

Département de l'Yonne

Communauté de Communes Serein et Armance

Dossier d'enquête préalable

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Zone d'activités économiques des Galettes
Commune de Saint-Florentin

NOTICE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
septembre 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr



Communauté de Communes
Serein et Armance
37 avenue du Général Leclerc
89600 SAINT-FLORENTIN

DOSSIER :
E06813

1	PREAMBULE	3
1.1	Objectif de la procédure	3
1.2	Historique et négociation à l'amiable	3
1.3	Contexte juridique	3
1.4	Objectif de la notice explicative	5
2	CHOIX DU SITE ET PERIMETRE DU PROJET	6
2.1	Caractéristique du site	6
2.1.1	Présentation du site	6
2.1.2	Historique du site	9
2.2	Choix du site.....	9
2.2.1	Une localisation idéale.....	9
2.2.2	Une logique d'optimisation foncière	11
2.3	Présentation du projet	12
2.3.1	Description du projet	12
2.3.2	Acquisition du terrain.....	12
3	OPPORTUNITE DE L'OPERATION : OBECTIFS COMMUNAUX ET DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	14
3.1	Répondre à un manque de disponibilité foncière à vocation économique	14
3.2	Participer aux objectifs du programme « Petite ville de demain »	15
3.3	Maintenir et attirer une population active sur le territoire communautaire ...	15
3.4	Continuer la diversification de l'offre économique du territoire.....	17
4	CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	18
4.1	Présentation de la commune.....	18
4.2	Situation règlementaire du projet	20
4.2.1	Compatibilité avec le PLU	20
4.2.2	Compatibilité avec le SCoT.....	21
4.3	Facteurs biologiques.....	22
4.3.1	Risque inondation	22
4.3.2	Espaces protégés	23
5	CONCLUSION.....	25

1 PREAMBULE

1.1 Objectif de la procédure

La commune de Saint-Florentin et la Communauté de communes Serein et Armance souhaitent poursuivre leur offre en matière de terrains à bâtir à vocation économique. La zone d'activités économiques des Galettes située à l'entrée Est de la ville est tout particulièrement concernée par cette décision.

L'objectif du présent dossier de déclaration d'utilité publique concerne l'acquisition d'un terrain situé le long de la RD 905 dans le but de compléter l'offre foncière de la Communauté de communes. Ce terrain est actuellement inoccupé et inexploité.

1.2 Historique et négociation à l'amiable

Le terrain situé sur la parcelle cadastrale n°239 de la section AY est en la possession de la SCI ALOISE représentée par Mr Guillemet qui n'est pas favorable à cette vente.

A l'heure actuelle, l'exécutif de la Communauté de communes n'a plus de nouvelles de Mr Guillemet. Une relance a été effectuée en septembre 2021, laissant à Mr Guillemet l'opportunité de trouver un accord à l'amiable avec la collectivité ; aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

Le terrain a été acheté par les propriétaires actuels à 72 000 euros, hors frais de notaires. Les propriétaires ne souhaitent pas vendre le terrain pour moins que ce montant. La dernière offre qui a été faite par la collectivité aux propriétaires, en date du 27 septembre 2021, s'établissait à 45 000 euros.

Dans le cadre de la procédure, France Domaine a été consultée pour estimer la valeur du terrain.

- Une première estimation, en avril 2010, a conclu à une valeur vénale de 94 000 €.
- Une estimation plus récente a été demandée à l'été 2022 ; cette estimation a porté la valeur vénale du bien à 115 000 €, montant auquel s'ajoute 12 500 € d'indemnités accessoires estimées dans le cadre de la procédure d'expropriation, soit un total de 127 500 €.

1.3 Contexte juridique

L'article L.1 du Code de l'Expropriation précise que *« l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

La procédure de DUP est donc une procédure exorbitante du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une

utilité publique certaine. La durée de validité de l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique d'un projet est de cinq ans.

La procédure d'expropriation, comprend une 1^{ère} phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique (État, collectivités...) doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une 2^{ème} phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser l'exproprié.

La phase administrative se déroule en 2 temps :

- Une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public
- Et une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation.

Ces enquêtes durent au minimum 15 jours chacune.

- **Ouverture de l'enquête publique**

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier (article R.112-5 du Code de l'expropriation) comprend des éléments d'information susceptibles d'éclairer le public parmi lesquels, notamment :

- Une notice explicative du projet,
- Son plan de situation,
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- S'il y a lieu, l'étude d'impact rendue nécessaire.

Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté par lequel il ouvre l'enquête publique.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif. L'ouverture de l'enquête est mentionnée dans l'un des journaux diffusés par le département et fait l'objet d'un affichage en mairie au moins 8 jours avant son démarrage. Elle indique les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet.

- **Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)**

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, si l'intérêt public du projet est déclaré, le préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique (DUP). L'acte de DUP doit être affiché dans la mairie concernée par le projet. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

- **Ouverture de l'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier comprend notamment un plan précis des parcelles à exproprier. Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté par lequel il ouvre l'enquête parcellaire.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le préfet. La personne publique doit informer personnellement le propriétaire de l'ouverture de cette enquête par lettre recommandée avec accusé de réception.

- **Prononcé de l'acte transférant la propriété**

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, le préfet peut prononcer le transfert de propriété en prenant un acte de cessibilité. Cet acte signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante.

L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.4 Objectif de la notice explicative

Conformément à l'article R.112-6, la présente notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons du projet ; dans le cas présent, il s'agit de justifier l'intérêt général de l'acquisition de parcelles au sein de la zone d'activités, sur la commune de Saint-Florentin. En d'autres termes, elle doit faire ressortir l'objet de l'opération ainsi que les conditions d'insertion dans l'environnement et permettre aux intéressés d'apprécier les raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu.

Par conséquent, cette notice doit répondre à quatre principes :

- Un principe de nécessité :

Le principe de nécessité doit être satisfaisant avant même que soit examiné le caractère d'utilité publique de l'opération envisagée.

- Un principe de compatibilité :

Le respect des orientations et des règles d'urbanisme

- Un principe d'effectivité :

Il est indispensable que l'opération, en vue de laquelle un terrain fait l'objet d'une procédure d'expropriation, constitue un réel projet.

- Un principe d'utilité publique :

Au terme de l'article 545 du Code Civil « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique ».

Il n'est pas possible de s'en tenir à la question de savoir si l'opération présente elle-même une utilité publique. Il faut mettre en balance ses inconvénients avec ses avantages, son coût avec son rendement.

La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

2 CHOIX DU SITE ET PERIMETRE DU PROJET

2.1 Caractéristique du site

2.1.1 Présentation du site

Le site que souhaite acquérir la Communauté des communes Serein et Armance se trouve à l'extrémité Est de la commune de Saint-Florentin, le long de la RD 905. Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant, au sein de la ZAE des Galettes, car l'objectif est de disposer du foncier pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises. Le long de la RD 905, le site est bordé par une rangée de platanes ; en conséquence l'accessibilité de la parcelle n'est possible que depuis la Rue Jean Moulin qui longe la parcelle au Nord.

Le secteur visé est cadastré section AY n°239. La parcelle représente un délaissé d'une superficie de 4,7 ha. Les parcelles attenantes sont toutes les deux aménagées et accueillent déjà des activités économiques.

