grande marge d'appréciation. Le classement en EBC n'est subordonné ni à la valeur du boisement existant ni même à l'existence d'un tel boisement (CAA - Bordeaux, 29 oct. 2019, n° 18BX02718). Ni le nombre restreint des arbres plantés sur la parcelle et ni leur faible intérêt ne font obstacle au classement en EBC (CAA Nantes, 6 mars 2020, n° 19NT03298 - CAA Bordeaux, 27 juin 2019, n° 18BX03491). Il en va a fortiori ainsi lorsque le terrain est partiellement arboré (CAA Lyon, 15 déc. 2020, n° 20LY01293 ; partiellement boisé (CAA Bordeaux, 27 juin 2019, n° 18BX0394 - CAA Marseille, 3 déc. 2020, n° 19MA00636) ; ou qu'il présente un caractère naturel (CAA Lyon, 18 juin 2019 n° 18LY03498) ou végétal (CAA Marseille, 17 juill. 2020, n° 19MA03051)*
- *Sur les autres observations de Maître Quesnot-Philippi, la commission d'enquête ne comprend pas pourquoi il observe « qu'il n'a pas pu prendre connaissance de l'ensemble des documents qui composaient le dossier soumis à l'enquête publique », sans en indiquer d'ailleurs les raisons et alors que l'ensemble du dossier était facilement consultable sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/5000> et dans les conditions définies aux articles 6 et 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2023-105 du 7 novembre 2023 ainsi que dans l'avis au public*

*Enfin, l'ensemble des documents qui étaient joints au dossier de l'enquête publique unique a bien été énuméré dans la première partie du rapport au § 1.5.*

#### 4.2.1.6.13.24 : Contribution de M. LAFARGE Laurent 15 route de Saint-Georges 89150 Villebougis – ([llafarge2@orange.fr](mailto:llafarge2@orange.fr)) (RD/79)

**M. LAFARGE Laurent** observe qu'à l'endroit de la parcelle 2149 se trouvent les parcelles cadastrées ZM 67, ZM 92 et ZM 143 : corps de ferme. Autour de ces parcelles, se situe une parcelle ZM 149 acquise le 24/04/2024 et qui appartenait alors à M. Marcel MILACHON). Cette parcelle est située en zone UA (confirmé par courrier par le maire de Villebougis. **M. LAFARGE Laurent** demande :

- de rectifier la numérotation du corps de ferme
- établir a minima une zone constructible parcelle ZM 149 (zone colorée en vert en pointillé sur le document graphique autour de la propriété/clos bâtie ZM 67, ZM 92 et ZM 143) le long de la route et alignée en profondeur sur les parcelles voisines 30, 140, 151 et 19, soit à environ 50 m en retrait de la route départementale ; plusieurs terrains de ces parcelles voisines n'étant pas actuellement construits

➤ *Cela équivaldrait à réduire de moitié le projet de classement en zone NJ sur cette parcelle*



➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Toutes les zones UA et UB de VILLEBOUGIS couvrent son besoin en logements pour l'horizon 2030. La commune a une forme très étalée dont il convient de prioriser les nombreuses dents creuses. Dans le cas de M. LAFARGE il pourrait être envisagé une petite extension de la zone UB (carré rouge)*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve la possibilité de dégager une partie du terrain (zone en rouge) pour la classer en zone UB.

#### 4.2.1.6.13.25 : Contribution de M. LANCKRIET Christian Le chêne au roi 89150 La Belliole ([chrispasclanc@aol.com](mailto:chrispasclanc@aol.com)) (RD/80)

**M. LANCKRIET Christian** est propriétaire sur la commune de La Belliole des parcelles ZH49, ZH51, ZH52, ZH53 sur les Masures soit 8.440 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont situées en face d'habitations et en bordure de route. Du même côté que des parcelles, il y a déjà des habitations et de futures constructions seraient en prolongement ce qui permettrait de faire la continuité des habitations de ce hameau sans autre parcelle laissant une dent creuse. Il a acheté ces parcelles au prix du terrain à bâtir et il subit une grosse perte financière. Il joint un CU opérationnel CU0888903621T0002 délivré le 02/12/2021.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi.  
La demande est refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve la décision de la CCGB, car il s'agit d'une extension de hameau.



#### 4.2.1.6.13.26 : Contribution de M. MAURISSAT Gérard 2 rue du menhir 89500 Egriselles-le-Bocage ([gérard.maurissat@orange.fr](mailto:gérard.maurissat@orange.fr)) – (RD/31, RD/84)

M. MAURISSAT Gérard demande que les parcelles 16 et 107 redeviennent constructibles comme elles l'étaient antérieurement (voir extraits de cadastre)

Il demande également que la parcelle 14 au lieu-dit les Aubus, la zone située entre les habitations en bout de route et de chemin, redevienne constructible et que soit supprimé toute cette zone inondable qui n'est plus sous l'effet du débordement du ruisseau depuis que le Sivom a ré-entretenu le lit du ruisseau

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande pour les parcelles 16 et 107 est refusée.*



*Défavorable pour classement en A de l'accrus situé à l'intérieur de la parcelle YN45 qui est bien un espace boisé et dont il faut maintenir le classement en N.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête renvoie également aux réponses émises au § 4.2.1.6.8.12, et confirme qu'il n'est pas possible d'accepter de déboiser cet accru. Le maintien en zone N doit donc être conservé.

#### 4.2.1.6.13.27 : Contribution de M. ROYER Thierry à Piffonds (RP/P/04, RP/P/06 et RD/89)

M. ROYER Thierry est propriétaire de la parcelle ZM 64 à Piffonds au hameau des Bourrassiers et qui est classée en zone 1AU. Il souhaite le maintien de cette parcelle en AU car il s'agit d'une dent creuse entre deux habitations.

M. ROYER Thierry demande aussi le classement en UB de la parcelle C1524 qui constitue une dent creuse dans le hameau des Bigueraux

##### ➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus retirent cette zone 1AU. Ce secteur cultivé très drainé présente une pente dont il est plus prudent de limiter l'urbanisation.*

##### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête a du mal à comprendre pourquoi cette zone 1AU est retirée. En effet le terrain n'est pas plus en pente que celui de M. Lallier (4.2.1.6.13.28) qui a construit son habitation, ni que de celui de M. Seguin (4.2.1.6.13.29) qui a également pu construire. La parcelle de M. Royer se trouvant entre les deux possède les mêmes caractéristiques. Quant au fait que la parcelle soit agricole et en application de la réglementation des zones de non-traitement par rapport aux habitations, cette dent creuse ne peut pas être cultivée sans



contraintes. Le classement en UB est donc possible. Le bois à protéger ne se situe pas à proximité de la zone UB prévue, mais au-dessus de la parcelle de M. Seguin.

La commission d'enquête pense qu'il s'agit surtout d'un conflit de voisinage.

**La commission d'enquête est donc favorable à laisser la parcelle ZM 64 à Piffonds en zone constructible.**

Quant à la **parcelle C1524 au hameau des Bigueraux**, la CCGB n'a pas répondu, mais **la commission d'enquête émet un avis défavorable**, car il s'agit d'une parcelle classée en bois à protéger, et il s'agirait également d'une extension de hameau qui est interdite par le SCoT et par le PADD.

#### **4.2.1.6.13.28 : Contribution de M. LALLIER Roger à Piffonds (RP/P/05 et RD/90)**

**M. LALLIER Roger** est propriétaire des parcelles 65/1476 à côté de la parcelle ZM 64 de M. ROYER Thierry. Il s'oppose au zonage d'une partie de la parcelle ZM 64 en 1AU car il ne veut pas de construction à côté de sa maison.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les élus œuvrent pour l'intérêt général. Cf avis 4.2.1.6.13.27*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir réponse § 4.2.1.6.13.27

#### **4.2.1.6.13.29 : Contribution de M. SEGUIN Guillaume à Piffonds (RP/P/08 et RD/92)**

**M. SEGUIN Guillaume** propriétaire des parcelles 681 et 682 s'oppose au classement en 1AU d'une partie de la parcelle ZM 64 qui appartient à M. ROYER Thierry. Il précise que cette parcelle n'est pas une dent creuse car elle est à usage agricole et à proximité d'un bois qu'il convient de protéger.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Cf avis 4.2.1.6.13.27*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir réponse § 4.2.1.6.13.27

#### **4.2.1.6.13.30 : Contribution de Mme MOREL Karine à NAILLY (RP/P/12, RD/95 et RD/105)**

**Mme MOREL Karine** est propriétaire des parcelles ZK52-55 en secteur Nj à NAILLY et elle voudrait vendre ses parcelles et les faire classer en zone 1AU et OAP comme les terrains limitrophes.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Une réflexion sera menée sur la zone 1AU du bourg de Nailly.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission prend acte de la réflexion qui sera menée sur la zone 1AU de Nailly

#### **4.2.1.6.13.31 : Contribution de M. GENNERAT Jean-Luc à PIFFONDS (RP/P/15 et RD/98)**

**M. GENNERAT Jean-Luc** souhaite que la parcelle AB 63 actuellement classée en zone agricole soit classée en zone constructible UB car il s'agit d'une dent creuse évidente insérée dans le bourg et qui pourrait donc être urbanisée.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le classement en zone UB de cette parcelle remet en cause l'objectif global de réduction de la consommation foncière. Cette parcelle représente 14 866 m<sup>2</sup>, et son ouverture à l'urbanisation ne peut être envisagée qu'à la condition de supprimer de la zone constructible mixte sur le territoire.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime également que la superficie est trop importante pour un classement en zone UB alors qu'il convient de réduire la consommation foncière comme le prescrivent le PLUi et les documents d'urbanisme de portée juridique supérieure.

**4.2.1.6.13.32 : Contribution de M. BOUGEANT Sébastien 12 rue Saint Laurent 77148 LAVAL EN BRIE - 06 87 92 44 08 ([sebastien.bougeant@neuf.fr](mailto:sebastien.bougeant@neuf.fr)) (RP/P/13, RD/96 et RD/146)**

**M. BOUGEANT Sébastien** est propriétaire d'une parcelle YO73 rue du Bois Denis à Egriselles-le-Bocage qu'il a acquis en février 2019 pour la somme de 42 000 € avec les frais de notaire. Il avait le projet de s'installer à Égriselles mais suite à la perte de son emploi à Sens, il a dû sursoir temporairement à ce projet. Il joint un courrier daté du 03/01/2024 avec un extrait cadastral, indiquant que cette parcelle est entourée de constructions. De plus sa pente naturelle la rend difficilement exploitable pour l'agriculture. Il subit une perte financière et demande un classement en zone constructible.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*



*La lecture et l'analyse de la partie urbanisée au regard des textes et jurisprudence est parfois complexe. Dans le cas de M. BOUGEANT et de M. BLANQUET (cf.4.2.1.2.23), leur terrain est dans le hameau de « La Rue » à EGRISSELLES-LE-BOCAGE. La tache urbaine faite dans ce hameau est relativement distendue et elle s'est développée le long de plusieurs voies : rue du bois Denis, rue Saint-Hubert et rue de la Savetterie. Les élus souhaiteraient une expertise du contrôle de légalité afin de déterminer si ces deux demandes sont insérables dans la partie urbanisée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis très favorable de la commission d'enquête à une extension de la zone UB concernant la parcelle 73 et la parcelle 74 située à côté, ce qui permettrait d'établir une limite rectiligne et une densification de la zone UB à cet endroit du hameau sans pour autant l'étendre.

**4.2.1.6.13.33 : Contribution du Cabinet HANNOTIN-AVOCATS ([remi.bonnefont@hannotin-avocats.com](mailto:remi.bonnefont@hannotin-avocats.com)) 77 rue de Miromesnil 75017 Paris (RD/102 et courriel déposé à l'adresse E-mail le 05/01/2024 et inséré en doublon à RD/123)**

**Le cabinet HANNOTIN-Avocats** a déposé une contribution déposée au nom et pour le compte de **M. Eric ROCHEUX** propriétaire de la parcelle d'une surface de 3 500 m<sup>2</sup> environ et cadastrée AA n° 1347 sur le territoire de la commune d'Égriselles-le-Bocage. Cette parcelle est située à proximité immédiate du centre-bourg et elle était classée en zone urbaine par l'ancien POS De la commune. Or le projet de PLUi envisage de classer la partie sud du terrain qui correspond à un ancien verger à l'abandon, en zone naturelle et de la grever d'une servitude de protection. S'appuyant sur plusieurs jurisprudences, le cabinet d'avocats conteste d'une part le classement de la partie Sud de cette parcelle en zone naturelle inconstructible et d'autre part la servitude de protection en « *bois à préserver* » au sens de l'article L. 151-23 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme. Enfin, **M. ROCHEUX** et a minima, demande le classement du fond de sa parcelle, en zone naturelle à vocation de jardins (Nj).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle sera classée en Nj car il n'est pas opportun de développer une extension d'urbanisation sans tenir compte de la globalité de l'ilot, d'autant que la commune remplit ses besoins fonciers jusqu'à l'horizon 2030.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Une grande partie de la parcelle est restée en zone UB. Les jurisprudences exposées date de 1985 et 1986, c'est-à-dire avant la loi SRU de décembre 2020 qui a permis de créer les SCoT, et avant la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi ZAN de 2023.

La commission d'enquête approuve la décision de la CCGB qui accepte de classer le reste de la parcelle en Nj, ce qui sera moins contraignant pour M. Rocheux comme il l'a d'ailleurs lui-même suggéré.

**4.2.1.6.13.34 : Contribution de M. DELLA GUISTINA Romain 8-10 rue de Paris 89150 Vallery (RD/130)**

**M. DELLA GUISTINA Romain** dépose une contribution concernant la parcelle située aux Champs des Bœufs, cadastrée ZI n° 53 et d'une superficie de 4 660 m<sup>2</sup> qui appartenait à son père aujourd'hui décédé. Cette parcelle était constructible en 1976 selon un certificat d'urbanisme n° 76 89 428 0I053 et l'acte de vente établi par M. Jacques Piot notaire à Chéroy. Cette parcelle ne serait aujourd'hui plus constructible alors qu'elle a été achetée à un prix fort par son père et qu'elle est desservie par les réseaux (eau et électricité). Il demande que cette parcelle reste constructible (3 documents joints).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Un certificat d'urbanisme cristallise les règles pendant 18 mois. A la lecture de ce CU il apparaît une confusion : le terrain était constructible pour de l'exploitation agricole. Il n'a jamais été constructible pour de l'habitat individuel. L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est donc refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

L'avis de la CCGB est partagé par la commission d'enquête, d'autant plus que la parcelle est totalement en dehors du hameau et au milieu d'un massif boisé.

**4.2.1.6.13.35 : Contribution de M. MILACHON maire de Villebougis route de Saint Georges 89150 Villebougis (RD/138)**

**M. le maire de VILLEBOUGIS** demande le changement de catégorie de certaines parties de parcelles en Nj, en N et en UB. Un plan est joint.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Réajustement possible du Nj au vu de la configuration des tènements des propriétaires.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de ces réajustements possibles.

**4.2.1.6.13.36 : Contribution de M. JULLIEN Gérard 15 rue de bois le roi 89100 Nailly ([geheju898@orange.fr](mailto:geheju898@orange.fr)) (RD/139)**

**M. JULLIEN Gérard** demande le changement de catégorie de certaines parties de parcelles en Nj, en N et en UB. Un document est joint.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Réajustement possible de la zone UB afin de produire une respiration autour de la maison et permettre une extension.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note et approuve la possibilité de ces réajustements.

**4.2.1.6.13.37 : Contribution de Mme NONAT Martine 28 rue de Bruneau Hameau Les Cholets 89100 Nailly ([martine.nonat@orange.fr](mailto:martine.nonat@orange.fr)) - (RD/142)**

**Mme NONAT Martine** propriétaire de la parcelle n° 1741 (1 957 m2) estime que sa parcelle ainsi que celle de ces deux voisins (Chemin de la Garenne) n'apparaît pas sur les plans. D'après les informations de la mairie, sa parcelle est classée en zone blanche (agricole) alors que l'ensemble des Cholets est classé en zone urbaine. Elle demande l'origine de ces décisions et la date des documents du cadastre ? Elle va écrire au service des impôts pour obtenir un remboursement de ses taxes d'habitation. Enfin elle demande de classer sa parcelle en zone UB.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est refusée. Le règlement en zone A autorise des extensions et annexes pour les maisons des particuliers non exploitants agricoles.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête valide la décision de la CCGB, d'autant que ces maisons font partie d'un îlot inférieur à 5 habitations, en dehors du hameau. Le classement en zone A n'est donc pas remis en cause.

**4.2.1.6.13.38 : Contribution de M. VALLEMONT Olivier 14 rue du chemin César 89150 Jouy ([o.vallemont@neuf.fr](mailto:o.vallemont@neuf.fr)) - (RD/158)**

**M. VALLEMONT Olivier** souhaite un réexamen du classement des parcelles 402, 403 et 404. En effet, la parcelle 402 qui comporte son unité d'habitation est classée en zone urbaine UA tandis que le reste de son terrain composé des parcelles 403 et 404 est classé en zone agricole A. Ces deux parcelles n'ont aucune vocation agricole et font partie d'une seule et même propriété foncière composée des parcelles 402/403/404 clôturées sur ce périmètre. Il souhaite que les parcelles 403 et 404 soient alignées avec le classement de la parcelle 402 afin de lui permettre les éventuels aménagements de garages, abris de jardin ou autres piscines.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Afin de ne pas développer un second front bâti, les parcelles seront classées en Nj afin de permettre la création d'annexes.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime que le classement en zone Nj est beaucoup plus approprié que le classement en zone A et valide la réponse de la CCGB.

**4.2.1.6.13.39 : Contribution de M. BLANDIN Jean-Luc 12 rue de Bruneau Les Chollets 89100 Nailly ([jlblandin89@gmail.com](mailto:jlblandin89@gmail.com)) - (RD/169)**

**M. BLANDIN Jean Luc** conteste le déclassement de ses parcelles F 1708 et F 1206 de la zone Ub à Nj. Il a déposé un mail en date du 24/01/2023 resté sans réponse. Ces parcelles sont contenues dans l'enveloppe urbaine et elles ont une sortie existante rue des Gibaux. Elles ont également un accès à tous les réseaux. Le terrain est assez grand pour le traitement des eaux usées et le collecteur passe devant son terrain. De plus, des maisons sont construites de l'autre côté de ma rue. Cette dent creuse est donc potentiellement mobilisable : parcelle non soumise à un risque, parcelle non liée à une construction existante, parcelle non utilisée pour un équipement public et parcelle possédant un accès direct à la route. Une future maison ne contribuerait pas à un habitat dispersé et n'impacterait aucun espace naturel, agricole ou forestier. Enfin elle utiliserait les sols de manière rationnelle et économe et contribuerait à la gestion économe des finances publiques. Par ailleurs, M. BLANDIN Jean Luc remarque que le diagnostic initial de délimitation de zone pour la zone urbanisée n'est pas réalisé sur le bon indice du document de zonage de la commune. Il demande de lui fournir pour le hameau des Chollets, tous les indices successifs du document graphique « zonage » élaborés durant l'étude du PLUi et de lister à chaque indice, les parcelles artificialisées et les parcelles revenues en zone N. Pour la partie actuellement urbanisée des Chollets, il demande une copie des demandes d'artificialisation des terrains de A à Ub. En conclusion, il demande de prendre en compte une définition correcte des limites des parties actuellement urbanisées conformément à la réalité de la situation urbaine du hameau et de reclasser ses terrains en zone UB. Deux documents sont joints.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La zone Nj offre une zone tampon à l'activité agricole. Et les hameaux doivent se maintenir dans l'enveloppe urbaine existante. La demande de M. BLANDIN concernant les documents de travail réalisés au cours de l'élaboration n'est pas acceptée : ce sont des documents de travail non administratifs et non officiels et donc non communicables.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

L'avis de la CCGB est approuvé par la commission d'enquête tant pour la demande de classement des parcelles en Nj que pour le refus de transmettre des documents de travail internes n'ayant pas le caractère de documents administratifs communicables.

**4.2.1.6.13.40 : Contribution de M. GUILPAIN Rémy Les Pichons Chaumot (RD/175)**

**M. GUILPAIN Rémy** est propriétaire de la parcelle ZW 5 (7690 m2) à Piffonds entre les Grands Lucas et les Petits Lucas qui est classée en zone agricole A. Il demande qu'elle soit classée en IAU car la parcelle semble être une dent creuse et le terrain pourrait être modifié.



➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Cette parcelle cultivée n'est pas une dent creuse au sens de la définition donnée dans le PLUi. Elle est contraire aux prescriptions du SCoT qui interdisent l'extension de l'urbanisation des hameaux. Par conséquent la demande est refusée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage l'avis de la CCGB, car autoriser l'ouverture de cette surface reviendrait à ce que le hameau des Petit Lucas rejoigne celui des Grands Lucas, ce qui serait contraire au SCoT et au PADD. De plus, l'objectif de protection des terres agricoles doit être respecté et il n'est donc pas envisageable de retirer une surface de 7 690 m<sup>2</sup>.

**4.2.1.6.13.41 : Contribution de M. LALLIER Roger 1 rue de Bourrasiers à Piffonds (RD/176)**

**M. LALLIER Roger** est propriétaire des parcelles ZM 65 et C 1476 et il réaffirme son opposition à la modification de la parcelle ZM64 en zone 1AU car elle n'est pas une dent creuse. De plus elle a été drainée il y a plus de 20 ans car elle est très humide. Il note la présence de drains qui permettent d'évacuer l'eau de son terrain jusqu'au fossé de ruissellement situé à 80 m.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Cf avis 4.2.1.6.13.27*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir réponse 4.2.1.6.13.27

**4.2.1.6.13.42 : Contribution de M. AMARO Antonio 7 rue de Bruneau Le Chollets 89100 Nailly (RP/SV/07, RD/177 et RD/179)**

**M. AMARO Antonio** est propriétaire des parcelles ZM 58 située 7 rue de Bruneau au Chollets 89100 Nailly. Il vient d'apprendre qu'une partie de cette parcelle classée actuellement en UB pourrait être déclassée en zone N à vocation de jardin. Après avoir évoqué des difficultés familiales et aussi des problèmes de santé, il demande que cette parcelle reste constructible.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le classement en Nj permet de réaliser les annexes nécessaires aux habitations existantes. Le second front bâti de densification n'est pas envisagé dans les hameaux.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve l'avis de la CCGB.

**4.2.1.6.13.43 : Contribution de M. BERTHELIN Philippe 4 rue des Vignes Subligny (RP/SV/09 et RD/181)**

**M. BERTHELIN Philippe** est propriétaire des parcelles 654 et 778 section B à Subligny. Il demande un agrandissement de la zone constructible selon les hachures rouges figurant sur le plan annexé, soit sur 650 m<sup>2</sup> environ. Il pourrait ainsi avoir un terrain constructible à côté des bâtiments existants, comme c'était le cas dans l'ancien PLU.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La surface proposée étant modeste, il est possible d'envisager l'élargissement de la zone UB a minima.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête adhère à la demande de M. Berthelin et à la réponse de la CCGB.

**4.2.1.6.13.44 : Contribution de M. CONTASTIN Jean-Marie 1 route des Miroirs Saint-Valérien (RP/SV/11 et RD/183)**

**M. CONTASTIN Jean-Marie** est propriétaire de la parcelle E 1312 au lieu-dit Chemin de César et il demande le classement en zone UB pour les parcelles E 1307 (2825 m<sup>2</sup>), E 1038 (164 m<sup>2</sup>) et E 1309 (6977 m<sup>2</sup>).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Toutes les zones UA et UB de SAINT VALERIEN couvrent son besoin en logements pour l'horizon 2030. Par conséquent, il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation en dehors des limites de la partie urbanisée, à moins de retirer une surface équivalente ailleurs.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis de la commission d'enquête similaire à celui de la CCGB.

**4.2.1.6.13.45 : Contribution de Mme GUERIN Jeanine 3 route de Saint Georges à Villebougis (RP/SV/12 et RD/184)**

**Mme GUERIN Jeanine** demande que la parcelle figurant en blanc sur le plan cadastral (zone A) située entre la parcelle 423 et 719 (= B 718 = 17360 m<sup>2</sup>) devienne constructible en totalité ou en partie en raison de la proximité des services publics et de la présence des réseaux. Elle joint un extrait de cadastre.



➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La surface proposée étant modeste, il est possible d'envisager l'élargissement de la zone UB a minima et un secteur Nj.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve cette proposition de la CCGB.

**4.2.1.6.13.46 : Contribution de M. GONNET Jean Claude Ferme du Chateau 89140 Evry (RP/SV/14 et RD/186)**

**M. GONNET Jean-Claude** remet un courrier avec un extrait cadastral demandant le classement en zone UB de l'extrémité nord-ouest des parcelles cadastrées ZE 46, 48 et 50 à VILLETHIERRY en remplacement de la zone A

définie actuellement. Il mentionne la présence de réseaux d'assainissement mis à sa charge et d'un chemin doux à proximité du bourg et de l'école.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est refusée. Les surfaces sont cultivées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage l'avis de la CCGB. Les surfaces évoquées sont cultivées, et le PLUi se doit de protéger les terres agricoles. Toutefois, la commission d'enquête ne serait pas opposée à un classement 1AU ni à ce que cette demande puisse être réétudiée lors d'une future et éventuelle évolution du PLUi compte tenu de l'existence actuelle de boîtes de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'un chemin doux à proximité du bourg et de l'école.

#### **4.2.1.6.13.47 : Contribution de la succession LHERMITTE Commune de Chaumot (RP/SV/15 et RD/187)**

Mmes SELME Diana née LHERMITTE et Mme PROT Corinne née LHERMITTE demandent le classement en zone UB pour la constructibilité de la totalité des parcelles ZO 120 (5300 m<sup>2</sup>), ZO 123 (6200 m<sup>2</sup>), ZO 124 (3900 m<sup>2</sup>) et ZO 125 (1550 m<sup>2</sup>).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'extension des hameaux est contraire aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi. La demande est refusée. Les surfaces sont cultivées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête partage l'avis de la CCGB. Les surfaces évoquées sont cultivées et le PLUi se doit de protéger les terres agricoles.

#### **4.2.1.6.13.48 : Contribution de M. DOYEN Bernard 6 passage du Bas Huet 89150 Montacher Villegardin ([dessclico@gmail.com](mailto:dessclico@gmail.com)) - (RP/SV/16 et RD/188)**

M. DOYEN Bernard demande dans son courrier que les parcelles F 237 et 238 redeviennent constructibles comme elles l'étaient auparavant et il mentionne dans son courrier qu'il a obtenu un CUO constructible n° CUO 892 64 23 T009 le 12 juin 2023. Ces parcelles ont un accès direct sur la voie publique et elles sont situées en zone urbanisée. Elles sont naturellement constructibles car elles sont desservies par une ligne électrique, le réseau d'eau potable et la fibre. D'autre part, il signale 5 erreurs ou omission sur le PLUi de Montacher :

- le zonage Nj de la parcelle 57 va jusque sur la rue des Maronniers ainsi que le zonage Nj de la parcelle 84 qui va jusque sur la rue du Haut Huet. Il ne pense pas que le « jardin naturel » va jusque sur la route.
- la parcelle 238 est indiquée mais il manque l'identification de la parcelle 237 ainsi que la référence cadastrale 230 et 803.

Il pense qu'il doit y avoir d'autres erreurs sur l'ensemble du PLUi de la commune de Montacher.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Un certificat d'urbanisme positif a été accordé le 12/06/2023 et cristallise les droits pendant 18 mois. La surface proposée étant modeste, il est possible d'envisager l'élargissement de la*

*zone UB dans le bourg au sein de cette dent creuse initialement prévue pour la création d'une respiration « verte ».*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve cette décision, d'autant que le certificat d'urbanisme est encore en cours de validité.

