NOTE SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU P.L.U.I. DU BEAUNOIS A L'ATTENTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La présente note est déposée par les Consorts GULLON-BRILLIE, qui possèdent, sur le territoire de la Commune de Gaubertin, le manoir et ses dépendances, la ferme dite du château et ses dépendances, le Groupement Forestier de Gaubertin (R.C.S. d'Orléans 329 209 68), et le Groupement Foncier Agricole du Domaine de Gaubertin (R.C.S. d'Orléans 433 150 059), constituant ensemble le Domaine de Gaubertin.

La présente note est basée sur les documents disponibles sur le site 'https://www.pithiveraisgatinais.fr/grands-projets/amenagement-du-territoire/urbanisme-beaunois/', relayé par un lien sur le site 'democratie-active.fr'.

La présente note concerne, en général, le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.) du Beaunois, prescrit par une délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015 et arrêté finalement par une délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2022 ; elle concerne, en particulier, les dispositions du projet qui portent sur le territoire de Gaubertin, et, plus précisément, sur les parcelles et bâtis inscrits dans le périmètre des entités foncières ci-dessus décrites.

L'intérêt à déposer des Consorts GULLON-BRILLIE est ainsi établi.

1. SUR LA FORME

1.1. SUR LA PRESCRIPTION

La délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U.i. doit « *préciser les objectifs poursuivis* » par le futur document d'urbanisme.

Ainsi, la délibération du 17 décembre 2015 fixe les objectifs suivants :

- « *Préserver et valoriser le caractère rural des villages à travers les éléments constitutifs du paysage* […] ;
- *Renforcer les centre bourgs en s'appuyant sur une politique de logements volontariste (PLH) ;*
- *Assurer une gestion économe de l'espace en préservant plus particulièrement les terres agricoles ;*
- *Assurer les conditions nécessaires au maintien d'une offre de services de proximité ;*
- *Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques aussi bien dans les centres bourgs* […] *que dans des espaces spécifiques* […] » ;
- *Limiter les déplacements contraints en rapprochant l'habitat de l'emploi et encourager des mobilités plus respectueuses de l'environnement* ».

Sans qu'il soit utile de soulever dans cette note un vice de légalité externe, les Consorts notent que ces objectifs paraphrasent plus les objectifs listés par l'article L.101-2 du C.U. qu'ils n'expriment un projet politique ancré sur le territoire du Beaunois. Ces objectifs, louables mais nettement insuffisants au regard de l'enjeu, entachent l'ensemble du document, ce que la masse des données chiffrées ne parvient à estomper. Pour mémoire, l'urbanisme est un art du projet territorial, donc une expression de la culture, et non un accessoire de la comptabilité nationale…

1.2. SUR LE PORTÉ À CONNAISSANCE

Dans son avis, le Préfet du Loiret note que les avis des personnes publiques associées et consultées doivent être mis à la disposition du public lors de l'enquête publique (p. 12/12). Et ajoute que « *il en est de même en ce qui concerne les éléments du Porter à Connaissance transmis le 29 mai 2018* ».

Or, si les avis des premières sont bien consultables, les éléments du porté à connaissance sont absents du dossier soumis à l'enquête publique, disponible sur le site de la C.C. du Beaunois à l'occasion de l'enquête publique.

Il conviendra donc d'ajouter les portés à connaissance, dont celui du 29 mai 2018, au dossier.

1.3. SUR LE DIAGNOSTIC

Le constat et le diagnostic sont le socle du projet politique, exposé ensuite par le P.A.D.D. du P.L.U.i., et ne sauraient être limités à des données chiffrées.

Or le volet 2 du rapport de présentation comme l'évaluation environnementale comportent plusieurs insuffisances qui concernent le village de Gaubertin., et notamment l'état initial de son environnement naturel et urbain.

La « *lecture architecturale et urbaine* » des entités urbanisées, en des termes plus précis l'analyse typo-morphologique de ces sites, est limitée, dans le projet arrêté, à trois exemples typologiques, certes correctement décrits. Dont celui de Gaubertin, présenté comme un « *village en échelle* » (p. 123). Si la description de la partie occidentale du village correspond bien à un « *village en échelle* », selon la terminologie consacrée, l'analyse territoriale omet un aspect fondamental de la forme urbaine du village, une lointaine résultante de la seconde Guerre de Cent Ans : La scission du village en deux noyaux, la partie occidentale, où est la mairie, et la partie occidentale, où réside, au cœur du hameau, l'église paroissiale. Ce hameau n'est donc pas un écart, mais un des deux noyaux urbanisés du même village, à la fois séparés et unifiés par le parc.

Il conviendra donc, dans la mouture approuvable, d'affiner l'analyse morphologique du village de Gaubertin dans son ensemble, afin de mieux embrayer le diagnostic sur le projet politique, et ce dernier sur les pièces opposables, applicables au territoire de Gaubertin.

