

# **ANNEXES**

**à l'observation déposée dans le cadre de l'enquête publique  
relative à la révision allégée n°1 du PLUi-H  
de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais**

**Observant : SCI LEA**

**représentée par Monsieur Philippe LEHMANN, gérant**

**Adresse : Lieu-Dit Maurepas, 89500 Les Bordes**

**Parcelles concernées : ZC 211, 212, 232, 226 et 155**

*Enquête publique du lundi 4 mai au samedi 6 juin 2026 inclus  
Arrêté du Président n° 202603240005ACT du 7 avril 2026*

# SOMMAIRE DES ANNEXES

**Pièce n°1** Justificatifs juridiques de la SCI LEA et titre de propriété :

**1.a** Extrait Kbis SCI LEA à jour au 17 mai 2026 (n° RCS Paris 403 451 586)

**1.b** Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites du 27 septembre 2024, dressé par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert

**1.c** Plan de bornage signé électroniquement par toutes les parties riveraines

**1.d** Extrait de l'acte authentique de vente du 15 septembre 2023 (Me LE DANTEC, notaire)

**Pièce n°2** Plan de situation du Lieu-Dit Maurepas avec délimitation des parcelles et report du classement EIPE existant

**Pièce n°3** Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0211 (1 040 m<sup>2</sup>)

**Pièce n°4** Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0212 (446 m<sup>2</sup>)

**Pièce n°5** Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0232 (554 m<sup>2</sup>)

**Pièce n°6** Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0226 (1 766 m<sup>2</sup>)

**Pièce n°7** Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0155 (1 260 m<sup>2</sup>)

**Pièce n°8** Photographie aérienne IGN avec mesure de la distance entre la mare et les parcelles ZC 211/212/232 (plus de 45 m)

**Pièce n°9** Photographie aérienne IGN avec mesure de la distance entre la mare et la clôture de la parcelle ZC 226 (≈ 9 m)

**Pièce n°10** Photographie aérienne IGN avec mesure de la distance entre la mare et la clôture de la parcelle ZC 155 (≈ 6 m)

**Pièce n°11** Tableau récapitulatif des surfaces des parcelles et des classements EIPE par parcelle

**Pièce n°12** Extrait de la notice explicative du PLUi-H approuvé, pages 24-25, énumérant les sept critères de délimitation des EIPE

# PIÈCE N° 1

## Justificatifs juridiques

Pièce n°1 — Justificatifs juridiques de la SCI LEA et titre de propriété des parcelles cadastrées ZC 211, ZC 212, ZC 232, ZC 226 et ZC 155, section ZC, feuille 1, commune de Les Bordes (code INSEE 89051).

La présente pièce se décompose en quatre sous-pièces :

**1.a** — Extrait Kbis de la SCI LEA à jour au 17 mai 2026, désignant Monsieur Philippe LEHMANN en qualité de gérant.

**1.b** — Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites du 27 septembre 2024, dressé par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert. Ce document, qui fait loi entre les parties au sens de l'article 646 du code civil, confirme la qualité de propriétaire de la SCI LEA (par référence à l'attestation du 15 septembre 2023 de Maître Véronique LE DANTEC, notaire) ainsi que les limites cadastrales des parcelles concernées.

**1.c** — Plan de bornage à l'échelle 1/500, signé électroniquement par toutes les parties riveraines et par le géomètre-expert. Ce plan, opposable erga omnes, fonde géométriquement les distances mesurées dans le présent dossier (cf. pièces n°8, 9 et 10).

**1.d** — Extrait de l'acte authentique de vente du 15 septembre 2023 (6 premières pages), reçu par Maître Véronique LE DANTEC, notaire à Saint-Julien-du-Sault, constatant l'acquisition par la SCI LEA des parcelles ZC 211, ZC 212, ZC 232, ZC 226 et ZC 155.

# PIÈCE N° 1.a

## Extrait Kbis SCI LEA

Extrait d'immatriculation principale au Registre du Commerce et des Sociétés (R.C.S. Paris) de la SCI LEA, à jour au 17 mai 2026. Numéro RCS : 403 451 586. Forme juridique : société civile. Date d'immatriculation : 16 janvier 1996. Siège social : 21/23 boulevard Richard Lenoir, 75011 Paris. Gérants : Mme Isabelle ATTALI et M. Philippe LEHMANN. Code de vérification Infogreffe : hJN9X6N1SY.



N° de gestion 1996D00140

**Extrait Kbis**

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 17 mai 2026

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

*Immatriculation au RCS, numéro* 403 451 586 R.C.S. Paris  
*Date d'immatriculation* 16/01/1996  
*Dénomination ou raison sociale* **SCI LEA**  
*Forme juridique* Société civile  
*Capital social* 7 622,45 EUROS  
*- Mention n° 52576 du 01/01/2002* CONVERSION DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS EFFECTUEE D'OFFICE PAR LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE EN APPLICATION DU DECRET N°2001-474 DU 30 MAI 2001  
*Numéro d'identification Européen - EUID* FR7501.403451586  
*Adresse du siège* 21/23 boulevard Richard Lenoir 75011 Paris  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 16/01/2046

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Gérant**

*Nom, prénoms* ATTALI ISABELLE  
*Date et lieu de naissance* Le 02/11/1967 à CHOISY LE ROI (94)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 5 rue Titon 75011 Paris

**Gérant**

*Nom, prénoms* LEHMANN PHILIPPE  
*Date et lieu de naissance* Le 10/03/1964 à BOURBONNE (52)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 138 boulevard R Lenoir 75011 Paris

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse de l'établissement* 21/23 boulevard Richard Lenoir 75011 Paris  
*Activité(s) exercée(s)* ACQUISITION DE TOUS BIENS IMMOBILIERS ET MOBILIERS ET LEUR GESTION ET ADMINISTRATION, TOUTES OPERATIONS AYANT TRAIT A L'OBJET  
*Date de commencement d'activité* 01/01/1996  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

# PIÈCE N° 1.b

## Procès-verbal de bornage du 27 septembre 2024

Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites dressé le 27 septembre 2024 par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert associée (Geomètres-Experts DELELIGNE et Associés, Villeneuve-l'Archevêque), dossier n°241535. Ce document confirme la qualité de propriétaire de la SCI LEA — par référence à l'attestation du 15 septembre 2023 de Maître Véronique LE DANTEC, notaire — et fixe contradictoirement les limites séparatives entre les parcelles ZC 155, 211, 212, 226 et 232 et les fonds voisins (ZC 152, 188, 208 et Chemin de la Croix Saint Pierre). Conformément à l'article 646 du code civil et à la jurisprudence constante, le procès-verbal de bornage signé par toutes les parties fait loi entre elles et leurs ayants droit.

# Acte foncier

## Procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites

**Concernant tout ou partie de la PROPRIETE LEA sise,**

Département de l'Yonne

Commune LES BORDES

Nom de voie : 12 Maurepas

Section ZC - Parcelles n°232, 212, 211, 155 et 226

Dossier n°241535

Le 25/10/2024.

*Clos le*

*Nelly DELELIGNE*

signé électroniquement par Nelly DELELIGNE

✓ Signé et certifié par **youSign**



**GÉOMÈTRES-EXPERTS**  
**DELELIGNE ET ASSOCIÉS**

Jean-Louis DELELIGNE  
6b, rue de l'Hôtel de ville  
89600 SAINT-FLORENTIN

Tel : 03.86.35.15.52

Courriel : jean-louis.delelignè@geometre-expert.fr

Nelly DELELIGNE  
1, rue Paul Bert

89190 VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE

Tel : 03.86.86.76.08

Courriel : nelly.delelignè@geometre-expert.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

**A la requête de M. Philippe LEHMANN agissant pour le compte de SCI LEA, Propriétaire des parcelles ci-après désignées, je soussignée Nelly DELELIGNE, Géomètre-Expert associée à VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE, inscrite au tableau du conseil régional de Bourgogne sous le numéro 06637 ai été chargée de procéder au bornage et à la reconnaissance des limites de la propriété cadastrée commune LES BORDES (89500), Section ZC Parcelles n° 232, 212, 211, 155 et 226 et dresse en conséquence le présent procès-verbal.**

**Article 1 : Désignation des parties**

**Propriétaires demandeurs**

1) La Société LEA immatriculée sous le numéro 403451586 ayant son siège social à 21 boulevard Richard Lenoir, 75011 PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT  
Propriétaire des parcelles cadastrées Commune de LES BORDES (89) section ZC n° 155, 211, 212, 226 et 232  
Suivant attestation du 15 septembre 2023 de Maître Véronique LE DANTEC suite à la vente qu'elle a constaté le même jour.