**4.2.1.6.13.49 : Contribution de M. RENOUX Pierre-Jean représentant le GFA RENOUX Max et Claude Montacher Villegardin (RP/SV/17 et RD/189)**

Le représentant du GFA RENOUX Max et Claude souhaite que la parcelle située sur la commune de Montacher-Villegardin, section A 231 (10 021 m<sup>2</sup>) soit constructible sur une partie (*partie contiguë à la départementale*).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La parcelle se trouve en dehors de la partie urbanisée de MONTACHER VILLEGARDIN qui affiche suffisamment de droit à construire pour l'horizon 2030. Le SCoT impose l'arrêt de l'urbanisation linéaire. Le reclassement en zone constructible de la parcelle demandée entraînerait donc un tel accroissement, qui plus est en bordure d'une route très circulée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête ne peut qu'approuver la décision de la CCGB, d'autant plus que la parcelle se situe en dehors de la partie urbanisée.

**4.2.1.6.13.50 : Contribution de MM. LAMOTTE/GODIGNON 6 rue de Bruneau 89100 Naily ([lamotte.v@gmail.com](mailto:lamotte.v@gmail.com)) - (RD/115)**

MM. LAMOTTE/GODIGNON observent que les documents d'études du PLUi sont erronés (*cadastre et Google earth pas à jour*). Ils estiment que la déclassification de leurs terrains déjà bâtis n'est pas justifiée car ces terrains sont déjà bâtis. La parcelle ZM 1724 contient un cabanon de jardin 2/2 construction année 1975 et la parcelle ZM 22 un garage double de 42 m<sup>2</sup> de surface de plancher intérieur pour lequel ils ont obtenu un permis de construire, payé une taxe d'aménagement et construit en 2022. Il n'y a donc pas lieu de transformer des zones UB en zone naturelle à vocation de jardin. Ces trois parcelles répondent aux critères des parties actuellement urbanisées du hameau.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le classement en Nj permet de réaliser les annexes nécessaires aux habitations existantes. Le second front bâti de densification n'est pas envisagé dans les hameaux.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime que les constructions évoquées n'ouvrent pas droit à un classement UB, un classement Nj est tout à fait approprié.

**4.2.1.6.13.51 : Contribution de Mme MESAS Christelle 2 lieu-dit Le Breuil 89150 Vernoy ([christellem4@outlook.com](mailto:christellem4@outlook.com)) - (RD/118)**

Mme MESAS Christelle signale une erreur dans le classement de sa parcelle section E n° 188 à Vernoy au 2 lieu-dit Le Breuil, en zone naturelle classée. Selon la jurisprudence (CAA Nancy 22 juin 2000 ; Hugues Hecklen : Rev.

*Jur. Env. 2001 p. 533-534*), une parcelle déjà construite ne devrait pas être classée ainsi. Elle précise que la parcelle ZR1 de son voisin d'en face n'a pas été classée de cette façon. Elle demande de corriger cette anomalie.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le classement du bien en N n'est pas une erreur. Comme pour les biens classés en A, le particulier est autorisé à créer des aménagements sur constructions existantes et à produire des annexes. En revanche la protection bois à préserver pourra être réduite autour des bâtiments.*

(1) - **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes** ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> à condition de ne pas créer de nouveau logement ;

(1) - **Les annexes des logements** sont autorisées :

- . si l'annexe est située sur la même unité foncière,
- . si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale,
- . si l'emprise des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise.

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête approuve l'avis de la CCGB et apprécie les éléments d'explications qui sont fournis.

#### 4.2.1.6.14 : Les demandes de renseignements et de confirmation de la situation juridique de certaines parcelles

##### 4.2.1.6.14.1 : Contribution de M. GRELOT Denis et sa famille (RP/E/03 et RD/12)

**M. GRELOT Denis et sa famille** s'informent du classement de la parcelle AA 275 proche de la rue des Mésanges à Égriselles-le-Bocage qui est classée en 1AU.

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*M. GRELOT a obtenu les renseignements lors de la permanence.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

##### 4.2.1.6.14.2 : Contribution de M. PIZZORNO Michel-Louis 51 Grande Rue 89500 Égriselles-le-Bocage (RD/16)

**M. PIZZORNO Michel-Louis** observe qu'un petit bâtiment figure sur la parcelle AA n° 42 qui en fait n'existe pas. Il demande sa suppression en raison des incidences fiscales qui en résultent.

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*Le particulier doit faire la demande à faire au service du cadastre.*



➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

**4.2.1.6.14.3 : Contribution de M. PATROIS domicilié à Brannay (RP/C/01 et RD/17)**

**M. PATROIS** est propriétaire de la parcelle B 783 classée en zone N sur laquelle sont situés une maison d'habitation + 1 appentis de 24 m<sup>2</sup> ainsi qu'une serre et une piscine. La parcelle est partiellement boisée et il s'informe sur les possibilités de construction.

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

**4.2.1.6.14.4 : Contribution de M. BROSSILLON Patrice - 2893 Route de Lorris 45290 Varennes-Changy (RP/C/02 et RD/18)**

**M. BROSSILLON Patrice** observe que son terrain cadastré 0-L-66 rue Paul Delpech situé dans la commune de Chaumot ne serait plus constructible. Il est étonné de cette situation car en date de 2019 et 2016, il a obtenu de la mairie de Chaumot, deux certificats d'urbanisme. Il joint une lettre et le dernier CUB 089 094 19 T0004 obtenu pour un projet de construction sur ce terrain. Les équipements existent : eau potable, électricité et voirie. Ce terrain qui n'est pas vraiment un terrain agricole est encadré par deux constructions. Il précise de manière manuscrite dans sa lettre que suite au décès de sa mère Claire Brossillon, propriétaire du terrain, il n'a pas pu réagir rapidement en raison de la succession qui était en cours.

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence. Les règles d'un CU sont cristallisées pendant 18 mois. Le bien est hors partie urbanisée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

**4.2.1.6.14.5 : Contribution orale de Mme Laurence PAGET domiciliée à La Belliole (RP/C/03, RD/19) - Voir également observations écrites de Maître QUESNOT-FILIPPI Manuel avocat à la Cour (RD/76)**

**Mme Laurence PAGET** est propriétaire des parcelles 397, 398, 399 et 402 situées sur la commune de La Belliole. Elle demande pourquoi ces parcelles sont classées en zone UB et non pas en zone UA. Elle ne comprend pas pourquoi les parcelles 397 et 402 sont classées en zone N alors qu'elles sont situées dans le bourg. Elle signale la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC). De plus, elle déclare que la mare située sur la parcelle 402 a disparu et que deux constructions existantes n'apparaissent plus sur la parcelle 397.

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence et a déposé un courrier via son avocat. Cf 4.2.1.6.13.23*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir également les observations de la commission d'enquête au § 4.2.1.6.13.23

**4.2.1.6.14.6 : Contribution de MM. MAROIS (RP/C/06 et RD/22)**

**Les deux frères MAROIS** sont propriétaires des parcelles suivantes et ils s'informent de leur constructibilité :

- Commune de Fouchères : parcelles ZR 93-106-158 et 77 ainsi que YO 33-83
- Commune de Villeroy : parcelles C 607-608-600-63-64-65
- Commune de Villeneuve-la-Donnagré : parcelles B 931-933 et ZV 34
- Commune de Brannay : parcelle A 1146

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*Les propriétaires ont obtenu les renseignements lors de la permanence*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

**4.2.1.6.14.7 : Contribution de M. et Mme HARCHA Sajia, 4 rue de Réchauds - Savigny sur Clairis (RP/D/02 et RD 27)**

**M. et Mme HARCHA Sajia** sont propriétaires de la parcelle ZB 82 sur la commune de Savigny-sur-Clairis et demandent des renseignements sur la situation de cette parcelle en zone inondable.

➤ *Quel est l'avis du président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

**4.2.1.6.14.8 : Contribution de Mme LOUISMET Geneviève La Ramée Domats (RP/D/04 et RD/ 29)**

**Mme LOUISMET** est propriétaire de parcelles à La cour Bordier sur la commune de Domats et qui sont situées à côté du cimetière. Elle souhaite savoir si la commune souhaite toujours acheter ces parcelles situées à l'ouest du cimetière, car elle est vendeuse de ces terrains mais elle ne souhaite pas que ce soit sur la base de la valeur des terres agricoles. Elle joint un extrait de cadastre portant sur l'extension du cimetière.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence. En attente de la réponse de la mairie pour l'achat éventuel de ses terrains.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

#### 4.2.1.6.14.9 : Contribution orale de Mme SIADUL (RD/56)

Mme SIADUL est propriétaire des parcelles 45, 157 et 1791 au lieu-dit « Parroy » à Nailly. Elle souhaite vérifier les zonages et signale qu'elle possède une maison et un hangar sur la parcelle 45 qui devraient être hachurés dans le cadastre comme étant des bâtiments.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence, et doit faire les démarches auprès du service du cadastre.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

#### 4.2.1.6.14.10 : Contribution orale de M. SOMMER à Lixy (RD/55, et RD/104)

M. SOMMER est propriétaire des parcelles 45, 1573, 1791, au lieu-dit « Parroy ». Un projet de ferme éducative est en cours, et après vérification des zonages, demande s'il sera possible de le réaliser.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence et cf. 4.2.1.5.4*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

#### 4.2.1.6.14.11 : Contribution de Mme CASSON Christelle route de Vallery-RD/103 89140 VILLETHIERRY ([parcdelorval@orange.fr](mailto:parcdelorval@orange.fr)) - (RP/P/1, RD/94 et RD/150)

Mme CASSON est propriétaire de la parcelle H 1053 à la Mardelle aux Lapins à Villethierry. Elle souhaite savoir si la zone UE permet le projet d'extension de la serre horticole tant par rapport aux dimensions de la zone UE (voir si la limite entre la zone NI et UE est appropriée) que par rapport à la réglementation afférente à la zone UE. Elle demande peut-être le classement en zone A agricole plutôt que UE en raison de son statut d'agriculteur. Dans sa contribution complémentaire RD/150, Mme CASSON Christelle précise sa demande concernant son projet d'agrandissement de ses serres de production.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Le propriétaire a obtenu les renseignements lors de la permanence et vu l'activité exercée il serait plus approprié de classer les serres en zone A et le restant en NI pour l'activité de gardiennage d'animaux domestiques.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

#### 4.2.1.6.14.12 : Contribution de Mme MAGNETTI-JARNO Françoise - (RP/SV/13 et RD/185)

Mme MAGNETTI-JARNO Françoise propriétaire à Jouy au hameau des Blins, de la parcelle A 297 (21 688 m2) demande si elle peut construire des constructions légères dans son bois (cabanes dans les arbres).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Ce genre de projet aurait dû faire l'objet d'un STECAL étudié par l'ensemble des élus, des personnes publiques associées, et transmis pour avis à la CDPENAF. Ce projet pourrait être examiné dans le cadre d'une modification du PLUi.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Un tel projet relève effectivement d'un STECAL et la commission d'enquête est favorable à son étude sous réserve que le demandeur présente un projet élaboré ce qui n'a pas été le cas lors de sa visite lors de la permanence des commissaires enquêteurs.

#### 4.2.1.6.15 : Contributions des communes (récapitulatif)

##### 4.2.1.6.15.1 : Contribution de la commune de Dollot 3 place de la mairie 89150 DOLLOT ([mairie.dollot@orange.fr](mailto:mairie.dollot@orange.fr)) - (RD/72) - (Voir également 4.2.1.3 et 4.2.1.6.5.1)

- La commune de DOLLOT demande et joint une délibération du 06/07/2023 demandant de :
  - ✓ Corriger la rédaction des éléments de légendes dont les destinations des emplacements réservés et le nom de la commune ainsi que la liste sur la carte graphique 4.2.7
  - Inscrire un emplacement réservé supplémentaire sur la parcelle D 28 entre 1,5 m et 2 m pour la réalisation d'un fossé pour l'évacuation des eaux pluviales (voir extrait cadastral joint)
  - Répertorier l'ensemble des servitudes existantes et y annexer si possible les arrêtés préfectoraux notamment sur les périmètres de protection des captages
  - Améliorer les symboles matérialisant le cimetière sur la pièce 4.3.7

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les éléments seront corrigés.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête en prend note.

##### 4.2.1.6.15.2 : Contribution de M. le maire de PIFFONDS (RP/P/14 et RD/91 et RD/97) - (voir également § 4.2.1.6.3.2)

M. le MAIRE DE PIFFONDS évoque le problème de la zone 1AUE, demande la modification de la zone inondable au niveau de la STEP, et que les parcelles 4 et 6 chemin de Courtenay soient en zone artisanale (RP/91). M. le MAIRE DE PIFFONDS demande que l'emplacement réservé 1898-2 soit corrigé au niveau de la destination « création de parking et/ou extension de l'école » et demande le classement en zone UB (RP/97).

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*M le Maire n'a plus d'objection pour la zone 1AUE. La zone inondable sera redessinée conformément au plan transmis. Les zones économiques sont de compétence intercommunale. L'enveloppe octroyée pour réaliser les ambitions sur le territoire est déjà consommée, et les élus ont privilégié le développement des 2 ZAE. L'intitulé de l'emplacement réservé pour l'école sera modifié. Cf 4.2.1.6.6.4*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Il est pris bonne note des réponses de la CCGB.

**4.2.1.6.15.3 : Contribution de la commune de VILLENEUVE-LA-DONDAGRE 6 rue des vignes 789150 Villeneuve-la-Dondagre ([villeneuveladondagre@gmail.com](mailto:villeneuveladondagre@gmail.com)) - (RD/125)**

**La commune de Villeneuve-la-Dondagre demande :**

- La suppression des ouvertures plus hautes que larges
- L'interdiction des toitures en fibro-ciment
- La limitation de la hauteur des toits terrasses pour les habitations à 6 m pour toutes les zones
- La zone UA deviendrait en UB surtout en raison des hauteurs au faitage de 9 m pour les toits à pente et à 6 m pour les toits terrasses
- Les fonds de terrains constructibles sont en Nj (en vert sur le plan joint)
- L'augmentation de la surface constructible derrière la mairie (parcelle attenant à la mairie) selon le trait rose sur le plan joint

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les éléments seront corrigés. Cf pour le règlement la contribution 4.2.1.6.16.1*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de cette correction avant l'approbation du document.

**4.2.1.6.15.4 : Contribution de la commune de COURTOIN 7, le village 89150 Courtoin ([commune-de-courtoin@orange.fr](mailto:commune-de-courtoin@orange.fr)) - (RD/126)**

**La commune de Courtoin** demande de prendre en compte les éléments de sa délibération du 19 juin 2023 déjà transmis et rappelés dans sa contribution.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*L'emplacement réservé sera agrandi.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis favorable de la commission d'enquête.

**4.2.1.6.15.5 : Contribution de la commune de LIXY 1 place de la mairie 89140 LIXY ([mairie-lixy@orange.fr](mailto:mairie-lixy@orange.fr)) - (RD/128)**

**La commune de LIXY** demande de prendre en compte sa délibération du 23 juin 2023 demandant de modifier le sens des flèches :

- du ru « aux Ursules »
- du ru « de Fontenelle »
- du fossé « à Fossoy »

Cinq documents sont joints.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les corrections seront faites*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de ces corrections.



**4.2.1.6.15.6 : Contribution de la commune de VERNROY, 1 route de Savigny 89150 Vernoy ([mairie-de-vernoy@orange.fr](mailto:mairie-de-vernoy@orange.fr)) - (RD/131)**

La commune de VERNROY demande de prendre en compte sa délibération du 9 juin 2023 qu'elle annexe à sa contribution.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les règles de droit à construire pour l'habitat isolé ont été rappelées à M. le Maire.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de ce rappel à la commune.

**4.2.1.6.15.7 : Contribution de la mairie de VILLEBOUGIS route de Saint-Georges 89150 VILLEBOUGIS ([mairie.villebougis@wanadoo.fr](mailto:mairie.villebougis@wanadoo.fr)) - (RD/143 et RD/138) - (voir également § 4.2.1.6.13.35)**

La commune de VILLEBOUGIS émet à l'unanimité un avis favorable au projet de PLUI assorti d'observations sur le règlement écrit.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les éléments seront corrigés. Cf pour le règlement la contribution 4.2.1.6.16.1*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend note de ces corrections.

**4.2.1.6.15.8 : Contribution de la commune de DOMATS 6 Place de l'Eglise 89150 Domats ([mairie@domats.fr](mailto:mairie@domats.fr)) - (RD/163)**

La commune de DOMATS observe que la parcelle 774 dans le centre du village reste constructible en totalité alors qu'une partie de la parcelle voisine est classée en Nj. Il faudrait donc classer la partie nord de la parcelle 774, celle contigüe à la parcelle déclassée, en Nj, sur environ 7 m, pour laisser quand même la construction d'un garage accolé à la maison existante pour éviter toute construction de maison.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Voir la demande de M. PARENTY 4.2.1.1.2*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend bonne note de ces modifications qui ont été signalées également à M. Parenty au § 4.2.1.1.2

**4.2.1.6.15.9 : Contribution de la commune de VILLEROY 2 rue de la Bigaserie 89100 Villeroy ([mairie-villeroy@wanadoo.fr](mailto:mairie-villeroy@wanadoo.fr)) (RD/73)**

La commune de VILLEROY rappelle que les plans d'alignement ont été supprimés par délibération n° 67/2009 du 11/12/2009.

Elle demande à ce que le périmètre de préemption urbaine soit maintenu pour les domaines de compétences relevant de la commune et respecte le nouveau périmètre de zonage du futur PLUi.

Emet un avis favorable assorti des observations suivantes :

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- mentionner les différentes zones sur les plans de zonage (absence à certains endroits de dénomination de zones)
- identifier clairement la zone UR par une couleur afin de ne pas la confondre avec les autres secteurs
- corriger la rédaction des éléments de légende dont la destination des emplacements réservés
- répertorier l'ensemble des servitudes existantes et y annexer si possible les arrêtés préfectoraux dont celui sur la grosse fibre optique parallèle à la grosse conduite de gaz
- faire figurer les servitudes de drainage concernant les territoires de Villeroy et de Fouchères
- mieux délimiter et matérialiser la zone PPRI difficilement lisible sur la carte
- améliorer les symboles matérialisant le cimetière
- prendre en compte les réseaux d'eau potable et d'assainissement sur la commune de Villeroy
- noter que les alignements sur la commune ont été supprimés depuis 2009 après une enquête publique

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les corrections seront apportées.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

**4.2.1.6.15.10 : Contribution de la commune de SAVIGNY/CLAIRIS 4 Rue de la mairie 89150 Savigny-sur-Clairis ([mairie-savignysurclairis@orange.fr](mailto:mairie-savignysurclairis@orange.fr)) (RD/33) (voir également § 4.2.1.6.1.1)**

La commune de SAVIGNY signale une erreur de zonage sur la parcelle ZB69 déjà occupée par un équipement économique. Demande le reclassement en UE et non en A

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*La correction sera apportée.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de cette correction.

**4.2.1.6.15.11 : Contribution de la commune de CHÉROY 27 Place du Général De Gaulle 89690 Chéroy (RD/69)**

La commune de CHÉROY demande des ajustements sur le règlement littéral

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les éléments seront corrigés. Cf pour le règlement la contribution 4.2.1.6.16.1*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de ces corrections.

**4.2.1.6.15.12 : Contribution de la commune de SAINT-AGNAN 2 Rue du Chaudron 89340 Saint-Agnan (RD/99) - (voir également § 4.2.1.2.15)**

La commune de Saint-Agnan constate des oublis sur les zonages Nj demandés dans une délibération et la correction des plans d'alignement.

- *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les corrections seront apportées*

- *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de ces corrections.

#### **4.2.1.6.16 : Autres contributions**

##### **4.2.1.6.16.1 : Contribution de Mme Amandine CARTIER - (RD/159 et RD/161 doublon)**

Mme CARTIER Amandine exprime des remarques sur le règlement littéral du PLUi de la CCGB.

- *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Des modifications et ajustements réglementaires seront apportés.*

- *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime que les demandes de Mme Cartier sont très pertinentes et justifiées. Il est apprécié que la CCGB a été réceptive à ces propositions de modifications et d'ajustements réglementaires.

#### **4.2.2 : DEUXIÈME PARTIE : ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS**

##### **4.2.2.1 : COMMUNE DE BRANNAY**

- *Aucune observation*

##### **4.2.2.2 : COMMUNE DE DOLLOT**

- *Aucune observation*

##### **4.2.2.3 : COMMUNE DE DOMATS**

- *Aucune observation*

##### **4.2.2.4 : COMMUNE DE ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE**

###### **4.2.2.4.1 : Observation de Camille BLOSSIER 15 rue du Bois Lorris 89500 Égriselles-le-Bocage (RD/63)**

**Camille BLOSSIER** demande de préciser clairement et concrètement ce que signifie « *abrogation des plans d'alignement* »

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

➤ *Une réponse par mail a été notifiée à Mme BLOSSIER le mercredi 27/12/2023*

« Les plans d'alignement créés vers 1860 ont pour but de faire des voiries plus larges et plus droites. A l'époque les maisons étaient souvent construites au bord/sur une voirie et pouvaient poser des problèmes de rétrécissement ou d'élargissement de la voie. Les constructions frappées d'alignement sont des murs de clôture mais aussi des pans de maisons. En presque deux siècles beaucoup de bâtisses ont été modifiées ou ont disparues et les voiries ont finalement bien changé de physionomie et sont devenues plus larges pour la circulation des véhicules motorisés.

Dans le temps, ces plans ont pour certains déjà été abrogés (= supprimés) mais beaucoup de communes les ont conservés. Aujourd'hui dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, 8 communes ont fait le choix d'abroger ces plans car ils ne correspondent plus à la réalité du terrain.

Etat des 26 communes du territoire :

- Déjà abrogés : Chero, Cornant, Fouchères, Lixy, Villeroy, Villethierry ; (6)
- Plans d'alignement conservés : La Belliole, Bussy le Repos, Chaumot, Courtoin, Jouy, Montacher-Villegardin, Piffonds, Saint-Agnan, Subigny, Vallery, Vernoy, Villeneuve la Dondagre ; (12)
- Plans d'alignement abrogés dans le cadre de cette procédure de PLUi : Brannay, Dollot, Domats, Egriselles-le-Bocage, Nailly, Savigny sur Clairis (conserve que 2 petites sections d'alignement), Saint Valerien et Villebougis. (8)

Si vous le souhaitez, je vous invite via la messagerie ou ma ligne téléphonique à me faire part directement de vos interrogations sur les procédures en cours.

Bien cordialement, »

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête estime que l'observation de Mme Camille BLOSSIER est tout à fait justifiée dans la mesure où cette présentation claire et précise apportée par la CCGB aurait du néanmoins figurer dans la rédaction initiale du dossier d'enquête publique unique. Les réponses sont toutefois apportées à Mme Camille BLOSSIER.

#### 4.2.2.5 : COMMUNE DE NAILLY

##### 4.2.2.5.1 : Observation de M. et Mme LE BARON Hugues et Brigitte (RD/51)

M. et Mme LE BARON Hugues et Brigitte souhaitent prendre connaissance de l'abrogation de l'alignement de voirie datant de 1864 sur les parcelles AB 12 et 13 à Nailly. Ils demandent aussi des renseignements sur la situation des parcelles en face de chez eux en zone, classées en zone 1AU.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les réponses ont été données pendant la permanence*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

#### 4.2.2.6 : COMMUNE DE SAINT-VALÉRIEN

➤ *Aucune observation*

#### 4.2.2.7 : COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS

➤ *Aucune observation*

#### 4.2.2.8 : COMMUNE DE VILLEBOUGIS

➤ *Aucune observation*

#### 4.2.2.9 : COMMUNE DE SAINT-AGNAN

##### 4.2.2.9.1 : Observation de la commune de Saint-Agnan ([mairie@st-agnan89.fr](mailto:mairie@st-agnan89.fr)) (RD/99)

La commune de Saint-Agnan demande de tenir compte de la délibération du 12/09/2023 demandant de reprendre les tracés tels qu'ils sont dans l'actuel PLU car ils ne sont pas continus dans le plan des servitudes (voir annexe 5 : tracé de l'alignement dans le bourg et annexe 6 : tracé de l'alignement dans le hameau de la Loge.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem* 4.2.1.6.15.12

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir également § 4.2.1.6.15.12

#### 4.2.2.10 : COMMUNE DE VILLEROY

##### 4.2.2.10.1 . Observation de la commune de Villeroy ([mairie-villeroy@wanadoo.fr](mailto:mairie-villeroy@wanadoo.fr)) (RD/73)

La commune de Villeroy rappelle que les plans d'alignement ont été supprimés par délibération n° 67/2009 en date du 11 décembre 2009.

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Idem* 4.2.1.6.15.9

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Voir également § 4.2.1.6.15.9

### 4.2.3 : TROISIÈME PARTIE : CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

#### 4.2.3.1 : COMMUNE DE CHÉROY

➤ *Aucune observation*

#### 4.2.3.2 : COMMUNE DE SAINT-VALÉRIEN

##### 4.2.3.2.1 : Observation de Mme VERGERON Hélène (RP/E/01 et RD/10)

Mme VERGERON Hélène souhaite connaître le zonage des parcelles F 1050 et 1078 à Saint-Valérien ainsi que l'application des Servitudes d'Utilité Publique entraînée par la modification du Plan Des Abords du monument historique de l'église

➤ *Quel est l'avis de M. le président de la CCGB ?*

*Les informations ont été transmises pendant la permanence.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Avis partagé

### 4.3 : QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

#### 4.3.1 : PLUi

##### La problématique des énergies renouvelables

##### 4.3.1.1.1 : L'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER)

Le PADD a bien abordé le thème des énergies renouvelables (p. 30/43). Mais aucune zone précise et identifiée n'a été réservée à la planification territoriale pour les énergies renouvelables terrestres dans le règlement graphique et écrit ainsi que dans les OAP. Or l'instruction du Gouvernement du 26 mai 2021 relative à la planification territoriale et à l'instruction des projets éoliens demande de déterminer après concertation avec les régions, les communes et les intercommunalités, une cartographie non contraignante des zones favorables au développement éolien, selon les éléments précisés en annexe de ce texte, afin de sécuriser l'atteinte des objectifs de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE). De plus, l'article 35 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite 3DS, ouvre la possibilité de délimiter dans les PLU et PLUi des secteurs où l'installation de parcs éoliens terrestres sera soumise à certaines conditions (article L. 151-42-1 du Code de l'urbanisme). La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération des Energies Renouvelables (AER) a invité les communes à identifier des zones d'accélération favorables à l'accueil des installations (<https://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-des-zones-favorables-au-developpement-a10378.html>).

L'article 15 de la loi AER a inséré un article L. 141-5-3 dans le Code de l'énergie, définissant des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies



renouvelables, notamment en lien avec l'inventaire des zones d'activités économiques prévues à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.

Enfin, le ministère de la Transition énergétique a précisé le 28 août qu'« à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, et jusqu'à la fin de l'année 2023, les élus locaux sont invités à proposer leurs zones d'accélération. L'objectif est que les communes puissent faire leurs remontées à leur Référent Préfectoral avant le 31 décembre 2023. Passée cette échéance, il sera toutefois possible de communiquer des zones d'accélération à l'Etat, au fil de l'eau en concertation avec le Référent Préfectoral. Ce dernier présentera les zones d'accélération lors d'une conférence départementale. Il transmettra également la cartographie des zones d'accélération pour avis au comité régional de l'énergie ».

