

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**  
**NOTICE EXPLICATIVE**  
**Complément au rapport de présentation**  
**DOSSIER CONCERTATION avec AVIS PPA**



Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne  
6, rue Danton – 89 690 CHEROY

## SOMMAIRE

CONTEXTE.....	3
1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.1. Objet de la procédure.....	3
1.2. Choix de la procédure.....	3
1.3. Déroulement indicatif de la procédure .....	4
1.4. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra.....	5
2. LE DETAIL ET LES JUSTIFICATIONS DES PROJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	5
2.1. Erreur matérielle : tracé de limite de zone N et de bois.....	5
2.2. Erreur matérielle : ferme sans activité agricole avant approbation du PLUi.....	10
2.3. Ajustement de dispositions des OAP à caractère économique.....	10
2.4. Modification du règlement suite aux remarques du contrôle légalité.....	11
2.5. De nouveaux ajustements de forme sur le règlement pour une meilleure interprétation.....	14
2.6. Modification de servitude d'utilité publique.....	16
3. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET AVIS DES PPA .....	17
3.1. Les modalités de la concertation.....	17
3.2. Avis des Personnes Publiques Associées .....	17
3.3. Avis du public.....	17
ANNEXE : Avis PPA	

## CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne a été approuvé par le conseil communautaire le 12 avril 2024 et opposable dès le 2 mai 2024. Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération le 15 décembre 2024.

### 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### 1.1. Objet de la procédure

L'arrêté du Président n°2025-96 du 26 novembre 2025 met en œuvre modification simplifiée n°2 qui a pour but de :

- Corriger des erreurs matérielles diverses sur des parcelles déjà bâties ;
- Apporter des corrections du règlement littéral ;
- Tenir compte des remarques du contrôle de légalité sur la modification simplifiée n°1.

#### 1.2. Choix de la procédure

L'article L153-36 du CU indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque les communes n'envisagent pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de Droit commun au regard de l'article L153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

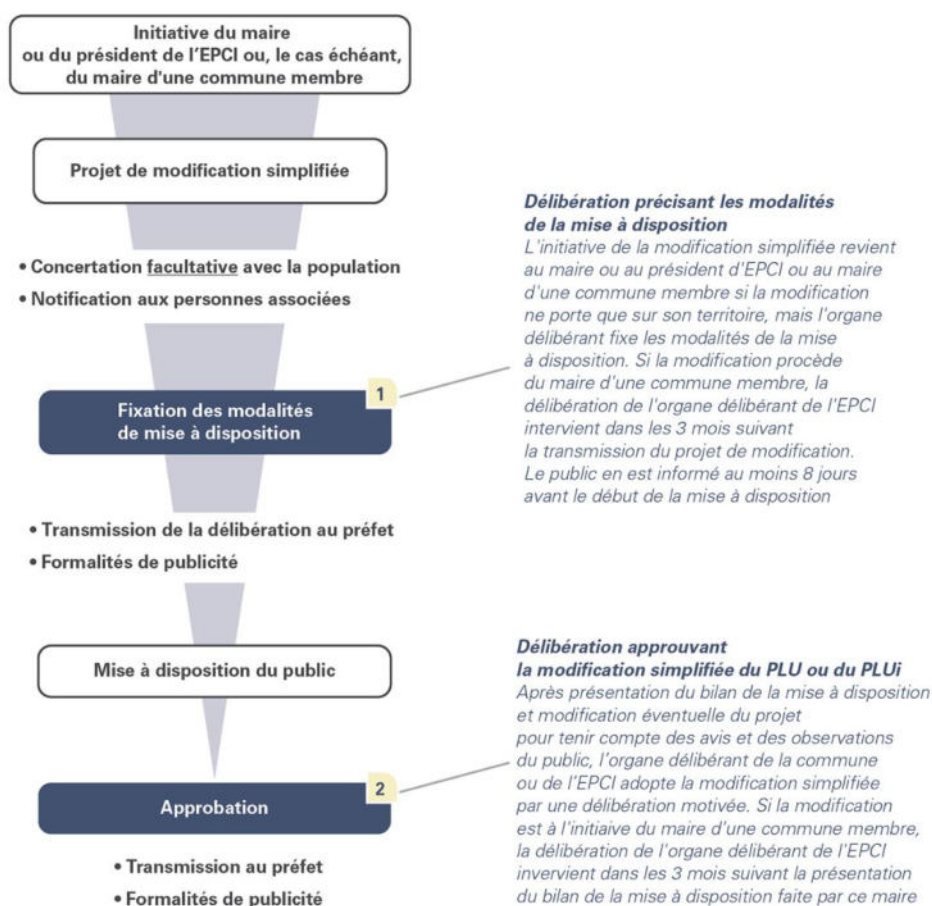
>> Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

### 1.3. Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du Président lançant la procédure de modification simplifiée le 14 juin 2024 ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Rencontre du service urbanisme de la DDT le 27 juin 2024 pour présentation des modifications ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier de Cas par Cas ;
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis par le biais d'une réunion ;
- Délibération communautaire définissant les modalités de concertation du public ;
- Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- Approbation de la Modification simplifiée du PLU par délibération du conseil communautaire.

