

OBSERVATION

Enquête publique – Révision allégée n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) du Grand Sénonais

Demande de déclassement et de réduction de la trame EIPE — parcelles ZC 211, 212, 232, 226 et 155

Commune de Les Bordes (89051) – Lieu-Dit Maurepas
Enquête publique du lundi 4 mai au samedi 6 juin 2026 inclus

Observant : SCI LEA, représentée par son gérant Monsieur Philippe LEHMANN

Adresse du siège : Lieu-Dit Maurepas, 89500 Les Bordes

Qualité : Propriétaire des parcelles cadastrées ZC 211 (1 040 m²), ZC 212 (446 m²), ZC 232 (554 m²), ZC 226 (1 766 m²) et ZC 155 (1 260 m²), section ZC, feuille 1, commune de Les Bordes (code INSEE 89051).

Procédure : Enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, ouverte par arrêté du Président n° 202603240005ACT du 7 avril 2026 (prescription par arrêté n° ARR2410090035ACT du 16 octobre 2024).

Destinataire : Monsieur Michel BREUILLÉ, commissaire enquêteur, par dépôt sur le registre d'enquête publique, par voie électronique à ra1pluih@grand-senonais.fr et par voie postale (14 boulevard du 14 Juillet, 89100 Sens).

SYNTHÈSE — L'argument central en un tableau

La présente observation établit, sur la base de mesures précises issues du procès-verbal de bornage signé du 27 septembre 2024 (cf. pièce n°1.c), que la délimitation actuelle de la trame EIPE imposée aux parcelles de la SCI LEA ne suit aucune logique fonctionnelle cohérente avec l'élément paysager invoqué (mare située au sud de la ZC 155, hors propriété de la SCI LEA).

Parcelle	Surface	Distance à la mare	Classement EIPE
ZC 155	1 260 m ²	3,60 m	451 m ² (35,53%)
ZC 226	1 766 m ²	6,5 m	1,8 m² (0,10%)
ZC 232	554 m ²	44 m	194 m ² (34,75%)
ZC 212	446 m ²	50 m	213 m ² (49,01%)
ZC 211	1 040 m ²	61 m	349 m ² (34,64%)

Les distances ont été établies par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert, dans le procès-verbal de bornage du 27 septembre 2024 signé contradictoirement par toutes les parties riveraines (cf. pièces n°1.b et 1.c). Elles sont relevées en projection RGF 93 — Zone 7 (CC48). La progression du classement EIPE en fonction de la distance à la mare est non monotone : à 3,60 m, 35,53% ; à 6,5 m, 0,10% ; à 44 m, 50 m et 61 m, 34 à 49%. Cette incohérence factuelle constitue le fondement de la présente observation.

Conclusion factuelle : si la mare avait constitué le motif écologique réel des classements imposés (article L.151-23 du code de l'urbanisme), la parcelle ZC 226, située à seulement 6,5 mètres, aurait nécessairement été classée à un taux comparable ou supérieur à celui des parcelles situées entre 44 et 61 mètres. La collectivité a expressément renoncé à classer la ZC 226 (1,8 m² résiduels), ce qui démontre que la mare ne justifie aucun classement substantiel au-delà de quelques mètres de son emprise.

POSITION DE L'OBSERVANT

L'observant — la SCI LEA, représentée par son gérant Monsieur Philippe LEHMANN — souhaite préciser, en préambule, qu'elle ne conteste pas le principe même de la protection d'éléments paysagers ou écologiques sur le territoire de la commune de Les Bordes. Elle reconnaît en particulier la présence d'une mare située au sud de sa parcelle ZC 155 et l'intérêt écologique qui peut s'y attacher.

La SCI LEA produit en pièce n°1 un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites dressé le 27 septembre 2024 par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert, signé contradictoirement par toutes les parties riveraines. Ce document, qui fait loi entre les parties au sens de l'article 646 du code civil, valide les limites cadastrales sur lesquelles reposent les distances mesurées dans le présent dossier (cf. pièces n°8, 9 et 10).