➤ *Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la CCGB envisage-t-elle une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables ?*

➤ *Réponse de M. le président de la CCGB*

*Les communes de l'intercommunalité ont été informées en juin 2023 de cette thématique à enjeux. Ce travail a réellement débuté avec la rencontre des services l'Etat (DDT) et d'ENEDIS le 16 octobre suivi d'un bureau communautaire le 20 octobre permettant de formaliser concrètement les tâches à accomplir avant d'aboutir à une cartographie remise au référent préfectoral. Le service urbanisme a rencontré et aidé les communes du territoire. Le travail de réflexion est assez long et un temps de concertation obligatoire avec le public oblige également à prendre du temps. Par conséquent, la majorité des communes n'a pas terminé l'élaboration au 31 décembre 2023 comme demandé par l'Etat. De nouvelles informations préfectorales ont été envoyées début janvier offrant une souplesse de calendrier courant premier trimestre 2024.*

*Dans le cadre de la conférence des maires prévue le 23 février 2024, cette thématique pourrait être abordée.*

*A noter cependant que les élus ont déjà abordé cette thématique pendant l'élaboration du PLUi (réunions de travail en novembre 2022) et ont fait le choix d'autoriser les installations EnR en U et A ; seule la zone N et le secteur Ap seront exempts de toute installation.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête comprend parfaitement les contraintes de calendrier occasionnées par la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables. Au-delà de l'échéance formelle et donc non contraignante du 31 décembre 2023, l'important est que cette thématique soit bien prise en compte dans le document du futur PLUi pour les années à venir, ce qui semble donc être le cas. La commission d'enquête estime toutefois qu'au-delà des exemptions prévues dans les zones N et Ap, il serait toutefois opportun d'élaborer des cartes précises de nature à constituer un bon outil pour les décideurs (collectivités locales et porteurs de projets).

#### 4.3.1.1.2 : L'impact de l'arrêté du 29 décembre 2023

Un récent arrêté définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est paru le 29 décembre 2023. Quel en sera l'impact sur le futur PLUi de la CCGB ?

➤ *Réponse de M. le président de la CCGB*

*Le PLUi a été arrêté le 26 mai 2023, soit avant la date citée. Les calculs seront revus lors d'une future procédure.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission prend note de cette réponse.

#### 4.3.1.1.3 : L'énergie éolienne

Concernant l'énergie éolienne, un courrier du président de la CCGB daté du 25/10/2021 et adressé au président de la CAGS lors de l'élaboration du PLUi du Grand Sénonais, indiquait que « *dans le but de préserver ses paysages, la CCGB était défavorable à tout projet d'installation d'éoliennes en limite de son territoire directement impactant sur son cadre de vie* ».

➤ *Quelle est la position de la CCGB concernant le développement de l'énergie éolienne sur son propre territoire ?*

*La Communauté de communes n'est pas favorable à l'installation de cette forme d'énergie. Les atouts du territoire sont entre autres l'esthétique de ses paysages très ouverts par sa configuration en plateau avec de nombreuses coupures vertes et bleues entre les cultures. Les sous-trames forestières et humides et le maillage hydrographique sont également bien représentés sur le territoire. Son patrimoine historique est également un enjeu important qui rentre dans le cadre des objectifs de développement du tourisme vert. Ainsi les élus ont à cœur de préserver leurs espaces naturels et agricoles du Gâtinais en Bourgogne des éoliennes qui ont un impact prégnant sur le paysage.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de la position de la CCGB concernant le développement de l'énergie éolienne sur son territoire et il ne lui appartient pas de porter un jugement sur le choix des élus. Toutefois, la commission d'enquête n'est pas sûre qu'il soit possible d'affirmer un principe général d'opposition de principe au développement de l'éolien même au nom de la légitime protection des paysages de qualité du Gâtinais en Bourgogne.

Aussi, le recours à une cartographie pourrait peut-être constituer un moyen de protection efficace contre la dénaturation des paysages par l'installation d'éoliennes suivant le principe qu'il vaut peut-être mieux le moment venu, prévenir que devoir subir ensuite.

#### 4.3.1.1.4 : La ressource en eau potable et le traitement des effluents supplémentaires liés aux nouveaux logements et activités prévus par le PLUi

- La CCGB doit recevoir la compétence eau et assainissement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour l'ensemble de son territoire. Si la marge résiduelle d'eau potable disponible est plus que suffisante pour l'accueil de nouveaux résidents dans la majorité des communes, un déficit d'eau potable est envisagé sur les communes de Chaumot, Bussy-le-Repos et Rousson.

- *Quelles mesures concrètes envisage la CCGB pour assurer l'alimentation en eau potable des nouvelles populations qu'elle souhaite accueillir dans ces trois communes (nouvelle ressource ou interconnexion avec un autre réseau réalisé - cf. T2 p. 13) ?*

*En ce qui concerne la perspective de déficit en eau potable envisagé dans les communes de Chaumot, Bussy-le-Repos et Rousson, il est important de noter que ces trois localités sont actuellement alimentées par la source de Fontaine Rouge, laquelle sera maintenue après le transfert de compétence. En cas de pollution accidentelle de cette ressource, les trois communes pourraient être privées d'eau. Par conséquent, la réglementation prévoit une sécurisation avec une autre source d'approvisionnement.*

*Une solution envisageable serait d'établir une connexion avec le réseau du SIVOM, offrant ainsi une réponse bilatérale à cette problématique. Dans un sens, le réseau du SIVOM pourrait venir en aide à ces trois communes en cas de besoin, tandis que la source de Fontaine Rouge pourrait également contribuer à sécuriser le SIVOM. Il est à noter que la commune de Rousson n'appartenant pas à notre territoire, le futur de son approvisionnement en eau dépendra de l'étude menée par la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais, à laquelle elle est affiliée.*

*Dans ce contexte, la CCGB a la possibilité de vendre de l'eau en gros à la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais, tandis que cette dernière pourrait également contribuer à sécuriser l'approvisionnement en eau des trois communes. Des études sont actuellement en cours afin de trouver la meilleure façon de répondre à cette problématique de manière optimale.*

*Dans le cadre de notre engagement envers la préservation et la gestion optimale de la ressource en eau sur l'ensemble de notre territoire, le transfert de la compétence eau et assainissement à la CCGB au 1er janvier 2026 revêt une importance cruciale. Cette démarche s'inscrit dans une vision globale visant à résoudre les défis actuels et futurs liés à l'approvisionnement en eau.*

*Dans le cadre de cette démarche, un schéma directeur d'eau potable est actuellement en cours d'élaboration pour l'ensemble de notre territoire. Ce document stratégique orientera nos actions en identifiant les besoins spécifiques de chaque commune tout en favorisant une approche globale et cohérente.*

*Parallèlement, une étude de transfert de compétence eau potable est également en cours. Cette analyse approfondie nous permettra d'acquérir une vision exhaustive du fonctionnement actuel de notre territoire, tout en identifiant les axes d'amélioration nécessaires après 2026. Nous sommes convaincus que cette démarche proactive garantira une gestion pérenne et durable de nos ressources hydriques.*

*En conclusion, nous réaffirmons notre engagement à assurer l'alimentation en eau potable des populations de la CCGB. Nous sommes convaincus que la prise de compétence par la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne constituera un levier essentiel pour renforcer notre capacité à faire face aux défis futurs en matière d'eau potable.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête s'en remet donc aux résultats des futures études à intervenir.

- Le dossier soumis à l'enquête publique fait apparaître que certains systèmes d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour accueillir les eaux usées supplémentaires, notamment à Nailly, Jouy, Villebougis, Villethierry et Domats (RP, T2, p. 12). De plus, le système de traitement de Chéroy est signalé non conforme de performance depuis plusieurs années. Les stations d'épuration des communes de Piffonds et de Saint-Valérien doivent être réhabilitées. Par ailleurs, plusieurs domaines privés disposent de dispositifs d'assainissement collectifs anciens : Brannay, Clairis, Grand Brouilleret et Etang de la Rôtie.

➤ *Quelles mesures concrètes envisage la CCGB pour permettre le traitement des effluents actuels en conformité avec les normes en vigueur et les effluents supplémentaires liés aux nouveaux logements et activités prévus par le PLUi sur ces communes pour lesquelles des dépassements des capacités de traitement des systèmes d'assainissement collectif ou des non conformités de traitement ont été constatés (cf. T2 p. 12) ?*

*La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) prend des mesures concrètes pour remédier aux capacités insuffisantes des systèmes d'assainissement collectif dans certaines communes, ainsi qu'aux non-conformités signalées. Actuellement, plusieurs initiatives sont en cours pour assurer un traitement efficace des effluents conformément aux normes en vigueur, tout en prenant en compte les besoins accrus liés aux nouveaux logements et activités prévus par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).*

*Certaines communes, dont Villeneuve-la-Dondagre, Brannay, et Villebougis, ont déjà pris des mesures proactives en lançant des études de maîtrise d'œuvre pour la construction de nouvelles stations d'épuration. Globalement, sept communes, dont Brannay, Domats, Saint Valérien, Vallery, Villebougis, Villeneuve-la-Dondagre, et Villethierry, ont élaboré leur schéma directeur, et certaines ont déjà entrepris ou planifient des travaux. La CCGB est également engagée dans l'élaboration de zonages d'assainissement et d'un schéma directeur global sur l'ensemble de son territoire. Cette démarche vise à obtenir une vision plus claire du fonctionnement actuel des différents ouvrages de transport et de traitement des eaux usées.*

*En parallèle, une étude de transfert de la compétence assainissement est en cours, visant à compléter les aspects non techniques pour atteindre les objectifs fixés. Ces efforts convergent vers une approche globale et coordonnée pour résoudre les défis liés à l'assainissement, avec une planification à l'horizon 2026 pour la réalisation des travaux nécessaires. La CCGB reste déterminée à garantir un assainissement conforme aux normes et adapté à la croissance prévue dans le territoire.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Le transfert de la compétence assainissement à la CCGB à compter du 1er janvier 2026, permettra ainsi de faciliter une bonne adéquation entre les perspectives d'ouverture à la

construction des zones AU et les capacités de traitement dont la collectivité disposera concrètement le moment venu.

#### 4.3.1.1.5 : La problématique du zonage de la commune de Saint Agnan (*terrains classés UB en zone inondable*)

La MRAe a observé que dans la commune de Saint-Agnan, plusieurs parcelles classées en zone UB étaient situées dans des zones soumis au risque inondation et de ruissellement suite aux précipitations de juin 2016 (*source commune selon la légende du plan*) - voir § 4.4.1, p. 19/21. Il en est de même pour les services de l'Etat (§ 2.A p. 10/28). La commission d'enquête a constaté pour sa part, que c'était effectivement le cas pour les parcelles n° 822, 236 et partie de 218 au lieu-dit Le Chaudron. Il en est de même pour la parcelle n° 13 au lieu-dit Le Petit Champflost et pour les parcelles 176 et 263 au lieu-dit Sur Champflost. Ces parcelles ne comportent pas actuellement d'habitation mais pourraient en recevoir, même si des restrictions de constructibilité pourraient en limiter les effets lors du dépôt d'éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme en référence aux propositions de l'Etat faites pour les seules zones inondables des communes de Subigny et Villeroy (p. 10 et 11/28).

- *Ne serait-il pas plus judicieux de classer ces parcelles en Nj ? Ces parcelles ont-elles été comptabilisées dans l'enveloppe urbaine totale (UB) ? Si oui, serait-il envisageable que la soustraction de ces surfaces indûment classées en UB puisse faire l'objet d'une compensation à l'échelle de l'ensemble du territoire en vue d'une réaffectation à d'autres parcelles qui pourraient ainsi bénéficier du transfert d'un quota de constructibilité potentielle ?*

*Des zones U sont en effet classées en zone inondable et ont été comptées dans l'enveloppe alors même qu'elles ne seront pas construites. Il conviendrait en effet de ne pas les comptabiliser.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête pense en effet qu'un classement Nj serait nécessaire, et permettrait de déduire ces parcelles des zones U, ce qui pourrait ainsi offrir la possibilité d'accorder quelques réponses positives à certaines demandes justifiées.

#### 4.3.1.1.6 : Le transfert de la police de la publicité au 1<sup>er</sup> janvier 2024

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le transfert intégral aux maires, des compétences en matière de police de la publicité, aujourd'hui partagées avec le préfet. Mais ces compétences peuvent être transférées au président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 5211-9-2 du CGCT. Ce texte prévoit qu'à titre dérogatoire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (ECPI) à fiscalité propre au sein de laquelle s'inscrit la commune, lorsque celle-ci est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de Règlement Local sur la Publicité (RLP), reçoit la compétence de la police de la publicité par voie de transfert.

Quelles sont les modalités qui seront envisagées au sein de la CCGB en lien avec le futur PLUi, du fait que l'article R. 151-53 11° du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement local de



publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du Code de l'environnement doit figurer en annexe au PLUi ?

*La CCGB n'a pas choisi de créer un Règlement Local de Publicité au moment du lancement de l'élaboration du PLUi, puisqu'elle n'y était pas tenue.*

*A noter que la prise de compétence intercommunale en matière de publicité, enseigne et pré-enseigne n'entraîne pas de fait la mise en place d'un règlement local de la publicité. Les RLP s'imposent pour les agglomérations de plus de 10 000 habitants faisant parti d'une aire urbaine de 100 000 habitants.*

*Ainsi, la CCGB fera appliquer les règles du Code de l'environnement, dès que les élus auront pris leur décision de transfert de compétence ou pas dans les 6 mois (1<sup>er</sup> juillet 2024).*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de cette décision.

#### 4.3.1.1.7 : L'accueil des gens du voyage

Le dossier ne mentionne aucune information sur l'accueil des gens du voyage. La CCGB n'est pas concernée directement par les aires d'accueil en raison de l'absence de communes de plus de 5 000 habitants sur son territoire ni par les deux aires de grand passage prévues par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans l'Yonne (2013-2019) malgré la proximité des nœuds autoroutiers situés sur le territoire de la CCGB. Mais la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a introduit par son article 8, un article L. 443-1 dans le Code de l'urbanisme, prévoyant que dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis, peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanents de leurs utilisateurs (*terrains familiaux*). Ces espaces sont de plus petite taille et sont destinés à un accueil de plus longue durée, impliquant un accès aux services publics.

#### ➤ *Quelles sont les intentions et les orientations que pourrait éventuellement prendre la CCGB dans ce domaine ?*

*Cette thématique n'a pas été retenue par les élus dans le cadre de cette procédure, mais pourrait être vue dans une procédure ultérieure.*

#### ➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Il n'appartient également pas à la commission d'enquête de porter un jugement sur le choix des élus concernant cette problématique. Mais peut-être conviendrait-il néanmoins de continuer à réfléchir à une bonne intégration d'accueil des gens du voyage, ne serait-ce que pour éviter des occupations de terrains illégales et non contrôlées, comme on peut parfois le constater dans des territoires qui n'ont pas souhaité apporter des réponses préventives à ce type de demande.

#### 4.3.1.1.8 : La problématique des zones inondables

De très nombreuses contributions ont été déposées au sujet des tracés des zones inondables pour les communes de Vallery et d'Égriselles-le-Bocage (*en particulier au hameau de Montgerin*). En consultant les cartes IGN, il s'avère qu'effectivement les tracés n'ont pas tenu compte des courbes de niveau.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



Un ruisseau ou « *ru* » est dessiné sur les cartes, alors qu'il s'agit en fait d'un fossé créé pour récupérer les eaux de ruissellement d'un hameau du village de Chaumot situé sur les hauteurs. Mais d'autre part la commune d'Égriselles-le-Bocage a été déclarée 5 fois en catastrophe naturelle au Journal Officiel pour « *inondations et/ou coulées de boue* » entre 1988 et 2018. De même, la commune de Vallery a été déclarée 4 fois au Journal Officiel pour les mêmes raisons entre 1988 et 2016.

➤ *Est-ce-que la CCGB envisage une étude pour rectifier ces tracés ?*

*Les plans de zonage mentionnant les zones inondables seront retravaillés.*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

La commission d'enquête prend acte de ce travail en cours.

#### **4.3.2 : L'ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS (SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE)**

- **AUTRES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE : OBLIGATIONS LÉGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)**

La loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 vise à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie suite aux conséquences du réchauffement climatique qui accroît le risque de « *méga feux* ». L'article 21 de cette loi a modifié le Code forestier et l'article L. 134-6 de ce même Code prévoit que les Obligations Légales de Débroussaillage (*OLD*) s'appliquent sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces servitudes légales pourraient être annexées dans les plans locaux d'urbanisme en vue de les rendre plus visibles et de mieux informer les particuliers lors de la délivrance des permis de construire.

➤ *Quelles mesures envisage de prendre la CCGB dans le cadre de l'élaboration de son PLUi ?*

*Le département de l'Yonne n'est pas concerné par cette disposition : aucune décision préfectorale n'a été prise.*

*Les OLD concernent surtout le sud et l'ouest de la métropole, dont vous trouverez les données dans le lien ci-joint. <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage>*

➤ *Commentaires de la commission d'enquête*

Il est pris note de cette réponse et de ces informations.

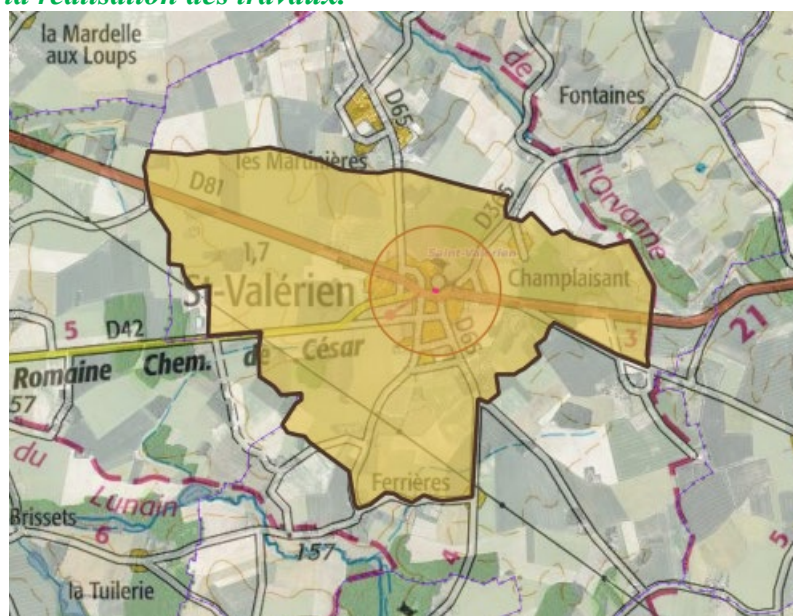
### 4.3.3 : CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET SAINT-VALÉRIEN

#### • LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Un article de la presse locale daté du 18/09/2023, indique que depuis le mois d'août 2023, l'Institut national de recherches archéologiques préventives (*Inrap*) a fouillé un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> à Saint-Valérien rue du Gâtinais. Il est précisé que cette commune est connue pour son patrimoine archéologique dont certains objets sont retrouvés régulièrement depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. Huit temples romains ont été ainsi découverts.

- *Comment la CCGB entend-elle protéger son patrimoine archéologique et ce site en particulier, dans le cadre de son futur PLUi ?*

*La commune de Saint-Valérien dispose d'un arrêté de zones de présomption de prescription d'archéologie préventive datant du 30/12/2015. Le territoire communal concerné par ce périmètre est représenté par la zone colorée en jaune, qui couvre au moins toute la partie urbanisée du bourg. Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager dans les zones définies et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation des travaux.*



- *Commentaires de la commission d'enquête*  
Merci pour cette réponse.

\*\*\*\*\*

Suite à la mise à disposition des huit registres déposés au siège de la CCGB et dans les communes de Chéroy, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Piffonds, Saint-Agnan et Saint-Valérien et après avoir examiné la totalité des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique unique notamment à l'adresse électronique associée au registre dématérialisé [enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr), associée au registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5000>, le président de la commission d'enquête publique unique a remis le présent procès-verbal à M. Jean-François CHABOLLE Président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne, représenté par Mme Nathalie DESAULTY responsable du service d'urbanisme, **le jeudi 18 janvier 2024 à 14h30, au service d'urbanisme de la CCGB à 89150 - Saint-Valérien**, en application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement.

La commission d'enquête publique unique a reçu les réponses de la CCGB par courrier électronique en date du 2 février 2024 et elle a ensuite ajouté ses commentaires aux réponses de la CCGB.

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE

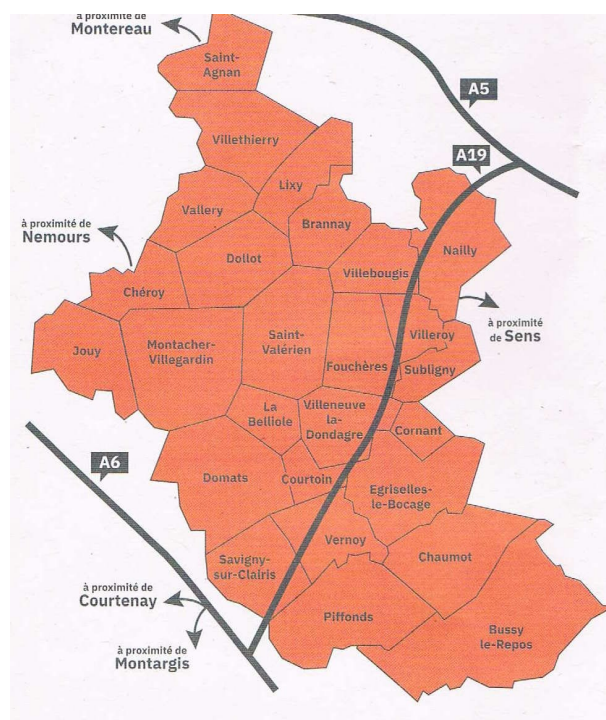
## CINQUIÈME PARTIE

### PROJET DE PLUi DE LA CCGB

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 soit durant 38 jours  
consécutifs*



Le Gâtinais en Bourgogne :  
un territoire, 26 communes

*Président de la commission d'enquête : M. Jean-Paul MONTMAYEUL*

*Membres titulaires : Mme Catherine SEMBLAT et M. Frédéric ROUSSEL*

*Membre suppléant : M. Gilles PEYLET*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

## 5.0 : PRÉAMBULE

La Communauté de Commune du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) créée le 9 juin 1997, regroupe actuellement 26 communes dans le nord du département de l'Yonne à l'extrémité de la région Bourgogne Franche-Comté et en limite du Bassin parisien.

Sur un territoire de 403,50 km<sup>2</sup>, la population est actuellement d'environ 18 200 habitants recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le territoire communautaire est traversé par deux grands axes autoroutiers, l'A6 et l'A19 qui disposent de deux échangeurs. Se sont ainsi développées, deux zones d'activités structurantes de portée régionale (*zone nord sur l'aire de Villeroy dans les communes de Fouchères et Subligny et zone sud sur l'aire de Savigny-sur-Clairis dans les communes de Savigny-sur-Clairis et de Piffonds*). Treize zones d'activités d'intérêt local sont également présentes sur le territoire.

Par ailleurs, le Gâtinais en Bourgogne présente un fort caractère agricole accentué par une présence importante d'espaces boisés et de plusieurs zones de protection ou d'inventaire de la biodiversité.

Dans le but de bien maîtriser son développement, la CCGB a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal par une délibération en date du 30/11/2015. Ce document a également pour but d'harmoniser les différentes règles d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Parallèlement à ces travaux, la CCGB a pu bénéficier des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a été approuvé par le Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR) du nord de l'Yonne, en date du 05/04/2022.

Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoyant sur la période 2022-2035 un taux moyen annuel de variation démographique de + 0,60 %, a été arrêté en date du 26/05/2023 et réévalué à + 0,70% en novembre 2023. La population est estimée à 19 553 habitants à l'échéance du 31/12/2035. Les élus de la CCGB ont entendu affirmer à cette occasion, le principe de permettre aux habitants de « *Vivre et de travailler au Pays* ».

Conformément à l'arrêté n° 2023-105 du 07/11/2023 pris par M. le Président de la CCGB, une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, s'est déroulée du 04/12/2023 au 10/01/2024, soit durant 38 jours consécutifs, en vue de recueillir les observations du public.

Les présentes conclusions motivées de la commission d'enquête nommée à cet effet par M. le président du Tribunal Administratif de Dijon, portent exclusivement sur le projet de PLUi de la CCGB, suite aux quatre précédentes parties du présent rapport (*1<sup>ère</sup> partie portant sur le projet de PLUi de la CCGB et le déroulement de l'enquête publique, 2<sup>ème</sup> partie relative au projet d'abrogation des plans d'alignement de huit communes membres de la CCGB, 3<sup>ème</sup> partie portant sur l'élaboration de plans d'aménagement des abords de deux monuments historiques, 4<sup>ème</sup> partie présentant le procès-verbal des contributions du public recueillies au cours de*



*l'enquête publique complétée par les réponses de la CCGB et les commentaires de la commission d'enquête).*

Les conclusions motivées de la commission d'enquête portant sur l'abrogation des plans d'alignement de voirie et l'élaboration des deux périmètres des abords de deux monuments historiques seront présentées ultérieurement (6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> partie du présent rapport).

## **5.1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE DE LA CCGB**

Actuellement, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire présentent la diversité suivante :

- 9 communes sont couvertes par un PLU intercommunal : La Belliole, Cornant, Courton, Fouchères, Savigny-sur-Clairis, Subligny, Vernoy, Villeneuve-la-Dondagre et Villeroy.
  - 4 communes sont couvertes par un PLU communal : Chéroy, Dollo, Domats et Saint-Agnan.
  - 1 commune (Villethierry) dont le PLU a été abrogé (*demandes d'urbanisme instruites sous le régime du Règlement National d'Urbanisme RNU*).
  - 7 communes dont le POS est caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (*demandes d'urbanisme instruites sous le régime du Règlement National d'Urbanisme RNU*) : Brannay, Egriselles-le-Bocage, Montacher-Villegardin, Nailly, Saint-Valérien, Vallery et Villebougis.
  - 5 communes instruites sous le régime du RNU : Bussy-le-Repos, Chaumot, Jouy, Lixy et Piffonds.
- ***La commission d'enquête estime en conséquence, que face à cette situation d'une très grande diversité juridique en matière d'urbanisme, le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constituera un outil d'harmonisation certain pour l'aménagement du territoire de la CCGB.***

## **5.2 : PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PROJET**

La procédure d'élaboration du projet de PLUi a fait l'objet d'une présentation au § 1.3 de la première partie du présent rapport.

- ***La procédure d'élaboration du PLUi de la CCGB a été réalisée en conformité avec les dispositions des articles L. 153-11 et suiv. et R. 153-1 et suiv. du Code de l'urbanisme.***

## **5.3 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

En application de l'arrêté n° 2023-105 du 07/11/2023 pris par M. le président de la CCGB, l'enquête publique unique s'est déroulée, du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus, soit durant 38 jours consécutifs.



- *Comme le rapport l'a déjà exposé au § 1.8 et au § 1.9 de la première partie du présent rapport, cette enquête publique unique s'est déroulée en conformité avec les dispositions des articles L. 123-1 et suiv. et R. 123-1 et suiv. du Code de l'environnement.*

#### **5.4 : PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

En application de l'arrêté n° 2023-105 du 07/11/2023 pris par M. le président de la CCGB, l'enquête publique unique s'est déroulée du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus, soit durant 38 jours consécutifs.

- *Comme le rapport l'a déjà exposé au § 1.8 et au § 1.9 de la première partie du présent rapport, cette enquête publique unique s'est déroulée en conformité avec les dispositions des articles L. 123-1 et suiv. et R. 123-1 et suiv. du Code de l'environnement.*

#### **5.5 : COMPOSITION DU DOSSIER**

La description des pièces composant le dossier soumis à l'enquête publique unique a été présentée au § 1.5 du rapport de la commission d'enquête.

Le rapport de présentation du projet de PLUi élaboré par la CCGB a bien exposé les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que le projet de règlement littéral.