Il conviendra aussi, en général, d'étendre, d'extrapoler les exemples morphologiques cités à une analyse typologique globale, portant sur l'ensemble des espaces urbanisés du territoire, et, en particulier, de citer et d'analyser au moins succinctement les autres villages qui ressortissent du même type : Barville, Chemault, pour les « *villages en échelle* ».

Le schéma illustrant la trame verte existante, détaillant ceux, nécessairement imprécis *ratione materiæ*, du S.R.C.E. et du S.Co.T., fait apparaître les « *éléments constitutifs* » d'une continuité écologique entre le bois de Saint-Pipe, à Barville, et les bois de Champcolon et de Crânes, à Gaubertin et Boësses (p. 172). Or, entre le premier et le bois du Four-à-Chaux comme entre ce dernier et le parc de Gaubertin, existent des espaces agricoles ouverts sur une distance de plus d'un kilomètre, ce qui ne permet pas de les considérer comme une continuité écologique « *en pas japonais* ».

Que le parc de Gaubertin soit un « *réservoir de biodiversité* » n'est pas, au regard de sa taille et de sa nature, contestable. Il conviendra cependant de modifier le schéma pour l'adapter aux réalités du terrain, en l'espèce déplacer la trame verte entre les villages de Barville et d'Egry, reliés par des boisements épars, pouvant, eux, être regardés comme une continuité écologique « *en pas japonais* ». Ce que le diagnostic, pourtant, préconise clairement : « *La prise en compte de la TVB par les documents d'urbanisme ne se limite pas à un simple report des éléments du SRCE* […] » (p. 196)…

La carte illustrant le risque de remontée de la nappe montre que le village est soumis à un aléa fort, notamment sur la partie occidentale du village et sur la partie septentrionale du parc, ainsi que sur le bas de Sancy (p. 256). Cette carte, imprécise du fait de la taille des pixels, n'est pas complétée par un commentaire exposant, notamment, les dispositifs qui existent pour pallier ce risque. En l'espèce, autour et dans le parc et ce depuis le Moyen-Age, par le creusement d'un petit canal au lieudit de la Porte Rouge, la création de ruisseaux, l'aménagement d'une douve autour du manoir et d'une retenue collinaire dans le parc, ces éléments qui sont autant d'outils ancestraux de régulation des eaux et des crues.

Il conviendra de délimiter plus précisément ce risque et de préciser les différents outils qui existent dans les zones soumises à ce risque sur le territoire du Beaunois, surtout en l'absence d'un P.P.R.I. du Fusin.

2. SUR LE FOND

2.1. SUR LE DIAGNOSTIC

L'article L.151-4, tel qu'il était opposable à partir du 1er janvier 2016, disposait [1] : « *Il* [le diagnostic] *établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

Or le rapport, s'il inventorie et ventile bien les places de stationnement des véhicules motorisés (1 700) et des véhicules hybrides et électriques (2), n'inventorie pas les places de stationnement des vélos sur le territoire du Beaunois (p. 96).

Il conviendra donc de combler ce manque manifeste.

2.2. SUR LE P.A.D.D.

Le projet politique, exposé par le P.A.D.D. du P.L.U.i., doit décliner les objectifs initiaux, le cas échéant reformulés à l'issue du diagnostic qui en est le socle.

La carte illustrant « *l'axe 1* » des orientations situe le village de Gaubertin parmi les « *villages de proximité* ».

Or cette affectation n'est ni définie, ni développée, sinon par une orientation imprécise, ou plutôt par un constat désinvolte : « *Les autres villages se développent en lien avec leurs capacités respectives* ». Ce qui semble traduire l'absence d'un projet politique des élus communautaires sur ces villages...

Il conviendra donc de définir précisément, d'une part les « *villages de proximité* », d'autre part les orientations déclinant le projet politique porté par les élus communautaires sur ces villages.

La carte illustrant « *l'axe 2* » des orientations transpose, sans le préciser, ni l'adapter au terrain, le « *corridor écologique* » du S.R.C.E. ; en outre, les orientations écrites relatives à la trame verte ne sont qu'une redite statique des descriptions du diagnostic (cf. *supra*).

Il conviendra donc de définir des orientations susceptibles de déboucher sur des actions, ce qui est l'essence d'un projet politique.

---

[1] . Les évolutions législatives ultérieures n'ont cependant pas fait substantiellement évoluer le contenu du texte.