**Propriétaires riverains concernés**

1) L'indivision PATHIER  
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de LES BORDES (89) section ZC n° 188  
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de LES BORDES (89) section ZC n° 208  
Regroupant :  
Monsieur Daniel Roger PATHIER, né le 28/05/1942 à VILLENEUVE-SUR-YONNE (89), demeurant 12 rue des Salles, 89500 VILLENEUVE-SUR-YONNE, Propriétaire indivis  
Madame Elisabeth Juliette Alice BAZIN, née le 10/09/1944 à SAINT-JEAN-DE-BONNEVAL (10), épouse PATHIER, demeurant 12 rue des Salles, 89500 VILLENEUVE-SUR-YONNE, Propriétaire indivise  
Présentation de l'acte de rétrocession par la SAFER de BOURGOGNE reçu le 13/07/2001 par Maître Serge AUDEUX, Notaire à SERGIGNES publié le 06/09/2001 Vol 2001P n° 2906

2) L'indivision CADIERGUES  
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de LES BORDES (89) section ZC n° 152  
Regroupant :  
Madame Élodie Claude Marie CADIERGUES, née le 12/01/1987 à SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78), demeurant 16 Maurepas, 89500 LES BORDES, Propriétaire indivise  
Madame Céline Nadine CADIERGUES, née le 06/12/1980 à TONNERRE (89), épouse MORIN, demeurant Le Grand Longueron 1b rue Principale, 89300 CHAMPLAY, Propriétaire indivise  
Suivant déclaration, sans présentation d'acte.

3) Commune LES BORDES domicilié 2 route de Theil, 89500 LES BORDES  
Propriétaire du Chemin de la Croix Saint Pierre Commune de LES BORDES (89)  
Suivant déclaration, sans présentation d'acte.

**Article 2 : Objet de l'opération**

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et/(ou) les points de limites communs **entre les parcelles cadastrées** :

**Commune de LES BORDES (89)**

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
ZC	Maurepas	155	



Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
ZC	Terres de Maurepas	211	
ZC	Terres de Maurepas	212	
ZC	12 Maurepas	226	
ZC	Terres de Maurepas	232	

**Et les parcelles cadastrées :  
Commune de LES BORDES (89)**

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
	Chemin de la croix st pierre	.	
ZC	Terres de Maurepas	152	
ZC	Terres de Maurepas	188	
ZC	Terres de Maurepas	208	

## ➤ Chapitre II : Partie non normalisée - expertise

### **Article 3 : Débat contradictoire**

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le **vendredi 27 septembre 2024** à partir de **11 h 00** à **LES BORDES**, ont été convoqués par lettre simple en date du **12 septembre 2024**.

- Mme Elisabeth BAZIN épouse PATHIER
- Mme Céline CADIERGUES épouse MORIN
- Mme Élodie CADIERGUES
- LEA
- Le LES BORDES
- M. Daniel PATHIER

Au jour et heure dits, j'ai procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence de :

- Le LES BORDES, représenté par Mme Sylvie ADAM, Maire
- Mme Élodie CADIERGUES
- LEA, représentée par M. Philippe LEHMANN, Gérant
- M. Daniel PATHIER

### **Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites**

- **Les titres de propriété et en particulier :**

- Les titres cités à l'article 1 : aucune mention remarquable concernant les limites de propriété

- **Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :**

- Relevé d'état des lieux préalable dressé par le cabinet soussigné,
- Document d'arpentage n° 556 M dressé le 17/09/2012 par Daniel REVELLAT, Géomètre Expert à Villeneuve l'Archevêque division des parcelles ZC 189, 190 et 191
- Document d'arpentage n° 534 J dressé le 28/02/2007 par Philippe HEURTEVIN, Géomètre Expert à Sens division des parcelles ZC 205 et 206
- Document d'arpentage n° 495 B dressé le 29/11/2005 par Sylvie MISCHÉL, Géomètre Expert à Sens division des parcelles ZC 153
- Document d'arpentage n° 455 C dressé le 20/10/1992 par e HELMER, Géomètre Expert à Villeneuve l'Archevêque division des parcelles ZC 37 et 154
- Document d'arpentage n° 371 dressé le 23/03/1984 par Philippe HEURTEVIN, Géomètre Expert à Sens division de la parcelle ZC 35
- Plan de remembrement coté

• **Les documents présentés par les parties :**

- Par la Commune de LES BORDES ; Procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites dressé le 25/09/2013 par Valérie WALTER-BARTIAL & Plan de bornage

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

• **Les bornes et signes de possession et en particulier :**

Concernant la limite séparative avec le chemin, présence d'une ancienne borne, d'une tige enterrée (retrouvée après affouillement lors de la réunion de bornage), clôture piquets bois

Concernant la limite séparative avec les parcelles ZC 188 et 208, présence d'une ancienne borne (retrouvée après affouillement lors de la réunion de bornage), d'une tige enterrée (retrouvée après affouillement lors de la réunion de bornage) et d'une clôture piquets bois, aux abords, une autre ancienne borne

Concernant la limite séparative avec la parcelle ZC 152 présence d'une ancienne borne, d'un angle pilier, d'un mur de bâtiment (ZC 152) avec panneau solaire, d'une clôture

Concernant la limite entre les parcelles ZC 226 et 232 présence d'une clôture

• **Les dires des parties repris ci-dessous :**

Les parties n'ont pas fait de déclaration sur la définition des limites.

**Article 5 : Définition des limites de propriétés**

**Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :**

Concernant la limite séparative avec le chemin, l'emplacement des anciennes bornes et l'application du PV et plan de bornage BGAT du 25/09/2013

Concernant la limite séparative avec les parcelles ZC 188 et 208, l'application des documents d'arpentage suscité au mieux de ce que les éléments relevés le permettent, et notamment l'emplacement des deux anciennes bornes et de la clôture interne (232/226) est l'élément remarquable reconnu pour la définition de la limite

Concernant la limite séparative avec la parcelle ZC 152 l'application des documents d'arpentage suscité au mieux de ce que les éléments relevés le permettent, et notamment l'emplacement des deux anciennes bornes de l'angle pilier et de la clôture interne (232/226) est l'élément remarquable reconnu pour la définition de la limite

**Définition et matérialisation des limites :**

A l'issue

Du débat contradictoire et de la présente analyse

Après avoir constaté l'accord des parties présentes,

	Nature du repère	Repère nouveau	Repère anciens
<b>A</b>	Ancienne borne		x
<b>B</b>	Ancienne borne		x
<b>C</b>	Non matérialisé		
<b>D</b>	Tige de borne		x
<b>E</b>	Tige de borne		
<b>F</b>	Ancienne borne		x
<b>G</b>	Angle pilier		x

Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive la(les) limite(s) de propriété objet du présent procès verbal de bornage ainsi fixée suivant la ligne : **A, B, C, D, E, F, G**

**Nature des limites et appartenances :**

- Le long de la limite A à F la clôture appartient à ZC 155, 226, 232, 212, 211
- Le long de la limite F-G la clôture, le mur de bâtiment, le pilier appartiennent à ZC 152

**Mesures permettant le rétablissement des sommets des limites**

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Les coordonnées des points destinées à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur sont référencées dans le système RGF 93 – CC 48.