La présente observation poursuit un double objet :

- D'une part, accepter de bonne foi le maintien d'un classement EIPE sur la parcelle ZC 155, sous réserve que son périmètre soit ramené à une dimension strictement proportionnée à la zone fonctionnelle de protection écologique de la mare voisine ;
- D'autre part, contester juridiquement le classement EIPE imposé aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232, situées entre 44 et 61 mètres de la mare, soit au-delà de tout périmètre fonctionnel de protection, et alors même que la parcelle ZC 226 — propriété de la SCI LEA, située à seulement 6,5 mètres de la mare — n'est pas classée.

Cette position constructive vise à obtenir une décision proportionnée, conforme à la jurisprudence du Conseil d'État et à la doctrine que la collectivité a elle-même retenue dans la notice explicative du PLUi-H approuvé.

PARTIE I — CADRE JURIDIQUE DU CLASSEMENT EIPE

1. Recevabilité de l'observation au regard de l'objet de la révision alléguée n°1

L'avis d'enquête publique relatif à la révision alléguée n°1 du PLUi-H précise expressément que celle-ci a pour « unique objet la modification d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) ».

La présente observation, qui sollicite précisément la révision de la trame EIPE applicable aux parcelles de la SCI LEA, s'inscrit donc parfaitement dans l'objet de la procédure et est pleinement recevable au sens des articles L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Double fondement légal de la trame EIPE et exigence de précision

La notice explicative du PLUi-H approuvé indique : « 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). »

Ces deux articles, issus de la scission de l'ancien article L.123-1-5 par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, ont toutefois des champs d'application distincts et exclusifs l'un de l'autre :

Article L.151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Article L.151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La cour administrative d'appel de Lyon a expressément censuré une protection instituée sur le fondement de L.151-23 sans démonstration d'un motif écologique réel (revue ALYODA, 2024). Le double fondement revendiqué par la collectivité ne dispense donc nullement de préciser, pour chaque EIPE individuel, lequel des deux articles est invoqué et de démontrer la matérialité du motif correspondant.

3. Le contrôle normal de proportionnalité (CE, 14 juin 2021, n° 439453)

Par sa décision de principe Société des Sables (CE, 14 juin 2021, n° 439453, mentionné aux tables du recueil Lebon), le Conseil d'État a posé les exigences suivantes :

« La localisation de ce cône de vue ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. »

Cette décision présente trois apports décisifs :

- Le juge administratif exerce un contrôle normal — et non un contrôle restreint à l'erreur manifeste d'appréciation — sur la proportionnalité des mesures de protection ;
- La charge de la preuve de la nécessité, de l'adéquation et de la proportionnalité de la mesure pèse sur les auteurs du PLU ;
- Toute restriction substantielle à la constructibilité doit être le seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi, à l'exclusion de toute mesure alternative moins attentatoire.

4. La doctrine de délimitation que la collectivité s'est elle-même fixée

La notice explicative du PLUi-H approuvé établit, pour la délimitation des EIPE à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, sept critères limitativement énumérés :

- (1) Ripisylves et boisements attenants aux cours d'eau, avec une certaine épaisseur ;
- (2) Composantes paysagères structurantes formées par les aqueducs et anciennes voies de chemin de fer ;
- (3) Espaces permettant de révéler la spécificité des morphologies des villes et villages : bassins, espaces de nature au cœur des communes, zones humides au centre des communes, jardins et prairies ;
- (4) Espaces paysagers remarquables qui fondent la qualité paysagère des villes et villages ;
- (5) Petits boisements à fort intérêt paysager en zones naturelles N et agricoles A ;
- (6) Haies agricoles, bosquets et structures végétales remarquables au sein de la zone agricole A ;
- (7) Mares recensées sur le territoire.

La notice précise en outre que l'EIPE est un outil « plus souple qu'un classement en EBC, n'étant pas exclusivement attaché à la protection des boisements », permettant « une gestion plus circonstanciée des différents espaces de nature ».