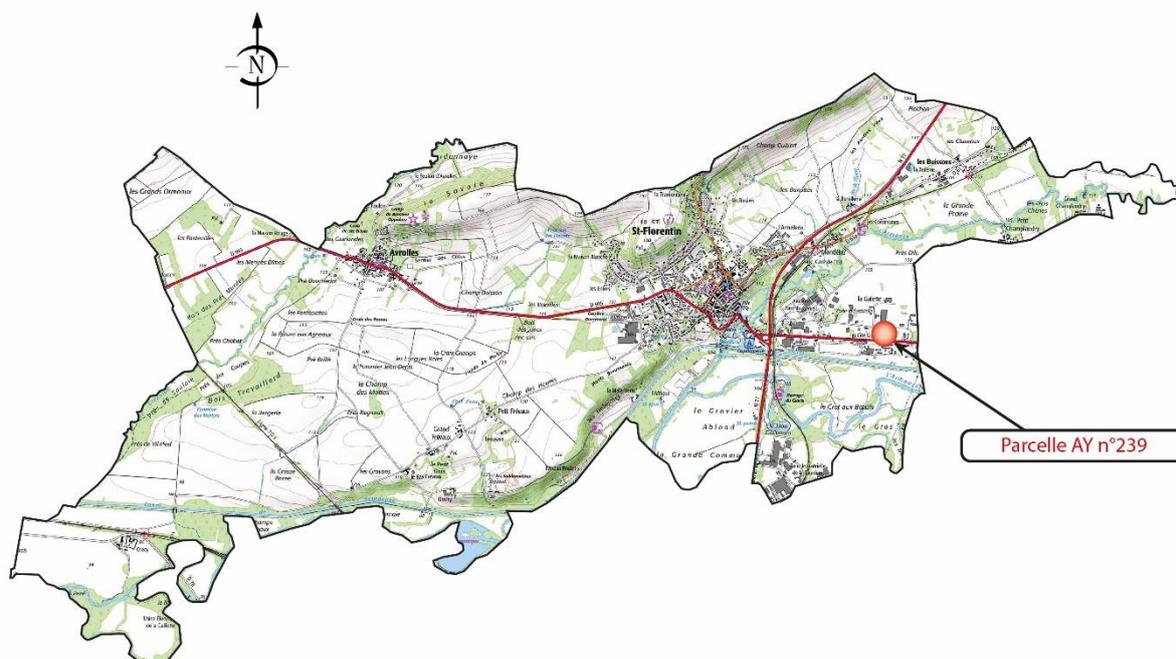


Figure 1 - Carte de localisation de la parcelle AY 239 à l'échelle communale

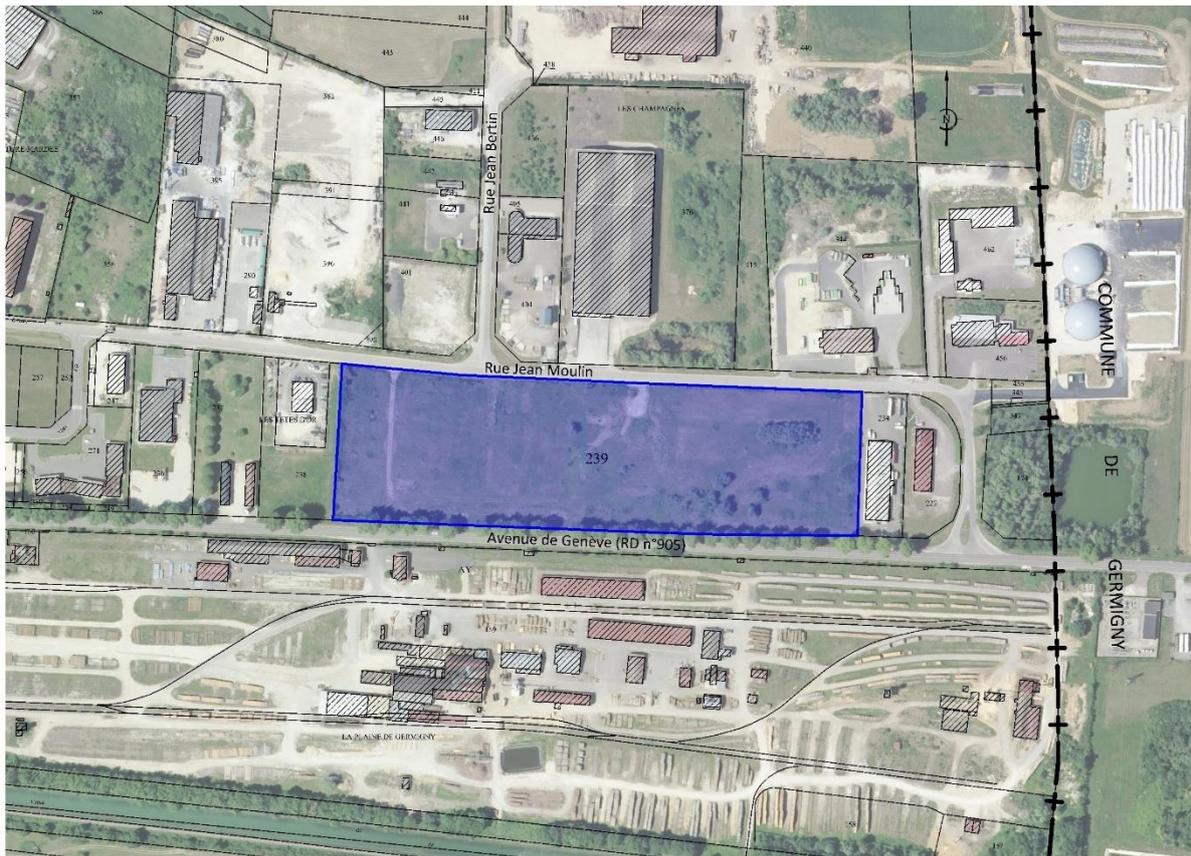


Figure 2 - Extrait cadastral du site du projet

La localisation de ce site est particulièrement intéressante, compte tenu :

- De la façade commerciale et de « l'effet vitrine » offerts par la RD 905 qui longe le site ;
- De l'accès sécurisé qui est permis par la rue Jean Jaurès qui dessert la parcelle par le Nord.