**Article 6 : Absence**

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.

Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-

verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

#### **Article 7 : Défaut d'accord amiable**

A défaut de ratification expresse par les parties, il sera dressé un procès verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et(ou) des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal.

Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).

#### **Article 8 : Observations complémentaires**

La présente opération a mis en évidence la présence que le panneau solaire fixé sur le pignon de la maison ZC 152 est en saillie sur la parcelle ZC 211.

#### **Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères**

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.

Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

#### **Article 10 : Publication**

##### **Enregistrement dans le portail Géofoncier [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr) :**

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis...),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).

#### **Production du RFU :**

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur afin de permettre la visualisation des limites contradictoirement définies dans le portail [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr).

#### **Article 11 : Protection des données**

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de bornage ou de reconnaissance de limites soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrées les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée.

Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour exercer vos droits, merci d'adresser votre courrier à SARL DELELIGNE ET ASSOCIES, 6 bis, rue de l'Hôtel de Ville BP 38 – 89 600 SAINT FLORENTIN ou par courriel à [nelly.deleligne@geometre-expert.fr](mailto:nelly.deleligne@geometre-expert.fr). Merci de joindre la copie d'une pièce d'identité. Attention, si votre demande concerne les informations saisies dans le portail GEOFONCIER, toute demande devra être adressée directement au Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

### **Article 12 : Clauses Générales**

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe les limites des propriétés. Le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles représentent.

Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au géomètre-expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par LEA.

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions.

**Fait sur 6 pages à Villeneuve-l'Archevêque, le vendredi 27 septembre 2024**

Pièce annexée : Plan de bornage

## ACCORDS DES PARTIES :

L'approbation du présent procès-verbal, réitère l'accord des parties présentes exprimé sur la définition des limites lors des opérations de bornage et, le cas échéant, entérine également l'accord des parties absentes lors des opérations de bornage.

### Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :

Dénomination	Cadastre	Signature
SCI LEA	ZC 232	Le 14/10/2024, <i>Philippe LEHMANN</i> <small>Signé électroniquement par Philippe LEHMANN. ✓ Signé et certifié par <b>yousign</b> </small>
	ZC 212	
	ZC 211	
	ZC 155	
	ZC 226	
Mme CADIERGUES Élodie Claude Marie	ZC 152	Le 24/10/2024, <i>Élodie CADIERGUES</i> <small>Signé électroniquement par Élodie CADIERGUES. ✓ Signé et certifié par <b>yousign</b> </small>
COMMUNE LES BORDES	Chemin de la Croix Saint Pierre	Le 16/10/2024, <i>Sylvie ADAM</i> <small>Signé électroniquement par Sylvie ADAM. ✓ Signé et certifié par <b>yousign</b> </small>
Mme MORIN Céline Nadine (née CADIERGUES)	ZC 152	Le 24/10/2024, <i>Céline MORIN</i> <small>Signé électroniquement par Céline MORIN. ✓ Signé et certifié par <b>yousign</b> </small>
M. PATHIER Daniel Roger	ZC 188	Le 16/10/2024, <i>Daniel PATHIER</i> <small>Signé électroniquement par Daniel PATHIER. ✓ Signé et certifié par <b>yousign</b> </small>
	ZC 208	
Mme PATHIER Elisabeth Juliette Alice (née BAZIN)	ZC 188	Le 16/10/2024, <i>Elisabeth PATHIER</i> <small>Signé électroniquement par Elisabeth PATHIER. ✓ Signé et certifié par <b>yousign</b> </small>
	ZC 208	

**Le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes**  
**Nelly DELELIGNE**

Le 25/10/2024,

*Nelly DELELIGNE*

Signé électroniquement par Nelly DELELIGNE.  
✓ Signé et certifié par **yousign** 

# PIÈCE N° 1.c

## Plan de bornage signé

Plan de bornage à l'échelle 1/500 dressé en septembre 2024 par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert, signé électroniquement par la SCI LEA (Monsieur Philippe LEHMANN), Mme Élodie CADIERGUES, la commune de Les Bordes (Mme le Maire Sylvie ADAM), Mme Céline MORIN, M. Daniel PATHIER et Mme Élisabeth PATHIER. Le système de coordonnées utilisé est RGF 93 — Zone 7 (CC48). Ce plan fonde géométriquement et de manière opposable les distances mesurées entre la mare et les clôtures des parcelles concernées (cf. pièces n°8, 9 et 10).



# PIÈCE N° 1.d

## **Acte authentique de vente (extraits)**

Extrait de l'acte authentique de vente du 15 septembre 2023, reçu par Maître Véronique LE DANTEC, notaire à Saint-Julien-du-Sault (Yonne), constatant l'acquisition par la SCI LEA de l'ensemble des parcelles cadastrées ZC 211, ZC 212, ZC 232, ZC 226 et ZC 155, commune de Les Bordes. Sont reproduites les six premières pages de l'acte, comprenant : l'identification du notaire, des vendeurs (consorts GUENEAU) et de l'acquéreur (SCI LEA), ainsi que la désignation cadastrale précise et la contenance de chacune des cinq parcelles. Cet extrait, combiné au Kbis (pièce 1.a) et au procès-verbal de bornage (pièce 1.b), établit formellement la qualité de propriétaire et l'intérêt à agir de la SCI LEA.



100531404

VLD/VP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE QUINZE SEPTEMBRE**

**A SAINT-JULIEN-DU-SAULT (Yonne), 12, Faubourg de la Croix, au siège  
de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Véronique LE DANTEC, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à  
SAINT-JULIEN-DU-SAULT, 12, Faubourg de la Croix.**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après  
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

### **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

**1ent-** Monsieur Joël Abel Désiré **GUENEAU**, retraité, demeurant à LAILLY (89190) 6 rue Enfumée.

Né à LAILLY (89190) le 27 avril 1951.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2ent-** Monsieur Claude Daniel Jules **GUENEAU**, retraité, époux de Madame Patricia Nadine **RENOUSIN**, demeurant à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) 7 Bis boulevard des Deux Communes.

Né à LAILLY (89190) le 7 décembre 1952.

Marié à la mairie de LAILLY (89190) le 29 juin 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **SCI LEA**, Société civile immobilière au capital de 4622,45 €, dont le siège est à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011), 21 /23 Boulevard Richard Lenoir, identifiée au SIREN sous le numéro 403451586 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

### **QUOTITES VENDUES**

Monsieur Joël GUENEAU vend la pleine propriété des **immeubles articles 1 et 2** objet de la vente.

Monsieur Claude GUENEAU vend la pleine propriété de **l'immeuble article 3** objet de la vente.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée SCI LEA acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Joël GUENEAU est présent à l'acte.

- Monsieur Claude GUENEAU est non présent à l'acte et représenté par Monsieur Joël GUENEAU, son frère susnommé agissant pour lui et en son nom en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée dont l'original numérisé est annexé aux présentes.