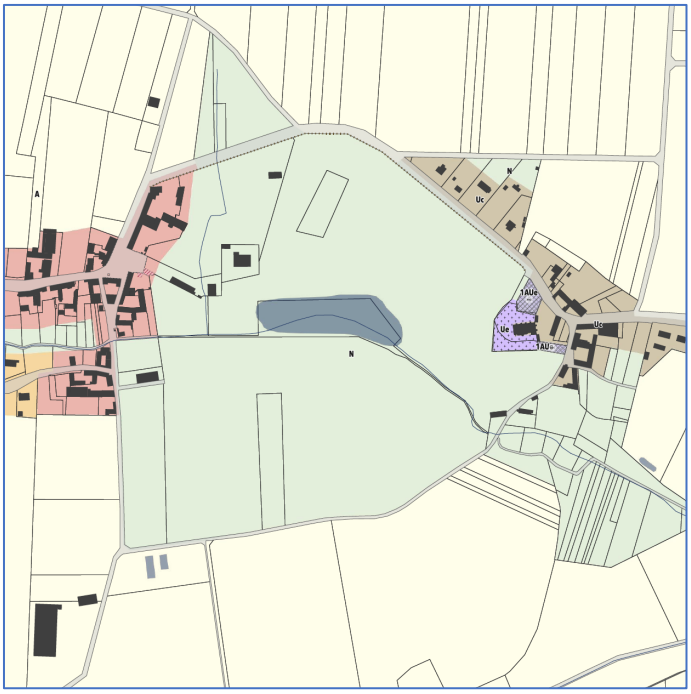
2.3. SUR LE REGLEMENT

Pour mémoire, le règlement fixe, en cohérence avec le P.A.D.D., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le projet du règlement graphique contient plusieurs dispositions constituant des servitudes d'urbanisme, portant sur des parcelles ressortissant du Domaine de Gaubertin.

2.3.1. Sur la zone naturelle et forestière

Le projet du règlement graphique classe l'ensemble du domaine dans la zone N, à l'exception de sa pointe occidentale (la ferme, le pavillon d'entrée), qui est classée dans la zone urbaine Ua2, et de sa corne orientale, qui est classée, sur une surface de 383 m^2, dans la zone 1AUe.



L'extrait du règlement graphique du P.L.U.

Si le classement de la pointe occidentale dans la zone urbaine Ua2 ne suscite aucune difficulté, au regard des bâtiments existants, le classement de la quasi-totalité du domaine dans la zone N et de sa « corne » orientale dans la zone 1AUe soulèvent plusieurs incohérences.

Le premier volet du rapport de présentation justifie le classement d'un espace dans la zone naturelle et forestière par plusieurs critères :

- Soit la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique ;
- Soit l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit leur caractère d'espaces naturels faisant l'objet d'un « *zonage de gestion* » [2] ;
- Soit la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

---

[2] . Sous ce vocable baroque, sont référencés « *les périmètres des sites Natura 2000 et des Z.N.I.E.F.F. de type 1 et 2, hors les ensembles de terrains agricoles et les ensembles urbains déjà artificialisés, les boisements de quatre hectares et plus identifiés à partir de la BD topo 2018 de l'IGN, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par la définition de la trame verte et bleue du territoire, ajustés aux terrains cultivés et aux espaces urbanisés* ».

- Soit la nécessité de prévenir les risques notamment ceux liés au débordement des cours d'eau ou à des remontées de nappe (maintien des zones-tampons).

La majeure partie du domaine, constituée des parcelles AC 5, AC 122, AC 7, AC 11, AC 12, AC 13, AC 14, AC 15, AC 16, et AC 99, répond à deux au moins des critères visés ci-dessus :

- Elle forme un site naturel intéressant pour des raisons esthétiques, historiques, et écologiques ;
- Elle appartient à un groupement forestier, et peut être regardée à ce titre comme une exploitation forestière…

Le classement des parcelles AC 5, AC 122, AC 7, AC 11, AC 12, AC 13, AC 14, AC 15, AC 16, et AC 99, dans la zone N *stricto sensu* ne suscite donc aucune difficulté.

Mais le classement du solde, regroupant les parcelles AC 8, AC 9, et AC 10, révèle une réelle incohérence :

- Il n'appartient pas au groupement forestier, et ne peut être regardé à ce titre comme une exploitation forestière ;
- Il comprend plusieurs bâtiments, dont des bâtiments affectés à l'habitation ;
- Il comprend plusieurs bâtiments, dont des bâtiments ressortissant du patrimoine bâti à repérer et à préserver pour des raisons historiques et culturelles.

Le règlement écrit applicable à la zone N dispose dans son article 1 que, dans l'ensemble de la zone N, « *sont interdits : - Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2* […] ». Et dans son article 2, que, dans l'ensemble de la zone N, « *sont autorisés sous conditions* :

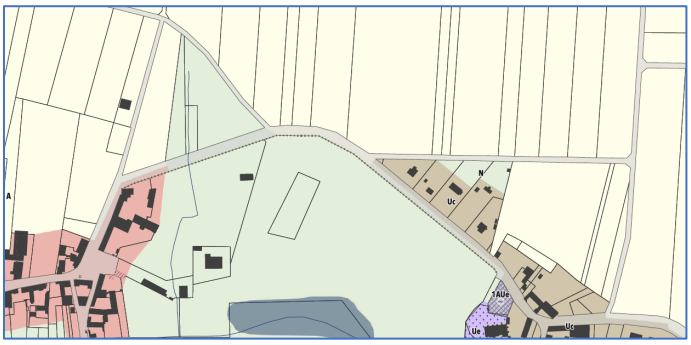
- *L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi et disposant d'une surface de plancher existante d'au moins 50 m²* […] ;
- *Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi* […] ;
- *Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : Qu'il porte sur un bâtiment identifié au document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité,* […], *et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes, habitation* […], *hébergement hôtelier et autres hébergements touristiques* […] ».