- *La commission d'enquête estime tout d'abord que le rapport de présentation soumis à l'enquête publique unique s'est également appuyé sur un diagnostic satisfaisant, établi au regard des prévisions démographiques et économiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services, conformément aux principes définis aux articles L. 131-4 et suiv., L. 151-1 et suiv., R. 132-1 et suiv. ainsi que R. 151-1 et suiv. du Code de l'urbanisme.*

#### **5.6 : ANALYSE GÉNÉRALE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Le dossier soumis à l'enquête publique est bien rédigé. Il est agrémenté de nombreux graphiques, plans et photos qui facilitent la lecture. La présentation des plans a permis notamment au public d'identifier facilement les enjeux et les objectifs généraux du territoire.

- Le public et des communes membres de la CCGB ont toutefois relevé des erreurs matérielles dans la présentation des plans présentés ce qui est inévitable compte tenu de la grande masse d'informations mentionnées dans le dossier. C'est notamment le cas pour M. PIZZORNO (RD/16), Mme PAGET (RD/19 et RD/76), Mairie de Savigny-sur-Clairis (RD/33), Famille MOUROUX (RD/34), Mme WEBER, Mme FAIVRE et Mme NONQUE (RD/42), M. ROBLLOT (RD/45), Mme SIADUL (RD/56), Mairie de DOLLOT (RD/72), Commune de VILLEROY (RD/73) et de M. BERY Thierry (RD/124). De même, le bureau d'étude a signalé lui-même, qu'une erreur s'était glissée dans le règlement graphique de la commune de Saint-Valérien, pour une partie boisée classée en zone A au lieu de N (*espaces boisés classés, à proximité du village*).
- *La commission d'enquête a pris bonne note de la volonté de la CCGB de vérifier et de corriger ces erreurs matérielles dans les documents graphiques du futur PLUi.*

## **5.7 : ANALYSE DU CONTENU DU PLUI AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS A L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME ET A L'ÉQUILIBRE ENTRE :**

### **5.7.1 : Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales**

- Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré à partir de données démographiques anciennes fournies par l'Insee pour l'année 2016. Mais la commission d'enquête a apprécié une mise à niveau avec des chiffres actualisés (*Insee 2020*). Ainsi, les objectifs de base ont été modifiés, puisque la CCGB souhaitait initialement accueillir 1400 nouveaux habitants à l'horizon 2035 (*tome 2 page 10*). Désormais, il s'agit d'accueillir environ 1825 nouveaux habitants (*différence entre la population estimée au 31 décembre 2035 et celle estimée au 1<sup>er</sup> janvier 2022*), soit une différence de 425 habitants ; la taille moyenne des ménages étant de 2.23. Cette différence représente 190 logements en plus. Le taux de croissance démographique est ainsi passé de 0.6% par an (*PADD page 12*) à 0.7% par an. Cela impliquera la construction totale de 840 logements neufs sur la durée de 14 ans du PLUi.
- *Ce taux sera donc à corriger dans le PADD*
- *Malgré cette différence de chiffrage, la commission d'enquête estime que le dimensionnement du PLUi et son zonage ne sont pas remis en cause, à condition qu'il n'y ait pas d'artificialisation supplémentaire.*

### **5.7.2 : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ainsi que la lutte contre l'étalement urbain**

- **La problématique de la consommation foncière** est une constante dans l'élaboration de tous les documents d'urbanisme comme les PLU et a fortiori les PLUi dans la mesure où il convient d'ajuster les besoins liés à la réalisation d'un indispensable

développement sous peine de régression et à la nécessaire protection des espaces naturels.

- *Alors que le SCoT a autorisé la CCGB à construire sur une durée de 20 ans, 1918 logements soit 96 logements neufs par an, la CCGB a choisi des objectifs plus vertueux en limitant ce nombre à 1087 logements, soit 77 logements neufs par an*
- *La consommation foncière de 110 ha prévus d'ici 2035 sur un rythme annuel de 7,9 ha, respecte ainsi à la fois les préconisations du SCoT et l'objectif de 50 % fixé par la loi Climat et Résilience (cf. Rapport de présentation T2 p. 113)*
- *La commission d'enquête estime en conséquence que notamment les différentes contributions de M. Hugues LE BARON (4<sup>ème</sup> partie, § 4.2.1.1.1) ne sont donc pas fondées.*

### 5.7.3 : L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

- **La préservation des espaces naturels du Gâtinais en Bourgogne**

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne comprend de nombreux espaces naturels d'une grande qualité sur une surface de 7 440 hectares qui représente 18,5 % de la surface totale.

Ont bien été identifiés, la zone Natura 2000 « *l'Etang de Galetas* » référencée FR2612008 située sur la commune de Domats, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) qui est importante sur le plan ornithologique, la ZICO localisée au niveau des étangs de Galetas, ainsi que les six ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II principalement localisées dans le sud-ouest du territoire de la CCGB.

- *La commission d'enquête considère que l'importance de ce classement protecteur est justifiée par rapport à la richesse de la biodiversité concernant l'ensemble du territoire de la CCGB.*
- *La commission d'enquête a notamment pris acte que les travaux d'assainissement programmés dont certains ont fait l'objet d'une enquête publique menée parallèlement à la présente enquête publique unique portant sur le futur PLUi, devraient permettre de limiter les incidences des rejets sur le milieu aquatique récepteur et les espèces associées.*

- **La préservation des espaces affectés aux activités forestières**

Les habitats forestiers sont relativement peu nombreux avec environ 10 330 ha d'espaces boisés qui représentent près de 25,5 % du territoire. Seule la moitié de cette surface est composée de forêts (5 755 ha) soumises à un régime particulièrement protecteur.

Mais la commission d'enquête a constaté que le projet de PLUi n'avait toutefois classé aucun espace boisé en Espaces Boisés Classés (EBC) sur les fondements de l'article L. 113-1 et s. et

R. 113-1 et s. du Code de l'urbanisme préférant recourir au principe du simple classement des boisements, des haies et des arbres isolés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Dès lors, la commission d'enquête s'est longuement interrogée sur le degré de protection qu'il convenait de réserver aux espaces boisés en raison de leur importance dans le territoire de la CCGB. Le rapport de présentation fait état de près d'un quart du territoire qui est couvert par la forêt, pourcentage supérieur à la moyenne nationale (*p. 116*). D'après le cadastre 2022 et les statistiques communiquées par **le Centre National de la Propriété Foncière (CNPF)**, la surface totale de forêts privées serait de 7 825 ha et le nombre de propriétaires forestiers privés de 4 482.

Il apparaît tout d'abord que 45 Plans Simples de Gestion (*PSG*) obligatoires pour toutes les forêts de plus de 25 ha, protègent une surface de 3 092 ha. Par ailleurs, l'article L. 124-5 du Code forestier complété par des arrêtés préfectoraux, précise que les coupes d'au moins 4 hectares d'un seul tenant pour l'Yonne, prélevant plus de la moitié du volume de la futaie, sont soumises à une autorisation préalable de la DDT et à l'avis du CRPF. La problématique véritable repose donc sur les défrichements des massifs forestiers de moins de 4 ha.

La commission d'enquête a constaté que le nouveau PLUi ne reprend souvent même pas les protections qui existaient dans les différents documents d'urbanisme antérieurs au projet de PLUi. Les élus qui ont jugé ce régime trop contraignant ont préféré recourir à un zonage N et à des dispositions particulières mentionnées dans le règlement selon les principes définis à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs et dans ses contributions, le public a souvent confondu le régime particulier des Espaces Boisés Classés (*EBC*) relevant de l'article L. 113-1 et s. du Code de l'urbanisme avec celui de l'article L. 151-23 de ce même Code de l'urbanisme qui permet d'identifier et de localiser les espaces boisés suivant le régime de l'exception prévu à l'article 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Certes, le régime des EBC est particulièrement contraignant pour les propriétaires car il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements d'une part et il soumet d'autre part à déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres sauf lorsqu'ils relèvent d'une autre législation. Ainsi, la commission d'enquête a pris note des demandes de suppression d'EBC exprimées notamment dans les contributions de **M. BOUVINET Christian (RD/11)**, **M. BRUNET Guy (RD/30)**, **Maître QUESNOT-FILIPPI Manuel** avocat à la Cour en soutien des intérêts de **Mme PAGET Laurence (RD/19)**, **Mme THIBAUT (RD/145)** et **Mme Nathalie DESNOUS (RD/74)**.

Mais lors de ses déplacements, la commission d'enquête a constaté que le nombre et l'importance des bosquets isolés qui n'ont d'ailleurs pas été identifiés en totalité dans le document soumis à l'enquête publique, constituent une composante essentielle du paysage et de l'équilibre écologique du territoire de la CCGB. Ces espaces boisés sont confrontés tant aux pressions d'une agriculture intensive qu'aux risques d'étalement urbain. Les associations de protection de l'environnement qui ont déposé une contribution commune par le biais du **RUBAN VERT (RD/77)** ont bien montré que l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

préserve bien l'arbre mais pas l'usage du sol dans la mesure où il permet une artificialisation du sol (*centrales photovoltaïques, unités de méthanisation ou simplement des hangars*).

- *La commission d'enquête considère que les espaces boisés forestiers ou urbains constituent des éléments irremplaçables pour l'aménagement du territoire de la CCGB. Nécessaires à l'équilibre biologique des milieux, ils servent aussi de lieux de loisirs et de détente à la population. Enfin, ils contribuent à la diversité des paysages, ce qui implique donc une protection particulière au titre des Espaces Boisés Classés, pour les espaces boisés d'une surface inférieure à 4 ha, tout comme aux lisières des chemins forestiers (RECOMMANDATION n° 1)*
- *De plus et compte tenu de l'importance prise dans l'exploitation des haies avec le développement des énergies renouvelables et en raison du caractère particulièrement bocager du territoire de la CCGB qu'il convient de protéger, la commission d'enquête recommande d'étendre le régime des EBC aux haies, réseaux de haies et des plantations d'alignements (RECOMMANDATION n° 2)*
- *La commission d'enquête recommande également de préciser et de clarifier dans le règlement, la nature des travaux d'entretien librement autorisés (exploitation forestière ou bois de chauffage) selon le type de milieux et qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'état de conservation et aux fonctionnalités des boisements (RECOMMANDATION n° 3)*
- *Enfin, le Centre régional de la propriété forestière devra être obligatoirement informé du classement ou du déclassement des boisements en EBC, en application de l'article R. 113-1 du Code de l'urbanisme.*

- **La protection des milieux humides**

Le territoire du Gâtinais présente de nombreuses zones humides avérées sur 266 ha et de zone humides potentielles sur 1 145 ha.

- *L'Établissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin du Loing - EPAGE (RD/35 et RD/59) a émis des réserves suivant lesquelles, l'étude des zones humides et des cartes devrait être retravaillée*
- *Mais la commission d'enquête a constaté pour sa part, que les zones humides étaient bien identifiées et que surtout les zones ouvertes à l'urbanisation n'impactent pas les zones humides dans les secteurs de Domats, Savigny-sur-Clairis, Courtoin, Vernoy et La Belliole). De plus, les ZNIEFF de type I ont bien été classées en zone agricole ou naturelle avec une identification au titre des réservoirs de biodiversité.*

- **La nécessaire protection des activités agricoles**

La commission d'enquête a été confrontée à de nombreuses demandes de particuliers visant à étendre la constructibilité sur des parcelles classées en zone agricole A.

- *La commission d'enquête a généralement exprimé un avis négatif sur ces propositions dans le but de préserver le caractère agricole du territoire du Gâtinais (voir 4<sup>ème</sup> partie § 4.2.1.2).*

- *Par ailleurs, la commission d'enquête a exprimé un avis favorable aux extensions de certains bâtiments agricoles existants*
- *De plus, les projets innovants comme ceux de Mme CASSON Christelle concernant une extension de serres agricoles sur la commune de Villethierry (RD/94 et RD/150) ainsi que celui de M. SOMMER portant sur une ferme éducative (RD/55 et RD/104) méritent d'être soutenus.*

#### 5.7.4: La sauvegarde des ensembles urbains, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

**MM. LORET Jérôme et Fabrice**, agriculteurs à Piffonds (RD/93 et RD/136) ont souhaité que le périmètre de protection du château historique de Piffonds soit redéfini afin de permettre la construction d'un hangar.

- *La commission d'enquête a pris note que la commune de Piffonds qui avait initialement souhaité modifier le Plan Des Abords (PDA) de ce monument historique a finalement renoncé à cette opportunité contrairement aux deux autres communes de Chéroy et de Saint-Valérien. Toutefois et au cours d'une permanence à Piffonds, MM. LORET ont exprimé la possibilité de s'adapter au périmètre de protection actuel pour réaliser une construction de qualité pouvant respecter la covisibilité du château.*

#### 5.7.5 : Les besoins en matière de mobilité

Les besoins en matière de mobilité ont tout d'abord été exprimés par rapport aux déplacements entre les hameaux et les bourgs et en particulier les communes de **Saint-Agnan et de Villethierry (RD/07)** ainsi que de **Dollot (RD/50 et RD/72)**.

De plus, ce besoin a été présenté à l'occasion de demandes particulières d'aménagement sur les communes de **Piffonds** (contribution de **M. GENNERAT Bernard RD/65**) et de **Nailly** (contribution de **Mme MOREL Karine RD/95 et RD/105**).

- *La commission d'enquête considère que les modes de déplacement doux constituent un objectif important que le PLUi envisage de prendre en compte et la CCGB ne peut qu'être encouragée en ce sens. Par ailleurs, les propositions pertinentes de Mme Claire TUTENUIT (RD/77) concernant l'aménagement de l'ancienne voie ferrée exprimées au nom des trois associations citées précédemment, méritent d'être retenues.*

### 5.8 : LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE (entrées de villes notamment)

Concernant l'application de la nouvelle loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies, le service foncier de la société Autoroute Paris-Rhin-Rhône (APRR) a souhaité pouvoir bénéficier des nouvelles dispositions d'assouplissement de la loi Barnier applicables à toutes les infrastructures solaires, photovoltaïques et thermiques sans condition de localisation (*délaissés d'autoroute, etc ...*).



- *La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à l'application de ces nouvelles mesures qui entrent dans les objectifs de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat sans qu'il n'en résulte une atteinte particulière à la qualité architecturale et paysagère du territoire de la CCGB, compte tenu notamment des distances d'éloignement des autoroutes par rapport aux bourgs et villages environnants.*

Quant aux entrées des deux bourgs de Chéroy et de Saint-Valérien, la commission d'enquête a pu constater la présence de silos d'une hauteur importante, dans la perspective du clocher de Saint-Valérien qui apparaît souvent comme second point d'appel (cf. PDA Saint-Valérien p.7)

- *La commission d'enquête ne peut que regretter cette situation sans être toutefois en mesure de pouvoir apporter des propositions d'amélioration visuelle.*

## 5.9 : LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES

### 5.9.1 : Les capacités de construction et de réhabilitation

- **Mme Claire TUTENUIT s'exprimant au titre des trois associations précitées (RD/77)** a souhaité que les zones sous-denses actuelles puissent être soit converties en espace de nature (*utile ou de loisirs*) soit occupées de façon plus rationnelle en identifiant des espaces à vocation d'habitat semi-collectif pour des tailles plus petites, des espaces partagés, des zones maraîchères ou des jardins collectifs dans les zones urbanisées ou classées à urbaniser.
- *La commission d'enquête estime qu'à titre général, le territoire particulièrement semi-rural est actuellement peu concerné par ces problématiques contrairement à d'autres territoires beaucoup plus urbanisés. Toutefois, les objectifs liés au Zéro Artificialisation Net impliquent nécessairement une réflexion sur ces propositions.*

### 5.9.2 : Les activités économiques et la problématique de l'aménagement des zones d'activité

- **Concernant la situation des activités économiques actuelles**, la CCGB entend légitimement soutenir les activités existantes actuellement et notamment les possibilités d'agrandissement des installations de la laiterie **EURIAL à JOUY (RD/88)**, les surfaces exploitables des carrières de craie de **MM. BARDAT à NAILLY (RD/38)** et la demande ponctuelle d'atelier de **M. TANFIN Jonathan à Villebougis (RD/87)**.
- **Quant au développement économique**, le territoire de la CCGB est soumis à une forte pression du fait de son positionnement géographique à proximité du Bassin parisien et de la présence de deux nœuds autoroutiers structurants. L'élargissement de la zone d'activité de Savigny-sur-Clairis sur le territoire de la commune de Piffonds a donné lieu à des interrogations **(RD/91)**.

- *Mais à titre général, la commission d'enquête considère que c'est à juste titre que les élus de la CCGB ont choisi délibérément d'utiliser la totalité de l'enveloppe de 75 ha autorisés par le SCoT du Nord de l'Yonne, dont 65,6 ha sont classés en zone à urbaniser à vocation économique 1AUE et le reste en zone urbanisée destinée aux activités économiques UE (zone urbaine à vocation économique) en vue de soutenir le marché de l'emploi.*
- *Toutefois et à titre particulier concernant les nuisances occasionnées par l'extension de la zone de Savigny-sur-Clairis sur la commune de Piffonds, la commission d'enquête estime que les propositions ponctuelles d'aménagement présentées par les trois associations regroupées, pourraient faire l'objet d'un examen particulier (RD/77 et § 4.2.1.6.3.1).*

### 5.9.3 : Les activités touristiques

Plusieurs contributions intéressantes ont confirmé le fort potentiel touristique que représente le territoire de la CCGB. Tel est le cas en particulier de la contribution de **M. TASTAYRE Nicolas** demandant des modifications de zonage pour le domaine de Clairis (RD/166), de **M. SOMMER Jean-Philippe (RD/104)** se rapportant à la création d'un domaine touristique comportant un musée de manèges forains, une ferme éducative et un hébergement dans la commune de Lixy et de **Mme TISSOT Marie-Christine (RD/171)** relative au développement d'un espace de loisirs, culturel, pédagogique et écologique avec un hébergement dans la commune de Domats.

- *La commission d'enquête est très favorable à ce qu'un bon accueil soit réservé à ces demandes (voir § 4.2.1.6.2).*

### 5.9.4 : L'amélioration des performances énergétiques

- Le territoire de la CCGB compte tout comme le département de l'Yonne, un pourcentage important de biens immobiliers dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé G ou F et qui seront donc bientôt considérés comme étant indécents. Selon les récentes données de l'Ademe collectées pour l'observatoire DPE-Audit, 10 % des logements seraient classés en catégorie G et 13 % en catégorie F, les passoires thermiques représentant donc un taux total de 25 % à rapprocher du pourcentage national de 17,8 % (référence au 01/01/2023). Ce taux reste toutefois largement inférieur à d'autres communautés de communes du département de l'Yonne mais il reste néanmoins trop élevé.
- *Compte tenu du fait que la loi Climat et Résilience adoptée en 2023 impose aux logements considérés comme indécents de sortir progressivement du marché immobilier, la commission d'enquête recommande en conséquence à la CCGB d'encourager des programmes de rénovation ambitieux, dans le but de lutter tant contre le réchauffement climatique que contre la précarité énergétique (RECOMMANDATION n° 4).*

### 5.9.5 : Le développement des communications électroniques

La commune de Dollot (RD/72) a observé que les services hertziens ne sont pas repris dans les annexes du PLUi.

- *La commission d'enquête demande d'intégrer cette modification dans les annexes du futur PLUi.*

### 5.10 : LA SÉCURITÉ

La société d'Autoroute APRR a demandé de faire figurer sur les plans et servitudes, la servitude EL11 selon une notice jointe à sa contribution RD/82 ainsi que d'imposer des marges de recul et des prescriptions architecturales et paysagères destinées à limiter tout risque d'éblouissement et de réverbération.

- *La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à cette proposition particulièrement justifiée pour des raisons de sécurité routière.*

### 5.11 : LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (INONDATIONS)

- La commission d'enquête a reçu de très nombreuses réclamations concernant des zones classées inondables alors qu'elles ne paraissent pas justifiées par les propriétaires riverains, principalement pour les deux communes d'ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE et de VALLERY (voir § 4.2.1.6.8). Concernant la commune d'ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, la CCGB a répondu « *que le tracé de la zone inondable dans le hameau de MONTGERIN est retravaillé et que ce ruisseau sera remplacé par un axe de ruissellement aboutissant au fossé (cours d'eau BCAE permanent)* ». Quant à la commune de VALLERY, il a été répondu également que « *le tracé de la zone inondable dans le bourg de VALLERY est retravaillé* ».
- *La commission d'enquête estime que les réponses de la CCGB devraient être de nature à apaiser les inquiétudes des riverains des parcelles concernées dans le respect toutefois des nécessaires principes de précaution applicables aux zones inondables.*

### 5.12 : La protection des milieux naturels et des paysages

#### 5.12.1 : l'eau potable

A l'issue de l'enquête publique unique, la commission d'enquête a interrogé la CCGB sur l'existence d'un éventuel déficit d'eau potable pour les communes de Chaumot, Bussy-le-Repos et Rousson. En réponse, la CCGB a indiqué que des études sont actuellement en cours tant auprès du SIVOM que de la Communauté d'Agglomération voisine du Grand Sénonais (CAGS). Par ailleurs et dans le cadre du prochain transfert de la compétence eau et assainissement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, un schéma directeur d'eau potable est

actuellement en cours d'élaboration pour l'ensemble du territoire de la CCGB (4<sup>ème</sup> partie, § 4.3.1.2).

- *En conséquence, la commission d'enquête s'en remet aux études futures et à venir*

### 5.12.2 : La biodiversité

Le dossier a bien présenté l'intérêt que représentent les lisières mésophiles (cf. T 1. pièce n° 1-1- p. 282). Mais la commission d'enquête a constaté la présence de très nombreuses demandes d'extension foncière (4<sup>ème</sup> partie, § 4.2.1.6.13). De ce fait, le zonage Nj proposé par la CCGB est de nature à contribuer à encadrer cette propension à la constructibilité. Cependant à la lecture des plans de zonage ou des photos aériennes, il apparaît que beaucoup de fonds de jardin se trouvent classés en zone A, alors qu'il serait judicieux de les afficher en secteur Nj, afin d'être au plus juste avec la réalité du terrain et d'afficher ainsi la volonté de maintenir et/ou créer les zones tampons entre le résidentiel et l'activité agricole (voir notamment l'exemple non limitatif des parcelles 400 et 399 dans la commune de Jouy).

- *La commission d'enquête recommande toutefois de recourir à l'identification de lisières qui pourraient constituer un outil plus complet et opérationnel de protection de la biodiversité face aux fortes demandes d'extension foncière notamment dans le cadre des projets d'OAP (RECOMMANDATION n° 5).*

### 5.12.3 : Les zones humides

De nombreuses interrogations ont été constatées sur la problématique des zones humides qui sont très présentes sur le territoire de la CCGB (voir en particulier T.1., pièce n° 1.1, p. 282 et suivantes ainsi que les différentes cartes). Tout d'abord, l'**EPAGE du Bassin du Loing (RD/59)** a demandé la mise en place d'emplacements réservés sur certaines parcelles de la commune de Dollot en vue de préserver une zone humide de 3 ha (4<sup>ème</sup> partie § 4.2.1.6.9.4). La commune de **VILLENEUVE-LA-DONDAGRE (RD/125)** souhaite faire reclasser la zone de remblai d'une ancienne décharge qui n'est pas une zone humide. De plus, certaines mares ont été répertoriées alors qu'elles ont disparues parfois en totalité ou partiellement, naturellement ou du fait de la main de l'homme - voir les contributions de **Mme PAGET Laurence (RD/76)** et de **M. DESNOYERS Frédéric (RD/09/, RD/15, RD57 et RP/SA/01)**.

- *Les réponses ont été apportées par la commission d'enquête dans la 4ème partie du présent rapport, en référence au fascicule 3020 - Zones humides - protection et gestion ; [https://www.lexis360intelligence.fr/encyclopedies/JurisClasseur\\_E](https://www.lexis360intelligence.fr/encyclopedies/JurisClasseur_E) qui explicite bien les éléments relatifs aux zones humides exposés notamment à l'article L.211-1 du Code de l'environnement.*

## 5.13 : LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS AVEC UN OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE A TERME (ZAN)

Le public a déposé quelques contributions concernant l'artificialisation des sols. **Mme TUTENUIT (RD/77)** au nom de trois associations, a observé que les centrales photovoltaïques, les unités de méthanisation et les hangars sont très « *artificialisants* ». **Une autre contribution**

(RD/110) dont la commission a regretté que l'auteur ait préféré garder l'anonymat, demande comment justifier un tel besoin de consommation foncière (75 ha dont 61 ha pour les 14 prochaines années, soit 5,4 ha/an et 4,4 ha d'Espace Naturel Agricole et Forestier - ENAF), ce qui représente une multiplication par près de 2,5, soit + 150 %, même si la dynamique de l'emploi est reconnue (+ 0,5 % par an) tout en expliquant que cette situation provient du secteur logistique qui a un ratio « nombre d'emplois par surface aménagée le plus faible ». M. DESNOYERS Frédéric (RD/09/, RD/15 et RD/57) appuyé par M. LE BARON Hugues (RD/113) reconnaît la volonté de la CCGB de réduire l'artificialisation des sols de manière raisonnée mais il observe que de nombreux projets de lotissements sont prévus sur des terres agricoles avec la création de nouvelles voies et d'aménagements pour les voitures. Il demande de ne retenir que les parcelles situées au bord des voiries et des réseaux existants, de ne pas autoriser la création de lotissements nécessitant l'ouverture de nouvelles voies et de permettre une constructibilité rationnelle dans la continuité de l'existant, y compris dans les hameaux.

- *La commission d'enquête considère que le territoire de la CCGB est soumis à une double pression en raison tant de sa situation géographique à proximité du Bassin parisien que de la présence de deux échangeurs d'autoroute*
- *Il en résulte naturellement des effets bénéfiques sur la situation de l'emploi. Mais il convient également de rester vigilant par rapport aux objectifs de la loi Climat et Résilience qui prévoit d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » des sols (art. L. 191) et de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2030 par rapport aux dix années précédant la loi, afin de parvenir à atteindre le ZAN d'ici 2050 avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 ans*
- *En l'occurrence, le PADD a défini des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en application de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Le SCoT du Nord du département de l'Yonne a également fixé des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols à hauteur maximale de 1 %. Le projet de PLUi de la CCGB respecte ce principe de sobriété foncière en référence au taux de 0,70 % qui a été retenu*
- *Pour répondre plus concrètement aux contributions citées ci-dessus, la commission d'enquête renvoie à l'article publié dans la revue des cadres des collectivités territoriales Techni Cité n° 363 de mai 2023, intitulé « les méthodes tout terrain pour un ZAN atout gagnant/gagnant pour la ville » ainsi qu'aux outils d'aménagement Sparte, Otelo, et du Cerema ([outil2amenagement.cerema.fr](http://outil2amenagement.cerema.fr))*
- *Par ailleurs et dans le but d'encourager la sobriété foncière, il conviendrait de recourir à l'usage des friches utilisables en référence au récent décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 qui a précisé les modalités d'application de la définition des friches en détaillant les critères introduits à l'article L. 111-626 dans le Code de l'urbanisme par la loi Climat et Résilience (article 222) au sein du chapitre consacré à la lutte contre l'artificialisation des sols*
- *La commission d'enquête recommande par ailleurs de recourir à l'enveloppe minimale d'artificialisation d'un hectare par commune créée par l'article 4 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 et de la mutualiser à l'échelle de l'intercommunalité après avis de la conférence des maires mentionné à l'article L. 5211-11-3 du CGCT ou à défaut du bureau de la CCGB si l'ensemble des maires des communes membres en fait partie (RECOMMANDATION n° 6).*



## 5.14 : LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, L'ADAPTATION À CE CHANGEMENT ET LA PRODUCTION ÉNERGETIQUE À PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES

### 5.14.1 : La problématique générale des énergies renouvelables

La commission d'enquête a tout d'abord constaté que le PADD a bien abordé le thème des énergies renouvelables (p. 30/43). Mais aucune zone précise n'a été identifiée et réservée à la planification territoriale pour les énergies renouvelables terrestres dans le règlement graphique et écrit ainsi que dans les OAP. De ce fait, elle a interrogé la CCGB (5<sup>ème</sup> partie - PV § 4.3.1.1).