- La Société dénommée SCI LEA est représentée à l'acte par Madame Isabelle ATTALI et Monsieur Philippe LEHMANN agissant tous deux en qualités d'associés-gérants de ladite société ainsi qu'il résulte des statuts dont une copie est annexée aux présentes.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les **PARTIES**, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant Monsieur Joël GUENEAU**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant Monsieur Claude GUENEAU**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant la société SCI LEA**

- Extrait K bis dont une copie est annexée aux présentes
- Certificat de non faillite dont une copie est annexée aux présentes
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire de chaque associé ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Le mot "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

**Immeuble article un appartenant en totalité en pleine propriété à Monsieur Joël GUENEAU**

#### **DESIGNATION**

#### **A LES BORDES (YONNE) 89500 12 Maurepas,**

Une maison d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : cuisine, salle d'eau avec WC, séjour, une chambre

Au 1er étage : deux chambres

Atelier

Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	226	12 MAUREPAS	00 ha 17 a 66 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

*Aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°556M en date du 2 octobre 2012 publié au service de la publicité foncière de JOIGNY le 5 octobre 2012, il a été constatée la division des parcelles ci-après :*

*-ZC n°189 a été divisée en deux parcelles cadastrées ZC n°211 et ZC n°212*

*-ZC n°190 a été divisée en deux parcelles cadastrées ZC n°213 et ZC n°214*

*-ZC n°191 a été divisée en deux parcelles cadastrées ZC n°215 et ZC n°216*

*Les parcelles cadastrées section ZC n°192, 193, 214 et 216 ont été réunies en une seule parcelle cadastrée section ZC n°226 objet des présentes aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°562Y en date du 6 janvier 2014 publié au service de la publicité foncière de JOIGNY le 8 janvier 2014 volume 2014P n°27.*

*La parcelle ZC n°214 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZC n°190 intervenue aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°556M en date du 2 octobre 2012 publié au service de la publicité foncière de JOIGNY le 5 octobre 2012 volume 2012P n°2814.*

### **Observations concernant la surface et les limites**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte rouge sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **Observations concernant les murs séparatifs**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte rouge sur le plan annexé.

Il est fait observer en tant que de besoin, que le cadastre n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Néanmoins, il peut constituer une présomption de propriété.

L'**ACQUEREUR** est informé que, selon le Code civil, un mur séparatif est réputé mitoyen à moins qu'il y ait une marque de non-mitoyenneté comme, par exemple, l'inclinaison de sa couverture d'un seul côté et non des deux côtés.

La présomption de mitoyenneté ne s'applique pas à un mur de soutènement.

L'acquisition d'une mitoyenneté n'a pas en outre besoin d'être publiée au service de la publicité foncière.

L'**ACQUEREUR** a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle ainsi qu'un bornage.

### **Immeuble article deux appartenant en totalité en pleine propriété à Monsieur Joël GUENEAU**

#### **DESIGNATION**

#### **A LES BORDES (YONNE) 89500 Maurepas,**

Un terrain .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	211	TERRES DE MAUREPAS	00 ha 10 a 40 ca
ZC	212	TERRES DE MAUREPAS	00 ha 04 a 46 ca
ZC	232	TERRES DE MAUREPAS	00 ha 05 a 54 ca

Total surface : 00 ha 20 a 40 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

*Observation étant ici faite que les parcelles ZC n°213 et 215 ont été réunies une seule parcelle cadastrée section ZC n°232 aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°518P en date du 21 janvier 2018 publié au service de la publicité foncière de JOIGNY, le 31 janvier 2018 volume 2018P n°272*

### **Immeuble article trois appartenant en totalité en pleine propriété à Monsieur Claude GUENEAU**

#### **DESIGNATION**

#### **A LES BORDES (YONNE) 89500 Maurepas,**

Un terrain. .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

ZC	155	MAUREPAS	00 ha 12 a 60 ca
----	-----	----------	------------------

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les **PARTIES** déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **USAGE DU BIEN**

#### **- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

#### **- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX ET L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

### **EFFET RELATIF**

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Marie-Christine MILLOT-SONNET notaire à VILLENEUVE L'ARCHEVEQUE (Yonne) le 5 décembre 2009, publié au service de la publicité foncière de SENS le 5 mars 2010, volume 2010P, numéro 621.

Le donateur est décédé à SAINT CLEMENT (Yonne) le 3 mai 2020. Un extrait de son acte de naissance avec mention du décès est annexé aux présentes.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR)**,

### **VENTILATION DU PRIX**

Le prix est ventilé conventionnellement comme suit :

#### **Concernant l'immeuble article un :**

Cet immeuble est évalué à la somme de CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (173 500.00 EUR).

#### **Concernant l'immeuble article deux :**

# PIÈCE N° 2

## Plan de situation et classement EIPE

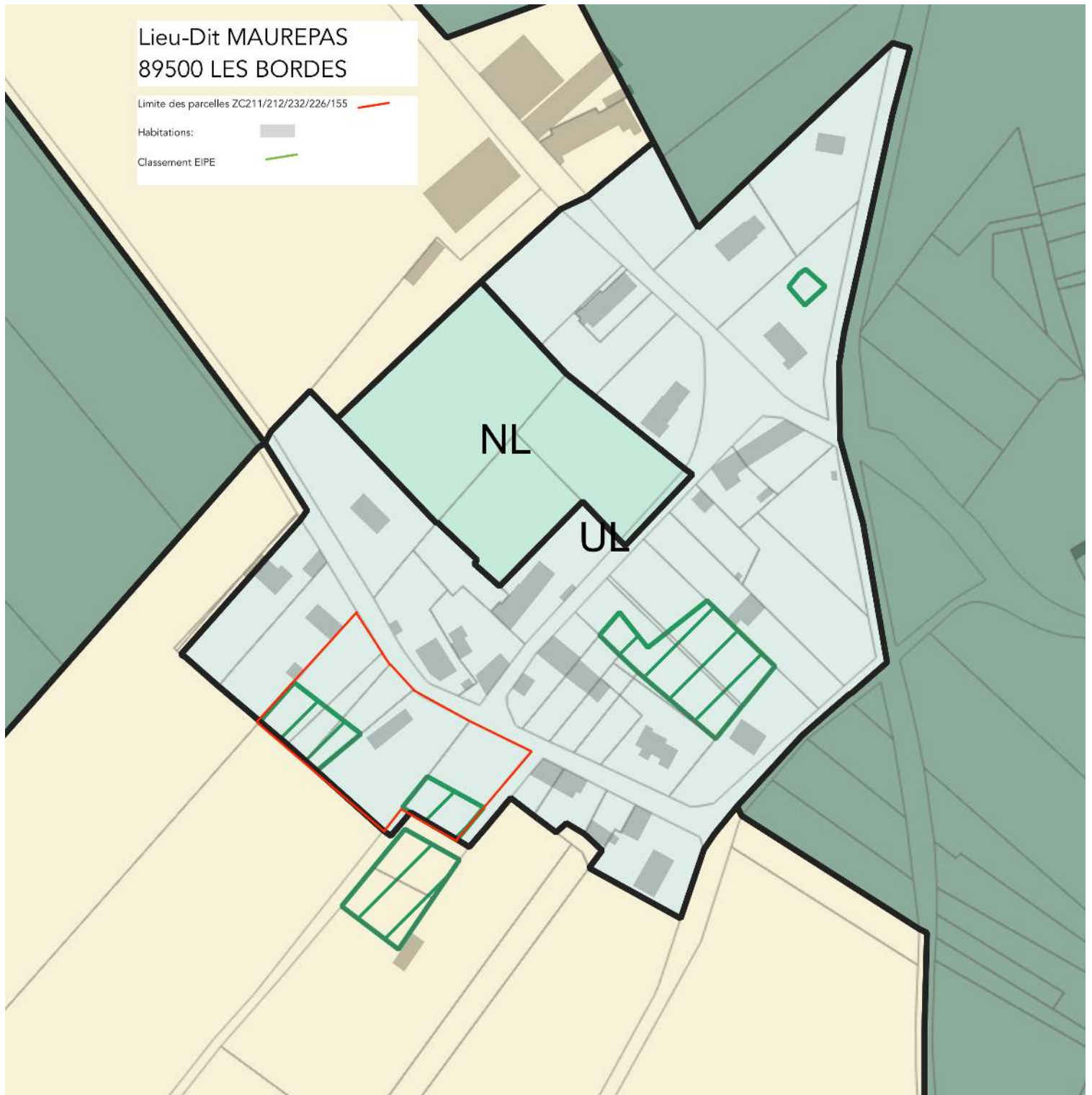
Plan de situation du Lieu-Dit Maurepas avec délimitation des parcelles ZC 211, 212, 232, 226 et 155, report du classement EIPE existant (trame étoilée) et indication des zones UL (urbaine) et NL (naturelle).