De plus, ce site se trouve à l'entrée Est de la commune, qui se caractérise par sa vocation économique. De nombreuses entreprises sont déjà installées dans ce secteur. Ainsi, le développement d'activités économiques sur la parcelle permettrait de compléter l'offre déjà présente sur le secteur, et qui s'étend d'ailleurs sur la commune voisine de Germigny.

Les alentours du site étant déjà occupés par des bâtiments industriels et d'activités, l'accueil de nouvelles entreprises dans ce secteur ne dénaturera pas l'environnement. La zone d'activité des Galettes est à ce jour l'une des trois ZAE que compte la commune de Saint-Florentin sur son territoire :

- La ZAE Ouest qui accueille une entreprise de plasturgie et deux grandes et moyennes surfaces ;
- La ZAE de la Saunière, qui s'étend aussi sur la commune de Vergigny, qui accueille des activités métallurgiques et de recyclage ;
- La ZAE des Galettes, à cheval sur la commune de Germigny, qui accueille des activités industrielles et commerciales diverses.

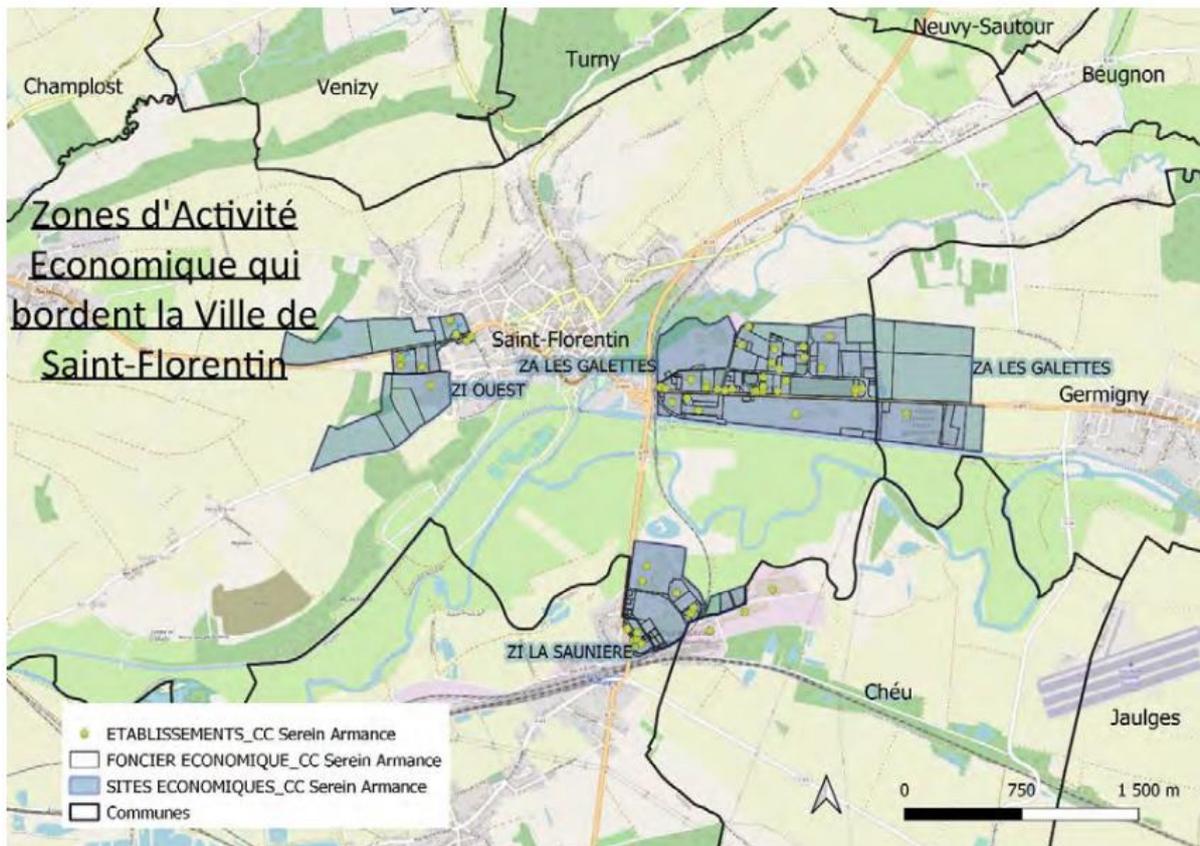


Figure 3 - Localisation des trois ZAE à Saint-Florentin (CC Serein et Armance)

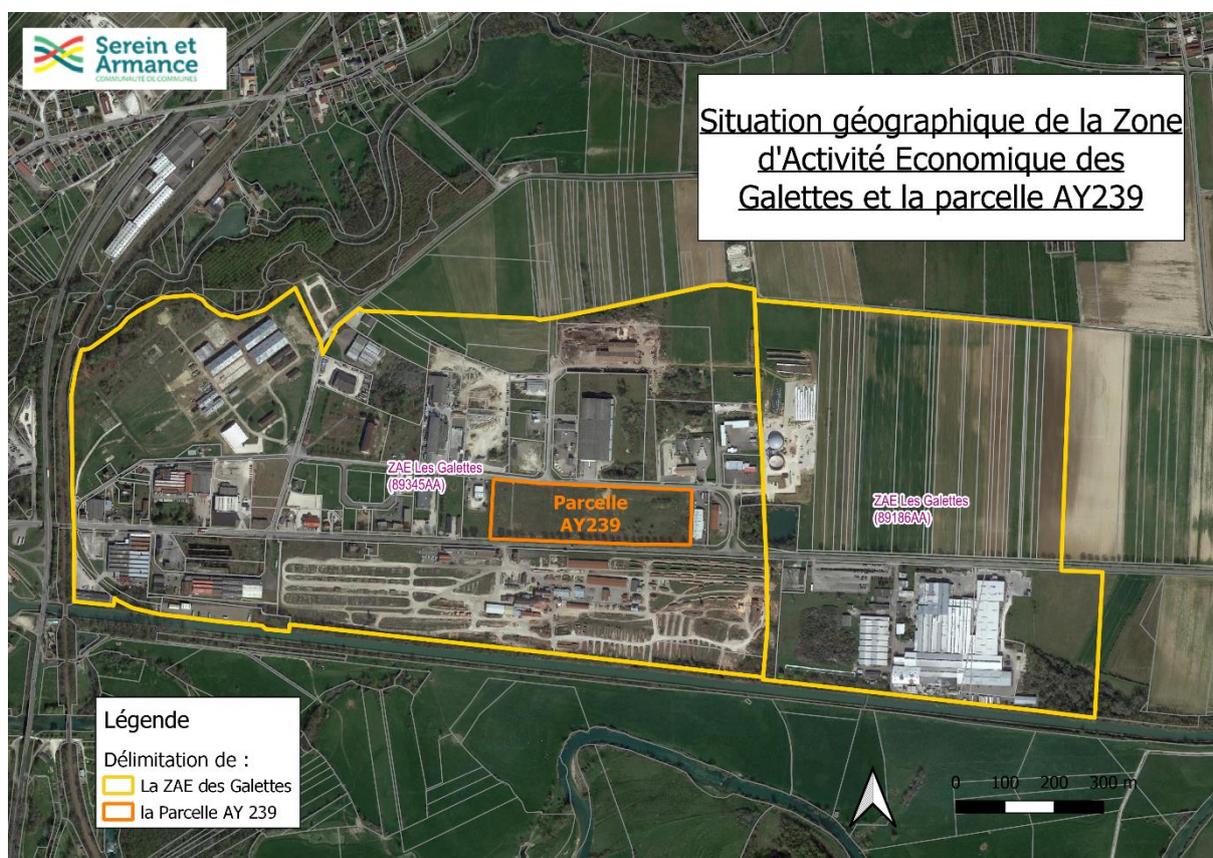


Figure 4 - La parcelle AY 239 au sein de la zone d'activités (CC Serein et Armance)