#### Étapes de la modification simplifiée du PLU ou du PLUi



La procédure simplifiée constitue un dérivé de la modification classique. Elle se déroule sur les mêmes bases tout en étant allégée, l'étape de l'enquête publique étant supprimée au profit d'une mise à disposition du public.


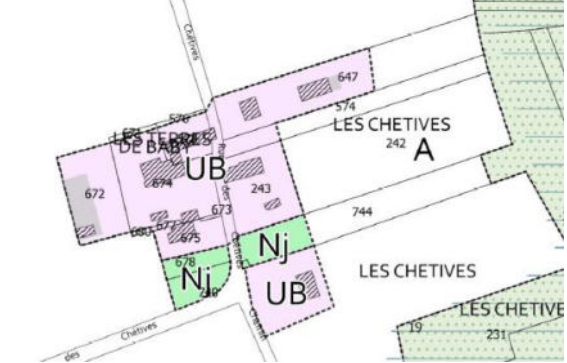

## 1.4. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra

Les modifications mineures apportées au PLUi sont compatibles avec les lois d'aménagement et les documents supra que sont le SRADDET Bourgogne Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2019 et modifié le 18 décembre 2024, ainsi que le SCoT du Nord de l'Yonne du 5 avril 2022.

## 2. LE DETAIL ET LES JUSTIFICATIONS DES PROJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 2.1. Erreur matérielle : tracé de limite de zone N et de bois

#### Subligny : A242 (tènement A241 et A242)

PLUi 2024 : N et bois à préserver L151-23	MODIFICATION MS2
	
	<p>Le tènement est composé de deux parcelles : A 241 et A 242. Il convient de procéder au même classement appliqué aux tènements situés au nord et au sud car la parcelle -objet de la modification- témoigne plus d'un espace enherbé que boisé. Par conséquent, les biens existants sont classés en UB en front de rue, et les fonds de parcelle en zone A sans bois à préserver.</p>

**Montacher-Villegardin : parcelles OI 72 et 73 (tènement 427, 71, 70,69,74,75,72,73)**

PLUi 2024 : N et bois à préserver L151-23	MODIFICATION
	<p>Une activité agricole à vocation d'élevage équin est présente sur le tènement. Un permis de construire a été accordé en 2019 (permis de construire 2019-04). Cette propriété ne constitue pas un ensemble boisé. Il convient de classer en A les parcelles OI 72, 73, 74 et 75, et de réduire l'espace boisé à préserver L151-23 aux franges du tènement afin de permettre l'évolution de l'activité agricole.</p>

**Subligny : parcelles ZP 54 et 44**

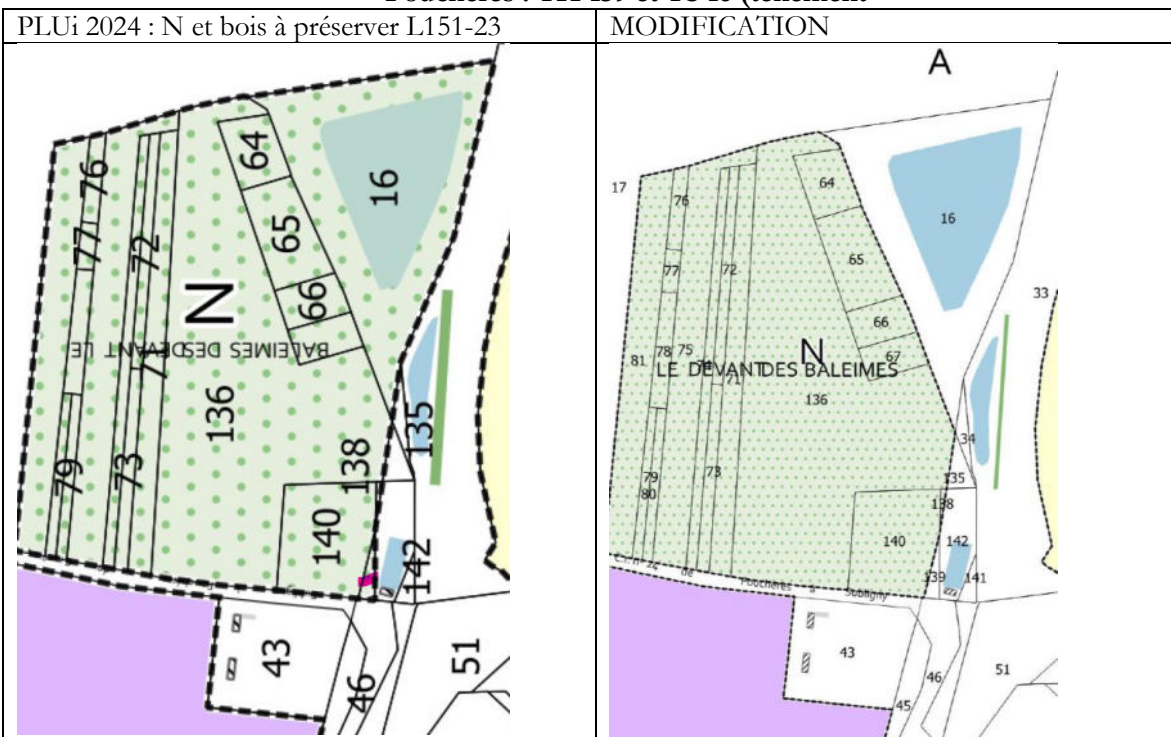
PLUi 2024 : N et bois à préserver L151-23	MODIFICATION