Cette doctrine, énoncée par la collectivité elle-même, l'engage et lui est opposable. Elle impose deux conséquences directes :

- Tout classement EIPE doit reposer sur l'un, au moins, des sept critères énumérés ; à défaut, le classement est dépourvu de base légale interne ;
- Le caractère « circonstancié » revendiqué impose une appréciation parcelle par parcelle, et non un classement uniforme par îlot.

PARTIE II — MOYENS

Moyen n°1 — Démonstration mathématique de la rupture de cohérence interne

Les mesures précises rappelées en synthèse établissent une progression non monotone du classement EIPE en fonction de la distance à la mare située au sud de la ZC 155 :

- À 3,60 mètres de la mare, classement EIPE de 35,53% (parcelle ZC 155) ;
- À 6,5 mètres de la mare, classement résiduel de 0,10% (parcelle ZC 226), assimilable à un non-classement effectif ;
- À 44 m (ZC 232), 50 m (ZC 212) et 61 m (ZC 211) de la mare, classement EIPE de 34 à 49%.

Cette progression non monotone démontre, par les seuls chiffres et sans qu'il soit besoin d'aucune appréciation subjective, que la mare ne constitue pas le motif fonctionnel réel des classements imposés aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232.

La démonstration est rigoureuse : si la mare avait constitué le fondement écologique invoqué au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, alors la parcelle ZC 226, située à 6,5 mètres seulement de la mare et présentant des caractéristiques de zonage (UL), de morphologie et d'environnement strictement identiques à celles des autres parcelles, aurait nécessairement été classée à un taux comparable ou supérieur à celui des parcelles situées entre 44 et 61 mètres.

Or la collectivité a expressément renoncé à classer substantiellement la ZC 226. Cette décision est révélatrice : elle démontre que la mare ne produit aucun effet de protection au-delà d'une bande étroite de quelques mètres autour de son emprise, et que les classements imposés à 44, 50 et 61 mètres ne peuvent être rattachés à elle.

Cette incohérence factuelle, démontrable par simple lecture du plan de zonage et mesure cartographique, suffit à caractériser une erreur de droit dans la motivation du classement, ainsi qu'une absence de fondement matériel des classements imposés aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232.

Moyen n°2 — Méconnaissance par la collectivité de sa propre doctrine de délimitation

La notice explicative du PLUi-H établit sept critères limitativement énumérés (cf. supra § 4 de la Partie I). L'examen de chacun de ces critères au regard des parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 conduit aux constats suivants :

- Critère 1 (ripisylves et boisements attenants aux cours d'eau) : aucun cours d'eau ne traverse ni ne longe les parcelles ; critère manifestement inapplicable ;
- Critère 2 (aqueducs et anciennes voies de chemin de fer) : aucune infrastructure de ce type ; critère manifestement inapplicable ;
- Critère 3 (espaces de nature au cœur des communes) : Maurepas est un hameau dispersé ; les parcelles concernées se trouvent en lisière du tissu bâti, et non en son cœur ; critère non démontré ;
- Critère 4 (espaces paysagers remarquables) : aucun élément paysager singulier (arbre remarquable, alignement, mur, vestige bâti, perspective) n'est identifié sur les parcelles ; critère non démontré ;

- Critère 5 (petits boisements en zones N et A) : critère expressément réservé par la notice aux zones naturelles N et agricoles A. Les parcelles concernées étant en zone UL (urbaine), ce critère est juridiquement inapplicable ;
- Critère 6 (haies agricoles, bosquets en zone A) : critère expressément réservé par la notice à la zone agricole A. Inapplicable en zone UL ;
- Critère 7 (mares recensées) : la mare est située au sud de la ZC 155, entre 44 et 61 mètres des parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 — au-delà de toute zone fonctionnelle de protection. La parcelle ZC 226, à 6,5 mètres de la mare et donc beaucoup plus exposée, n'étant pas classée substantiellement, le critère « mare » ne peut servir de fondement aux classements imposés entre 44 et 61 mètres.

Aucun des sept critères énoncés par la collectivité elle-même n'est applicable aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232. Le classement EIPE qui leur est imposé est donc dépourvu de base au regard de la doctrine que la collectivité s'est elle-même fixée et qu'elle ne peut s'auto-affranchir, en vertu du principe selon lequel l'administration est tenue par sa propre doctrine.