2.1.2 Historique du site

La parcelle AY n°239 a fait l'objet de plusieurs utilisations jusqu'à ce jour :

- Au cours des années 80, la parcelle appartenait à l'entreprise Gaillard RONDINO dont il était prévue l'exploitation d'une partie en carrière.
- En 2001, la commune de Saint Florentin et l'entreprise ANCOR rachètent le terrain à l'entreprise RONDINO ; le terrain est alors divisé. L'actuelle parcelle AY 239 appartient entièrement à l'entreprise ANCOR, qui est spécialisée dans le stockage et la valorisation de déchets. Plus précisément, l'activité consiste à valoriser le bois créosoté, qui sert notamment pour les traverses de chemin de fer et pour les poteaux de France Télécom, à travers une filière de type cimenterie ou aménagement paysager.
- Dans les années 2010, la commune, inquiète du stockage important de déchets dangereux et de la pollution des sols que cela peut entraîner, propose de racheter le terrain afin de l'assainir. Dans cette continuité, un arrêté préfectoral de 2013 va suspendre l'activité de l'entreprise ANCOR sur ce site, compte tenu de l'absence de solution pérenne pour éliminer et/ou valoriser les déchets présents, et du non-respect des règles fixées dans le cadre du classement de l'entreprise comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Entre 2015 et 2020, sur demande récurrente du Maire, Orange (anciennement France Télécom) et la SNCF se chargent de l'enlèvement des poteaux en bois qui avaient été abandonnés sur le site suite à la liquidation de l'entreprise ANCOR.
- Le terrain est actuellement toujours en la possession de la SCI Aloïse.

2.2 Choix du site

2.2.1 Une localisation idéale

La ZAE des Galettes située sur la commune de Saint-Florentin s'avère être l'une des seules solutions pour répondre à ce besoin en foncier. Cette ZAE profite d'une bonne localisation, à l'entrée Est de la ville :

- La ZAE est située le long de la RD 905 qui relie Saint-Florentin à la commune voisine de Germigny. Cette location en bordure de route départementale permet également d'assurer une bonne visibilité aux entreprises qui s'y installeront.
- La ZAE est située à proximité de la N77, accessible par le giratoire situé à l'Ouest de la zone, qui relie Saint-Florentin à Auxerre, mais qui permet également une liaison directe avec l'autoroute A6 (Paris-Lyon).
- La rue Jean Moulin au nord de la parcelle permet une connexion avec le reste des autres entreprises de la zone.