Or le document graphique ne distingue pas les bâtiments d'habitation des autres, ce qui est la source potentielle d'une incertitude juridique préjudiciable aux Consorts, notamment au regard de ses projets de rénovation de ces bâtiments dans une perspective éventuellement culturelle ou touristique.

Sans remettre en cause, en général, le classement du parc dans la zone N, il conviendra donc, en particulier, de délimiter un s.t.e.c.a.l. dans la zone N, centrée sur lesdites parcelles AC 8, AC 9, et AC 10, comme le P.L.U. en prévoit, pour des raisons similaires, autour du manoir de Gaudigny, du Domaine de Flotin, et de l'ancienne gare de Boiscommun.

2.3.2. Sur le mur périphérique

Le projet du règlement graphique classe, par un trait pointillé gris, le mur septentrional du domaine comme un « *mur à protéger au titre de l'article L.151-19* » du C.U..



L'extrait du règlement graphique du P.L.U.

La protection de ce mur ne suscite, en tant que telle, aucune réserve. Le diagnostic souligne à juste titre (p. 124) que ce mur « *encadre les routes* (sic) *et confère un caractère majestueux à cette route* ».
Toutefois, la règle ne saurait se limiter à un trait pointillé, sur le document graphique ; elle doit découler du règlement écrit, sauf si la règle figurant sur le document graphique est suffisamment explicite. Ce qui n'est pas le cas.
Or le règlement écrit, dans son article 5 des dispositions générales, dispose que « *la démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif* ».
Cet article 5 est donc incomplet en ce qu'il réglemente les « *éléments de patrimoine bâti à protéger* », repérés sur le document graphique par un rond rose, mais ne règlemente pas les « *murs à protéger* », repérés par un trait pointillé gris, ni les « *façades à préserver* », repérées par un trait pointillé mauve, tous au titre du même article L.151-19. Une telle incohérence est la source potentielle d'une incertitude juridique préjudiciable aux Consorts, notamment au regard de ses projets de rénovation du domaine.

A supposer même que les « *éléments de patrimoine bâti à protéger* » comprennent les murs éloignés des bâtiments, cette disposition ne saurait faire obstacle à l'ouverture d'une porte charretière dans ce mur, non seulement pour « *pour assurer la sécurité des usagers* », mais aussi pour permettre l'exploitation forestière du parc. Les Consorts rappellent que ce mur est inscrit dans le P.D.A. de l'église de Gaubertin, inscrite par un arrêté du 12 janvier 1931, ce qui impliquera, pour la réalisation de ce projet, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et, auparavant, une concertation étroite avec lui sur la forme architecturale de l'ouvrage.

Il conviendra donc d'adapter le règlement écrit à son document graphique et de distinguer les règles applicables aux « *éléments de patrimoine bâti à protéger* » des règles applicables aux « *murs à protéger* ».

A supposer même que les « *éléments de patrimoine bâti à protéger* » comprennent les murs éloignés des bâtiments, il conviendra d'ajouter à l'article 5 des dispositions générales les mots « […] *ou pour assurer la desserte des terrains riverains* ».

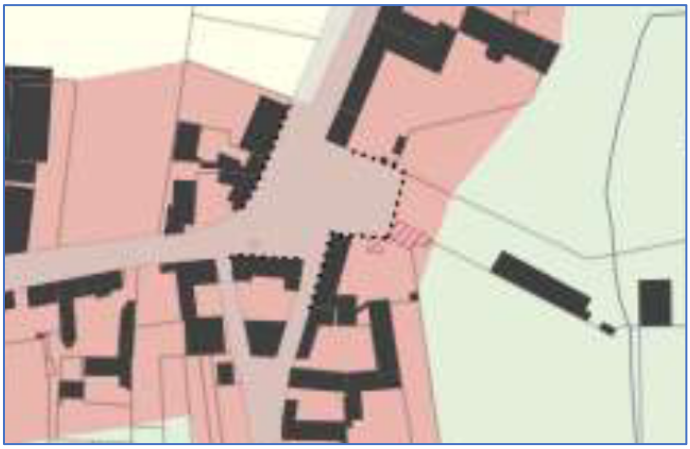
2.3.3. Sur la place du Château

Le projet du règlement graphique classe, par un trait pointillé mauve [3], les abords de la place dans les « *façades à préserver au titre de l'article L.151-19* » du C.U..

---

[3] . Ce trait pointillé est nettement plus visible sur la version arrêtée le 30 juin 2022…

L'extrait du règlement graphique du P.L.U. (13/12/2022)



L'extrait du règlement graphique du P.L.U. (30/06/2022)

La protection de ces façades, dont celle du petit pavillon d'entrée, ne suscite, en tant que telle, aucune réserve.

Mais les insuffisances et incohérences relevées à propos des « *murs à protéger au titre de l'article L.151-19* » concernent aussi les « *façades à préserver au titre de l'article L.151-19* » du C.U..