- *La commission d'enquête a bien pris note que les élus ont déjà abordé cette thématique pendant l'élaboration du PLUi (réunions de travail en novembre 2022) et qu'ils ont fait le choix d'autoriser les installations EnR en U et A et que seule la zone N et le secteur Ap sont exempts de toutes installations. Par ailleurs, il a été précisé que cette thématique pourrait également être abordée dans le cadre de la conférence des maires prévue le 23 février 2024*
- *La commission d'enquête comprend parfaitement les contraintes de calendrier occasionnées par la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables. Au-delà de l'échéance formelle et donc non contraignante du 31 décembre 2023, l'important est que cette thématique soit bien prise en compte dans le document du futur PLUi pour les années à venir, ce qui semble donc être le cas. La commission d'enquête estime toutefois qu'au-delà des exemptions prévues dans les zones N et Ap, il serait toutefois opportun d'élaborer des cartes précises de nature à constituer un bon outil pour les décideurs (collectivités locales et porteurs de projets)*
- *Par ailleurs et concernant le thème du développement du photovoltaïque, la contribution de Mme Claire TUTENUIT déposée au nom de trois associations regroupées (RD/77) mérite une réflexion particulière.*

### 5.14.2 : La problématique spécifique de l'énergie éolienne

La commission d'enquête a également constaté que le dossier soumis à l'enquête publique n'a pas abordé la problématique spécifique de l'énergie éolienne. La contribution de **la commune de Villeneuve-la-Donnagré** a ainsi rappelé que la commune est une zone de transit des grues et oies sauvages ainsi que de passage à très basse altitude des avions militaires (*couloirs RTBA*) et qu'aucune implantation d'éolienne n'est possible sur ce territoire (*délibération du 21/12/2023*).

- *La commission d'enquête précise que le nouveau document « développement de l'éolien en Bourgogne et Franche-Comté : cartographie des zones favorables à l'éolien » a effectué une étude de hiérarchisation des territoires basée sur la prise en compte de 7 familles d'enjeux et de 40 servitudes, affectés de coefficients dits « de réussite ». Il est possible de consulter les sites :*  
<https://macarte.ign.fr/carte/1X3jxe/ Carte-EnR-Grand-public>  
<https://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-des-zones-favorables-au-developpement-a10378.html>



La commission d'enquête rappelle qu'elle a aussi interrogé le président de la CCGB (voir 5<sup>ème</sup> partie § 4.3.1.1).

Il a été répondu que la communauté de communes n'est pas favorable à l'installation de cette forme d'énergie. Les atouts du territoire sont entre autres l'esthétique de ses paysages très ouverts par sa configuration en plateau avec de nombreuses coupures vertes et bleues entre les cultures. Les sous-trames forestières et humides et le maillage hydrographique sont également bien représentés sur le territoire. Son patrimoine historique est également un enjeu important qui rentre dans le cadre des objectifs de développement du tourisme vert. Ainsi, les élus ont à cœur de préserver leurs espaces naturels et agricoles du Gâtinais en Bourgogne des éoliennes qui ont un impact prégnant sur le paysage.

- *La commission d'enquête a pris acte de la position de la CCGB concernant le développement de l'énergie éolienne sur son territoire et il ne lui appartient pas de porter un jugement sur le choix des élus*
- *Les auteurs des PLU par le biais du règlement littéral, ont en effet la liberté d'admettre ou de ne pas admettre des éoliennes ou des équipements d'intérêt collectif en zones agricoles (A) et zones naturelle (N). Le Code de l'urbanisme ne limite pas a priori, la nature des constructions qui peuvent y être admises mais les PLU et PLUi doivent déterminer la nature des travaux, des ouvrages et constructions susceptibles d'être autorisés*
- *Pour sa part, la commission d'enquête a pris connaissance du récent arrêt du Conseil d'Etat (CE, 4 octobre 2023, n° 464855, Société Combray Energie) qui prend en considération des dimensions historiques, mémorielles, culturelles et artistiques, y compris littéraires du paysage, pour apprécier les impacts d'un projet éolien, sur le fondement des articles L. 181-3 et L. 511-1 du Code de l'environnement (cité dans Lexisnexis SA - Energie- environnement - infrastructures n° 12, décembre 2023, p. 28)*
- *La commission d'enquête n'est pas certaine qu'un PLUi puisse prononcer un principe général d'interdiction absolue des éoliennes sur l'ensemble de son territoire*
- *En conséquence, le recours à une cartographie pourrait constituer un moyen d'exprimer les choix exprimés par la CCGB et une protection efficace contre la dénaturation des paysages par l'installation d'éoliennes suivant le principe qu'il vaut peut-être mieux le moment venu, prévenir que devoir subir ensuite (article 35 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite 3DS inséré dans l'article L. 151-42-1 du Code de l'urbanisme).*

## **5.15 : L'ADAPTATION AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU EN PERTE D'AUTONOMIE DANS LES ZONES URBAINES ET RURALES**

Concernant les personnes en situation d'handicap, le dossier soumis à l'enquête publique s'est limité à présenter sur seulement deux paragraphes, la description de l'espace communautaire du Gâtinais en Bourgogne dans la commune de Lixy (*T. 1, pièce n° 1-1, p. 136*).

Il n'est fait référence à l'existence d'aucun Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE) alors que cette compétence semble avoir été transférée à la CCGB en référence à l'article L. 5211-17 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- *La commission d'enquête recommande notamment que le règlement du PLUi précise en particulier que toute création de voirie neuve, publique ou privée, soit réalisée conformément à la réglementation en matière d'accessibilité (RECOMMANDATION n° 7).*

\*\*\*\*\*

En conséquence et compte tenu de l'ensemble des conclusions exposées ci-dessus, la commission d'enquête publique unique émet un AVIS FAVORABLE au projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) avec

### LES SEPT RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

1. *Classer les espaces boisés d'une surface inférieure à 4 ha, tout comme les lisières des chemins forestiers, ainsi que les parcs à conserver, à protéger ou à créer, aux termes de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme (EBC)*
2. *Appliquer ce classement et cette protection également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou de plantations d'alignement*
3. *Préciser et clarifier le règlement littéral du futur PLUi concernant la nature des travaux d'entretien librement autorisés (exploitation forestière ou bois de chauffage) selon le type de milieux et qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'état de conservation et aux fonctionnalités des boisements*
4. *Développer des programmes de rénovation immobilière ambitieux dans le but de lutter tant contre la précarité énergétique que contre le réchauffement climatique*
5. *Créer des lisières qui pourraient contribuer à créer des zones de transition par rapport aux zones d'activité, aux OAP et aux Zones de Non-Traitement (ZNT) en vue de renforcer la protection de la biodiversité*
6. *Mutualiser à l'échelle de l'intercommunalité de la CCGB, l'enveloppe minimale d'artificialisation d'un hectare par commune créée par l'article 4 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, en vue de pouvoir répondre à certaines demandes ponctuelles d'extension foncière*
7. *Mentionner dans le règlement littéral que toute création de voirie neuve, publique ou privée, soit réalisée conformément à la réglementation en la matière.*

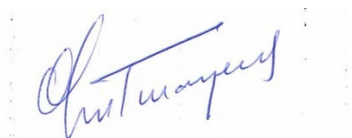
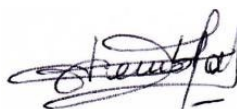
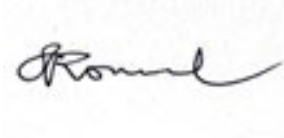
\*\*\*\*\*

En application des dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, le rapport de la commission d'enquête publique unique comprenant sept parties séparées (*présentation du dossier de PLUi et du déroulement de l'enquête publique ; volet abrogation des Plans d'Alignement de voirie des communes de Brannay, Dollo, Domats, Egriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et de Villebougis ; volet création de périmètres délimités des monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien ; Procès-verbal de notification des observations écrites et orales recueillies à l'occasion de l'enquête publique unique ; conclusions motivées sur le projet de PLUi ; conclusions motivées sur l'abrogation des huit plans d'alignement de voirie et conclusions motivées sur la création de périmètres délimités des abords des deux monuments historiques des communes de Chéroy et de Saint-Valérien*) a été remis à M. le président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB), avec l'ensemble du dossier, le 9 février 2024.

Une copie de ces documents a été transmise simultanément à M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon.

**Fait, le 9 février 2024**

|                                         |                   |                  |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Le président de la commission d'enquête | Membre titulaire  | Membre titulaire |
| Jean-Paul MONTMAYEUL                    | Catherine SEMBLAT | Frédéric ROUSSEL |

L'avis de la commission d'enquête peut être :

- **favorable** si le projet est approuvé sans réserve,

- **favorable et assorti de recommandations**, c'est à dire de suggestions, critiques qui semblent pertinentes à la commission d'enquête et de nature à améliorer le projet sans porter atteinte à l'économie générale du projet. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non et l'avis reste favorable

- **favorable assorties de réserves si des conditions sont posées à cet avis favorable** et celles-ci devront être totalement acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis de la commission d'enquête sera considéré comme étant défavorable

- **défavorable ou considéré comme défavorable** (avis favorable assorti de réserves non levées ou levées partiellement par le maître d'ouvrage)

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE

### SIXIÈME PARTIE

#### ABROGATION DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE BRANNAY, DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN, SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET DE VILLEBOUGIS (89)

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 soit 38 jours  
consécutifs*

### CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



*Président de la commission d'enquête : M. Jean-Paul MONTMAYEUL*

*Membres titulaires : Mme Catherine SEMBLAT et M. Frédéric ROUSSEL*

*Membre suppléant : M. Gilles PEYLET*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

## 6.1 : GÉNÉRALITÉS

A l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB), les communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis ont souhaité abroger les plans d'alignements de voirie qui résultaient d'une servitude datant des années 1860. Ces plans d'alignement ont en effet été jugés anciens et inadaptés à la situation actuelle.

Les communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, et Villebougis ont exprimé le désir de réaliser une abrogation totale de leur plan d'alignement de voirie, seule la commune de Savigny-sur-Clairis a entendu se limiter à une abrogation partielle.

Par ailleurs, la commission permanente du département de l'Yonne a décidé de lancer une procédure d'abrogation des plans d'alignement pour les routes départementales situées sur les communes de Brannay, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien et Villebougis au moyen d'une enquête publique unique avec la CCGB.

Une enquête publique unique a donc été ouverte par la CCGB durant la période du 4 décembre 2023 au 10 janvier 2024, en application de l'arrêté n° 2023-105 pris par M. le président de la CCGB en date du 7 novembre 2023.

La deuxième partie du rapport a exposé le contenu de ces plans d'alignement et les conditions du déroulement de l'enquête publique unique. La présente sixième partie porte uniquement sur les conclusions motivées de la commission d'enquête.

## 6.2 : DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION

### 6.2.1 : Définitions

- Le plan d'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (art. L. 112-1, alinéa 1 du Code de voirie routière)
- L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine (art. L 112-1, alinéa 3 du Code de la voirie routière)
- La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique, le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine (Code de la voirie routière art. L. 112-2, alinéa 1).



### 6.2.2 : Modalités d'application

- Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment (Code de la voirie routière art. L. 112-2, alinéa 2)
  - Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation (Code de la voirie routière art. L. 112-2, alinéa 3)
  - Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies (Code de la voirie routière art. L. 112-5)
  - Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques (Code de la voirie routière art. L. 112-6).
- *Il en résulte l'interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (servitude non aedificandi)*
- *Il en résulte également pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur le bâtiment frappé d'alignement, à des travaux confortatifs tels que le renforcement des murs, l'établissement de dispositifs de soutien, la substitution d'aménagements neufs à des dispositions vétustes et l'application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état, etc ... (servitude non confortandi)*
- *La commission d'enquête considère que ces plans d'alignement dont l'utilité pouvait être justifiée à une certaine époque, entraînent désormais une atteinte importante au droit de propriété sans justifications particulières.*

## 6.3 : CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- La commission d'enquête a tout d'abord relevé que le dossier soumis à l'enquête à l'enquête publique ne comportait pas de notice d'information générale concernant le régime juridique applicable à l'élaboration et à l'abrogation des plans d'alignement pour les communes concernées sauf pour les portions de routes départementales pour lesquelles le conseil départemental de l'Yonne a joint une notice information. Quant aux communes concernées, seules les anciennes servitudes EL7, les délibérations et les plans ont été joints au dossier.
- *Mais la commission d'enquête estime néanmoins que les documents joints au dossier étaient suffisants pour permettre une bonne compréhension du dossier bien qu'elle aurait apprécié la présence d'une note explicative de présentation.*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



- De ce fait, la commission d'enquête a consulté le fascicule 410-30 du JurisClasseur Administratif (voirie routière Alignement) et la fiche CEREMA publiée le 13 décembre 2008 et modifiée le 20 juillet 2012)
  - Il en ressort que le plan d'alignement est adopté par une délibération du conseil municipal après une enquête publique préalable effectuée dans les formes fixées par les articles R. 141-4 et suivants du Code de la voirie routière
  - Il apparaît que les plans d'alignement demeurent valables quel que soit le délai écoulé depuis son établissement. Ils ne sont donc jamais atteints de caducité et ne peuvent pas tomber en désuétude. Ils peuvent être abrogés, modifiés ou remplacés mais aucun texte du Code de la voirie routière ne définit les modalités de la révision.
- *Dès lors et en application du principe du parallélisme des formes, la suppression d'un plan d'alignement est conduite selon la procédure identique à celle de son établissement, à savoir une délibération du conseil municipal et du conseil départemental pour la portion des routes concernées (art. L. 131-4 du CVR) et d'une enquête publique préalable à la suppression (CVR art. R. 141-4 à 10) jusqu'à la mise à jour du plan et des annexes relatifs aux servitudes d'utilité publique par les services de l'Etat avant l'intégration au PLU ou au PLUi*
  - *C'est aux gestionnaires des voies qu'il appartient d'apprécier l'utilité ou non de maintenir ces plans d'alignement et le cas échéant, de procéder à leur abrogation (extrait de la réponse écrite n° 02510 présentée au Sénat ; JO Sénat 28/02/2008)*
  - *La commission d'enquête a constaté que l'arrêté n° 2023-105 pris par M. le président de la CCGB en date du 7 novembre 2023, a bien visé les délibérations des huit communes ayant émis un avis favorable à l'abrogation totale ou partielle, de leur plan d'alignement de voirie*
  - *Il en a été de même pour l'avis favorable exprimé en date du 13 octobre 2023 par la commission permanente du département de l'Yonne pour les voies départementales situées sur les communes concernées.*

## **6.4 : ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PULIQUE**

- *Voir 1<sup>ère</sup> partie § 1.8 et 1.9*
- *L'enquête publique unique s'est donc bien déroulée conformément aux textes en vigueur.*

## **6.5 : INFORMATION DU PUBLIC ET PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- *Voir 1<sup>ère</sup> partie § 1.8*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

- *La commission d'enquête s'est interrogée sur le fait de savoir si en application de l'article R. 131-6 du Code de la voirie routière, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie devait être faite aux propriétés des parcelles concernées. Mais elle a estimé que cette disposition ne concernait en fait que l'établissement des plans d'alignement et non pas l'abrogation de ces mêmes plans*
- *La commission d'enquête a estimé en effet, qu'il était logique d'informer individuellement les propriétaires lors de la création de servitudes d'utilité publique mais que la suppression d'une servitude de cette nature n'entraînait non seulement pas la création de contraintes nouvelles mais qu'au contraire elle les supprimait*
- *Dès lors, elle a conclu que l'information des seules conditions du déroulement de l'enquête était suffisante et qu'en l'occurrence, le public a en a bien été informé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur qui ont été respectées.*

## 6.6 : PARTICIPATION DU PUBLIC

- Le public s'est senti peu concerné par le volet de l'enquête publique unique portant sur la suppression totale ou partielle des plans d'alignement des huit communes de Dollot, Domats, Egriselles-le-Bocage, Brannay, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis
- Seules deux contributions émanant M. et Mme Hugues LE BARON à Nailly (RD 51), de Mme Camille BLOSSIER (RD/63) ont été recensées
- Seules se sont exprimées les deux communes de SAINT-AGNAN (RD/99) et de VILLEROY (RD/73) qui n'étaient pas concernées par l'arrêté de la CCGB n° 2023-105 du 7 novembre 2023 relatif à l'abrogation des Plans d'alignement de voirie des huit communes mentionnées ci-dessus
- Le contenu des observations est analysé ci-dessous.

## 6.7 : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **Mme Camille BLOSSIER (RD/63)** a légitimement demandé de faire préciser clairement et concrètement, la notion « *d'alignement des plans d'alignement de voirie* » montrant ainsi tout l'intérêt qu'aurait pu représenter la présence d'une note d'explication globale dans le dossier soumis à l'enquête publique.
- *La commission d'enquête a pris acte de la réponse circonstanciée et très précise apportée par la CCGB et qui définit bien cette notion juridique particulière du droit de l'urbanisme (cf. 4<sup>ème</sup> partie - § 4.2.2.4.1).*

- **M. et Mme Hugues LE BARON (RD/51)** habitants à NAILLY ont souhaité prendre connaissance du projet d'abrogation du plan d'alignement de voirie dans leur commune.
- *Les renseignements leur ont été donnés (cf. 4<sup>ème</sup> partie, § 4.2.2.5.1).*
- **La commune de SAINT-AGNAN (RD/99)** a demandé de reprendre les tracés tels qu'ils sont dans l'actuel PLU car ils ne sont pas continus dans le plan des servitudes du PLUi. Un tracé de l'alignement dans le bourg et de l'alignement dans le hameau de la loge a été joint en annexe de la contribution
- **La commune de VILLEROY (RD/73)** a rappelé que les plans d'alignement sur le territoire de la commune de Villeroy ont été supprimés par délibération n° 67/2009 en date du 11 décembre 2009 après une procédure d'enquête publique et après avis du département de l'Yonne. La délibération n° 67/2009 et une lettre de transmission aux services du cadastre datée du 15/12/2009 ont été jointes à la contribution RD/73
- *La commission d'enquête a constaté que la CCGB a pris en compte ces deux observations (cf. 4<sup>ème</sup> partie 4.2.2.8.1).*

\*\*\*\*\*

### ***APRÈS AVOIR :***

- Étudié les documents présentés lors de l'enquête publique unique
- Analysé les règles de fond et de forme applicables à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique
- Vérifié les conditions dans lesquelles la publicité et l'affichage réglementaire de l'enquête avait été réalisées.

### ***LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE QUE :***

- *Les règles de procédure de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique unique ont bien été respectées*
- *La présentation du dossier permettait une bonne information du public*
- *Les plans d'alignement des communes concernées datant des années 1860 environ ont été élaborés pour des motifs d'élargissement des voies mais aussi de salubrité et de sécurité qui sont désormais anciens et qui ne correspondent plus à la réalité du monde actuel*
- *L'abrogation totale des plans d'alignement pour les communes de Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Brannay, Nailly, Saint-Valérien, Villebougis et l'abrogation partielle pour la commune de Savigny-sur-Clairis n'ont pas été effectuées pour des*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

*intérêts privés mais qu'au contraire elles répondent bien à un besoin d'intérêt général visant à supprimer d'importantes contraintes pour les riverains et également des lourdeurs administratives pour les gestionnaires des demandes d'autorisation de travaux*

- *La sécurité routière ne se trouvera pas affectée par l'abrogation de ces plans d'alignement.*

\*\*\*\*\*

- **EN CONSÉQUENCE ET CONTENU DES CONSIDÉRANTS ÉVOQUÉS CI-DESSUS, LA COMMISSION D'ENQUÊTE EMET UN AVIS FAVORABLE À L'ABROGATION TOTALE DES PLANS D'ALIGNEMENT DES COMMUNES DE DOLLOT, DOMATS, ÉGRISSELLES-LE-BOCAGE, BRANNAY, NAILLY, SAINT-VALÉRIEN ET VILLEBOUGIS ET À L'ABROGATION PARTIELLE DU PLAN D'ALIGNEMENT DE LA COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS.**

➤ \*\*\*\*\*

En application des dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, le rapport de la commission d'enquête composé notamment de la 1<sup>ère</sup> partie séparée (*présentation du dossier du projet de PLUi*), de la 2<sup>ème</sup> partie (*présentation de la suppression des plans d'alignements pour 8 communes*), de la 4<sup>ème</sup> partie (*Procès-Verbal des observations du public*) et de la 6<sup>ème</sup> partie (*conclusions motivées*), a été remis à M. le président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB), avec l'ensemble du dossier ainsi que le registre des observations du public, le 9 février 2024.

Une copie du présent rapport a été remise simultanément à M. le président du Tribunal administratif de Dijon.

**Fait le 9 février 2024**

Le président de la commission d'enquête

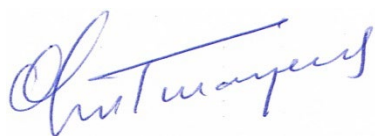
Membre titulaire

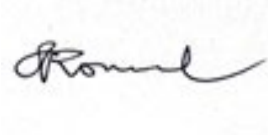
Membre titulaire

Jean-Paul MONTMAYEUL

Catherine SEMBLAT

Frédéric ROUSSEL





L'avis de la commission d'enquête peut être :

- **favorable** si le projet est approuvé sans réserve,

- **favorable et assorti de recommandations**, c'est à dire de suggestions, critiques qui semblent pertinentes à la commission d'enquête et de nature à améliorer le projet sans porter atteinte à l'économie générale du projet. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non et l'avis reste favorable

- **favorable assorties de réserves si des conditions sont posées à cet avis favorable** et celles-ci devront être totalement acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis de la commission d'enquête sera considéré comme étant défavorable

- **défavorable ou considéré comme défavorable** (avis favorable assorti de réserves non levées ou levées partiellement par le maître d'ouvrage)

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE

## SEPTIÈME PARTIE

### CRÉATION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DES COMMUNES DE CHÉROY ET DE SAINT-VALÉRIEN (89)

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*Du lundi 4 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024 inclus, soit durant 38  
jours consécutifs*

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



*Président de la commission d'enquête : M. Jean-Paul MONTMAYEUL*

*Membres titulaires : Mme Catherine SEMBLAT et M. Frédéric ROUSSEL*

*Membre suppléant : M. Gilles PEYLET*

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de  
Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat,  
Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*



## 7.0. : AVANT - PROPOS

Lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB), les représentants des services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Yonne (UDAP) ont émis le souhait de redéfinir le périmètre de protection du monument historique de la commune de Chéroy et de créer un Plan Des Abords (PDA) de l'église de l'Assomption.

Dans le cadre des réunions de zonage relatives au PLUi, les représentants de la CCGB ont suggéré que les communes de Piffonds et de Saint-Valérien puissent également bénéficier d'un PDA.

Après un travail conjoint entre les services de l'UDAP 89 et de la CCGB, Il apparaît que ces trois projets ont été soumis pour avis aux maires de ces trois communes.

Mais seules les deux communes de Chéroy et de Saint-Valérien ont validé cette proposition de PDA et l'ont soumise à leur conseil municipal qui a donné un avis favorable. En revanche, la commune de Piffonds n'a ensuite plus souhaité adhérer à ce projet malgré l'existence d'une étude préalable.

Le contenu de ces deux projets de PDA a été présenté dans la troisième partie du rapport de la commission d'enquête unique ayant pour objet le projet de PLUi de la CCGB.

La présente 7<sup>ème</sup> partie de ce rapport a pour objet la présentation des conclusions et de l'avis motivé de la commission d'enquête.

## 7.1 : L'ÉGLISE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION À CHÉROY

### 7.1.1 : Description générale de l'église

L'église Notre-Dame de l'Assomption a été fondée au VI<sup>ème</sup> siècle. L'église actuelle pourrait dater du XIII<sup>ème</sup> siècle pour les murs de la nef et le clocher ainsi que du XV<sup>ème</sup> siècle pour le voutement de la nef et du XVI<sup>ème</sup> siècle pour les voutes du chœur et la chapelle latérale. L'ensemble du bâtiment est protégé en totalité par inscription suite à l'arrêté du 25 janvier 2016 délivré par le préfet de région.

➤ *La commission d'enquête a apprécié la qualité architecturale de cette église qui constitue un élément majeur du paysage de la commune.*

### 7.1.2 : Cadre juridique

- Voir 3<sup>ème</sup> partie § 1.8

- *La commission d'enquête s'est interrogée sur le fait de savoir si l'origine du projet de PDA proposé émanait de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la CCGB. Par courriel du 12/10/2013, la responsable du service d'urbanisme de la CCGB a précisé à la commission d'enquête que la demande émanait en fait de l'ABF pour l'église de Chéroy mais que les services de l'UDAP avaient travaillé ensemble à la mise en place du PDA*
- *Les dispositions de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine précisent que lorsque le projet de PDA est instruit concomitamment à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité compétente en cette matière diligente une enquête publique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de PDA*
- *Dès lors, la CCGB est bien compétente pour proposer ce PDA à l'enquête publique et elle a d'ailleurs bien joint la note justificative dans le dossier au point 5. Annexes 5.1 et fiches SUP.*

### 7.1.3 : Déroulement de l'enquête publique

- *Voir 1<sup>ère</sup> partie § 1.8 et § 1.9*
- *La commission considère que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les dispositions du chapitre III du Titre II du Livre I du Code de l'environnement.*

### 7.1.4 : Information effective du public et publicité de l'enquête

- *Voir 1<sup>ère</sup> partie § 1.8*
- *La commission d'enquête a constaté lors des permanences effectuées dans la commune de Chéroy, que l'arrêté de M. le président de la CCGB a bien été affiché sur les panneaux officiels de la commune à côté de l'affiche jaune réglementaire (voir annexe 3 du présent rapport)*
- *De plus, l'avis au public a également été publié dans deux journaux d'annonces légales*
- *L'ensemble du dossier pouvait aussi être consulté sur le site de la CCGB <http://www.gatinais-bourgogne.fr>, sur le registre dématérialisé mis en place par la société Préambules à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5000> ainsi que dans les versions papier mises à la disposition du public dans les mairies mentionnées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique*
- *Les matrices parcellaires jointes en annexe p. 19/23 et s. permettaient à tout un chacun de vérifier si les propriétés concernées étaient impactées par le projet.*
- *La commission d'enquête estime en conséquence, qu'aucune personne ne peut donc affirmer ne pas avoir été informée de l'existence de cette enquête publique unique portant également sur le projet de PDA de l'église Notre-Dame de l'Assomption de Chéroy.*

### 7.1.5 : Participation du public

- *Voir 1<sup>ère</sup> partie § 1.8 et 4<sup>ème</sup> partie*
- *Concernant le volet de l'enquête publique unique relatif à la mise en place du projet de Protection Des Abords de l'église Notre-Dame de l'Assomption, la commission d'enquête a constaté que le public ne s'est pas senti concerné par l'élaboration de ce PDA puisque aucune observation écrite ou orale n'a été déposée au cours de l'enquête publique.*

### 7.1.6 : Analyse des observations du public

- *Sans objet, voir ci-dessus § 7.1.5*

### 7.1.7 : Analyse par la commission d'enquête du contenu du projet de PDA de l'Église Notre-Dame de l'Assomption situé dans la commune de Chéroy

Le périmètre actuel de protection de l'église Notre-Dame de l'Assomption de la commune de Chéroy couvre une surface de 859 316 m<sup>2</sup> et déborde en fait largement l'impact réel de cette église. C'est en ce sens qu'une réduction importante a été proposée pour une surface totale limitée à 235 048 m<sup>2</sup>.