Moyen n°3 — Méconnaissance du principe de proportionnalité (CE, 14 juin 2021, Société des Sables)

L'application des trois tests de proportionnalité issus de la jurisprudence Société des Sables aux classements contestés établit leur disproportion manifeste :

Test de nécessité : l'objectif paysager ou écologique invoqué doit être réel et identifié. À 44, 50 ou 61 mètres d'une mare, dans un tissu urbain anthropisé (zone UL), sans corridor écologique avéré ni élément paysager singulier, l'objectif protégé n'est pas démontré au rapport de présentation.

Test d'adéquation : la mesure doit répondre à l'objectif. Un classement EIPE imposant des prescriptions paysagères entre 44 et 61 mètres de l'élément protégé n'apporte aucune contribution effective à la protection de cet élément, dont la zone fonctionnelle ne dépasse pas quelques mètres (comme le démontre a contrario la non-classification de la ZC 226 située à 6,5 mètres).

Test de proportionnalité stricte : la mesure ne doit pas excéder ce qui est nécessaire, et aucune mesure moins attentatoire ne doit avoir été possible. La collectivité n'a pas démontré au rapport de présentation que des mesures moins attentatoires (recul de construction limité, prescription d'écran végétal, simple déclaration préalable, encadrement des matériaux) n'auraient pas suffi à atteindre l'objectif.

La charge de la preuve de la proportionnalité incombant à la collectivité, l'absence de justification individualisée des classements imposés aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 au rapport de présentation suffit à caractériser la disproportion.

Moyen n°4 — Rupture d'égalité de traitement

L'article 6 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et le principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques (article 13 DDHC) imposent que des situations identiques soient traitées de manière identique, sauf différence objective et rationnelle justifiant un traitement différencié.

En l'espèce :

- La parcelle ZC 226, propriété de la SCI LEA, située à 6,5 mètres de la mare en zone UL, comportant un bâti existant, fait l'objet d'un classement EIPE résiduel de 1,8 m² (0,10%) ;

- Les parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232, propriétés de la SCI LEA, situées entre 44 et 61 mètres de la mare en zone UL, sans bâti, font l'objet d'un classement EIPE substantiel de 34 à 49% ;
- Aucune justification objective et rationnelle n'apparaît au rapport de présentation pour fonder une telle différence de traitement, dont le ratio atteint plusieurs centaines de fois entre des parcelles situées dans le même îlot.

Cette rupture d'égalité de traitement, d'autant plus paradoxale qu'elle frappe les parcelles les plus éloignées de l'élément protégé, ne repose sur aucune différence objective de situation et méconnaît le principe constitutionnel d'égalité.

Moyen n°5 — Erreur manifeste d'appréciation sur la matérialité de l'élément paysager

Les parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 ne présentent, sur le terrain, aucun élément paysager singulier qui justifierait une protection au titre de l'article L.151-19 :

- Aucun arbre remarquable identifié et inventorié ;
- Aucune haie bocagère ancienne préservée ;
- Aucune mare, zone humide ou continuité écologique entre 44 et 61 mètres ;
- Aucun mur, vestige bâti, ouvrage historique ou architectural d'intérêt ;
- Aucune inscription au titre des monuments historiques, des sites inscrits ou classés.

En l'absence d'élément matériel justifiant la protection, le classement procède d'une erreur manifeste d'appréciation. Cette analyse est confortée par la jurisprudence ALYODA (revue Alyoda, 2024), selon laquelle un classement institué au titre de L.151-23 sans démonstration d'un motif écologique avéré est entaché d'illégalité.

Moyen n°6 — Atteinte au juste équilibre du droit de propriété

Le droit de propriété est protégé par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, et l'article 545 du code civil.