Sans qu'il soit nécessaire de développer à nouveau la démonstration de l'incohérence entre la pièce graphique et la pièce écrite, il conviendra d'adapter le règlement écrit à son document graphique et de distinguer les règles applicables aux « *éléments de patrimoine bâti à protéger* » des règles applicables aux « *façades à préserver* ».

En outre, le document graphique dispose que les éléments du patrimoine bâti et les murs repérés sont « *à protéger* », mais que les façades repérées sont « *à préserver* ». Si les mots ont un sens précis [4], les légendes différentes sur le règlement graphique impliquent que les règles fixées par le règlement écrit soient différentes.

Il conviendra donc d'ajouter aux dispositions générales un article distinct sur les « *façades à préserver* ».

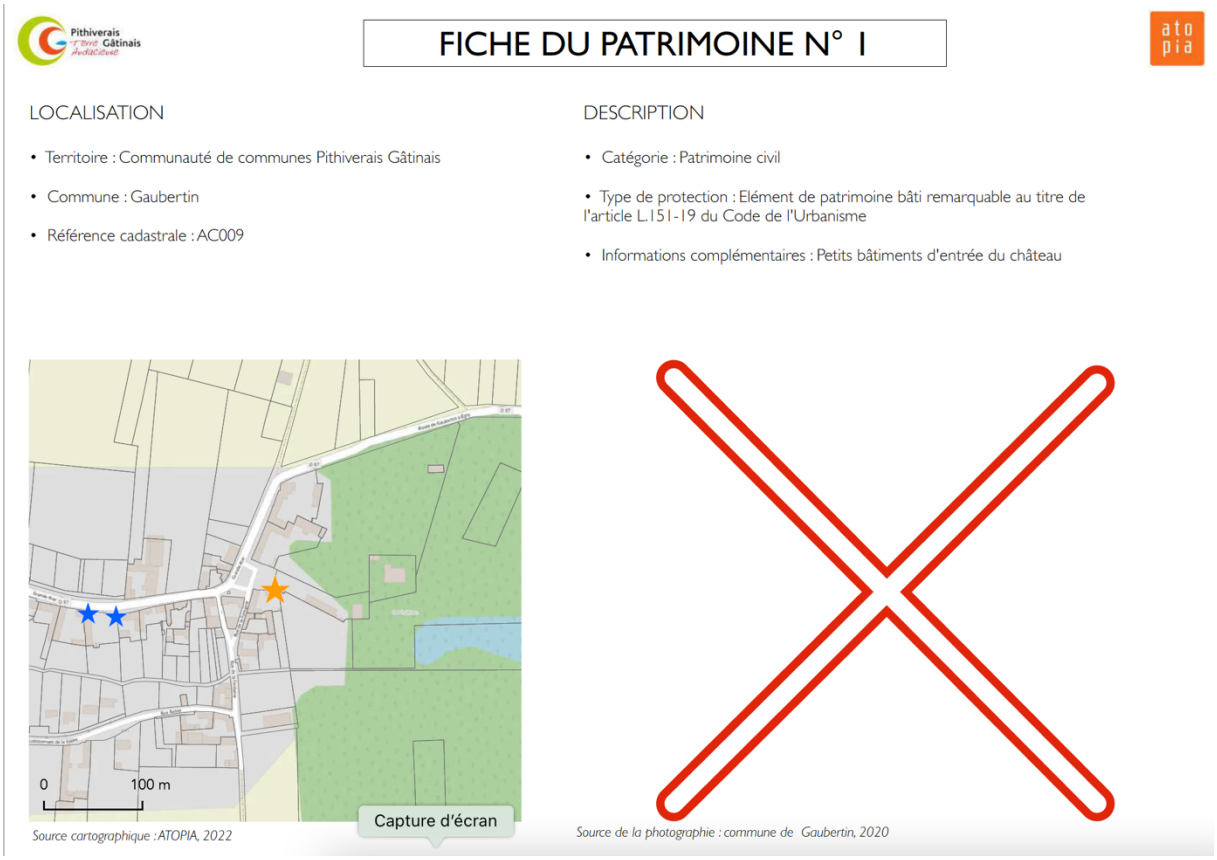
Enfin, l'annexe 3 du règlement écrit renvoie aux « *fiches patrimoine* », qui « *sont présentes au document 4.1.2. du dossier de PLUi* ». Or une simple annexe du règlement écrit ne saurait créer une

[4] . Protéger, « *veiller au maintien, au progrès d'une chose* », diffère de préserver, « *sauver d'un mal qui pourrait arriver* », selon le dictionnaire classique de Littré.

règle nouvelle ou modifier une règle fixée dans le corps du règlement ; une telle fiche ne peut donc être qu'informative ou pédagogique au plus.

Nonobstant cette nouvelle incohérence, la « *fiche du patrimoine n° 1* », relative à la place du Château, n'apporte aucune précision, la photographie étant remplacée par une croix évidée rouge (cf. la capture d'écran ci-dessous). A bon escient, les Consorts notent que cette fiche, correctement remplie, constituerait une simple illustration de l'article 5 et ne comprendrait aucune règle nouvelle opposable.