- *Toutefois, la commission d'enquête considère que le projet de PDA a néanmoins bien pris en compte les critères de covisibilité, de cohérence du bâti, de la qualité architecturale des constructions et des entrées de bourg conformément aux éléments présentés p. 16/23 de la notice précitée*
- *De plus, la commission d'enquête estime qu'il est tout à fait cohérent et justifié d'avoir exclu les lotissements d'après-guerre trop éloignés des axes majeurs ainsi que l'ancienne gare jugée trop altérée*
- *Enfin, il paraît donc plus cohérent que le projet de PDA se concentre sur la préservation des éléments paysagers et des bâtiments patrimoniaux significatifs.*

## 7.2 : LE PORTAIL RENAISSANCE DE L'ÉGLISE DE SAINT-VALÉRIEN

### 7.2.1 : Description générale de l'église

Contrairement à l'église de Chéroy qui est classée dans sa totalité au titre des Monuments Historiques, seul le portail Renaissance de l'église de Saint-Valérien est classé par arrêté du 30 mars 1926 (*Servitude ACI*). L'église réunit deux styles : le gothique du 12<sup>ème</sup> - 13<sup>ème</sup> siècles et le style Renaissance du XVI<sup>ème</sup> siècle.

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

Cette église construite 24 rue de la République à Saint-Valérien sur la parcelle F 907, est située dans le périmètre protégé de 500 m qui englobe des secteurs anciens caractéristiques du village et des secteurs plus contemporains, sans conséquence ni lien avec le contexte et la protection du monument.

Les photos jointes au dossier font apparaître que l'entrée du bourg est marquée par des points de vue nombreux sur le village avec une prépondérance des silos agricoles au premier plan et le clocher de l'église au second plan (*cf. p. 7 et 8*).

## 7.2.2 : Cadre juridique

- *Voir troisième partie § 3.1.1*

## 7.2.3 : Déroulement de l'enquête publique

- *Voir § 7.1.3 ci-dessus et 1<sup>ère</sup> partie § 1.8 ainsi que § 1.9*

## 7.2.4 : Information effective du public et publicité de l'enquête

- *Voir § 7.1.4 ci-dessus et 1<sup>ère</sup> partie § 1.8*

## 7.2.5 : Participation du public

- *Voir § 7.1.5 ci-dessus et 1<sup>ère</sup> partie § 1.8*

## 7.2.6 : Analyse des observations du public

- Une seule personne, **Mme VERGERON Hélène**, a déposé une contribution dans le but de savoir si ses parcelles F 1050 et 1078 étaient concernées par la modification du PDA de Saint-Valérien. Il a été répondu oralement lors de la permanence tenue à Égriselles-le-Bocage en date du 07/12/2023 que ces parcelles classées en zone UB étaient actuellement situées dans l'ancien périmètre du PDA de Saint-Valérien mais qu'elles ne le seraient plus dans le prochain PDA qui sera annexé au futur PLUi (*RP/E/01 et RD/10*)
- Mais après avoir constaté que le plan du futur PDA joint au dossier ne semblait pas correspondre au véritable plan arrêté, la commission d'enquête a interrogé la CCGB sur cette situation, par courriel du 12/12/2023. **Mme DESAULTY Nathalie**, responsable du service d'urbanisme de la CCGB a répondu par courriel du 14/12/2023, que le dossier joint à l'enquête publique était celui en vigueur au mois de mai 2023 alors qu'une

dernière version avait été réalisée en juillet 2023. Les modifications ont toutefois bien été intégrées sur la matrice parcellaire et les informations données à **Mme VERGERON Hélène** étaient exactes.

- *Voir 4<sup>ème</sup> partie § 4.2.3.2.1*

### 7.2.7 : Analyse par la commission d'enquête du contenu du projet de PDA de l'église de Saint-Valérien

La commission d'enquête a constaté qu'au sein du périmètre actuel de protection de 500 mètres autour de l'église, des éléments patrimoniaux importants de la commune de Saint-Valérien sont présents, comme le château et son parc.

Mais le portail de l'église inscrit fait l'objet d'une faible covisibilité car il n'est pratiquement pas visible en dehors de la rue de la République.

Par ailleurs, d'autres éléments de paysage et de bâtiments figurent aussi sans lien direct avec le bâtiment protégé. Tel est en particulier le cas pour les lotissements, les immeubles collectifs et les équipements publics situés dans le Sud du village.

De même, il est tout à fait cohérent d'avoir exclu de ce nouveau PDA, le secteur entourant le cimetière en raison d'un bâti hétérogène et assez récent.

Il en aurait résulté d'inutiles contraintes pour les propriétaires de ces bâtiments et la commission d'enquête partage l'avis de réserver l'action des services de l'UDAP 89 et de l'Architecte des Bâtiments de France aux seuls secteurs patrimoniaux dignes d'intérêt.

- *Dès lors, la commission d'enquête considère que l'instauration d'un périmètre de protection réduisant la superficie de 78 ha à 25,3 ha sera suffisante pour d'une part, permettre une protection efficace des bâtiments patrimoniaux les plus significatifs et d'autre part, éviter de créer d'inutiles contraintes tant pour la population locale que pour l'action des services de l'État.*

\*\*\*\*\*

En conséquence et compte tenu de l'ensemble des conclusions exposées ci-dessus, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Périmètre des Abords Délimité (PDA) de l'église de Chéroy (89690) ainsi que de celui de l'église de Saint-Valérien (89150), avec la **RECOMMANDATION SUIVANTE** :

- Les plans du tracé du nouveau PDA de l'église Notre-Dame de l'Assomption à Chéroy et de l'église de Saint-Valérien devront être annexés au futur PLUi de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) en application de l'article L. 153-60

du Code de l'urbanisme et **LA RESERVE** suivant laquelle « **le futur PLUi devra mentionner que la servitude initiale (fiche AC1) devra faire l'objet d'une modification** »

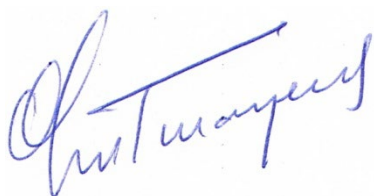
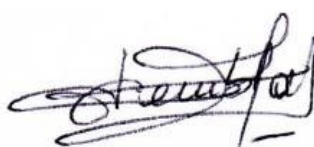
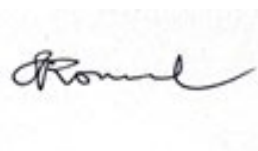
\*\*\*\*\*

En application des dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, le rapport de la commission d'enquête composé notamment de la 1<sup>ère</sup> partie séparée (*présentation du dossier du projet de PLUi*), de la 3<sup>ème</sup> partie (*présentation du projet de PDA*), de la 4<sup>ème</sup> partie (*Procès-Verbal des observations du public*) et de la 7<sup>ème</sup> partie (*conclusions motivées*), a été remis à M. le président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB), avec l'ensemble du dossier ainsi que le registre des observations du public, le 9 février 2024.

Une copie du présent rapport a été remise simultanément à M. le président du Tribunal administratif de Dijon.

**Fait, le 9 février 2024**

|                                         |                       |                     |
|-----------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Le président de la commission d'enquête | Membre titulaire      | Membre titulaire    |
| M. Jean-Paul MONTMAYEUL                 | Mme Catherine SEMBLAT | M. Frédéric Roussel |

L'avis de la commission d'enquête peut être :

- **favorable** si le projet est approuvé sans réserve,
- **favorable et assorti de recommandations**, c'est à dire de suggestions, critiques qui semblent pertinentes à la commission d'enquête et de nature à améliorer le projet sans porter atteinte à l'économie générale du projet. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non et l'avis reste favorable
- **favorable assorties de réserves si des conditions sont posées à cet avis favorable** et celles-ci devront être totalement acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis de la commission d'enquête sera considéré comme étant défavorable
- **défavorable ou considéré comme défavorable** (avis favorable assorti de réserves non levées ou levées partiellement par le maître d'ouvrage)



## ANNEXES

### **ANNEXE n° 1 : Compte rendu de la réunion préparatoire en date du 28/08/23**

#### **COMPTE RENDU DE REUNION DU 28 AOÛT 2023**

#### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GÂTINAIS EN BOURGOGNE (CCGB)**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE : PLUi + Abrogation des plans d'alignement des communes de Brannay, Dollo, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Valérien, Savigny-sur-Clairis et Villebougis + Création de périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes de Chéroy et Saint - Valérien (89)**

\*\*\*\*\*

- **Participants :**

- ✓ M. Jean-François CHABOLLE, Président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne (CCGB) et maire de Vallery
- ✓ Mme Nathalie DESAULTY, Responsable du service d'urbanisme de la CCGB

- ✓ **Commission d'enquête**

- M. Jean-Paul MONTMAYEUL, Président
- Mme Catherine SEMBLAT, Commissaire enquêtrice titulaire
- M. Frédéric ROUSSEL, Commissaire enquêteur titulaire
- M. Gilles PEYLET, Commissaire enquêteur suppléant

La réunion du 28 août 2023 avait pour but la préparation de l'enquête publique suite à la demande de la CCGB déposée auprès du Tribunal Administratif de Dijon en date du 5 juillet 2023.

- **Le Président de la CCGB**

M. Jean-François CHABOLLE a tout d'abord présenté le territoire de la CCGB qui regroupe 26 communes.

La situation géographique de la CCGB située à proximité du Bassin parisien connaît une forte attractivité amplifiée par la présence d'un nœud autoroutier important. Il est très utile pour la communauté de communes de disposer d'un document d'urbanisme de nature à lui permettre de maîtriser son développement.

En effet, les communes-membres de la CCGB sont confrontées à une forte pression démographique qui entraîne un développement économique soutenu. Ainsi, 350 emplois sont en cours de création.

Le territoire de la CCGB ne dispose pas d'un grand patrimoine historique mais d'un petit patrimoine local intéressant qu'il convient de protéger et de valoriser.

La commune de Vallery possède par exemple des jardins Renaissance sur une surface de 3 ha qui vont faire l'objet d'un projet de restauration.

Le futur document d'urbanisme doit être considéré comme étant un « *document vivant* » qui devra faire l'objet d'évolution et d'adaptation.

La CCGB a lancé le projet de PLUi en novembre 2015 sur l'ensemble du territoire alors composé de 23 communes. L'accueil de 3 communes supplémentaires le 1<sup>er</sup> janvier 2016 a confirmé cette volonté par une nouvelle délibération du 10 février 2017. Ainsi et depuis 2018, les 26 communes sont engagées ensemble dans une démarche de PLUi. Mais l'étude n'a réellement débuté qu'en 2019. Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire le 26 mai 2023 et il est désormais prêt à être présenté à l'enquête publique dès que les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) seront reçus. Il est souhaité que cette enquête débute le plus tôt possible pour pouvoir soumettre le projet de PLUi au conseil communautaire début d'année 2024.

- **Mme DESAULTY, Responsable du service d'urbanisme**

La responsable du service d'urbanisme a rappelé les grandes étapes de l'élaboration du PLUi. Elle a constaté que du fait de la nécessaire réduction de la consommation foncière, de nombreuses personnes ont des terrains qui ne seront plus constructibles dans le cadre du futur PLUi malgré la présence d'un Certificat d'urbanisme positif en citant en particulier, le cas de la commune de Nailly.

La CCGB devrait recevoir les réponses des PPA vers le 12 septembre 2023 prochain. Le passage devant la CDPENAF, le 24 août 2023 s'est très bien passé. Cette commission a souligné le caractère vertueux du projet de PLUi en raison d'une consommation foncière à destination de l'habitat bien inférieure aux objectifs du SCoT, et de la réduction de 2 ha destinés à la satisfaction des besoins économiques par rapport à l'enveloppe prévue de 77 ha. Enfin, l'accord a été donné pour l'instauration de STECAL destinés à répondre aux besoins liés aux activités équestres, aux habitats insolites (*communes de Domats, La Belliole et Cornant*) et des parcs de loisirs dont une salle de coaching à Villebougis (limite Nailly). La CCGB est en attente de l'avis de l'Etat prévu pour le 9 septembre.

Concernant les données démographiques issues du recensement de 2016, le service d'urbanisme communiquera un tableau réactualisé par rapport au dernier recensement avec une projection à l'horizon 2035. Ce tableau sera joint au dossier d'enquête publique.

- **Les membres de la commission d'enquête**

Les membres de la commission d'enquête ont tout d'abord rappelé les grands principes qui s'appliquent aux enquêtes publiques.

L'enquête publique sera domiciliée au siège de la CCGB à Saint-Valérien. L'enquête publique pourra être ouverte le lundi 16 octobre 2023 à 9h00 et close le vendredi 17 novembre 2023 à 17h00, soit durant 33 jours consécutifs.

Les lieux d'enquêtes et le nombre de permanences sur une plage horaire de 3 heures ont été arrêtés en commun accord avec les représentants de la CCGB de la manière suivante :

- ✓ Saint-Valérien : 2 permanences (*le jour de l'ouverture et de la clôture de l'enquête publique*)
- ✓ Chéroy
- ✓ Égriselles-le-Bocage
- ✓ Domats
- ✓ Nailly
- ✓ Saint-Agnan
- ✓ Piffonds

*Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).*

Les jours des permanences n'ont pas été retenus, étant entendu que la CCGB communiquera aux membres de la commission d'enquête, les heures (*matin ou après-midi*) en fonction des heures habituelles d'ouverture des mairies.

La présence des 3 commissaires enquêteurs est prévue lors des seuls jours d'ouverture et de clôture de l'enquête publique à Saint-Valérien. Lors des autres permanences, seuls deux commissaires enquêteurs seront présents pour répondre aux observations du public. Il a été convenu qu'un élu de chaque commune concernée sera également présent lors des permanences ainsi que Mme Desaulty responsable du service d'urbanisme de la CCGB.

La CCGB adressera un dossier en version papier à chaque commune concernée ainsi que les registres papiers destinés au public, pour les seules communes dans lesquelles une permanence est prévue.

Il leur sera demandé de mettre à la disposition de la commission d'enquête, une salle suffisamment grande pour recevoir le public et étaler les plans. Cette salle devra être accessible aux personnes à mobilité réduite. Une connexion internet en wifi serait appréciée par les membres de la commission d'enquête.

Par ailleurs, les commissaires enquêteurs recevront avant le début d'enquête publique une copie du dossier complet en format papier et en complément à la clé USB qui leur a déjà été fournie (*article R. 123-5 du Code de l'environnement, version en vigueur depuis le 15/12/2019*).

Le président de la commission d'enquête remplira les registres papiers au siège de la CCGB dès que le service d'urbanisme pourra lui remettre simultanément les trois dossiers en version papier destinés aux commissaires enquêteurs, comportant les plans et annexes.

La CCGB se rapprochera d'un fournisseur de registre dématérialisé qui pourrait être par exemple la société Prémambles, en lui demandant de bien vouloir intégrer les observations manuscrites du public qui lui seront transmises par les secrétariats de mairie respectifs.

La CCGB a été sensibilisée à la nécessité de mettre en place une adresse électronique dédiée pour recevoir également les observations du public.

De plus, les règles de la publicité légale ont été rappelées (*publication dans deux journaux d'annonces légales au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelée ensuite dans les 8 premiers jours du début de l'enquête ainsi que l'apposition d'un avis au public sous la forme d'une affiche jaune sur les panneaux officielles des 26 mairies de la CCGB conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement*).

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique qui sera soumis préalablement pour validation aux membres de la commission d'enquête, pourra mentionner dans les visas, les dispositions du Livre Ier, Titre II et Chapitre III du Code de l'environnement. Quant à l'avis au public, il devra contenir les informations prévues à l'article L. 123-10 du Code de l'environnement (*version en vigueur depuis le 01/03/2017*).

Par ailleurs, le dossier soumis à l'enquête publique devra comprendre au moins les pièces et avis exigées selon les dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement et notamment la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale MRAe (*version en vigueur depuis le 25 juin 2023*).

Il est apparu souhaitable qu'un poste informatique soit mis en place dans les communes concernées par les permanences des membres de la commission d'enquête, pour permettre la consultation du dossier et des plans de zonage.

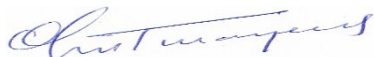
Par ailleurs, il conviendrait que le dossier, sous forme numérique, soit également consultable dans les 26 communes de la CCGB, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Enfin, les membres de la commission d'enquête ont souhaité que les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) leur soient communiqués avant le début de l'enquête dès que la CCGB les recevra.

#### • Points particuliers abordés

- ✓ La nouvelle loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a été promulguée le 20 juillet 2023 et elle ne s'appliquera qu'aux plans d'urbanisme prescrits, arrêtés ou approuvés avant le 22 août 2026. Le projet de PLUi de la CCGB ne sera donc pas concerné directement par l'obligation d'une enveloppe minimale d'artificialisation garantie à chaque commune d'une surface de 1 ha, sans condition de densité, ni par le choix de les mutualiser après avis de la conférence des maires ou de l'EPCI (*art. 4 à 5*)
- ✓ La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ne s'appliquera également pas au dossier soumis à l'enquête publique compte tenu du principe d'antériorité
- ✓ Le dossier ne comporte pas de dispositions particulières sur les projets éoliens. Mais la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite Loi 3DS relative à la différenciation, à la décentralisation, la déconcentration et la simplification de l'action publique permet la mise en place de cartographies dans les documents d'urbanisme constituant un outil pour permette aux élus de choisir plutôt que de subir
- ✓ La question de la protection de la qualité architecturale des toitures concernées par les équipements photovoltaïques a été abordée par rapport aux dispositions du règlement en raison du fait que les panneaux photovoltaïques de couleur rouge sont jugés plus chers et moins rentables
- ✓ Concernant l'accueil des gens du voyage, la CCGB n'est pas concernée par l'obligation de mettre en place des aires de grand passage et d'accueil en raison de la taille de la CCGB et des communes-membres (*cf. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Yonne 2013/2019*). Mais les dispositifs d'habitat adapté (*terrains familiaux et logements adaptés*) peuvent faire l'objet éventuellement d'une réflexion

Jean-Paul MONTMAYEUL



## ANNEXE n° 2 : Tableau récapitulatif des contributions du public

Les CONTRIBUTIONS écrites ou orales, sont toutes reprises dans le tableau ci-dessous.

### ORIGINES :

O : Orale

C : Courrier

M : Mail

**RD : registre dématérialisé**

RP/SV1 : registre papier Saint-Valérien mairie

RP/SV2 : registre papier Saint-Valérien siège communauté de communes

RP/E : registre papier Egriselles-le-Bocage

RP/C : registre papier Cheroy

RP/D : registre papier Domats

RP/N : registre papier Nailly

RP/SA : registre papier Saint-Agnan

RP/P : registre papier Piffonds

| N° RD | ORIGINE           | N° RÉPONSE<br>AU PV DE<br>SYNTHÈSE | NOMS                            | COMMUNE<br>CONCERNÉE                   | OBSERVATIONS                                                                                                                                                                                                          |
|-------|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | RD                | 4.2.1.6.13.6                       | BRAY GILLES<br>DOUBLON<br>RD 21 | JOUY                                   | Parcelle 550 classée en Nj. Demande un reclassement en zone urbanisable sur 700m² car arrivée des réseaux. <b>Lettre et plan joint</b>                                                                                |
| 2     | RP/<br>SV1        | 4.2.1.6.13.1                       | RENDU<br>DOUBLON<br>RD 32       | VILLEROY                               | Parcelle C21. Demande que la bande constructible soit agrandie, et que le reste de la parcelle soit acheté par la mairie pour compléter l'emplacement réservé. <b>1 courrier remis en annexe</b>                      |
| 3     | RP/<br>SV1        | 4.2.1.6.13.2                       | MOUROUX<br>Thierry              | NAILLY<br>Hameau de Fay                | Parcelles A580, 582, 583, 584, 585<br>Demande un classement en zone UB de la moitié de la surface des parcelles en alignement sur les A40 et A579. Problème incendie. <b>Plan et photos remis en annexe (3 pages)</b> |
| 4     | RP/<br>SV1 +<br>O | 4.2.6.1.11.1<br>4.2.1.6.13.3       | VERGERON<br>Hélène              | SAINT-<br>VALÉRIEN<br>Hameau du Moulin | Parcelles 1372,1373,1374,1375. Problème avec des panneaux photovoltaïques. Souhaite un changement de destination des bâtiments et un pastillage.                                                                      |
| 5     | RP/<br>SV1        | 4.2.1.6.13.4                       | GEILLE-ROUJOU<br>Nelly          | VILLEROY                               | Parcelles 0233, 0235, 0236, 0437, section C. Demande le classement en                                                                                                                                                 |

|    |      |                              |                                                                 |                                            |                                                                                                                                                                                                 |
|----|------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |                              |                                                                 |                                            | zone UB. 1 courrier et 2 plans remis en annexe                                                                                                                                                  |
| 6  | RD   | 4.2.1.6.13.5                 | ANONYME                                                         | NAILLY<br>Rue du Bignon                    | Parcelle ZI 261. Demande de classement de la parcelle en zone UB et non en A. Un plan joint.                                                                                                    |
| 7  | RD   | 4.2.1.6.2.1<br>4.2.1.6.6.1   | ANONYME                                                         | ASSOCIATION<br>DES CYCLISTES<br>NORD YONNE | Mobilité par rapport à l'interdiction d'extension des hameaux. Propose aménagement des chemins vicinaux pour déplacements à vélo et développement du tourisme vert.                             |
| 8  | RD   | 4.2.2.5.1                    | ASL DOMAINE<br>DE BRANNAY                                       | BRANNAY                                    | Propose une modification du règlement, en incorporant les spécificités du Domaine de Brannay. 2 documents fournis. Un plan de cadastre du domaine, et une modification du règlement. (12 pages) |
| 9  | RD   | 4.2.1.6.9.1<br>4.2.1.6.10.1  | DESNOYERS<br>Frédéric<br>DOUBLON<br>RD 15<br>DOUBLON<br>RD 57   | 6 Rue de l'ouest<br>92000<br>NANTERRES     | Considérations générales sur le PLUi. Emprise sur terres agricoles, extension des hameaux, frais d'entretien voirie et espaces verts des nouveaux lotissements.                                 |
| 10 | RP/E | 4.2.3.2.1                    | VERGERON<br>Hélène                                              | SAINT-<br>VALÉRIEN                         | Parcelle F1050 et 1078- souhaite connaître le zonage et les servitudes PDA.                                                                                                                     |
| 11 | RP/E | 4.2.1.2.1                    | BOUVINET<br>Christian                                           | ÉGRISSELLES                                | Parcelle YD 60 classée en zone A. Souhaite un classement en zone constructible.                                                                                                                 |
| 12 | RP/E | 4.2.1.6.13.7<br>4.2.1.6.14.1 | GRELOT Denis                                                    | ÉGRISSELLES                                | Parcelle YH 40 souhaite le classement de la totalité de la parcelle en UB. Parcelle AA 275 classée en 1AU, demande d'information sur l'OAP                                                      |
| 13 | RP/E | 4.2.1.6.13.8                 | BILLON Jacques                                                  | SAVIGNY sur<br>CLAIRIS                     | Parcelle ZE 116 et ZE 155, classées en A - demande un zonage UB.                                                                                                                                |
| 14 | RP/E | 4.2.1.6.13.9                 | COURCIER<br>Olivier                                             | ÉGRISSELLES                                | Parcelle AA38. Demande un zonage UB sur toute la parcelle                                                                                                                                       |
| 15 | RD   | 4.2.1.6.9.1<br>4.2.1.6.10.1  | DESNOYERS<br>Frédéric<br>Point n° 2<br>DOUBLON RD 9<br>et RD 57 | ST AGNAN                                   | Parcelle D838 Hameau du Puits-Quantin : demande un classement en UB. Pièces jointes sur RD (14 pages)                                                                                           |
| 16 | RD   | 4.2.1.6.14.2                 | PIZZORNO<br>Michel-Louis                                        | ÉGRISSELLES                                | Sur la parcelle AA42 un bâtiment est mentionné mais il n'existe plus.                                                                                                                           |

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).