Le projet de panneaux photovoltaïque est positionné sur un tènement à cheval sur deux communes. L'autorisation de permis de construire date de 2019 (Subligny PC 2019-01). Du côté de Villeneuve la Dondagre, il est bien classé en A et sans bois à préserver L151-23. Il convient donc d'harmoniser le zonage du côté de Subligny en classant également le terrain en zone A et sans élément bois à préserver L151-23.

Pour rappel : le zonage N ne permet pas l'autorisation du développement de l'énergie renouvelable.

### Fouchères : YH 139 et YS 16 (tènement



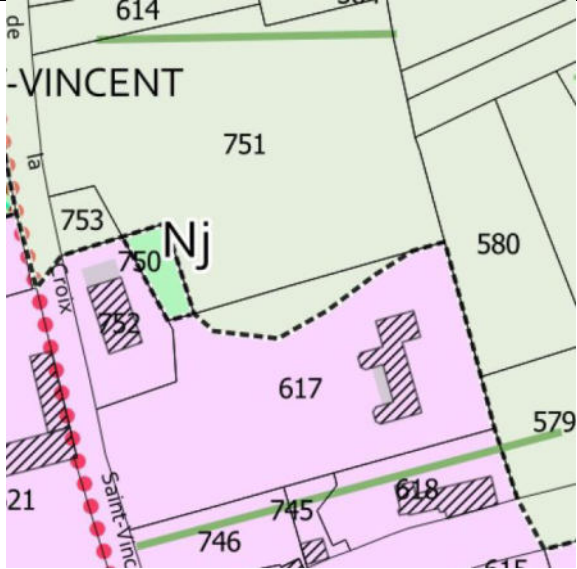
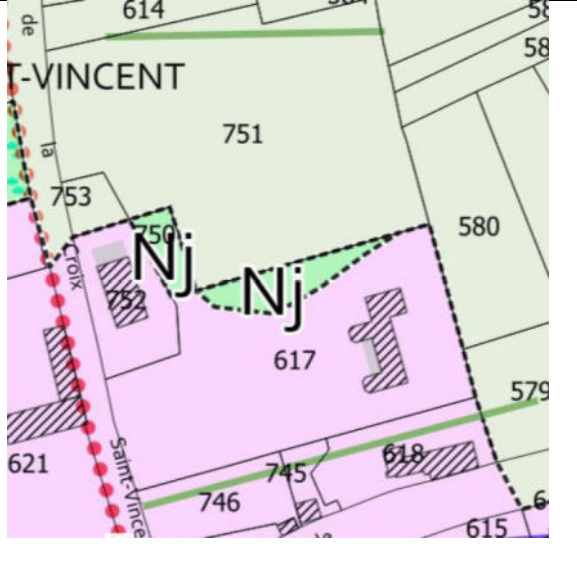



L'équipement public de la station d'épuration couvre un ensemble de parcelles zonées à la fois en A et N, avec l'élément bois à préserver L151-23. Il convient d'harmoniser le classement de ce tènement en zone A, afin de faciliter l'instruction d'une demande de travaux en cours de réflexion pour l'extension future de la capacité de cette STEP.