Lieu-Dit MAUREPAS  
89500 LES BORDES

Limite des parcelles ZC211/212/232/226/155

Habitations:

Classement EIPE





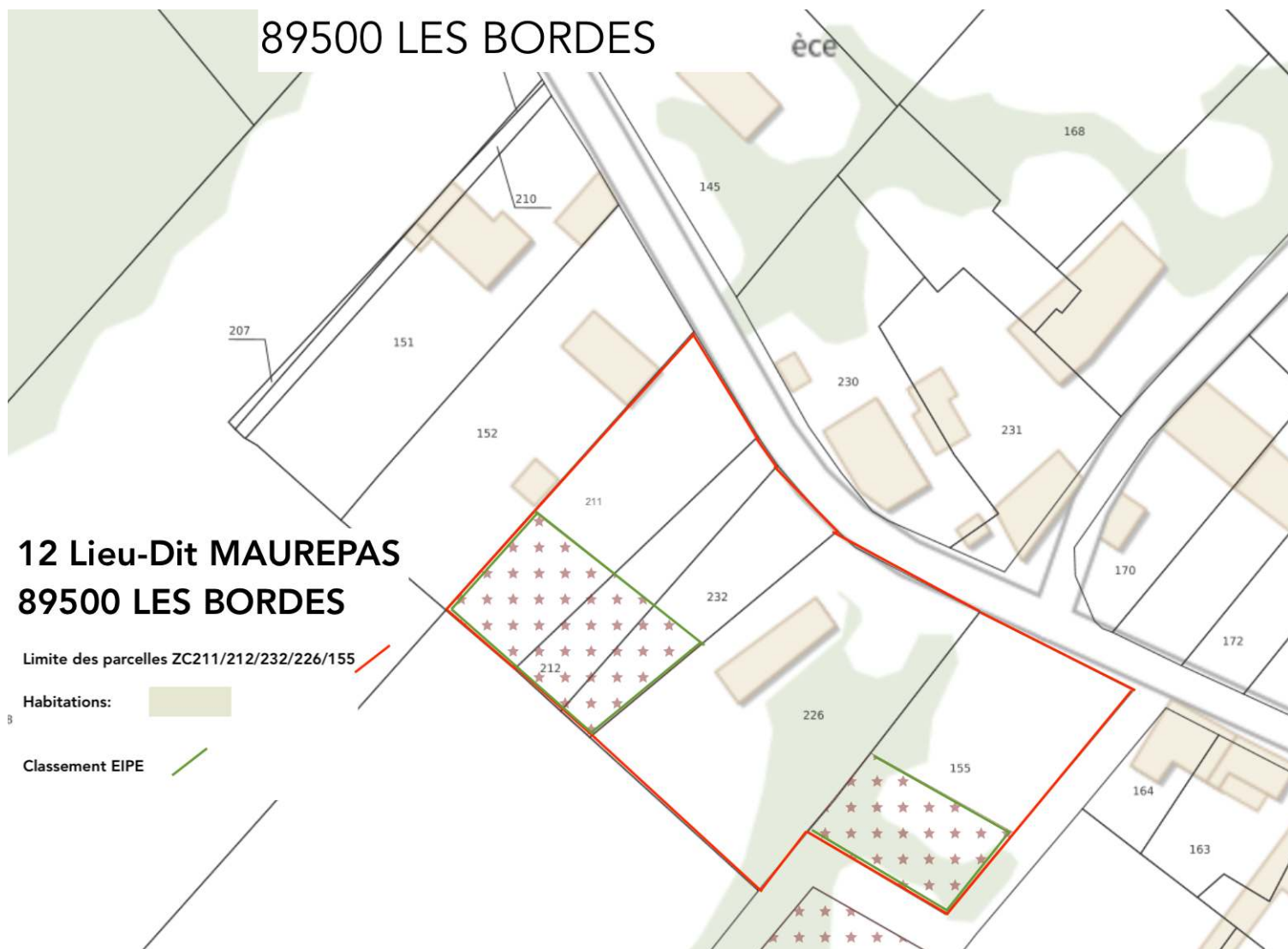
89500 LES BORDES

**12 Lieu-Dit MAUREPAS  
89500 LES BORDES**

Limite des parcelles ZC211/212/232/226/155

Habitations:

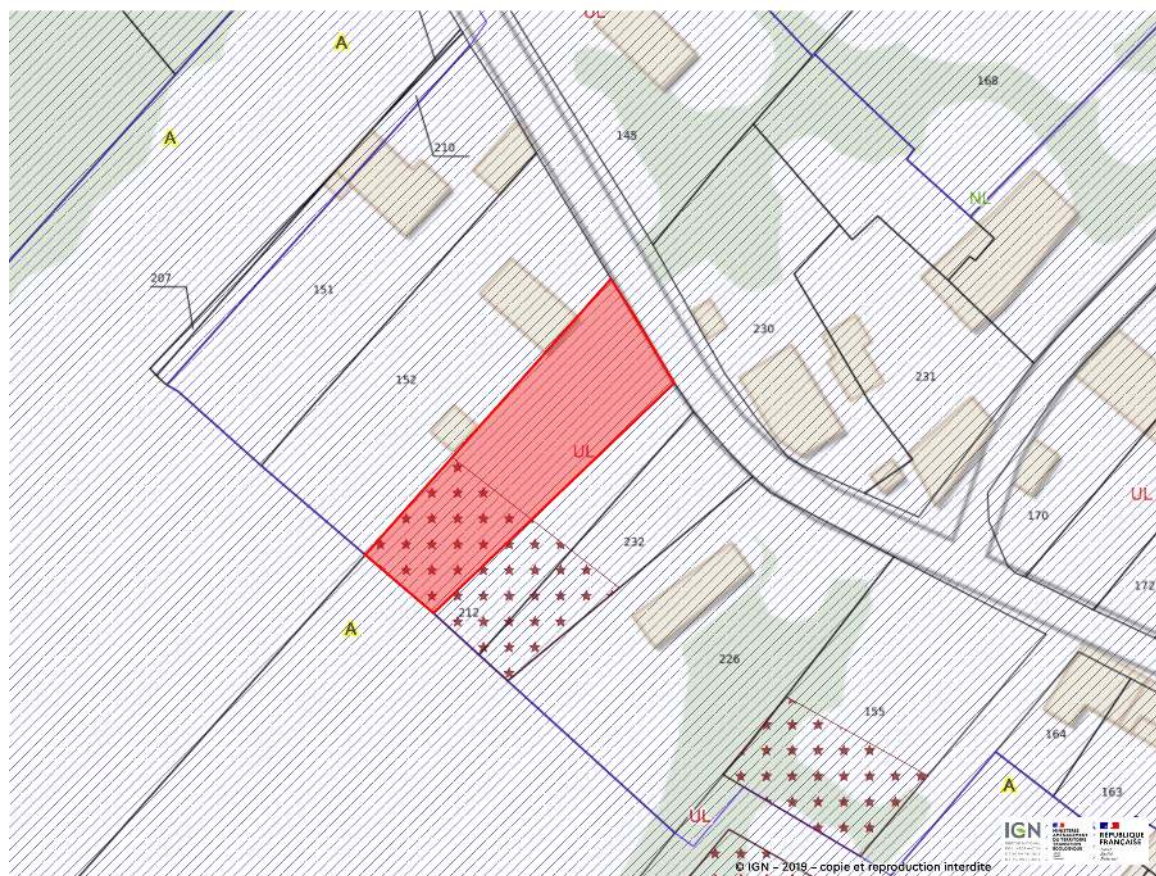
Classement EIPE



# PIÈCE N° 3

## Cadastre — parcelle ZC 211

Extrait du plan cadastral officiel — feuille ZC, parcelle 0211, commune de Les Bordes (89051). Contenance : 1 040 m<sup>2</sup>. Source : IGN — [cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr).