Il conviendra de remplacer la croix par des photographies des différents bâtiments concernés, i.e. des bâtiments existant sur les quatre côtés de la place, qui forment un ensemble et, en effet, un ensemble « *à préserver* » des éventuelles dénaturations (comme par des climatiseurs extérieurs ou des antennes paraboliques, par exemple).

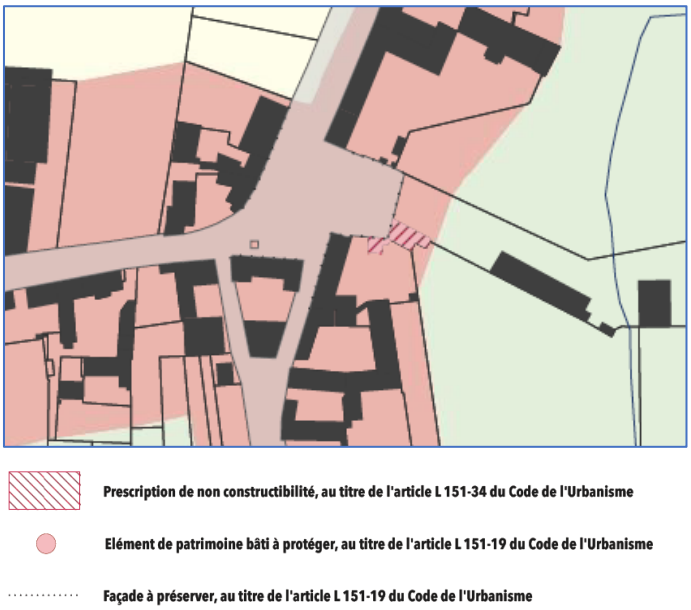


2.3.4. Sur le pavillon d'entrée

Le projet du règlement graphique couvre, sur la place du Château, le pavillon d'entrée d'une trame barrée rose (cf. la page suivante).

Or cette trame ne correspond à aucune prescription ponctuelle, linéaire, ou surfacique de la légende du règlement graphique :

- Les « *bâtiments susceptibles de changer de destination* » sont repérés par un aplat violet ;
- Les « *éléments du patrimoine bâti à protéger* » sont repérés par un cercle rose ;
- Les « *façades à préserver* » sont repérées par un trait pointillé mauve ;
- La « *prescription de non-constructibilité* » est délimitée par une trame bandée rose ;
- Les « *emplacements réservés* » sont délimités par une trame losangée grise…



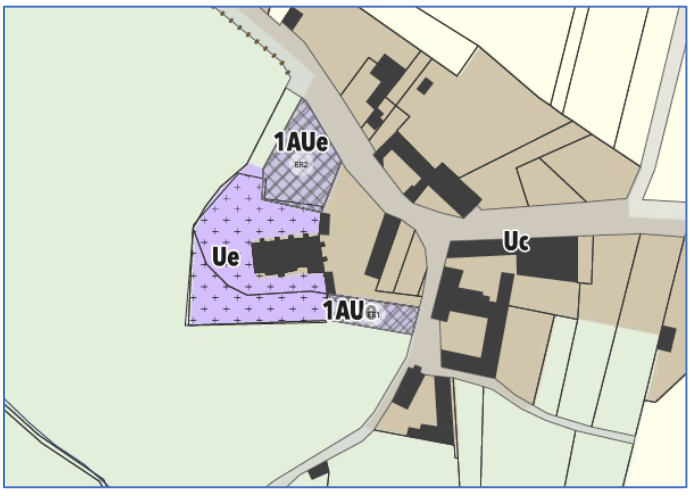
L'extrait du règlement graphique du P.L.U.

En d'autres termes, cette trame n'étant pas légendée, aucune règle ne s'applique à ce bâtiment, sinon, apparemment, la « *préservation* » de sa façade et la préservation des « *petits bâtiments d'entrée du château* », au titre de l'article 5 des dispositions générales et sous la réserve d'une clarification de cet article (cf. *supra*).

Il conviendra donc de supprimer cette incohérence manifeste et de lever cette trame sur ce bâtiment d'habitation, existant depuis 1845 et encore récemment occupé, dont les Consorts envisagent la rénovation prochaine.

2.3.5. Sur l'emplacement réservé

Le projet du règlement graphique couvre, dans le hameau de Sancy, la « corne » du parc d'une trame losangée grise.



L'extrait du règlement graphique du P.L.U.

Cette trame correspond à un « *emplacement réservé au titre de l'article L.151-41* », alinéa 1°, numéroté Gaubertin / ER 1 dans ce cas précis, quoique le numéro soit illisible sur le plan.

L'article L.151-41 autorise le règlement à délimiter des emplacements réservés pour des motifs d'intérêt général, sans qu'il définisse les servitudes applicables, laissées à l'appréciation des élus en fonction de leurs projets.

En l'espèce, la pièce intitulée « *inventaire des prescriptions réglementaires - Emplacements réservés* », si elle inventorie bien les espaces tramés, et définit les bénéficiaires ainsi que les parcelles concernées, ne fixe ni n'inventorie des « *prescriptions réglementaires* ».