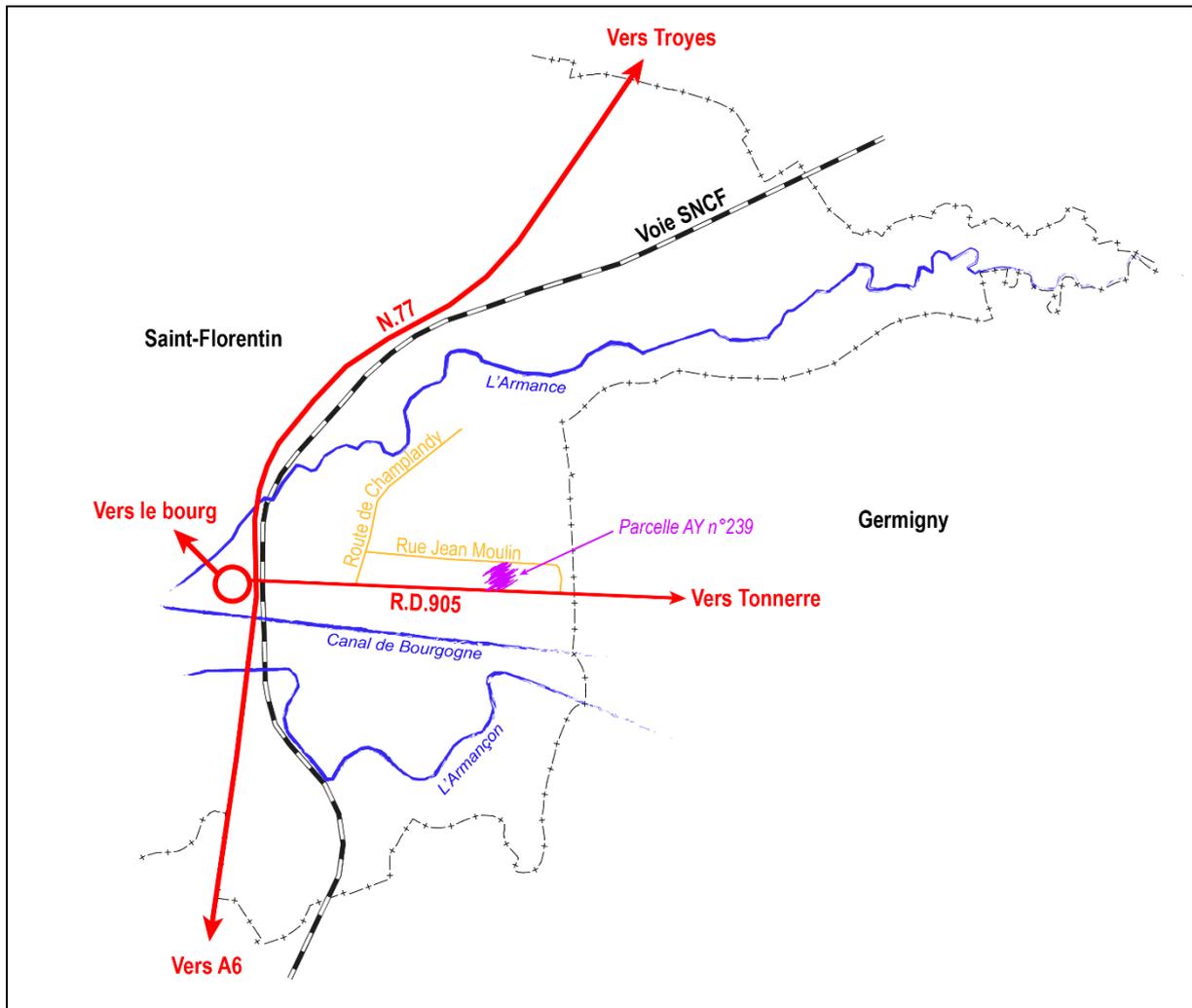


Figure 5 - Les axes routiers à proximité de la parcelle AY 239

Ainsi, les axes routiers qui entourent la ZAE, et donc la parcelle n°239, confèrent une desserte de qualité au site.



Figure 6 - Vue sur le site en arrivant de Gemigny (Google Map)



Figure 7 - Vue sur le site depuis la RD 905 (Google Map)



Figure 8 - Vue sur le site en arrivant du bourg de Saint-Florentin (Google Map)

2.2.2 Une logique d'optimisation foncière

Le contexte réglementaire actuel, depuis le début des années 2000, contraint les collectivités à éviter de se développer, tant que possible, hors des espaces déjà bâtis, dans une logique de rebâtir la ville sur elle-même. En conséquence, l'optimisation des espaces fonciers disponibles permet de répondre aux enjeux de densification qui ont été fixés par les lois successives (Loi ALUR, Loi Climat et Résilience). Ces objectifs nationaux visent tout particulièrement la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui sont menacés par l'extension urbain et le mitage.

L'acquisition de la parcelle AY 239 en vue d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de la ZAE des Galettes coïncide avec la volonté de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il est en effet impossible de consommer de la terre agricole pour développer des zones d'activités économiques. Ainsi, soucieuse de se conformer aux critères de l'Etat en matière d'urbanisation, la seule possibilité de développement pour les dix prochaines années à venir réside dans l'aménagement des espaces délaissés sur le territoire, ce à quoi correspond la parcelle.

Précisons par ailleurs que les possibilités d'accueil des entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes Serein et Armanche sont freinées par des obstacles réglementaires et naturels de taille à savoir :

- La présence de trois plans de prévention du risque inondation au sud du territoire communautaire ;
- Des reliefs et des zones naturelles à préserver au nord du territoire communautaire.

En conséquence, l'optimisation des disponibilités foncières existantes est à privilégier, en menant des opérations ponctuelles pour répondre aux besoins d'implantation des entreprises.

2.3 Présentation du projet

2.3.1 Description du projet

La communauté des communes de Serein et Armance souhaite devenir propriétaire de la parcelle n°239 située dans la ZAE des Galettes afin de revendre par la suite le terrain à une ou plusieurs entreprise(s). Ce projet constitue donc une revente foncière à vocation économique.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Valoriser les 4,7 ha de terres inutilisées idéalement localisées au cœur de la ZAE des Galettes ;
- Répondre aux besoins d'entreprises souhaitant s'installer sur de grandes parcelles ;
- Compléter l'offre des ZAE de la communauté de communes grâce à un site facilement accessible et profitant d'une bonne visibilité.