### Références cadastrales

Département : 89

Commune : Les Bordes

Code Insee : 89051

Section : ZC

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0211

Contenance : 1040 m<sup>2</sup>

# PIÈCE N° 4

## Cadastre — parcelle ZC 212

Extrait du plan cadastral officiel — feuille ZC, parcelle 0212, commune de Les Bordes (89051). Contenance : 446 m<sup>2</sup> (surface validée). Source : IGN — [cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr).



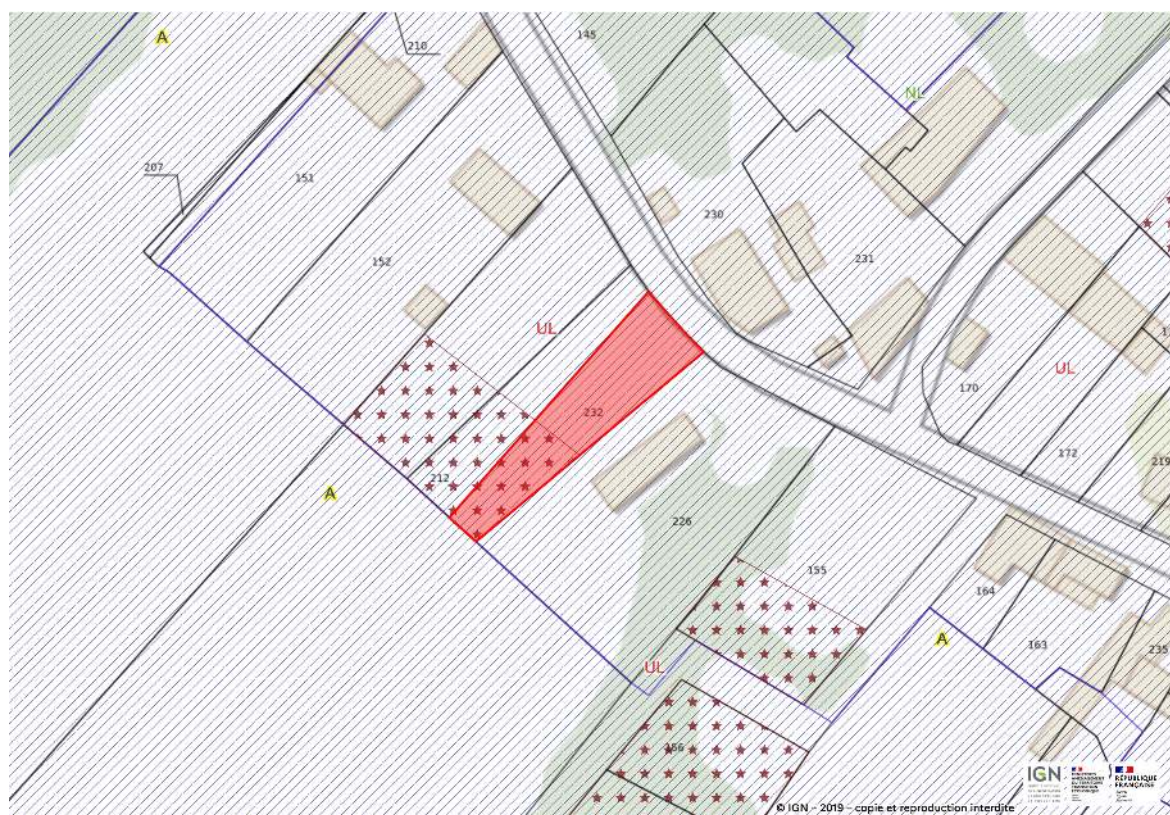


# PIÈCE N° 5

## Cadastre — parcelle ZC 232

Extrait du plan cadastral officiel — feuille ZC, parcelle 0232, commune de Les Bordes (89051). Contenance : 554 m². Source : IGN — [cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr).





#### Références cadastrales

Département : 89

Commune : Les Bordes

Code Insee : 89051

Section : ZC

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0232

Contenance : 554 m<sup>2</sup>

# PIÈCE N° 6

## Cadastre — parcelle ZC 226

Extrait du plan cadastral officiel — feuille ZC, parcelle 0226, commune de Les Bordes (89051). Contenance : 1 766 m<sup>2</sup>. Source : IGN — [cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr).





#### Références cadastrales

Département : 89  
Commune : Les Bordes  
Code Insee : 89051  
Section : ZC  
Feuille : 1  
Numéro de parcelle : 0226  
Contenance : 1766 m<sup>2</sup>

# PIÈCE N° 7

## Cadastre — parcelle ZC 155

Extrait du plan cadastral officiel — feuille ZC, parcelle 0155, commune de Les Bordes (89051). Contenance : 1 260 m<sup>2</sup>. Source : IGN — [cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr).

## Pièce n°7 — Cadastre parcelle ZC 155



### Références cadastrales

Département : 89  
Commune : Les Bordes  
Code Insee : 89051  
Section : ZC  
Feuille : 1  
Numéro de parcelle : 0155  
Contenance : 1260 m<sup>2</sup>

# PIÈCE N° 8

## **Plans de bornage annotés — mare / parcelles ZC 211, 212, 232**

Trois extraits du plan de bornage du 27 septembre 2024 (cf. pièce 1.c), annotés avec les distances mesurées en système RGF 93 — Zone 7 (CC48) entre la mare et chacune des parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 : ZC 232 à 44 m, ZC 212 à 50 m, ZC 211 à 61 m. Ces parcelles sont pourtant classées en EIPE à hauteur de 34,64 % à 49,01 % de leur surface, bien au-delà de toute zone fonctionnelle de protection écologique d'une mare.





Dénomination	Cadastre	Signature
SCI LEA	ZC 232	<div>Philippe LEHMANN</div> <div>Le 14/10/2024.</div> <div>Signé électroniquement par Philippe LEHMANN</div> <div>Signé et certifié par yousign</div>
	ZC 212	
	ZC 211	
	ZC 155	
	ZC 226	
Mme CADIERGUES Élodie Claude Marie	ZC 152	<div>Élodie CADIERGUES</div> <div>Le 16/10/2024.</div> <div>Signé électroniquement par Élodie CADIERGUES</div> <div>Signé et certifié par yousign</div>
COMMUNE LES BORDES	Chemin	<div>Sylvie ADAM</div> <div>Le 16/10/2024.</div> <div>Signé électroniquement par Sylvie ADAM.</div> <div>Signé et certifié par yousign</div>
Mme MORIN Céline Nadine (née CADIERGUES)	ZC 152	<div>Céline MORIN</div> <div>Le 16/10/2024.</div> <div>Signé électroniquement par Céline MORIN.</div> <div>Signé et certifié par yousign</div>
M. PATHIER Daniel Roger	ZC 188	<div>Daniel PATHIER</div> <div>Le 16/10/2024.</div> <div>Signé électroniquement par Daniel PATHIER.</div> <div>Signé et certifié par yousign</div>
	ZC 208	
Mme PATHIER Elisabeth Juliette Alice (née BAZIN)	ZC 188	<div>Elisabeth PATHIER</div> <div>Le 16/10/2024.</div> <div>Signé électroniquement par Elisabeth PATHIER.</div> <div>Signé et certifié par yousign</div>
	ZC 208	

Fichier : C:\Users\Utilisateur\Mon Drive\2024\241535 - LES BORDES - LEHMANN\BORNAGE\241535.dwg

LES BORDES (89500) - Lieu Dit Maurepas

PLAN DE BORNAGE

CADASTRE : (application cadastrale)  
• Section ZC n° 155, 211, 212, 226  
• Section ZC n° 232

Propriété de LEA

ÉCHELLE : 1/500

DOSSIER : 241535

• NOTA : Système de coordonnées en projection RGF 93 Zone 7 (CC48)

Septembre 2024



GÉOMÈTRES-EXPERTS  
DELELIGNE ET ASSOCIÉS

Jean-Louis DELELIGNE  
6b, rue de l'Hôtel de ville  
89600 SAINT-FLORENTIN  
03.86.35.15.52

Nelly DELELIGNE  
1, rue Paul Bert  
89190 VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE  
03.86.86.76.08

www.geometre-expert-deleligne.com

Cadastre :  
section ZC  
numéro 151

Cadastre :  
section ZC  
numéro 152

Cadastre :  
section ZC  
numéro 211

Cadastre :  
section ZC  
numéro 232

Cadastre :  
section ZC  
numéro 208

Cadastre :  
section ZC  
numéro 212

Cadastre :  
section ZC  
numéro 226

Cadastre :  
section ZC  
numéro 188

Cadastre :  
section ZC  
numéro 155

Cadastre :  
section ZC  
numéro 164

Cadastre :  
section ZC  
numéro 158

Cadastre :  
section ZC  
numéro 156

Le 25/10/2024.