Or le règlement écrit du projet du P.L.U.i. ne fixe, ni dans ses dispositions générales, ni dans la pièce précitée, aucune règle relative à ces emplacements réservés.

L'usage, à défaut d'une règle écrite, consiste en ce que la délimitation rende le terrain inconstructible sauf pour l'objet de la réserve.

Nonobstant cet oubli, cet emplacement réserve se heurte à une difficulté.

L'objet de cet emplacement réservé ER 1 est, selon l'inventaire, la « *réalisation d'un parking près du cimetière* » et le bénéficiaire la Commune de Gaubertin.

Les Consorts ne s'opposent pas, *a priori*, à la réalisation d'une bande de stationnement sur cette extrémité du parc. Ils rappellent que l'extension du cimetière a pu être réalisé en 1965 grâce au don qu'ils ont fait d'une partie du parc au profit de la commune.

Mais ils constatent que le parc est bordé, sur la placette du hameau, par un mur en maçonnerie « traditionnelle », d'une même qualité que le mur protégé au titre de l'article L. 151-19 sur la partie septentrionale (cf. *supra*). En outre, ce mur est inscrit, non seulement dans le P.D.A. de l'église de Gaubertin, mais dans l'aire de covisibilité de l'église, récemment rénovée à l'initiative inspirée du Maire.

Le mur concerné (© Google Streetview, août 2021)

Or la réalisation de cette bande de stationnement, hors le chemin d'accès à la parcelle 19, entraînera la démolition de ce mur et la construction d'un mur neuf, sur une longueur d'environ 37 mètres (et plus si le mur mitoyen de la parcelle 19 doit être repris). Ce dernier ne saurait être construit qu'avec les mêmes matériaux, afin que soit conservé, sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, le caractère de cette placette qui, curieusement, n'est pas « *à préserver* » comme celui de la place du Château.

Compte tenu de ces contraintes, le coût pour la collectivité excèdera manifestement le budget d'investissement de la commune.

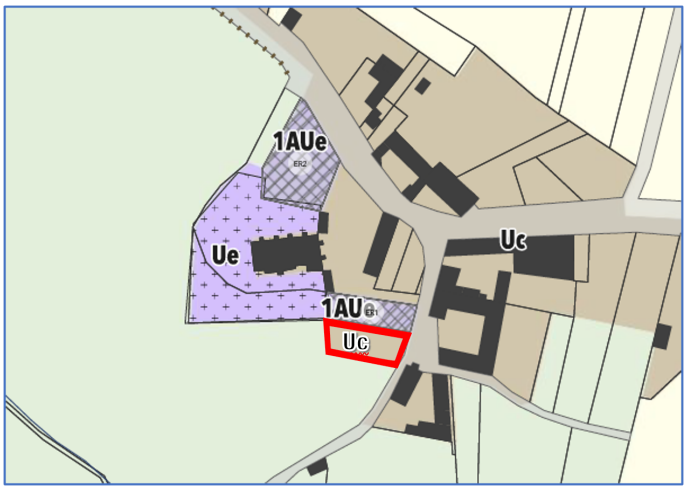
En conséquence, le coût excessif de l'aménagement, l'atteinte à la propriété privée, les répercussions sur l'environnement (artificialisation, pollution), excèderont l'intérêt collectif du projet.

Toutefois, les Consorts se sont rapprochés du Maire de Gaubertin, pour proposer un projet partagé, permettant de rétablir l'équilibre du bilan, en diminuant le coût pour la collectivité, l'impact sur la propriété privée, l'impact sur l'esthétique urbaine, et en favorisant cependant un projet d'intérêt général.

Ils ont proposé que la zone urbaine Uc soit étendue depuis la placette jusqu'au niveau de l'ancien chemin de l'Ecole, permettant de dégager une surface constructible d'environ 400 m^2, déduction faite de celle de l'emplacement réservé, pour la construction d'un petit pavillon d'entrée. Le coût de la construction du nouveau mur sera alors intégré au coût de la construction du bâtiment, et pris à sa charge par le constructeur. Ce qui permettra de limiter les coûts à la charge de la collectivité à l'aménagement du parking.

Ce projet ne remettra pas en cause l'équilibre du projet du P.L.U.i. sur le hameau de Sancy à Gaubertin, dans la mesure où le projet du règlement graphique autorise déjà deux extensions urbaines, la première en profondeur au nord de la route départementale, permettant ainsi l'aménagement de parcelles en second rang, « en drapeau » selon la terminologie consacrée, la seconde en projection à l'est du hameau et au sud de la route départementale, en « étalement urbain » selon la terminologie consacrée. Ce qui contredit ainsi l'objectif d'un village dense et massé (cf. les articles L.101-2, al. 1° b), et L.101-2-1, al. 3°, du C.U.).