S'il est admis que les servitudes d'urbanisme n'ouvrent pas droit, en principe, à indemnisation (article L.105-1 du code de l'urbanisme), il demeure que toute restriction au droit de propriété doit respecter un juste équilibre entre l'intérêt général poursuivi et les droits fondamentaux du propriétaire (CEDH, Sporrang et Lönnroth c. Suède, 23 septembre 1982 ; Cons. const., n° 2011-176 QPC, 7 octobre 2011).

En l'espèce, le classement EIPE imposé aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 :

- Frappe environ un tiers à la moitié de la superficie de chaque parcelle (34,64% à 49,01%) ;
- Restreint substantiellement l'usage normal de parcelles classées en zone urbaine UL ;
- N'est pas justifié par un motif d'intérêt général démontré, comme établi aux moyens n°1 à n°5 ;
- Aboutit à une situation paradoxale où les parcelles les plus éloignées de l'élément protégé sont les plus restreintes, alors que la parcelle la plus proche n'est presque pas classée.

Cette atteinte est manifestement disproportionnée au regard du juste équilibre exigé par le bloc de constitutionnalité et la convention européenne.

PARTIE III — DEMANDES FORMULÉES

Au regard des moyens développés ci-dessus, l'observant sollicite respectueusement de Monsieur le commissaire enquêteur, et par son intermédiaire, de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais :

À titre principal

- Le déclassement intégral de la trame EIPE imposée aux parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232, situées entre 44 et 61 mètres de la mare et au-delà de toute zone fonctionnelle de protection écologique, et alors même que la parcelle ZC 226 — propriété de la SCI LEA, située à 6,5 mètres seulement de la mare — n'est pas classée substantiellement (1,8 m² résiduels). Cette demande représente une libération de 756 m² au total (349 + 213 + 194 m²) ;
- La réduction substantielle du classement EIPE imposé à la parcelle ZC 155 (actuellement 35,53%, soit 451 m² sur 1 260 m²), à une bande tampon écologique de 10 mètres maximum à partir de la limite séparant la parcelle de l'emprise de la mare, soit environ 200 à 250 m² au maximum, périmètre proportionné à la zone fonctionnelle réelle de protection d'une mare ;
- La confirmation et la conservation du classement résiduel de 1,8 m² (0,10%) imposé à la parcelle ZC 226, qui démontre que la collectivité maîtrise parfaitement l'outil de classification ultra-circonstanciée et qu'elle peut l'appliquer de manière proportionnée.

À titre subsidiaire

Dans l'hypothèse où le maintien d'une protection sur les parcelles ZC 211, ZC 212 et ZC 232 serait jugé nécessaire :

- La production, au rapport de présentation, d'une étude écologique précise et individualisée justifiant qu'entre 44 et 61 mètres de la mare, dans un tissu urbain anthropisé en zone UL, un classement EIPE serait nécessaire et proportionné à la protection d'une continuité écologique avérée et identifiée ;
- À défaut d'une telle étude, la réduction du classement à un périmètre strictement ponctuel équivalent à celui retenu pour la parcelle ZC 226 (de l'ordre de 0,1% à 1% de la surface parcellaire), limité à un élément paysager précisément identifié et individuellement justifié au rapport de présentation.

En tout état de cause

- L'exigence d'une justification précise et individualisée du classement EIPE de chaque parcelle de l'observant au rapport de présentation, mentionnant pour chaque classement le fondement légal exact (article L.151-19 OU article L.151-23 du code de l'urbanisme), démontrant la matérialité du motif invoqué, et explicitant l'examen des solutions alternatives moins attentatoires conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 14 juin 2021, n° 439453, Société des Sables) ;
- L'établissement d'un compte-rendu écrit, dans le rapport du commissaire enquêteur, des présentes observations et de la réponse circonstanciée que la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais entend leur apporter.

PARTIE IV — RÉSERVATION DES VOIES DE RECOURS

L'observant entend, par le dépôt de la présente observation, satisfaire à l'obligation procédurale de soulever ses moyens en amont, conformément à l'article L.600-1-3 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence du Conseil d'État relative à la cristallisation des moyens.