Nelly DELELIGNE

Signé électroniquement par Nelly DELELIGNE  
Signé et certifié par yousign

Ancienne borne

Ancienne borne

Ancienne borne

Ancienne borne

non matérialisé

44 m

70.51

tige de borne

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne

non matérialisé

chemin de la croix st pierre

chemin de la croix st pierre

Rue Maurepas

tige de borne



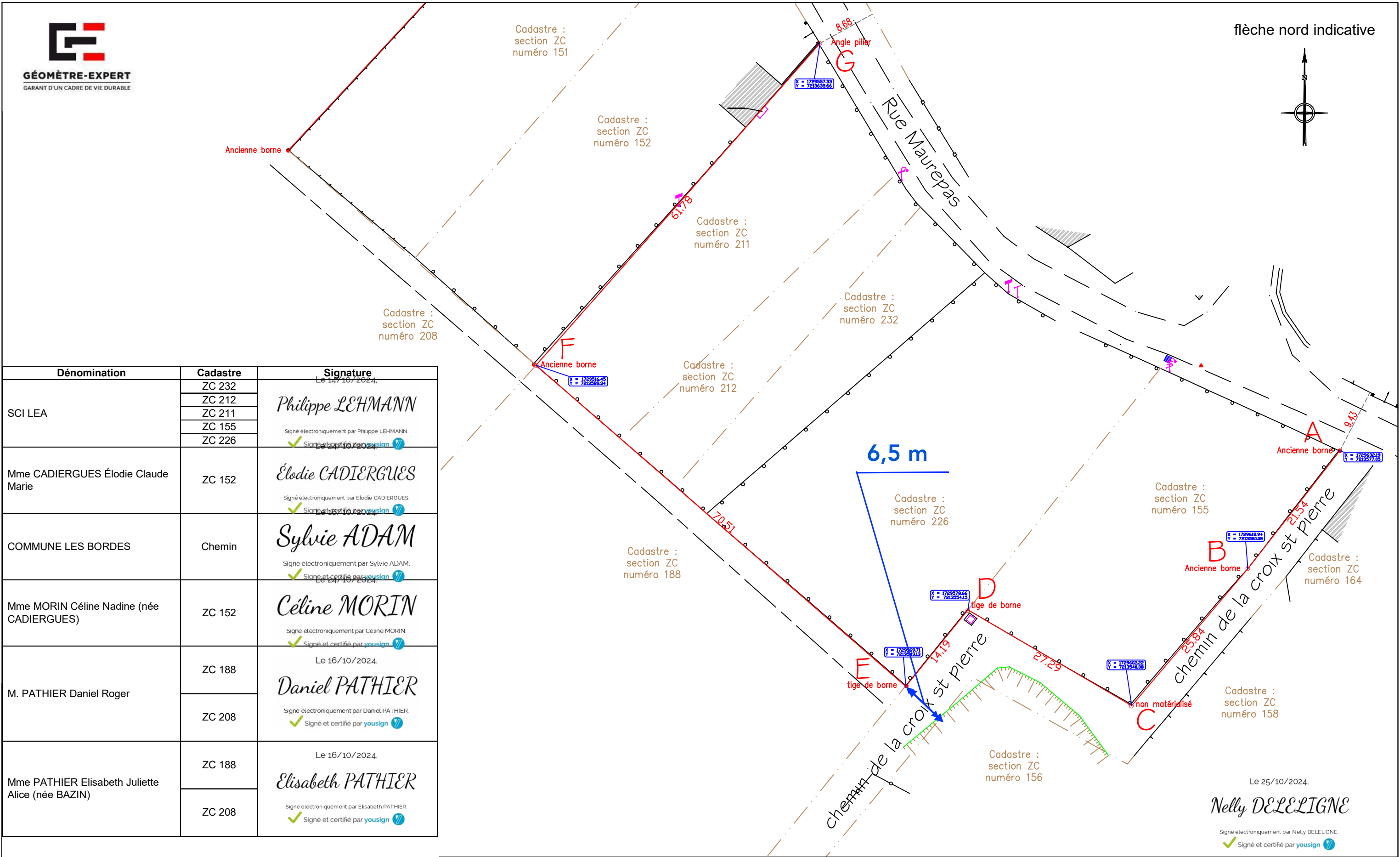



# PIÈCE N° 9

## Plan de bornage annoté — mare / parcelle ZC 226

Extrait du plan de bornage du 27 septembre 2024 (cf. pièce 1.c), annoté avec la distance mesurée en système RGF 93 — Zone 7 (CC48) entre la mare et la clôture de la parcelle ZC 226 : 6,5 m. Cette parcelle, plus proche de la mare que les parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232, n'est pourtant classée en EIPE qu'à hauteur de 1,8 m<sup>2</sup> (0,10 %).





<p>📍 <b>LES BORDES (89500) - Lieu Dit Maurepas</b></p>		<p>Propriété de LEA</p>		 <p><b>GÉOMÈTRES-EXPERTS</b> <b>DELEIGNE ET ASSOCIÉS</b></p> <p>Jean-Louis DELEIGNE 6b, rue de l'Hôtel de ville 89600 SAINT-FLORENTIN 03.86.35.15.52</p> <p>Nelly DELEIGNE 1, rue Paul Bert 89190 VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE 03.86.86.76.08</p> <p><a href="http://www.geometre-expert-deleigne.com">www.geometre-expert-deleigne.com</a></p>
<p><b>PLAN DE BORNAGE</b></p>	<p>CADASTRE : (application cadastrale)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section ZC n° 155, 211, 212, 226</li> <li>• Section ZC n° 232</li> </ul>	<p>ÉCHELLE : 1/500</p>	<p>DOSSIER : 241535</p>	
		<p>• NOTA : Système de coordonnées en projection RGF 93 Zone 7 (CC48)</p>		<p>Septembre 2024</p>

# PIÈCE N° 10

## Plan de bornage annoté — mare / parcelle ZC 155

Extrait du plan de bornage du 27 septembre 2024 (cf. pièce 1.c), annoté avec la distance mesurée en système RGF 93 — Zone 7 (CC48) entre la mare et la clôture de la parcelle ZC 155 : 3,60 m. La SCI LEA accepte le principe d'une protection sur cette parcelle, sous réserve d'une réduction proportionnée du périmètre.



# PIÈCE N° 11

## **Tableau récapitulatif des surfaces et classements EIPE**

Tableau de synthèse des surfaces parcellaires et des surfaces classées en trame EIPE, pour chacune des parcelles de la SCI LEA (ZC 211, 212, 232, 226 et 155). Les pourcentages indiqués correspondent à la part de chaque parcelle frappée d'EIPE. Le tableau met en évidence la disparité de traitement entre la parcelle ZC 226 (0,10 % de classement) et les parcelles ZC 211, 212 et 232 (34 % à 49 %).