**Dollot : C 540**

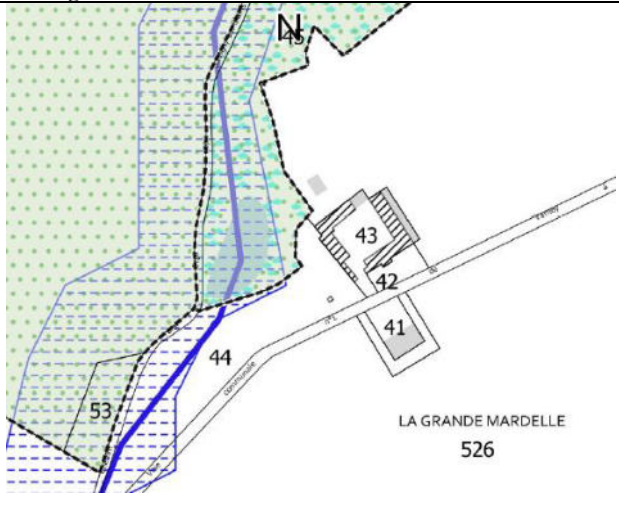

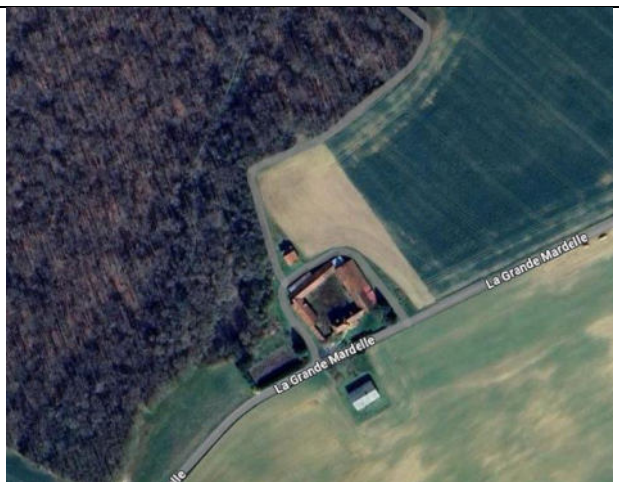
PLUi 2024 : A et bois à préserver	MODIFICATION
	<p>Le terrain C540 est noyé dans un espace forestier et ne présente aucun caractère agricole. Il convient de corriger ce classement non justifié, en zonant la parcelle en <b>A</b> avec l'élément bois à préserver L151-23.</p> <div style="border: 1px solid black; background-color: yellow; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Coquille remarquée par DDT : cf avis 28/01/2026 : « lire en N et non pas en A »</p> </div>

### Dollot : parcelle B617

Zonage actuel : UB et N	Photoaérienne
	
	<p data-bbox="833 786 1412 952">Le fond de parcelle B 617 doit être traité d'une manière égalitaire avec les autres tènements présents à proximité, en permettant la création d'annexes au logement. Le secteur Nj répond à cette attente.</p>

## 2.2. Erreur matérielle : ferme sans activité agricole avant approbation du PLUi

### Savigny sur Clairis : B43

Zonage A	Modification : ajouter des étoiles L151-11
	
	<p>Le diagnostic agricole de 2020 mentionnait l'existence de cette ferme, or l'exploitant a cessé son activité en 2016. Depuis les terres exploitables ont été revendues au profit d'autres exploitations, et seules la maison et les dépendances subsistent. Dans un souci de préserver le patrimoine bâti agricole ancien, le changement de sous-destination en activité événementielle permet de conserver ce patrimoine. Il convient d'ajouter les étoiles sur les dépendances conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p>

## 2.3. Ajustement de dispositions des OAP à caractère économique

PLUi 2024 : « desserte interne de la zone » : Ecriture opposable de l'OAP des zones 1AUE : pour ZA Sud Gâtinais Piffonds et Savigny-sur-Clairis, et pour ZA Nord Gâtinais Fouchères Villeneuve la Dondagre et Subigny

### Desserte interne de la zone

Les voiries dans la zone seront composées :

- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, (2 mètres) ;
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (7 mètres) ;
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres) ;
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre).

p78, 83 et 88

MODIFICATION : Les zones 1AUE sont de la compétence de l'intercommunalité. Les aménagements sont supportés et coordonnés par ses propres services. Les prescriptions mentionnées dans l'OAP informent de largeurs minimales qui peuvent être revues à la baisse, surtout dans l'objectif de réduire la vitesse des véhicules. Ainsi, une largeur de chaussée de 6,00 permet à deux poids lourds de se croiser à une vitesse inférieure à 50 km/h au sein des futures zones d'activités économiques.

### Desserte interne de la zone

Les voiries dans la zone seront composées :

- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, ... (2 mètres) ;
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (6 mètres) ;
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres) ;
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre).

**Nota : les mesures sont données à titre indicatif et peuvent faire l'objet d'adaptation en fonction des besoins techniques et environnementaux.**

Dans la mesure du possible pour la zone Ouest, un bouclage de voirie sera à effectuer. Les voiries devront prendre en compte une éventuelle extension de la zone en direction de l'Ouest.

p 78, 83 et 88

PLUi 2024 : insertion paysagère de la zone = Ecriture opposable de l'POAP des zones 1AUE : pour ZA Sud Gâtinais Piffonds et Savigny-sur-Clairis, et pour ZA Nord Gâtinais Fouchères et Villeneuve la Dondagre.

### Insertion paysagère de la zone

Les arrières de parcelles seront bordés en limite de périmètre, par une bande verte inconstructible d'une largeur minimale de 5 m.

Des haies vives irrégulières en densité et en épaisseur, agrémentée ponctuellement de bouquets d'arbres seront mis en place dans cette bande verte. Les abords des bassins de rétention d'eau seront aménagés de manière paysagère.