|    |            |                               |                                                |                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |
|----|------------|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |                               |                                                |                                                               | Demande la suppression en raison des incidences fiscales.                                                                                                                                                             |
| 17 | RP/C       | 4.2.1.6.14.3                  | PATROIS                                        | BRANNAY                                                       | Parcelle B783 classée en zone N, avec constructions existantes, demande si possibilité de construire                                                                                                                  |
| 18 | RP/C       | 4.2.1.6.14.4                  | BROSSILLON<br>Patrice                          | CHAUMOT                                                       | Parcelle O-L-66 rue Paul Delpech n'est plus constructible. CU valable jusqu'en 29 juillet 2020. <b>1 courrier et 1 CU joints au registre.</b>                                                                         |
| 19 | RP/C       | 4.2.1.6.14.5<br>4.2.1.6.13.23 | PAGET Laurence<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 76</b> | LA BELLIOLE                                                   | Parcelles A397-398-399-402. Conteste les classement et l'existence d'une mare (402). Doit envoyer un courrier.                                                                                                        |
| 20 | RP/C       | 4.2.1.2.2                     | PIAGET Philippe et<br>Evelyne                  | SAVIGNY/<br>CLAIRIS                                           | Demande d'agrandissement du bâtiment existant dans le cadre de la reprise de l'exploitation agricole de ses parents.                                                                                                  |
| 21 | RP/C       | 4.2.1.6.13.6                  | BRAY Gilles<br><b>DOUBLON RD 1</b>             | JOUY                                                          | Parcelle D 550. Demande la possibilité de construire                                                                                                                                                                  |
| 22 | RP/C       | 4.2.1.6.14.6                  | MAROIS Yannick<br>Fabien                       | FOUCHERES<br>VILLEROY<br>VILLENEUVE LA<br>DONDAGRE<br>BRANNAY | S'informent sur la constructibilité de différentes parcelles dans différents villages.                                                                                                                                |
| 23 | C          | 4.2.1.6.9.2                   | AMBERMONT<br>Annie                             | VALLERY                                                       | Parcelle B 1187 classée partiellement en Nj. Demande le classement en Nj de la totalité de la parcelle. <b>1 courrier</b>                                                                                             |
| 24 | RD         | 4.2.1.6.13.10                 | JENNY Eric                                     | SUBLIGNY                                                      | Parcelles A 103 et A 104 non constructibles. Demande zonage UB <b>1 plan joint</b>                                                                                                                                    |
| 25 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.11                 | CHEVALIER Jean<br><b>DOUBLON<br/>RD 182</b>    | St VALÉRIEN                                                   | Parcelle ZT 8 en zonage A. Demande constructibilité.                                                                                                                                                                  |
| 26 | RP/D       | 4.2.1.6.13.12                 | DAIRE Daniel<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 44</b>   | NAILLY                                                        | Parcelles AB 199 et AB 200 : demande la possibilité de construire : CU opérationnel du 3/8/2. Famille ayant participé financièrement à la prolongation des réseaux. <b>Dépose courrier, CU et factures (11 pages)</b> |
| 27 | RP/D       | 4.2.1.6.14.7                  | HARCHA Sajia                                   | SAVIGNY                                                       | Parcelle ZB N°82 en zone non inondable                                                                                                                                                                                |
| 28 | RP/D       | 4.2.1.6.13.13                 | DROIN Maxime<br>JACQUES<br>Amandine            | SUBLIGNY                                                      | Parcelles A 801 et 802. Demandent que la totalité des parcelles soit classées                                                                                                                                         |

|    |      |                                            |                                                                                             |                                   |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |                                            |                                                                                             |                                   | en UB, ou alors en zone Nj mais pas en zone A.<br><b>Dépose courrier et 3 plans</b>                                                                                                                                                      |
| 29 | RP/D | 4.2.1.6.14.8                               | LOUSEMENT<br>Geneviève                                                                      | DOMATS                            | Parcelles D314-847-319-872. Demande si la commune souhaite toujours les acheter pour l'agrandissement cimetière. Souhaite un classement en 1AU et non en A<br><b>Dépose un plan cadastre</b>                                             |
| 30 | RP/D | 4.2.1.2.4                                  | BRUNET Guy                                                                                  | DOLLOT                            | Demande si un élevage de porc est possible sur ses parcelles ? Classement EBC ?                                                                                                                                                          |
| 31 | RP/D | 4.2.1.2.5<br>4.2.1.6.8.12<br>4.2.1.6.13.26 | MAURISSAT<br>Stéphane et Gérard<br><b>Voir RD 84</b>                                        | ÉGRISSELLES                       | Agriculteurs. Plusieurs problèmes de parcelles. Laisseront un dossier sur RD                                                                                                                                                             |
| 32 | C    | 4.2.1.6.13.1                               | RENDU<br><b>DOUBLON RD2</b>                                                                 | VILLEROY                          | Parcelle C21 <b>Dépose un courrier et une lettre</b>                                                                                                                                                                                     |
| 33 | RD   | 4.2.1.6.1.1<br>4.2.1.6.15.10               | <b>COMMUNE</b>                                                                              | SAVIGNY                           | Signale une erreur de zonage sur la parcelle ZB 69 déjà occupée par un équipement économique. A reclasser en zone UE et non en zone A.                                                                                                   |
| 34 | RP/N | 4.2.1.2.6                                  | Famille<br>MOUROUX                                                                          | NAILLY                            | Propose différentes modifications de zonage sur « Le Fay » et « Le Vau ». <b>Dépose dossier de 5 pages.</b>                                                                                                                              |
| 35 | RD   | 4.2.1.2.7<br>4.2.1.6.8.1                   | EPAGE A<br>MONTARGIS                                                                        | BASSIN DU<br>LOING. (Avis<br>PPA) | <b>Personnes Publiques Associées.</b><br><b>AVIS FAVORABLE avec RESERVES.</b><br><b>Dépose lettre et dossier complet (25 pages)</b>                                                                                                      |
| 36 | RD   | 4.2.1.1.1                                  | LE BARON<br>Hugues<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 37<br/>Voir aussi RD 51 et<br/>RD 83, RD113</b> | NAILLY                            | Propriétaire des parcelles 12 et 13 au 23 grande rue. Se renseigne sur l'OAP en face chez lui. Déploie l'autorisation de construire, invoquant des risques d'inondations. Fait part de généralités sur l'artificialisation des villages. |
| 37 | RD   | 4.2.1.1.1                                  | LE BARON<br>Hugues<br><b>DOUBLON<br/>RD 37<br/>Voir aussi RD 51 et<br/>RD 83, RD113</b>     | NAILLY                            | Rajoute des précisions sur les numéros de parcelles, section AB                                                                                                                                                                          |

|    |      |                               |                                                                               |             |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 38 | RP/N | 4.2.1.6.1.2                   | BARDAT Philippe<br>et Anthony                                                 | NAILLY      | Propriétaires exploitants de la carrière de craie. Demande la possibilité d'étendre le zonage sur les terrains limitrophes en prévision de la poursuite de l'exploitation.<br><b>Fournissent un plan précis de leurs besoins.</b> |
| 39 | RP/N | 4.2.1.2.3                     | DEPAUL Antoine                                                                | NAILLY      | Demande le classement de la parcelle YM 94 en UB ou Nj                                                                                                                                                                            |
| 40 | RP/N | 4.2.1.6.13.14                 | ROSA Michel                                                                   | BRANNAY     | Demande le classement des parcelles ZI 153 et 191 en Nj plutôt qu'en N                                                                                                                                                            |
| 41 | RP/N | 4.2.1.6.13.15<br>4.2.1.6.15.4 | GODIGNON<br>Franck<br>LAMOTTE<br>Virginie<br><b>DOUBLON<br/>RD 115</b>        | NAILLY      | Demandent que les parcelles ZM 22-1724-1726 au Chollet soient classées entièrement en UB et non pour partie en Nj                                                                                                                 |
| 42 | RP/N | 4.2.1.6.6.2<br>4.2.1.6.9.3    | WEBER – FAIVRE<br>– MONQUE<br><br><b>VOIR AUSSI<br/>COMPLÉMENT<br/>RD 141</b> | NAILLY      | Parcelles ZK 44-145-146, en zone 1AU. Signalent des erreurs de voiries en légende dans l'OAP. Propose des éléments remarquables supplémentaires, et questionnent sur les zones A et N.<br><b>1 plan fourni</b>                    |
| 43 | RP/N | 4.2.1.6.13.16                 | MICHAUT<br>Philippe                                                           | NAILLY      | Demande que les parcelles ZM 59-60 et E596 au hameau des Chollets deviennent constructibles.                                                                                                                                      |
| 44 | RP/N | 4.2.1.6.13.12                 | DAIRE Daniel<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 26</b>                                  | NAILLY      | Demande la constructibilité des parcelles AB 199 et AB 200.<br><b>1 courrier posé en annexe en complément de celui du RD 26</b>                                                                                                   |
| 45 | RP/N | 4.2.1.2.8                     | ROBLOT Michel                                                                 | NAILLY      | Demande la suppression du classement « bois à préserver » sur la parcelle H 261 car elle est cultivée et doit être en zone A                                                                                                      |
| 46 | RP/N | 4.2.1.6.8.2                   | MERY – HEJNA –<br>FRANÇAIS                                                    | ÉGRISSELLES | Signalent des erreurs sur le cours d'eau parcelle YN33 ainsi que sur la zone inondable.                                                                                                                                           |
| 47 | RP/N | 4.2.1.6.8.3<br>4.2.1.6.13.17  | MARBOEUF<br>Corinne<br><br><b>COMPLÉMENT<br/>RD 137/RD 168</b>                | NAILLY      | Demande classement en UB de la zone Nj sur les parcelles ZM 128-431. Précise que la rue des Closeaux est trop étroite pour les 4 lots à construire,                                                                               |

|    |      |                        |                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                              |
|----|------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |                        |                                                                                             |             | et que la parcelle 426 est inondée.                                                                                                                                                          |
| 48 | RP/N | 4.2.1.6.13.18          | LABORIE Pascal                                                                              | NAILLY      | Demande que la parcelle ZK 56 prévue en zone Nj soit classée en zone UB car elle est viabilisée. Propose en échange, un classement Nj pour ses parcelles 39 et 41 prévues en UB.             |
| 49 | RP/N | 4.2.1.6.13.19          | GROUET Gérard<br>LANDES M.J.                                                                | NAILLY      | Les parcelles ZC39 et ZC45 -Hameau de Fays - deviennent inconstructibles. Ne sont pas d'accord et demande un classement en zone UB<br><b>Laissent un courrier de réclamation en annexe.</b>  |
| 50 | RP/N | 4.2.1.6.6.3            | Anonyme<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 72</b>                                                     | DOLLOT      | Demande la création d'un cheminement doux entre le hameau du Liard et le Bourg. Souhaite la création d'un point de vue sur la RD 196 au-dessus du hameau des Bruyères en direction du bourg. |
| 51 | RP/N | 4.2.1.1.1<br>4.2.2.5.1 | LE BARON<br>Hugues et Brigitte<br><b>A rapprocher de<br/>RD 36, RD 37, RD<br/>83, RD113</b> | NAILLY      | Prendent connaissance de l'abrogation du plan d'alignement sur les parcelles AB 12 et 13.                                                                                                    |
| 52 | RP/N | 4.2.1.6.1.3            | BRAUN Michel<br><b>DOUBLON<br/>RD 70</b>                                                    | CHÉROY      | Demande que la parcelle ZL 84 devienne constructible.<br><b>2 courriers et 5 photos en annexes.</b>                                                                                          |
| 53 | RD   | 4.2.1.6.8.4            | ZUCCARELLI<br>Anne                                                                          | ÉGRISSELLES | Demande que sa parcelle YN66 – rue de la Gogette – Hameau de Montgerin- ne soit pas classée en zone inondable.                                                                               |
| 54 | O    | 4.2.1.6.13.12          | DAIRE Ophélie                                                                               | NAILLY      | Propriétaire de la parcelle 86 dans le village, classée en zone NJ. Demande si la parcelle deviendra constructible en cas d'extension de l'OAP.                                              |
| 55 | O    | 4.2.1.6.14.10          | SOMMER Jean-<br>Philippe<br><br><b>Voir aussi<br/>RD 104</b>                                | LIXY        | Parcelle D638 lieu-dit « les Tuileries ». A un projet de ferme éducative et demande des renseignements sur la possibilité de faire cette activité recevant du public.                        |
| 56 | O    | 4.2.1.6.14.9           | SIADUL                                                                                      | NAILLY      | Propriétaire des parcelles 45-1573-1791 au lieu-dit « Parroy ». A souhaité vérifier les zonages et signale que les deux                                                                      |

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

|    |        |                                                             |                                                    |                   |                                                                                                                                                                                               |
|----|--------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |        |                                                             |                                                    |                   | bâtiments présents sur la parcelle 45 ne sont pas hachurés comme bâtiments existants.                                                                                                         |
| 57 | RP/SA  | <a href="#">4.2.1.6.9.1</a><br><a href="#">4.2.1.6.10.1</a> | DESNOYERS<br>Pierre<br><b>DOUBLON RD 9 et RD15</b> | ST AGNAN          | Parcelle D838 - Hameau du Puits-Quantin - demande un classement en zone UB. <b>1 lettre déposée.</b>                                                                                          |
| 58 | RP/SV1 | <a href="#">4.2.1.6.13.20</a>                               | JEULIN Daniel                                      | ST VALÉRIEN       | Parcelle B 624 - hameau des Fontaines, demande le classement en zone UB et non en zone A.<br><b>1 lettre et 2 plans remis</b>                                                                 |
| 59 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.9.4</a>                                 | EPAGE - BASSIN DU LOING. (Avis PPA)                | DOLLOT SAVIGNY/C. | Demande d'emplacements réservés sur les communes de DOLLOT et SAVIGNY/C. <b>2 pages jointes.</b>                                                                                              |
| 60 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.13.21</a>                               | DIF Serge                                          | BRANNAY           | Une parcelle a été achetée ce qui modifie le cadastre. Demande le classement de la parcelle 725 en zone constructible – dent creuse - Hameau Moulin Bonneau. <b>1 lettre et 1 plan joints</b> |
| 61 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.8.5</a>                                 | SOLENTE                                            | ÉGRISSELLES       | Parcelles YN 60-710-709-711-67-68<br>Déclare que ces parcelles ne sont pas en zone inondable et demande la correction du plan – Hameau de Montgerin                                           |
| 62 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.8.6</a>                                 | MERY Frédéric - Angélique                          | ÉGRISSELLES       | Parcelles YN 67 – Déclare que cette parcelle n'est pas en zone inondable – Hameau de Montgerin                                                                                                |
| 63 | RD     | <a href="#">4.2.2.4.1</a>                                   | BLOSSIER Camille                                   | ÉGRISSELLES       | Demande des explications sur l'abrogation des plans d'alignement de voirie.                                                                                                                   |
| 64 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.8.7</a>                                 | FRANÇAIS Frédéric                                  | ÉGRISSELLES       | Parcelle YN34. Affirme l'existence d'un fossé et non d'un ru, et refuse le classement en zone inondable - Hameau de Montgerin.<br><b>5 pièces jointes.</b>                                    |
| 65 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.6.4</a>                                 | GENNERAT Bernard                                   | PIFFONDS          | La parcelle AB30 est un emplacement réservé pour le parking de l'école. Estime que ce n'est pas nécessaire, et qu'il y a suffisamment de places de stationnement.                             |
| 66 | RD     | <a href="#">4.2.1.6.8.8</a>                                 | TISSIER Jean                                       | ÉGRISSELLES       | Affirme qu'il n'y a jamais eu d'inondation rue de la Gogette – Hameau de Montgerin.                                                                                                           |

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

|    |      |                                                                        |                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 67 | RD   | 4.2.1.6.8.9                                                            | HEJNA Olivier                            | ÉGRISSELLES | Conteste l'existence du cours d'eau tracé sur le plan et affirme qu'il s'agit d'un fossé. Refuse d'être classé en zone inondable. Rue de la Gogette – Hameau de Montgerin. <b>Courrier, plan de cadastre et photos joint (7 pages)</b>                                                  |
| 68 | RP/C | 4.2.1.1.2                                                              | PARENTY Jacques                          | DOMATS      | Propriétaire des parcelles UB 329-327-328-883. Constate que la parcelle 329 et une partie de la parcelle 883 sont classées en zone Nj alors que son voisin, parcelle 774, ne l'est pas. Demande l'égalité de traitement.                                                                |
| 69 | RP/C | 4.2.1.5.2<br>4.2.1.6.15.11                                             | COMMUNE                                  | CHÉROY      | La mairie demande des ajustements sur le règlement littéral pour les toits, les murs de clôture et les annexes.                                                                                                                                                                         |
| 70 | RP/C | 4.2.1.6.1.3                                                            | BRAUN Michel<br><b>DOUBLON<br/>RP 52</b> | CHÉROY      | Parcelle ZL 84. Demande un classement en zone UB pour la construction d'un hangar. <b>2 lettres déposées</b>                                                                                                                                                                            |
| 71 | RD   | 4.2.1.6.8.10                                                           | GIRAUT Catherine                         | ÉGRISSELLES | Affirme n'avoir jamais vu d'inondation rue de la Gogette et affirme que le ru désigné est en fait un fossé - Hameau de Montgerin                                                                                                                                                        |
| 72 | RD   | 4.2.1.1.3<br>4.2.1.6.5.1<br>4.2.1.6.6.3<br>4.2.1.6.5.1<br>4.2.1.6.15.1 | COMMUNE<br><br><b>VOIR RD 50</b>         | DOLLOT      | Différentes demandes de modifications. <b>1 plan et 1 délibération du 6/7/23 demandant ces modifications qui n'ont pas été prises en compte.</b>                                                                                                                                        |
| 73 | RD   | 4.2.1.6.15.9<br>4.2.1.10                                               | COMMUNE                                  | VILLEROY    | La commune demande que soit pris en compte différentes modifications sur les plans, ainsi que le maintien du droit de préemption. <b>2 délibérations, un dossier d'enquête publique et le rapport et conclusions datant de 2009 pour l'abrogation des plans d'alignement. (7 pages)</b> |
| 74 | RD   | 4.2.1.2.25                                                             | DESNOUS Nathalie                         | NAILLY      | Parcelle ZM 148, lieu-dit « les Chollets » est classée en bois à préserver. Demande un classement en zone Nj.                                                                                                                                                                           |



|    |    |                                                                                                                   |                                                                          |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75 | RD | 4.2.1.2.9<br>4.2.1.6.13.22                                                                                        | GALTRAND<br>Adrien                                                       | ÉGRISSELLES     | Pour les parcelles YN 0074, YS 0082, demande de décaler la zone UB. Pour YN 216, demande la suppression de la haie, l'alignement de la zone UB, et la possibilité de construire un hangar agricole. Pour YN 17 demande le retrait de la zone inondable. <b>Dossier 16 pages avec photos.</b> |
| 76 | RD | 4.2.1.6.14.5<br>4.2.1.6.13.23                                                                                     | PAGET Laurence<br>Quesnot-Filippi<br>conseil<br><b>DOUBLON<br/>RD 19</b> | LA BELLIOLE     | Parcelles A 397, 398, 399, 402. Demande de changement de zonage sur ces parcelles. <b>Dossier comprenant 6 documents joint (27 pages)</b>                                                                                                                                                    |
| 77 | RD | 4.2.1.1.4<br>4.2.1.2.10<br>4.2.1.2.11<br>4.2.1.6.0.1<br>4.2.1.6.3.1<br>4.2.1.6.4.1<br>4.2.1.6.6.5<br>4.6.1.6.10.2 | RUBAN VERT<br>YONNE N.E.<br>ADENY                                        | PLUi en général | Ces 3 associations déposent conjointement des observations précises sur des thèmes précis. TV, EBC, en rapport avec le SCoT. <b>Dossier comprenant 12 documents joints (26 pages)</b>                                                                                                        |
| 78 | RD | 4.2.1.6.8.11                                                                                                      | MOREL<br>Christophe                                                      | ÉGRISSELLES     | Affirme que le ru dessiné rue de la Gogette est un fossé.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 79 | RD | 4.2.1.6.13.24                                                                                                     | LAFARGE Laurent                                                          | VILLEBOUGIS     | Parcelles ZM 67, 92, 143. Demande changement de zonage.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 80 | RD | 4.2.1.6.13.25                                                                                                     | LANCKRIET<br>Christian                                                   | LA BELLIOLE     | Parcelles ZH 49-51-52-53. Hameau les Masures. Demande à être classé en zone constructible. <b>1 plan et 1 CU (6 pages)</b>                                                                                                                                                                   |
| 81 | RD | 4.2.1.1.5                                                                                                         | ANONYME                                                                  | PLUi en général | Relève l'incompatibilité entre les extensions de hameaux (tome 2) et le PADD                                                                                                                                                                                                                 |
| 82 | RD | 4.2.1.2.12<br>4.2.1.6.4.2<br>4.2.1.6.7.1                                                                          | APRR                                                                     | PLUi en général | Demande d'intégration des plans de servitude EL11. <b>1 Courrier et 1 annexe sont déposés (11 pages)</b>                                                                                                                                                                                     |
| 83 | RD | 4.2.1.1.1                                                                                                         | LE BARON<br><b>DOUBLON RD 36,<br/>37, 51, 113</b>                        | NAILLY          | Observations générales concernant le PLUi, les zones U et les dents creuses.                                                                                                                                                                                                                 |
| 84 | RD | 4.2.1.2.5<br>4.2.1.6.8.12<br>4.2.1.6.13.26                                                                        | MAURISSAT<br>Gérard<br><br><b>A rapprocher de<br/>RD 31</b>              | ÉGRISSELLES     | Etant agriculteur, plusieurs de ces parcelles sont concernées par les zonages U, A, les zones humides pour lesquelles il demande des corrections. <b>Dépose en annexe un dossier (8 pages)</b>                                                                                               |

|    |      |                             |                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 85 | RD   | 4.2.1.2.13                  | BIZOUERNE<br>François                                          | DOMATS      | Concernes la parcelle G45 sise à l'Étang de Galetas (ZNIEFF-ZICO...) dont la famille est propriétaire. Demande la possibilité de réhabiliter les bâtiments existants, de construire une maison d'habitation et un hangar. <b>Dépose 1 lettre</b>                        |
| 86 | RP/P | 4.2.1.2.14                  | POINCET Clément                                                | VILLEBOUGIS | Demande de renseignements en vue de construire un bâtiment professionnel (paysagiste) sur la parcelle ZL 70 classée en 1AU. <b>Dépose 4 plans</b>                                                                                                                       |
| 87 | RP/P | 4.2.1.6.1.4                 | TANFIN Jonathan                                                | VILLEBOUGIS | Demande la possibilité de construire un bâtiment professionnel (garagiste) sur les parcelles 0074 et 0002 (en limite de Nailly). <b>Dépose 1 lettre et 1 plan</b>                                                                                                       |
| 88 | RP/P | 4.2.1.6.1.5<br>4.2.1.6.3.4  | STE EURIAL<br>M. VALLEMONT<br><br><b>COMPLEMENT<br/>RD/167</b> | JOUY        | Projet d'extension de l'entreprise, projet d'hébergement, demande modification et/ou adaptation du règlement. <b>Laissera un dossier sur RD</b>                                                                                                                         |
| 89 | RP/P | 4.2.1.6.13.27               | ROYER Thierry                                                  | PIFFONDS    | Souhaite le maintien de sa parcelle ZM 64 en zone UB et demande que sa parcelle C1524 soit également classée en zone UB                                                                                                                                                 |
| 90 | RP/P | 4.2.1.6.13.28               | LALLIER Roger<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 176</b>                 | PIFFONDS    | Propriétaire des parcelles ZM65 et 1476 classées en zone UB. Demande que la parcelle ZM64 appartenant à M. Royer Thierry ne soit pas constructible car il ne veut pas de voisin.                                                                                        |
| 91 | RP/P | 4.2.1.6.3.2<br>4.2.1.6.15.2 | ROSALIE<br><b>COMMUNE</b>                                      | PIFFONDS    | Refuse que la zone 1AUE (extension de la ZI Clairis) avant de faire un référendum. Parcelle A63 doit passer en zonage 1AU. Demande modification de la zone inondable. Demande que les parcelles 6 et 4 chemin de Courtenay en zone artisanale. <b>1 lettre déposée.</b> |
| 92 | RP/P | 4.2.1.6.13.29               | SEGUIN<br>Guillaume                                            | PIFFONDS    | Propriétaire des parcelles ZM681 et 682 classées en zone UB. Demande que la parcelle ZM64 appartenant à M. Royer Thierry ne soit                                                                                                                                        |

|     |      |                                          |                                                                                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |      |                                          |                                                                                          |                       | pas constructible car bois à protéger                                                                                                                                                                                                            |
| 93  | RP/P | 4.2.1.3.1<br>4.2.1.5.3                   | LORET Jérôme et Fabrice<br><b>COMPLÉMENT RD 136 et RD 157</b>                            | PIFFONDS              | Agriculteurs, demandent plusieurs modifications sur plusieurs parcelles.                                                                                                                                                                         |
| 94  | RP/P | 2.1.6.14.11                              | CASSON Christelle<br><b>DOUBLON RD 150</b>                                               | VILLETHIERRY          | Parcelle H1053 souhaite extension de la serre horticole en zone UE. Demande classement en A car statut agriculteur.                                                                                                                              |
| 95  | RP/P | 4.2.1.6.6.6<br>4.2.1.6.13.30             | MOREL Karine<br><b>Voir RD 105</b>                                                       | NAILLY                | Souhaite que ses parcelles ZK 52-55 soient en zone UB car contigües de l'OAP. Actuellement en zonage Nj                                                                                                                                          |
| 96  | RP/P | 4.2.1.6.13.32                            | BOUGEANT Sébastien<br><b>DOUBLON RD 146</b>                                              | ÉGRISSELLES           | Demande que sa parcelle YO73 devienne constructible. <b>1 lettre et 1 plan déposés</b>                                                                                                                                                           |
| 97  | RP/P | 4.2.1.6.15.2                             | <b>COMMUNE</b>                                                                           | PIFFONDS              | Demande que l'emplacement réservé soit en zone UB et que le libellé soit modifié en « parking et/ou extension de l'école »                                                                                                                       |
| 98  | RP/P | 4.2.1.6.13.31                            | GENNERAT Jean-Luc                                                                        | PIFFONDS              | Demande le classement de la parcelle AB63 en zone UB                                                                                                                                                                                             |
| 99  | RD   | 4.2.1.2.15<br>4.2.2.9.1<br>4.2.1.6.15.12 | <b>COMMUNE</b>                                                                           | SAINT-AGNAN           | Demande que les oublis de zonage Nj soit corrigé conformément à la délibération. Demande correction des plans d'alignement<br><b>Dossier de 8 pages joint.</b>                                                                                   |
| 100 | RD   | 4.2.1.6.9.5                              | POLET Valérie<br>EAUX DE PARIS                                                           | SAINT-AGNAN           | Demande que les périmètres de protection soient ajoutés aux plans, et que les obligations soient ajoutées au règlement. Classement en zone N, et que la transmission des CU et PC soit automatique. <b>1 lettre + 1 guide + 1 plan (6 pages)</b> |
| 101 | RD   | 4.2.1.6.9.5                              | EAUX DE PARIS                                                                            | <b>DOUBLON RD 100</b> | <b>Téléchargé par erreur 2 fois</b>                                                                                                                                                                                                              |
| 102 | RD   | 4.2.1.6.13.33                            | Cabinet d'avocat<br>HANNOTIN BONNEFOND Rémi<br>Pour ROCHEUX Eric<br><b>DOUBLON RD123</b> | ÉGRISSELLES           | Parcelle AA 137. Demande la constructibilité de la partie de la parcelle zonée en boisement à protéger.<br><b>Dossier 5 pages joint.</b>                                                                                                         |
| 103 | RD   | 4.2.1.6.8.13                             | FROT Joël                                                                                | ÉGRISSELLES           | Affirme que sa parcelle située 1 rue du Moulin                                                                                                                                                                                                   |

|     |      |                              |                                                                      |                 |                                                                                                                                                                           |
|-----|------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |      |                              |                                                                      |                 | n'est pas en zone inondable.                                                                                                                                              |
| 104 | RP/C | 4.2.1.6.14.10<br>4.2.1.5.4   | SOMMER Jean-Philippe<br><br>A rapprocher de RD 55                    | BRANNAY LIXY    | Demande de création d'un domaine touristique, avec musée, ferme éducative, hébergement etc...<br>1 dossier de 6 pages est joint au registre dématérialisé.                |
| 105 | RD   | 4.2.1.6.6.6<br>4.2.1.6.13.30 | MOREL Karine<br><br>Voir RD 95                                       | NAILLY          | Parcelle ZK 53. Demande que la parcelle soit incluse dans l'OAP avec une partie en UB et une en Nj, afin de modifier le plan des cheminements. Dossier de 2 pages joint.  |
| 106 | RD   | 4.2.1.6.8.14                 | VAGON Valérie                                                        | ÉGRISSELLES     | Parcelle 62 classée en zone inondable. Affirme que la parcelle est en hauteur et qu'elle ne peut l'être.                                                                  |
| 107 | RD   | 4.2.1.2.16                   | VARENNE Jacques                                                      | NAILLY          | Hameau des Chollets. Demande pourquoi la parcelle N° 10 qui est classée en agricole devient constructible sur une grande partie, alors qu'il n'y a pas d'accès à la route |
| 108 | RD   | 4.2.1.6.8.15                 | DELLA GIUSTINA Romain                                                | VALLERY         | 8-10 rue de Paris. Conteste le fait que sa maison soit en zone inondable, et le démontre. 1 Dossier de 13 pages joint.                                                    |
| 109 | RD   | 4.2.1.6.8.16                 | GAULT Jacques                                                        | VALLERY         | 2 rue de Paris. Conteste le fait que sa maison soit en zone inondable.                                                                                                    |
| 110 | RD   | 4.2.1.6.3.3                  | ANONYME                                                              | PLUi en GENERAL | Considérations générales sur le fait d'augmenter fortement les zones 1AUE, en particulier par rapport aux emplois.                                                        |
| 111 | RD   | 4.2.1.6.8.17                 | BAZILLE Fabrice                                                      | VALLERY         | Refuse que les parcelles 704 et 705 soient classées en zone inondable.                                                                                                    |
| 112 | RD   | 4.2.1.6.15.3                 | PUJADE-LAURINE Eric                                                  | PIFFONDS        | Association Lucariello. Demande possibilité de changement d'affectation d'un bâtiment, sur les parcelles YL 42, 91, 92, 93, 94, 95, 96. Dossier 7 pages joint.            |
| 113 | RD   | 4.2.1.1.1<br>4.2.1.6.10.3    | LE BARON Hugues<br>DOUBLON RD 37<br>Voir aussi RD 51 et RD 83, RD113 | NAILLY          | Concernes les lots 12 et 13, section AB01. Refuse artificialisation.                                                                                                      |