Il se réserve expressément :

- Le droit d'introduire un recours pour excès de pouvoir contre la délibération approuvant la révision allégée n°1, dans le délai de deux mois suivant la dernière formalité de publicité (affichage et publication au recueil des actes administratifs), en cas de maintien des classements contestés ;
- Le droit de soulever, à l'occasion d'un futur refus d'autorisation d'urbanisme fondé sur la trame EIPE des parcelles ZC 211, ZC 212 ou ZC 232, l'exception d'illégalité de la disposition correspondante du règlement et du document graphique du PLUi-H, dans les conditions fixées par l'article L.600-12-1 du code de l'urbanisme et la jurisprudence du Conseil d'État (CE, Section, 18 mai 2018, n° 414583) ;
- Le droit de saisir le juge administratif d'une demande indemnitaire, sur le fondement de la rupture d'égalité devant les charges publiques (jurisprudence Couitéas, CE, 30 novembre 1923 ; Bovero, CE, 25 janvier 1963), en cas de préjudice anormal et spécial caractérisé.

PARTIE V — PIÈCES JOINTES À L'OBSERVATION

Sont annexées à la présente observation, en pièces séparées :

- Pièce n°1 : Justificatifs juridiques de la SCI LEA et titre de propriété, comprenant :
 - Pièce 1.a : Extrait Kbis SCI LEA à jour au 17 mai 2026 (n° RCS Paris 403 451 586) ;
 - Pièce 1.b : Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites du 27 septembre 2024, dressé par Maître Nelly DELELIGNE, géomètre-expert ;
 - Pièce 1.c : Plan de bornage à l'échelle 1/500, signé électroniquement par toutes les parties riveraines ;
 - Pièce 1.d : Extrait de l'acte authentique de vente du 15 septembre 2023, reçu par Maître Véronique LE DANTEC, notaire à Saint-Julien-du-Sault (pages 1 à 6, comprenant l'identification des parties et la désignation des parcelles).
- 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 m²) ;
- Pièce n°4 : Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0212 (446 m²) ;
- Pièce n°5 : Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0232 (554 m²) ;
- Pièce n°6 : Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0226 (1 766 m²) ;
- Pièce n°7 : Extrait du plan cadastral – feuille ZC, parcelle 0155 (1 260 m²) ;
- Pièce n°8 : Plans de bornage annotés du géomètre-expert avec mesure des distances entre la mare et les parcelles ZC 211 (61 m), ZC 212 (50 m) et ZC 232 (44 m) ;
- Pièce n°9 : Plan de bornage annoté du géomètre-expert avec mesure de la distance entre la mare et la parcelle ZC 226 (6,5 m) ;
- Pièce n°10 : Plan de bornage annoté du géomètre-expert avec mesure de la distance entre la mare et la parcelle ZC 155 (3,60 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.

CONCLUSION

L'observant — la SCI LEA — a souhaité, par la présente observation, adopter une démarche constructive et proportionnée :

- Elle reconnaît expressément la présence d'une mare au sud de la parcelle ZC 155 et l'intérêt écologique qui peut s'y attacher ;
- Elle accepte le principe du maintien d'une protection EIPE sur la ZC 155, sous réserve de sa réduction à une dimension proportionnée ;
- Elle conteste uniquement, mais fermement, le classement de parcelles situées entre 44 et 61 mètres de la mare, qui ne repose sur aucun fondement matériel démontré et présente une incohérence flagrante avec la non-classification de la parcelle ZC 226 située à 6,5 mètres.

La position de la SCI LEA est ainsi pleinement compatible avec les objectifs paysagers et écologiques poursuivis par le PLUi-H. Elle vise simplement à obtenir une délimitation circonstanciée — conformément à la doctrine que la collectivité s'est elle-même fixée — et proportionnée à l'objectif réellement poursuivi, conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État.

La SCI LEA, par l'intermédiaire de son gérant, tient à remercier Monsieur le commissaire enquêteur de l'attention qu'il voudra bien porter à la présente observation et reste à sa disposition pour tout complément d'information.

Fait à Les Bordes, le _____ **18 Mai** 2026

Pour la SCI LEA,
Monsieur Philippe LEHMANN, gérant

(signature)