Les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade des constructions côté A 31 et RD 674.

p78 et 83 + erreur de voies

MODIFICATION : Les prescriptions d'insertion paysagère font état d'une interdiction d'installer les quais de déchargement côté A19 et RD149 et 369 qui se révèlent impossible à suivre en particulier pour le tènement bordé de tous les côtés par ces voiries. Par conséquent, il convient d'ajuster cette prescription et d'inviter à masquer ces éléments par une intégration paysagère ou architecturale.

### Insertion paysagère de la zone

Les arrières de parcelles seront bordés en limite de périmètre, par une bande verte inconstructible d'une largeur minimale de 5 m.

Des haies vives irrégulières en densité et en épaisseur, agrémentée ponctuellement de bouquets d'arbres seront mis en place dans cette bande verte. Les abords des bassins de rétention d'eau seront aménagés de manière paysagère.

Les quais de chargement et de déchargement et accès techniques en façade des constructions côté A 19 et RD149 sont interdits à éviter et sinon à masquer par une intégration architecturale ou paysagère.

p78 et 83

## 2.4. Modification du règlement suite aux remarques du contrôle légalité

Lors de la modification simplifiée n°1, le Préfet a retourné plusieurs remarques sur la procédure :

- a) L'article 4 des zones UA UB A et N
- b) L'article 6 de la zone UB
- c) Le secteur UCs et ses sous-secteurs

a) Le service a retourné la notice explicative post-concertation en mentionnant les modifications de « forme » produites sur les règles : UA, UB, A et N article 4 pour les toitures. Dans un souci d'uniformité et d'équité sur l'ensemble du territoire et donc dans l'ensemble des zones possibles, les règles de toiture approuvées sont les suivantes :

<p><b>Toitures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.</li> <li>- Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;</li> <li>• Les toitures ondulées en fibrociment ;</li> <li>• Les tuiles canal ou romane ou provençale.</li> </ul> </li> <li>- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou perpendiculaire ou similaire à celui des faîtages existants directement voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau.</li> <li>- La toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (Cf. les dispositions générales). Les pans peuvent être symétriques, voire asymétriques pour les projets ENR.</li> <li>- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.</li> </ul> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;</li> <li>• les constructions visibles du domaine public, de faible volume, d'une emprise <math>\leq 35</math> m<sup>2</sup> telles que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les toitures terrasses,</li> <li>• les toitures 1 pan,</li> <li>• les toitures translucides des vérandas</li> <li>• les toitures végétalisées</li> <li>• les éléments de liaison entre deux toitures ;</li> </ul> </li> <li>• les constructions bioclimatiques.</li> <li>• les travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de style bac acier ne sont autorisées que pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et les constructions agricoles. Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).</li> </ul>	<p>Règlement – PLU-2024 – Modification simplifiée n°7 – approuvé le 13/12/2024</p> <p>22</p> <p><b>UA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La tuile plate doit être privilégiée. Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentent des tuiles similaires. Il peut être admis l'ardoise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes dans un rayon de 150 m.</li> <li>- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.</li> <li>- La couleur patille ou la couleur ardoise peuvent être admises pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes à proximité de bâtiment présentant la couleur et dans un rayon de 150 m au plus.</li> <li>- Ces règles ne s'appliquent pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables, autres équipements et aux réhabilitations.</li> </ul>
---	---

<p><b>Toitures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.</li> <li>- Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;</li> <li>• Les toitures ondulées en fibrociment ;</li> <li>• Les tuiles canal ou romane ou provençale.</li> </ul> </li> </ul> <p>Règlement – PLU-2024 – Modification simplifiée n°7 – approuvé le 13/12/2024</p> <p>30</p> <p><b>UB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les puits de lumière, vérandas, dispositifs à énergies renouvelables, constructions bioclimatiques, autres équipements, travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.</li> <li>• Les constructions non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;</li> <li>• Les constructions visibles du domaine public, de faible volume et d'une emprise <math>\leq 35</math> m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les règles sont :</p> <p><b>1/ pour les constructions à destination d'habitation :</b></p> <p><b>Volume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La toiture est à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (cf. les dispositions générales).</li> <li>- La toiture terrasse est acceptée sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.</li> </ul> <p><b>Aspect et couleurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.</li> </ul> <p><b>Toitures en tuiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La tuile plate doit être privilégiée.</li> <li>- Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentent des tuiles similaires.</li> <li>- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.</li> <li>- L'aspect et les couleurs patille ou ardoise peuvent être admises pour : les anciennes demeures en possédant avant travaux ; et les nouvelles habitations si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m au plus) présentent des tuiles similaires (cf les dispositions générales).</li> </ul> <p><b>2/ Pour les autres destinations :</b></p> <p><b>Volume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de constructions seront à 2 pans.</li> </ul> <p><b>Aspect et couleurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de style bac acier ne sont autorisées que pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et les constructions agricoles.</li> <li>- Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).</li> </ul>	
---	--