|     |             |                                                |                                                                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 114 | RD          | 4.2.1.6.8.18                                   | CENDRE Bernard                                                                                         | VALLERY                   | Refuse que sa parcelle 794 soit classée en zone inondable. <b>1 lettre jointe</b>                                                                                                                    |
| 115 | RD          | 4.2.1.6.13.15<br>4.2.1.6.15.4<br>4.2.1.6.13.50 | LAMOTTE<br>GODIGNON<br><br><b>DOUBLON<br/>RD 41</b>                                                    | NAILLY                    | Demande que les parcelles ZM 1724 et ZM 22 soient classées en UB et non en Nj, car il y a déjà des constructions dessus.                                                                             |
| 116 | RD          | 4.2.1.6.8.19                                   | ROUSSELET<br>Robert                                                                                    | VALLERY                   | Refuse que les parcelles 1005 et 107 soient classées en zone inondable.                                                                                                                              |
| 117 | RD          | 4.2.1.6.8.20                                   | VIÉ Patricia                                                                                           | VALLERY                   | Refuse que sa parcelle 1177 soit classée en zone inondable.                                                                                                                                          |
| 118 | RD          | 4.2.1.6.15.5<br>4.2.1.6.13.51                  | MESAS Christelle                                                                                       | VERNOY                    | Demande que sa parcelle Section E 188 au lieu-dit le Breuil soit en zone UB                                                                                                                          |
| 119 | RD          | 4.2.1.6.8.21                                   | BAULAND Claude                                                                                         | VALLERY                   | Refuse que les parcelles 706 et 707 soient classées en zone inondable.                                                                                                                               |
| 120 | RD          | 4.2.1.6.8.22                                   | JEGAT Damien                                                                                           | VALLERY                   | Refuse que sa parcelle 1107 soit classée en zone inondable.<br><b>1 dossier 3 pages joint.</b>                                                                                                       |
| 121 | RD          | 4.2.1.6.8.23                                   | FERREBOEUF<br>Didier                                                                                   | VALLERY                   | Refuse que sa parcelle sise 4 rue du Moulin soit classée en zone inondable.                                                                                                                          |
| 122 | RD          | 4.2.1.6.8.24                                   | POIRIER Nathalie                                                                                       | VALLERY                   | Refuse que sa parcelle sise 6 rue de Cheroy soit classée en zone inondable.<br><b>1 dossier 2 pages joint.</b>                                                                                       |
| 123 | RD/<br>MAIL | 4.2.1.6.13.33                                  | Cabinet d'avocat<br>HANNOTIN<br>BONNEFOND<br>Rémi<br>Pour ROCHEUX<br>Eric<br><b>DOUBLON<br/>RD 102</b> | ÉGRISSELLES               | Parcelle AA 137.<br>Demande la constructibilité de la partie de la parcelle zonée en boisement à protéger.<br><b>Dossier 5 pages joint.</b>                                                          |
| 124 | RD          | 4.2.1.2.17                                     | BERY Thierry                                                                                           | VILLETHIERRY              | Parcelle ZN46 est classée par erreur en bois à préserver alors qu'elle est en verger/pré, comme leur parcelle ZN143 se situant à côté.<br>Demande la correction.<br><b>1 lettre avec plan joint.</b> |
| 125 | RD          | 4.2.1.6.4.3<br>4.2.1.6.15.3                    | <b>COMMUNE</b>                                                                                         | VILLENEUVE<br>LA DONDAGRE | Demande plusieurs modifications sur les plans (zone ENR) et des ajustements de réglementations<br><b>3 plans explicatifs joints.</b>                                                                 |
| 126 | RD          | 4.2.1.6.15.4                                   | <b>COMMUNE</b>                                                                                         | COURTOIN                  | Demande modifications selon ce qui avait été décidé auparavant.<br><b>Dossier 3 pages joint</b>                                                                                                      |

|     |    |                               |                                                   |             |                                                                                                                                                               |
|-----|----|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 127 | RD | 4.2.1.6.8.25                  | GRAS Olivier<br>CHAMAUX<br>Marianne               | VALLERY     | Refuse la zone inondable 2 rue de Chéroy.                                                                                                                     |
| 128 | RD | 4.2.1.6.15.5                  | COMMUNE                                           | LIXY        | Demande rectification du sens d'écoulement des 2 rus et du fossé de Fossoy.<br><b>Dossier 5 pages joint.</b>                                                  |
| 129 | RD | 4.2.1.2.18                    | FOURRE Michel                                     | NAILLY      | Demande concernant les parcelles 187 et 188 au hameau Les Chollets.                                                                                           |
| 130 | RD | 4.2.1.6.13.34                 | DELLA<br>GIUSTINA<br>Romain                       | VALLERY     | Parcelle ZI 53 était constructible avec un CU datant de 1976, et ne l'est plus désormais.<br><b>Dossier 9 pages joint.</b>                                    |
| 131 | RD | 4.2.1.6.15.6                  | COMMUNE                                           | VERNOY      | Demande des modifications telles que prévues dans la délibération du 9/6/23<br><b>1 délibération jointe</b>                                                   |
| 132 | RD | 4.2.1.6.8.26                  | GAULT Patrick<br>Chantal                          | VALLERY     | Déclare que leur maison sise 4 rue de Paris n'est pas en zone inondable.<br><b>Dossier 3 pages joint.</b>                                                     |
| 133 | RD | 4.2.1.6.8.27                  | GAILLARD Jean-<br>Claude et Michèle               | VALLERY     | Refusent que leur habitation sise 13 rue de la Libération soit classée en zone inondable.                                                                     |
| 134 | RD | 4.2.1.6.8.28                  | LORDEZ<br>COESNON                                 | VALLERY     | Refuse la zone inondable pour sa parcelle 796.                                                                                                                |
| 135 | RD | 4.2.1.6.8.29                  | DUPUY Marie-<br>Thérèse                           | VALLERY     | Refusent que son habitation sise 11 rue de la Libération soit classée en zone inondable.                                                                      |
| 136 | RD | 4.2.1.3.1<br>4.2.1.5.3        | LORET Jérôme<br><br>COMPLÉMENT<br>RD 93 et RD 157 | PIFFONDS    | Demande classement de la parcelle D107 ne soit pas en zone humide.<br>Projet d'un bâtiment d'élevage en D214, demande modification du périmètre de protection |
| 137 | RD | 4.2.1.6.8.3<br>4.2.1.6.13.17  | MARBOEUF<br>Corinne<br>COMPLÉMENT<br>RD 47/RD 168 | NAILLY      | Demande modification de la zone Nj sur la parcelle 431.<br><b>1 Plan joint</b>                                                                                |
| 138 | RD | 4.2.1.6.13.35<br>4.2.1.6.15.7 | COMMUNE<br><br>COMPLÉMENT<br>RD 143               | VILLEBOUGIS | Demande quelques modifications de zonage sur N, Nj, UB et un emplacement réservé pour bâche incendie.<br><b>Dossier 4 pages joint</b>                         |
| 139 | RD | 4.2.1.6.13.36                 | JULIEN Gérard                                     | NAILLY      | Demande qu'une partie de la parcelle AB133, soit en zone UB comme sur le plan joint.<br><b>1 lettre et 2 plans joints.</b>                                    |
| 140 | RD | 4.2.1.6.8.30                  | CACHON Marie-<br>Jeanne                           | VALLERY     | Refusent que son habitation sise 5 rue de                                                                                                                     |

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).



|     |    |                               |                                                                        |                                          |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |    |                               |                                                                        |                                          | Chéroy soit classée en zone inondable.                                                                                                                                                                           |
| 141 | RD | 4.2.1.6.6.2<br>4.2.1.6.9.3    | DEVEZE<br>NONQUE<br>COMPLÈMENT<br>RD 42                                | NAILLY<br>Même dossier que<br>RD 144     | Complément de dossier pour l'OAP sur les terrains NONQUE/FAIVRE.<br>Dossier 8 pages joints                                                                                                                       |
| 142 | RD | 4.2.1.6.13.37                 | NONAT Martine                                                          | NAILLY                                   | Parcelle 1741 hameau des Chollets. A eu du mal à situer sa parcelle car elle se trouve à l'extérieur du hameau, et est classé en zone A. Demande classement UB.                                                  |
| 143 | RD | 4.2.1.6.13.35<br>4.2.1.6.15.7 | COMMUNE<br><br>COMPLÈMENT<br>RD 138                                    | VILLEBOUGIS                              | Remarques du conseil municipal concernant plusieurs point de règlement et de zonage.<br>Dossier 2 pages joints.                                                                                                  |
| 144 | RD | 4.2.1.6.9.3                   | FAIVRE WEBER<br>Sylvie<br><br>COMPLÈMENT<br>RD 42                      | NAILLY<br><br>Même dossier que<br>RD 141 | Complément de dossier pour l'OAP sur les terrains NONQUE/FAIVRE.<br>Dossier 8 pages joints                                                                                                                       |
| 145 | RD | 4.2.1.2.19                    | THIBAUT<br>Amélie                                                      | LIXY                                     | Demande que sa parcelle AB101 soit en UB sur la totalité. 1 lettre et 1 plan joint.                                                                                                                              |
| 146 | RD | 4.2.1.6.13.32                 | BOUGEANT<br>Sébastien<br>DOUBLON<br>RD 96                              | ÉGRISSELLES                              | Demande que sa parcelle YO73 devienne constructible.<br>1 Plan joint.                                                                                                                                            |
| 147 | RD | 4.2.1.2.20                    | MOREAU Sylvère<br>DOUBLON<br>RD 149                                    | VILLEROY                                 | Parcelle OC 778 et 47.<br>Demande la suppression de la zone NJ                                                                                                                                                   |
| 148 | RD | 4.2.1.6.8.31                  | GOUT Lilian                                                            | VALLERY                                  | Refuse le classement zone inondable pour ses parcelles 526, 527, 528                                                                                                                                             |
| 149 | RD | 4.2.1.2.20                    | MOREAU Sylvère<br>DOUBLON<br>RD 147                                    | VILLEROY                                 | Parcelle OC 778 et 47.<br>Demande la suppression de la zone NJ                                                                                                                                                   |
| 150 | RD | 2.1.6.14.11                   | CASSON Christelle<br><br>DOUBLON<br>RD 94                              | VILLETHIERRY                             | Parcelle H1053 souhaite extension de la serre horticole en zone UE.<br>Demande classement en A car statut agriculteur.<br>Souhaite également un élargissement de la zone afin de pouvoir réaliser son extension. |
| 151 | RD | 4.2.1.2.21                    | DEPAUL Antoine<br>COLLECTIF DES<br>CHOLETS<br>A RAPPROCHER<br>DE RD107 | NAILLY                                   | Pourquoi la parcelle N° 10 qui était en zone agricole devient-elle constructible ?                                                                                                                               |
| 152 | RD | 4.2.1.6.8.34                  | CARDINOT<br>Viviane                                                    | VALLERY                                  | Déclare sa parcelle 525 non inondable.                                                                                                                                                                           |

|     |    |                        |                                                                         |                   |                                                                                                                                                                               |
|-----|----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 153 | RD | 4.2.1.6.8.36           | GONCALVES Maryse                                                        | VALLERY           | Déclare ses parcelles 703 et 964 non inondables. <b>1 courrier joint</b>                                                                                                      |
| 154 | RD | 4.2.1.6.8.32           | WERCK Auxanne                                                           | VALLERY           | Parcelle B1112. Déclare avoir eu un peu d'eau dans sa cave en 2016. <b>Dossier 2 pages joint.</b>                                                                             |
| 155 | RD | 4.2.1.2.22             | CAICOYA Delphine<br><b>COMPLEMENT RD 180</b>                            | NAILLY            | Demande que sa parcelle ZM 1605 soit à nouveau en zone constructible. <b>Dossier 5 planches photos joint.</b>                                                                 |
| 156 | RD | 4.2.1.6.8.33           | MORICE Emilie                                                           | VALLERY           | Déclare sa parcelle B 1073 non inondable. <b>1 courrier joint</b>                                                                                                             |
| 157 | RD | 4.2.1.3.1<br>4.2.1.5.3 | LORET Fabrice et Jérôme<br><br><b>COMPLEMENT RD 93 et RD 136</b>        | PIFFONDS          | Lieu-dit La Bazonnaire<br>Demande plusieurs modifications de zonage pour leur exploitation agricole (polyculture et élevage).                                                 |
| 158 | RD | 4.2.1.6.13.38          | VALLEMONT Olivier                                                       | JOUY              | Demande zone UB pour ses parcelles 403 et 404 qui font partie de la même propriété que 402, afin de pouvoir construire garage et piscine. <b>1 document explicatif joint.</b> |
| 159 | RD | 4.2.1.6.15.11          | CARTIER Amandine<br><b>DOUBLON RD 161</b>                               | RÈGLEMENT du PLUi | Signale plusieurs modifications à apporter au règlement écrit selon les types de zonages                                                                                      |
| 160 | M  | 4.2.1.2.23             | BLANQUET Sylvain                                                        | ÉGRISSELLES       | Demande que sa parcelle YO soit classée en zone UB et non en zone A. <b>2 plans joints.</b>                                                                                   |
| 161 | RD | 4.2.1.6.15.11          | CARTIER Amandine<br><b>DOUBLON RD 159</b>                               | RÈGLEMENT du PLUi | Signale plusieurs modifications à apporter au règlement écrit selon les types de zonages. <b>1 courrier 3 pages joint.</b>                                                    |
| 162 | RD | 4.2.1.6.12.1           | BLANDIN Jean-Luc<br><br><b>A rapprocher de RD 169, RD 172 ET RD 174</b> | NAILLY            | Soulève le problème d'hébergement et de soins pour les personnes âgées et demande que les prévisions sur le sujet soient communiquées sur le PLUi                             |
| 163 | RD | 4.2.1.6.15.8           | <b>COMMUNE</b>                                                          | DOMATS            | Demande un changement de zonage sur une partie de la parcelle 774                                                                                                             |
| 164 | RD | 4.2.1.6.8.35           | CHERKIT Mathieu                                                         | VALLERY           | Déclare sa parcelle sise 18 Grande Rue non inondable.                                                                                                                         |
| 165 | RD | 4.2.1.5.5              | POISSON Sébastien                                                       | DOLLOT            | Parcelles Z 121, 122, 123, 124. Hameau des Ménager. Souhaite réhabiliter ses bâtiments. <b>1 plan joint.</b>                                                                  |

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

|     |              |                              |                                                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 166 | RD           | 4.2.1.6.2.2                  | DOMAINE DES CLAIRIS<br>Tastayre Olivier                                 | SAVIGNY/C | Demande ajustements du règlement écrit et graphique. <b>Dossier 12 pages joint.</b>                                                                                                                                                |
| 167 | RD           | 4.2.1.6.1.5<br>4.2.1.6.3.4   | STE EURIAL<br><br><b>COMPLEMENT RD 88</b>                               | JOUY      | Demande la possibilité d'extension des bâtiments de l'entreprise, la possibilité de logements pour les alternants, une modification des hauteurs spécifiques et un ajout à la palette de couleur. <b>Dossier de 7 pages joint.</b> |
| 168 | RD           | 4.2.1.6.8.3<br>4.2.1.6.13.17 | MARBOEUF<br>Corinne<br><b>COMPLÉMENT RD 47 et RD 137</b>                | NAILLY    | Demande modification de la zone Nj sur les parcelles AB0 128 et 431. <b>1 courrier joint.</b>                                                                                                                                      |
| 169 | RD + C (RAR) | 4.2.1.6.13.39                | BLANDIN Jean-Luc<br><br><b>A rapprocher de RD 162, RD 172 et RD 174</b> | NAILLY    | Parcelle ZM 1708 et ZM 1206. Demande la suppression de la zone NJ en limite de parcelle. <b>2 plans déposés + 1 Dossier confidentiel de 27 pages adressé par courrier RAR</b>                                                      |
| 170 | RD           | 4.2.1.6.8.37                 | OGGIANO Angelo                                                          | VALLERY   | Déclare sa parcelle (789) sise 6 Rue de Paris non inondable.                                                                                                                                                                       |
| 171 | RD           | 4.2.1.6.2.3                  | TISSOT Marie Christine                                                  | DOMAT     | Complexe attractif, loisirs, culturel, pédagogique et écologique avec hébergement. Section ZH 197-207-208-209. <b>1 dossier 2 pages joint</b>                                                                                      |
| 172 | RD           | 4.2.1.6.10.4                 | BLANDIN Jean-Luc<br><br><b>A rapprocher de RD 162, RD 169 et RD 174</b> | NAILLY    | Estime que l'OAP prévue au centre de Nailly n'est pas raisonnable et peut apporter des problèmes importants.                                                                                                                       |
| 173 | RD           | 4.2.1.2.24                   | VIGNEAUX Claude<br><br><b>DOUBLON RD 190</b>                            | BRANNAY   | Demande que plusieurs parcelles soient classées en zone agricole et non en N, car exploitation agricole active. Demande que les parcelles ZE 44 et 45 soient constructibles dans leur totalité.                                    |
| 174 | C            | 4.2.1.1.6                    | BLANDIN Jean-Luc<br><br><b>A rapprocher de RD 162, RD 172, RD 169</b>   | NAILLY    | <b>DOUBLON RD 169</b><br>Même document                                                                                                                                                                                             |
| 175 | RP/P         | 4.2.1.6.13.40                | GUILPAIN Rémy                                                           | PIFFONDS  | Demande que la parcelle ZW5 de 7690 m² soit classée en 1AU plutôt qu'en A. Considère que c'est une dent creuse                                                                                                                     |

|     |            |                                |                                                        |                                                       |                                                                                                                                        |
|-----|------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 176 | RP/P       | 4.2.1.6.13.28<br>4.2.1.6.13.41 | LALLIER Roger<br><b>DOUBLON<br/>RD 90</b>              | PIFONDS                                               | Propriétaire des parcelles ZM 65 et C1476, réaffirme son opposition à la création de la zone 1AU de la parcelle ZM 64.                 |
| 177 | RP/N       | 4.2.1.6.13.42                  | AMARO Antonio<br><b>DOUBLON<br/>RD 179</b>             | NAILLY                                                | Parcelle ZM 58. Refuse la zone Nj sur la parcelle, souhaite qu'elle reste en UB.                                                       |
| 178 | RP/SA      | 4.2.1.2.26                     | GUEUGNOT Anne et Andrée                                | ST AGNAN                                              | Demande que leur parcelle YI 11 devienne constructible.                                                                                |
| 179 | RP/N       | 4.2.1.6.13.42                  | AMARO Antonio<br><b>DOUBLON<br/>RD 177</b>             | NAILLY                                                | Registre scanné 2 fois par erreur                                                                                                      |
| 180 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.2.22                     | CAICOYA Delphine<br><b>COMPLEMENT<br/>RD 155</b>       | NAILLY                                                | Demande que sa parcelle ZM 1605 soit à nouveau en zone constructible.<br><b>Dossier 8 pages avec photos et plan joint.</b>             |
| 181 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.43                  | BERTHELIN Philippe                                     | SUBLIGNY                                              | Demande agrandissement de la zone UB selon son plan sur la parcelle B 654 en prolongement de sa parcelle B778. <b>1 lettre jointe.</b> |
| 182 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.11                  | CHEVALIER Jean<br><b>DOUBLON<br/>RD 25 et vérifier</b> | St VALÉRIEN<br><b>la demande RD 25 concernait ZT8</b> | Parcelle ZT 7 (4290 m²) en zonage A. Demande constructibilité.                                                                         |
| 183 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.44                  | CONTASTIN Jean-Marie                                   | ST VALÉRIEN                                           | Demande le classement en zone UB des parcelles E1307, 1308 et 1309.                                                                    |
| 184 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.45                  | GUERIN Jeanine                                         | VILLEBOUGIS                                           | Demande le classement en zone UB de la parcelle B178 (17360 m²). <b>1 plan joint.</b>                                                  |
| 185 | RP/SV<br>1 | 2.1.6.14.12                    | MAGNETTI-JARNO Françoise                               | JOUY                                                  | Demande si des constructions légères sont permises sur la parcelle A297                                                                |
| 186 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.46                  | GONNET Jean-Claude                                     | VILLETHIERRY                                          | Demande qu'une partie des parcelles ZE 46 et 48 soit classée en UB. <b>1 lettre et 1 plan joint.</b>                                   |
| 187 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.47                  | LHERMITTE Succession                                   | CHAUMOT                                               | Demande que les parcelles ZO 120 à 125 soient classées en zone UB                                                                      |
| 188 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.48                  | DOYEN Bernard                                          | MONTACHER<br>VILLEGARDIN                              | Signale des erreurs sur le plan (Nj) et demande que F237 et 238 soient classées en UB. CU12/6/23. <b>1 lettre jointe.</b>              |
| 189 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.6.13.49                  | RENOUX Pierre-Jean. GFA                                | MONTACHER<br>VILLEGARDIN                              | Souhaiterait que la parcelle A231 soit classée en UB sur la partie contigüe à la route départementale                                  |

|     |            |            |                                      |         |                                                                              |
|-----|------------|------------|--------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------|
| 190 | RP/SV<br>1 | 4.2.1.2.24 | VIGNEAUX<br>Claude DOUBLON<br>RD 173 | BRANNAY | Demande modifications<br>sur plusieurs parcelles.<br>Voir détail dans RD 173 |
|-----|------------|------------|--------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------|

**TOTAL :**

190 contributions.

93 annexes aux registres (soit 422 pages)

### ANNEXE n° 3 : Accusé-réception par la CCGB du PV des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique

73

Suite à la mise à disposition des sept registres déposés dans les communes de Chéroy, Domats, Egriselles-le-Bocage, Nailly, Piffonds, Saint-Agnan et Saint-Valérien et après avoir examiné la totalité des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique notamment à l'adresse électronique associée au registre dématérialisé [enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr), associée au registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5000>, le président de la commission d'enquête a remis le présent procès-verbal à M. Jean-François CHABOLLE Président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne, représenté par Mme Nathalie DESAULTY responsable du service d'urbanisme, le jeudi 18 janvier 2024 à 14h30, au service d'urbanisme de la CCGB à 89150 Saint-Valérien, en application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement. M. le président de la CCGB a été informé qu'en application de ce même article R. 123-18 du code de l'environnement, il dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations, soit avant le vendredi 2 février inclus.

A Chéroy, le 18 janvier 2024

Le président de la commission d'enquête  
Jean-Paul MONTMAYEUL

*[Signature]*

Pris connaissance le 18/01/2024  
Nathalie Desaulty  
Responsable du service Urbanisme  
de la Communauté de Communes  
du Gâtinais en Bourgogne

*[Signature]*



Enquête publique unique - PLUi - CCGB (89) - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/23 - Jean-Paul MONTMAYEUL (président), Catherine SEMBLAT (membre titulaire), Frédéric ROUSSEL (membre titulaire) et Gilles PEYLET (membre suppléant) - 4<sup>ème</sup> partie du rapport - Procès-verbal des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique.

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).

# **ANNEXE n° 4 : Dernière page de la réponse au PV signée par le président de la CCGB.**

90

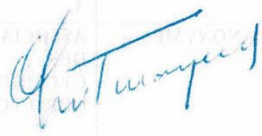
\*\*\*\*\*

Suite à la mise à disposition des sept registres déposés dans les communes de Chéroy, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Piffonds, Saint-Agnan et Saint-Valérien et après avoir examiné la totalité des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique notamment à l'adresse électronique associée au registre dématérialisé [enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5000@registre-dematerialise.fr), associée au registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5000>, le président de la commission d'enquête a remis le présent procès-verbal à M. Jean-François CHABOLLE Président de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne, représenté par Mme Nathalie DESAULTY responsable du service d'urbanisme, le jeudi 18 janvier 2024 à 14h30, au service d'urbanisme de la CCGB à 89150 Saint-Valérien, en application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

M. le président de la CCGB a été informé qu'en application de ce même article R. 123-18 du code de l'environnement, il dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations, soit avant le vendredi 2 février inclus.

A Chéroy, le 18 janvier 2024

Le président de la commission d'enquête  
Jean-Paul MONTMAYEUL



A Chéroy, le 1<sup>er</sup> février 2024

Président de la communauté de communes du  
Gâtinais en Bourgogne,  
Jean-François CHABOLLE  
Maire de Valléry



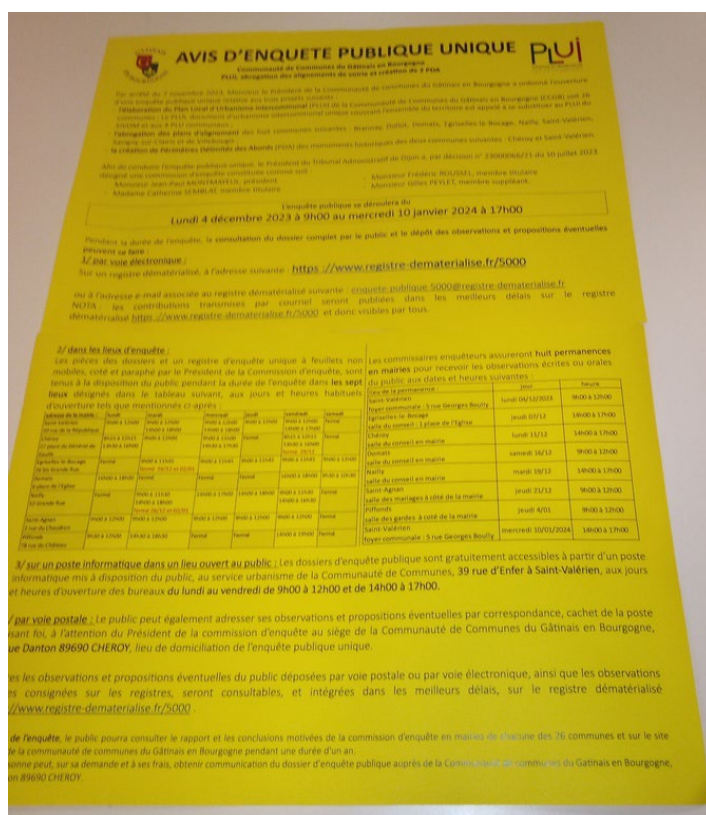
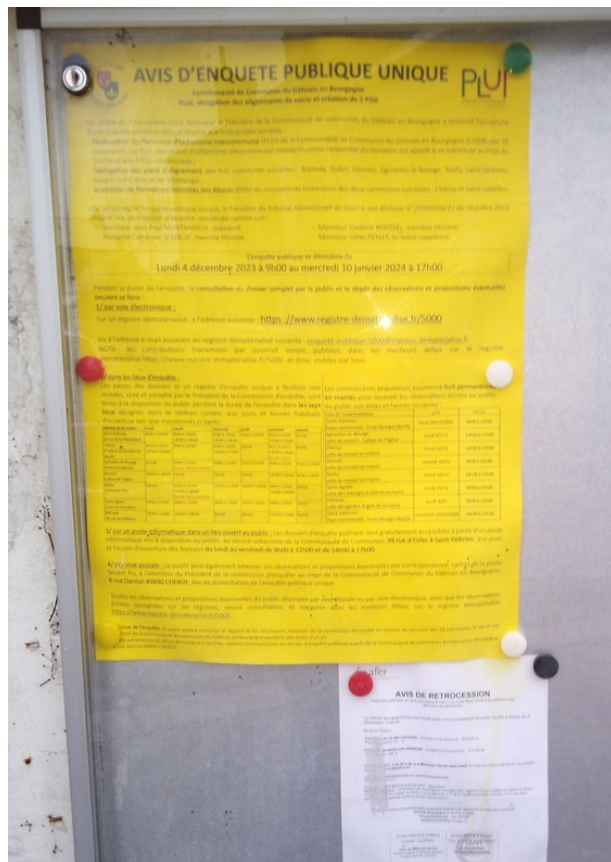


Enquête publique unique - PLUi - CCGB (89) - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/23 - Jean-Paul MONTMAYEUL (président), Catherine SEMBLAT (membre titulaire), Frédéric ROUSSEL (membre titulaire) et Gilles PEYLET (membre suppléant) - 4<sup>ème</sup> partie du rapport - Procès-verbal des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique.

Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).



## ANNEXE n° 5 : Affiches de l'Avis d'Enquête Publique Unique du PLUi



Enquête publique unique - PLUi - CCGB - du 04/12/2023 au 10/01/2024 inclus - Décision du Tribunal Administratif de Dijon n° E23000066/21 du 10/07/2023 - Commission d'enquête : Jean-Paul Montmayeul (président), Catherine Semblat, Frédéric Roussel (membres titulaires) et Gilles Peylet (membre suppléant).