Pièce n°11 — Tableau récapitulatif des classements EIPE

MAUREPAS / LES BORDES:							
	SURFACE "validée" par l'urbanisme du grand sénonais				Surface sur cadastre.gouv.fr		
	PARCELLE	***** EIPE*****					
	M2	M2	ou %				
ZC211	1040 m²	349,29 m²	34,64%		1040 m²		OK
ZC212	434,822 m²	213,41 m²	49,01%		446 m²		OK
ZC232	559,289 m²	194,4 m²	34,75%		554 m²		OK
ZC226	1 772,43 m²	1,787 m²	0,10%		1766 m²		OK
ZC155	1 268,622 m²	450,716	35,53%		1260 m²		OK

# PIÈCE N° 12

## **Notice explicative du PLUi-H — Prescriptions graphiques**

Extrait des pages 24 et 25 de la notice explicative du PLUi-H du Grand Sénonais (document approuvé), exposant la méthodologie de délimitation des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) retenue par la collectivité. Cet extrait énumère les sept critères qui doivent fonder le classement EIPE et précise les fondements légaux (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

# 9 Les prescriptions graphiques

## LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les dispositions particulières liées à la protection des éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques complètent la délimitation et les dispositions réglementaires applicables aux zonages pour former l'armature de la trame verte et bleue du Grand Sénonais et préserver ses qualités paysagères et environnementales.

Aux dispositions réglementaires s'ajoutent des orientations et des recommandations au sein de l'OAP « Paysage et environnement » qui s'appliquent aux éléments et espaces identifiés.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** visent principalement les petits boisements en zone U et plus rarement en zone A (ceux qui participent à la qualité de la silhouette urbaine), le code forestier soumettant à autorisation préalable tout défrichement dans un massif d'une surface supérieure à un seuil de 4 hectares dans l'Yonne.

- **Les Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE)** regroupent les espaces délimités au titre du paysage (L.151-19) et des continuités écologiques (L.151-23). Cet outil, plus souple qu'un classement en EBC, n'étant pas exclusivement attaché à la protection des boisements, permet une gestion plus circonstanciée des différents espaces de nature.

Pour harmoniser les EIPE à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, leur délimitation correspond :

- aux ripisylves et boisements attenants aux cours d'eau avec une certaine épaisseur dans l'ensemble des zones ;
- aux composantes paysagères structurantes formées par les aqueducs et les anciennes voies de chemin de fer ;
- aux espaces permettant de révéler la spécificité des morphologies des villes et villages : bassins et espaces de nature au cœur des communes, zones humides au centre des communes, jardins et prairies... ;
- aux espaces paysagers remarquables qui fondent la qualité paysagère des villes et villages ;
- aux petits boisements avec un fort intérêt paysager qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC dans les zones naturelles N et agricoles A ;
- aux haies agricoles, bosquets et structures végétales remarquables au sein de la zone agricole A.
- aux mares recensées sur le territoire.

- **Les arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature à préserver ou à créer** sont également délimités au titre du paysage (L.151-19) et des continuités écologiques (L.151-23). Le dispositif comprend :

- des arbres remarquables ponctuels isolés dans les espaces agricoles, les jardins ou les espaces publics ;
- des alignements d'arbres remarquables et des linéaires plantés structurants en milieu urbain et le long des infrastructures routières et ferrées ;
- des ripisylves de faible épaisseur ;
- des haies forestières et agricoles, des vergers et des lisières boisées.

Les continuités à créer concernent certains tronçons stratégiques, le long des axes routiers structurants et le long des cours d'eau.

## LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

### Prise en compte des risques et nuisances

- **Les marges de recul** répondent à divers enjeux :

- Protection contre les nuisances liées aux grandes infrastructures ;
- Maintien d'interfaces paysagées entre les voies et les constructions ou entre une zone résidentielle et une zone d'activités.

Cependant, elles n'ont pas vocation à assurer le traitement paysager des espaces qu'elles affectent. Elles permettent uniquement d'interdire ou de fortement limiter leur constructibilité.

- **La prise en compte des risques technologiques et industriels**

Au Plan des protections figurent les secteurs affectés par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques et industriels et les prescriptions correspondantes sont annexées au document de PLUi-H.

- **La prise en compte des risques naturels**

Figurent également au règlement littéral, aux documents graphiques et/ou en annexe du PLUi-H :

- Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et leurs périmètres d'application ainsi que les secteurs d'aléas inondation et/ou ruissellement dans les communes qui en disposent et qui ne sont pas soumises à un plan de prévention des risques (dont les cartes détaillées et dispositions correspondantes en annexe du présent PLUi-H) ;
- Les secteurs concernés par un risque de chutes de pierres et d'éboulements qui ont été identifiés lors de l'élaboration du PLUi-H ;



- Plusieurs secteurs recensés au titre du 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, au sein desquels les sous-sols sont interdits ;

- Les zones d'expansion des crues identifiées sur plusieurs communes du territoire dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H.

### Les autres périmètres de protection

#### • Les milieux sensibles

Les réservoirs de zones humides et les pelouses sèches font l'objet de prescriptions au règlement littéral et sont délimités aux documents graphiques.

Les périmètres des zones Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et de type 2 figurent également sur le plan des protections, à titre informatif.

#### • Les zones de protection de l'aqueduc et des captages

À titre informatif, les périmètres de protection de l'aqueduc de la Vanne et de l'aqueduc de Cochepe ainsi que des captages figurent sur le plan des protections.

#### • Les zones de protection du patrimoine et du cadre bâti

Enfin figurent également à titre informatif sur le plan des protections :

- les périmètres de protection des monuments historiques ;
- le périmètre d'application des volets « façades avantures et enseignes » et « terrasses » de la Charte Cœur de ville.

### Mise en oeuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation

#### • Les emplacements réservés

Ils ont été définis à partir des emplacements réservés figurants dans les documents d'urbanisme communaux pour les communes qui en disposaient. Ceux-ci ont été réévalués au vu des acquisitions déjà réalisées. Les principaux ajouts, à la fois pour les communes qui disposaient déjà d'emplacements réservés et pour celles qui n'en avaient pas relèvent de :

- Travaux d'élargissement de voirie pour améliorer des conditions d'accès ou de circulation ;
- La création de parcs de stationnement ;
- Travaux d'aménagement de coulées vertes, de voies douces ou de sentiers, ou d'élargissement de chemins existants ;
- Aménagements paysagers ou de loisirs ;

- La création d'ouvrages hydrauliques de types bassin de rétention, noue ou fossé.

#### • Les commerces de centres-villes

Afin de soutenir la stratégie de revitalisation de centre-ville de deux pôles urbains du territoire (notamment en cours d'élaboration dans le cadre du programme Action Cœur de Ville à Sens), trois types de prescriptions linéaires ont été établis comme suit :

- **Les linéaires de commerces à sauvegarder dans l'amande et à Villeneuve-sur-Yonne** visant à maintenir un périmètre commerçant dynamique en plein cœur des deux centres-villes ;

- **Les linéaires d'interdiction de nouveaux commerces dans l'amande** ayant pour vocation d'éviter la dispersion des commerces de proximité dans certaines rues du centre-ville de Sens ;

- **Linéaires d'interdiction de changement de destination de commerces en dehors de l'amande** qui permettront de conforter les effets des deux linéaires précédents.

### Maîtrise de l'urbanisation en zones agricole et naturelle

#### • Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Ces secteurs figurent aux plans de zonage et ont été délimités en fonction de la présence actuelle d'activités diverses au sein des zones agricoles et naturelles dont une légère évolution doit être possible, mais encadrée, ainsi que par les différents projets envisagés par les communes, à encadrer également.

#### • Les bâtiments pouvant changer de destination

Ces bâtiments implantés en zone agricole ou naturelle sont identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme afin de permettre leur changement de destination vers les destinations habitation, hébergement touristique et restauration sous réserve que ce changement de destination ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain ou à proximité.

### Condition de desserte par les réseaux

À Fontaine-la-Gaillarde, un secteur est identifié au Plan des protections au titre du 1° de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, au sein duquel les constructions et installations sont autorisées à condition qu'une étude particulière concernant l'alimentation en eau potable soit réalisée. autorisations d'urbanisme pourra être subordonnée à l'obligation d'installer un surpresseur à la charge du pétitionnaire. Ce secteur figurait au PLU communal et a été maintenu.