<p><b>Toitures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.</li> <li>- Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;</li> <li>• Les toitures ondulées en fibrociment ;</li> <li>• Les tuiles canal ou romane ou provençale.</li> </ul> </li> <li>- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les puits de lumière, vérandas, dispositifs à énergies renouvelables, constructions bioclimatiques, autres équipements, travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.</li> <li>• Les constructions non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;</li> <li>• Les constructions visibles du domaine public, de faible volume et d'une emprise <math>\leq 35 \text{ m}^2</math>.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Les règles sont :</b> 1/ pour les constructions à destination d'habitation :</p> <p><b>Volume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La toiture est à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (cf. les dispositions générales).</li> <li>- La toiture terrasse est acceptée sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.</li> </ul> <p><b>Aspect et couleurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.</li> </ul> <p><b>Toitures en tuiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La tuile plate doit être privilégiée.</li> <li>- Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentent des tuiles similaires.</li> <li>- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.</li> <li>- L'aspect et les couleurs paille ou ardoise peuvent être admises pour : les anciennes demeures en possédant avant travaux ; et les nouvelles habitations si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m au plus) présentent des tuiles similaires (cf les dispositions générales).</li> </ul> <p><b>2/ Pour les autres destinations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.</li> <li>- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.</li> </ul> <p>Règlement — PLU-2024 – Modification simplifiée n°1 – approuvé le 13/12/2024</p> <p>95</p>	<p><b>Toitures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris.</li> <li>- Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La couleur noire, les couleurs froides bleu vert ;</li> <li>• Les toitures ondulées en fibrociment ;</li> <li>• Les tuiles canal ou romane ou provençale.</li> </ul> </li> <li>- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les puits de lumière, vérandas, dispositifs à énergies renouvelables, constructions bioclimatiques, autres équipements, travaux sur la construction principale existante en raison de contraintes techniques propres à la construction.</li> <li>• Les constructions non visibles du domaine public par la présence du bâtiment principal en premier front bâti ;</li> <li>• Les constructions visibles du domaine public, de faible volume et d'une emprise <math>\leq 35 \text{ m}^2</math>.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Les règles sont :</b> 1/ pour les constructions à destination d'habitation :</p> <p><b>Volume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La toiture est à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35° à 45° (cf. les dispositions générales).</li> <li>- La toiture terrasse est acceptée sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.</li> </ul> <p><b>Aspect et couleurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de tuile terre cuite traditionnelle.</li> </ul> <p><b>Toitures en tuiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La tuile plate doit être privilégiée.</li> <li>- Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m) présentent des tuiles similaires.</li> <li>- La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun.</li> <li>- L'aspect et les couleurs paille ou ardoise peuvent être admises pour : les anciennes demeures en possédant avant travaux ; et les nouvelles habitations si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 150 m au plus) présentent des tuiles similaires (cf les dispositions générales).</li> </ul> <p><b>2/ Pour les autres destinations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.</li> <li>- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.</li> </ul> <p>Règlement — PLU-2024 – Modification simplifiée n°1 – approuvé le 13/12/2024</p> <p>85</p>
<p><b>N</b></p> <p><b>Volume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de constructions seront à 2 pans.</li> </ul> <p><b>Aspect et couleurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de style bac acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles, les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</li> <li>- Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).</li> </ul>	<p><b>A</b></p> <p><b>Volume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de constructions seront à 2 pans.</li> </ul> <p><b>Aspect et couleurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures de style bac acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles, les bâtiments à destination de commerce et activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</li> <li>- Les toitures de style bac acier doivent être de teinte zinc, gris anthracite, gris lauze ou brun rouge (RAL 8012).</li> </ul>

b) l'article 6 de la zone UA a été modifiée dans la procédure précédente. La zone UB devait également faire l'objet des mêmes modifications en supprimant la mention :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

**UB**

#### ARTICLE UB 6 - Stationnement

Pour toutes les constructions :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre minimal d'emplacements est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

c) Le domaine de Clairis a produit des remarques remises pendant la concertation au public qui ont été intégrées à l'approbation.

## 2.5. De nouveaux ajustements de forme sur le règlement pour une meilleure interprétation

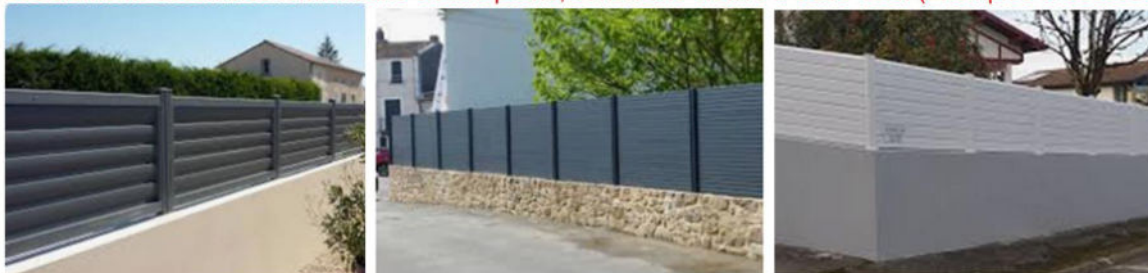
Les modifications du règlement sont présentées en rouge et les modifications concernant le déplacement/la forme dans le texte en vert.