Ce projet est cohérent avec la méthode retenue par le S.Co.T. du Pays de Beauce-Gâtinais-en-Pithiverais, celle de la dilation / érosion de la tache urbaine : La délimitation proposée entre dans le tampon de 50 mètres, écrêté de 25 mètres, calculé à partir des fermes existantes autour du chemin de Sancy ; elle restera contrainte par la permanence de la zone naturelle et forestière au sud du cimetière.



Le zonage proposé pour ce projet partagé

Ce projet a été présenté au Maire de Gaubertin, qui n'a pas témoigné de son opposition.

Il conviendra donc de modifier légèrement l'emprise de la zone Uc selon le schéma suivant, afin de rendre possible un projet partagé entre la Commune de Gaubertin et les Consorts.

2.3.6. Sur le zonage 1AUe

Le projet du règlement graphique inscrit, dans le hameau de Sancy, la « corne » du parc dans la zone à urbaniser 1AUe. L'objectif poursuivi est, selon le « chapeau » du règlement écrit, le « *développement des cimetières* ». Ce qui, curieusement, n'est l'objet d'aucune justification dans le volet 1 du rapport (p. 97 à p. 101).

Or ce même secteur de la zone 1AUe est entièrement inscrit dans un emplacement réservé, l'ER 1 (cf. *supra*).

Pour mémoire, l'objet de l'ER 1 est, selon l'inventaire, la « *réalisation d'un parking près du cimetière* ». Un parking qui reste un accessoire du cimetière.

Pourtant, l'article 2, applicable à la zone, permet la construction de bâtiments affectés à d'autres usages que ceux interdits par l'article 1 ; il autorise par exemple, l'habitation, le bureau,

l'hébergement, le commerce de détail, etc. La seule réserve est, au titre de l'article 2, l'obligation d'aménager la zone « *sous* [la] *forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* ». Sur 383 m^2 !

En outre, l'article 3, al. 2.2, autorise la construction de bâtiments, dont la hauteur ne pourra « *excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère ou 14 mètres au faîtage* », soit la hauteur d'un immeuble R + 2 + Combles. Sur un terrain affecté par principe à un cimetière !

Le règlement applicable à la zone est donc manifestement incompatible avec l'objectif assigné à la zone comme à l'objet de l'emplacement réservé.

Dans la mesure où l'emplacement réservé a pour vocation de rendre le terrain inconstructible sauf pour l'objet de la réserve et par le bénéficiaire, la délimitation et la réglementation de cette zone 1AUe sont, sur ce secteur, manifestement superfétatoires.

Il conviendra donc d'intégrer ce secteur dans la zone Uc, le régime de l'emplacement réservé suffisant à empêcher une construction autre qu'affectée à son objet.

3. LA CONCLUSION

Par les motifs invoqués ci-dessus, les Consorts demandent que le projet soit amendé, et en conséquence essentiellement amélioré et juridiquement sécurisé, notamment sur les points qui les intéressent particulièrement :

- Il conviendra de délimiter un s.t.e.c.a.l. dans la zone N, centrée sur les parcelles AC 8, AC 9, et AC 10, comme le P.L.U. en prévoit, pour des raisons similaires, autour du manoir de Gaudigny, du domaine de Flotin, et de l'ancienne gare de Boiscommun ;
- Il conviendra d'adapter le règlement écrit à son document graphique et de distinguer les règles applicables aux « *éléments de patrimoine bâti à protéger* » des règles applicables aux « *murs à protéger* » ;
- A supposer même que les « *éléments de patrimoine bâti à protéger* » comprennent les murs éloignés des bâtiments, il conviendra d'ajouter à l'article 5 des dispositions générales les mots « […] *ou pour assurer la desserte des terrains riverains* » ;
- Il conviendra d'ajouter aux dispositions générales du règlement écrit un article détaillant les règles applicables aux « *façades à préserver* » ;
- Sur la « *fiche du patrimoine n° 1* », relative à la place du Château à Gaubertin, il conviendra de remplacer la croix par des photographies des différents bâtiments concernés, i.e. des bâtiments existant sur les quatre côtés de la place ;
- Il conviendra de supprimer la trame inconnue grevant le pavillon d'entrée, un bâtiment d'habitation, existant depuis 1845 et encore récemment occupé, dont les Consorts envisagent la rénovation prochaine ;
- Il conviendra, dans le hameau de Sancy, de modifier modérément l'emprise de la zone Uc sur la « corne » du parc, afin de rendre possible le projet partagé entre la Commune de Gaubertin et les Consorts ;
- Il conviendra d'intégrer le petit secteur de la zone 1AUe du hameau de Sancy dans la zone Uc, le régime de l'emplacement réservé suffisant à empêcher une construction autre qu'affectée à son objet.

Les Consorts sont disposés à rencontrer les élus communautaires sur ces différentes observations, et remercient les membres de la commission d'enquête publique de l'attention qu'ils voudront bien porter à cette note.

Paris, le 24 mars 2023

Contact courrier : Madame Micheline BRILLIE-GULLON
12 rue de Rivoli
75 004 PARIS

Contact téléphonique : 06.09.20.46.23

Contact électronique : gullonperso@al.com