Dans les dispositions générales, l'article 7-Définitions utilisées dans le présent règlement » a été amendé de certaines définitions :

**Clôture à claire-voie :** la clôture doit disposer d'un dispositif présentant des vides entre les éléments la constituant. (Exemples ci-dessous)



Les éléments assemblés forment une clôture pleine, et non une clôture à claire-voie. (Exemples ci-dessous)



**Limites séparatives :** les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, la façade de la construction doit être implantée sur la limite, sans débord de toiture ou de tout autre élément.


### **Retrait par rapport aux limites séparatives (latérales et fond de parcelles) et par rapport aux voies et emprises publiques :**

Le retrait correspond à la distance horizontale minimale mesurée entre tout point de la façade de la construction et les limites séparatives de la parcelle. Cette distance s'applique à l'ensemble de la construction, à l'exception des débords de toiture inférieurs ou égales à 50 cm de profondeur.

Les dispositions du règlement relatives au retrait par rapport à toutes les limites ne s'appliquent par aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de la rénovation.

### **En zone UA :**

#### **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Dans les alignements de façade en ordre continu représentés par le figuré  la façade sur rue sera implantée de limite séparative à limite séparative de l'unité foncière.

- Cette règle précédente ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur de façade supérieure à 12 m. Toutefois la construction devra s'implanter sur au moins une limite latérale, et privilégier le pignon en attente de l'un des fonds voisins s'il en comporte un. La règle d'implantation en retrait de la construction par rapport à la limite latérale opposée sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un retrait minimal de 3 m. Afin de donner l'aspect d'une continuité de façade, la largeur laissée libre devra comporter une clôture opaque d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m édifiée à l'alignement. Cette clôture opaque peut comporter des percements et des ouvertures pour l'accès à la propriété.

#### **Pour les constructions édifiées en second front bâti ou les constructions non contraintes par un alignement continu représentés par le figuré , elles doivent s'implanter soit :**

- . en limite latérale,
- . en retrait de la limite latérale en étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m.

### **En zone UC :**

#### **Secteurs UCs**

**DEFINITION** contraire aux définitions des dispositions générales du présent règlement: Le retrait correspond à la distance horizontale minimale mesurée entre tout point de la façade de la construction et les limites séparatives de la parcelle. Cette distance s'applique sans exception à l'ensemble de la construction.

- **Les constructions à usage d'habitation (hors annexes)** doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies de circulation.

- **Toutes les constructions** sont autorisées sur les limites séparatives si les façades ne comportent aucun ouvrant ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance sera au minimum de 3 m.

- Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles d'implantation ci-avant, il est autorisé de réaliser une extension dans son prolongement ou reconstruction après démolition sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation.

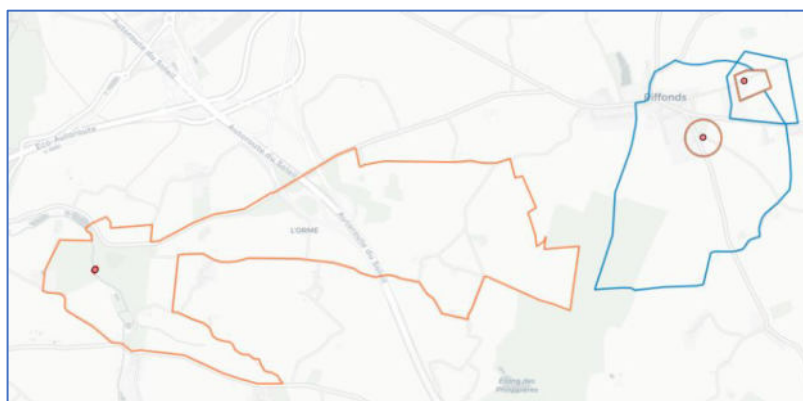
- **Les annexes (dont abris de jardin et les carports)** seront édifiées, soit adossées à une construction existante, soit isolées et, dans ce dernier cas, dissimulées par des arbustes à feuillages persistants avec un recul minimal d'1 m par rapport à toutes les limites séparatives (= alignement des voies de circulation et autres limites).

## 2.6. Modification de servitude d'utilité publique

**AS1 : périmètre de protection de captage** : de nouvelles données transmises par l'ARS concernant la suppression du périmètre de protection éloigné du captage de Courtenay



Plan actuel



Plan modifié

### 3. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET AVIS DES PPA

#### 3.1. Les modalités de la concertation

Par délibération du 27 février 2026, Monsieur le Président de la CCGB a fixé les modalités de concertation du public.

Le dossier est consultable du mardi 10 mars 2026 à 9h00 au jeudi 9 avril 2026 à 17h00.

Pendant la durée de la concertation, le dépôt des observations et propositions éventuelles peuvent se faire :

- Sur les registres de concertation mis à disposition dans chaque commune membre ;
- Sur le registre au service urbanisme de la communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne, rue des Martinières (ZA les Frenelleries) à Saint-Valérien ;
- Par courriel à l'adresse mail suivante : [plui@gatinais-bourgogne.fr](mailto:plui@gatinais-bourgogne.fr);
- Pour courrier adressé à Monsieur le Président de la CCGB, 6 rue Danton, 89690 CHEROY.

#### 3.2. Avis des Personnes Publiques Associées

La Direction Départementale des Territoires a produit un avis reçu le 28 janvier 2026 dont les observations suivantes :

J'attire votre attention sur les dispositions du 3° de l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme, indiquant qu'un examen au cas par cas est à réaliser pour une modification simplifiée en dehors des cas de réduction de zone U ou AU ou de rectification d'erreur matérielle. Votre procédure prévoyant des modifications du règlement littéral et de certaines OAP, les dispositions de cet article pourraient s'appliquer, vous conduisant à interroger la MRAE.

Réponse : les modifications **mineures** n'entraînent pas la consultation de la MRAE y compris pour la modification de la largeur de chaussée (de 7 m réduite à 6 m) et l'insertion architecturale et paysagère en particulier pour les quais de déchargement par rapport à les voies A19 et RD149 et 369 636 inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones 1AUE.

#### 3.3. Avis du public

Post mise à disposition

## ANNEXE : AVIS PPA



Direction départementale  
des territoires

Auxerre, le **28 JAN. 2026**

Service aménagement  
Unité planification

La Directrice départementale des territoires

à

Affaire suivie par : Didier DUVEAU  
Tél : 03 86 48 41 22  
ddt-saat-upat@yonne.gouv.fr

Monsieur le Président  
Communauté de communes  
du Gâtinais en Bourgogne  
6 rue Danton  
89 690 CHÉROY

Objet : Observations sur la modification simplifiée n° 2 du PLUi

Après examen du dossier notifié à mes services le 23 décembre dernier, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, voici les éléments signalés.

### Aspect procédure

La modification vise à :

- Corriger des erreurs matérielles diverses ;
- Ajuster des dispositions d'OAP à caractère économique ;
- Intégrer les remarques du contrôle de légalité issues de la modification simplifiée n° 1 approuvée le 13 décembre 2024 ;
- Consolider le règlement littéral pour une meilleure interprétation ;
- Mettre à jour les annexes concernant la servitude relative au captage de Courtenay dont le périmètre de protection éloigné est supprimé.

Aucun objectif ne nécessite de recourir à une révision (L 153-31 du Code de l'urbanisme), en l'absence de :

- changement d'orientations du PADD,
- réduction d'EBC ou protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels,
- changement de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 6 ans.

Il est ainsi effectivement permis de recourir à une modification (articles L 153-36 à 48 du Code de l'urbanisme).

De plus, conformément à l'article L 153-45, la modification simplifiée (sans enquête publique) est bien possible puisque le projet n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone U ou AU.

Aucun avis n'est nécessaire de la part de la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers).

J'attire votre attention sur les dispositions du 3° de l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme, indiquant qu'un examen au cas par cas est à réaliser pour une modification simplifiée en dehors des cas de réduction de zone U ou AU ou de rectification d'erreur matérielle. Votre procédure prévoyant des modifications du règlement littéral et de certaines OAP, les dispositions de cet article pourraient s'appliquer, vous conduisant à interroger la MRAE.

### **Observations concernant les évolutions projetées**

#### ***Correction d'erreurs matérielles à Dollot***

Une coquille est à corriger en p. 9 de la notice explicative : « *le terrain C 540 est noyé dans un espace forestier et ne présente aucun caractère agricole. Il convient de corriger ce classement non justifié, en zonant la parcelle en **A** en **N** avec l'élément bois à préserver L 151-23* ».

#### ***Consolidation du règlement littéral pour une meilleure interprétation***

La définition de la clôture à claire-voie, introduite selon les termes présentés en p. 15 de la notice, pourrait préciser que seules les clôtures traditionnelles sont acceptées dans les secteurs d'intérêt patrimonial (premier visuel possible, mais pas les autres).

#### ***Autres modifications***


La DDT n'a pas de remarques concernant les autres évolutions prévues par cette procédure.

### **Avis de synthèse**

Je vous rappelle que l'article L 153-23 du Code de l'urbanisme conditionne le caractère exécutoire des documents d'urbanisme à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme et à leur transmission aux services de l'État chargés du contrôle de légalité.

Je vous encourage à continuer d'enregistrer vos procédures, ainsi que leurs événements associés, sur la plateforme Docurba en utilisant le lien suivant : <https://docurba.beta.gouv.fr>

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre et le suivi de vos documents d'urbanisme.

La Directrice  
La directrice adjointe  
  
Isabelle PETTAZZONI