Le but est de pouvoir répondre favorablement à des entreprises qui ont besoin de beaucoup d'espace pour s'installer. La vente de ces terrains se fera avec un minimum d'aménagements nécessaires.

Compte tenu de l'utilisation passée de cette parcelle, des études pré-opérationnelles devront être réalisées, afin d'identifier si des traces de pollution des sols subsistent. A la suite de ces études préalables, des travaux seront réalisés afin de rendre les terrains prêts à l'accueil de nouvelles entreprises. L'objectif de la collectivité est de vendre par la suite les terrains de façon à ce que les entreprises puissent immédiatement se lancer dans la construction de leurs bâtiments.

2.3.2 Acquisition du terrain

D'après les dernières estimations qui ont été réalisées en août 2022 par France Domaine, la valeur vénale du terrain, à laquelle s'ajoute les indemnités annexes, porte le prix du bien à 127 500 €. Le montage financier global du projet prévoit (*cf. pièce n°5 du dossier d'enquête préalable pour les détails*) :

- Des dépenses à hauteur de 278 375 €, qui comprend notamment l'acquisition et les diverses opérations à effectuer sur le site (études, travaux, etc.) ;
- Des recettes à hauteur de 235 000 €, qui correspondent à la vente des terrains à la fin des différents travaux.

En somme, l'opération est déficitaire, à hauteur de 43 375 €.

Le déficit de l'opération est à nuancer selon plusieurs critères :

- Aucune subvention n'a été incluse dans le montage financier ; or il est tout à fait possible que la Communauté de Communes Serein et Armance puisse recevoir des subventions par l'Etat, afin d'acquérir ce terrain qui supporte un vrai projet économique pour le territoire ;
- Les estimations qui ont été faites pour la vente des lots à la fin de l'opération prévoient un prix de vente de 5€/m². Il est tout à fait possible que la commercialisation se fasse avec un prix supérieur, ce qui permettra de réduire davantage le déficit.

Compte tenu de l'opération déficitaire envisagée, il semble que seule une collectivité publique soit en mesure de la mener. En effet, il est peu probable qu'un opérateur privé fasse le choix d'investir sur ce site qui, malgré sa localisation et sa superficie, risquerait de ne pas être rentable. Cependant, le site représente un vrai potentiel pour le territoire, à la fois communal et intercommunal, qu'il s'agit d'exploiter. La collectivité, en acquérant ce terrain, mène sa mission de répondre à l'intérêt général, dans la mesure où plusieurs lots seront ensuite proposés à la vente pour accueillir de nouvelles entreprises qui seront des acteurs du développement économique local.

3 OPPORTUNITÉ DE L'OPERATION : OBECTIFS COMMUNAUX ET DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3.1 Répondre à un manque de disponibilité foncière à vocation économique

La Communauté des communes de Serein et Armance souhaite poursuivre son offre en matière de terrains à bâtir. Le but est de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises mais également de permettre aux entreprises déjà présentes qui souhaitent se développer de se restructurer grâce à une disponibilité foncière importante. La collectivité espère ainsi s'affirmer comme un territoire de projet, en mesure d'offrir des possibilités de développement et d'accueil pour les entreprises.

Or les disponibilités foncières sur le périmètre de l'intercommunalité se font de plus en plus rares. Au total, 8 ZAE sont présentes sur le territoire de la communauté des communes, mais ces sites présentent des lacunes : les ZAE sont pour la plupart déjà utilisées à leur maximum, ce qui entraîne une pénurie de foncier à vocation économique. Plus précisément, pour la ZAE des Galettes, le taux de disponibilité foncière s'élève à 1.4% de la superficie totale de la zone ; concernant l'ensemble des autres ZAE de la communauté de communes, le taux de disponibilité foncière s'élève à 2.2% des 154.3 ha commercialisables. Les quelques parcelles encore disponibles ont une superficie maximum commercialisable inférieure à 5 000 m². Autrement dit, il est impossible d'accueillir sur le territoire communautaire une entreprise qui souhaiterait s'implanter sur une surface de plus de 1 ha. Les espaces disponibles actuellement sont plutôt à destination des TPE qui lancent leur activité.

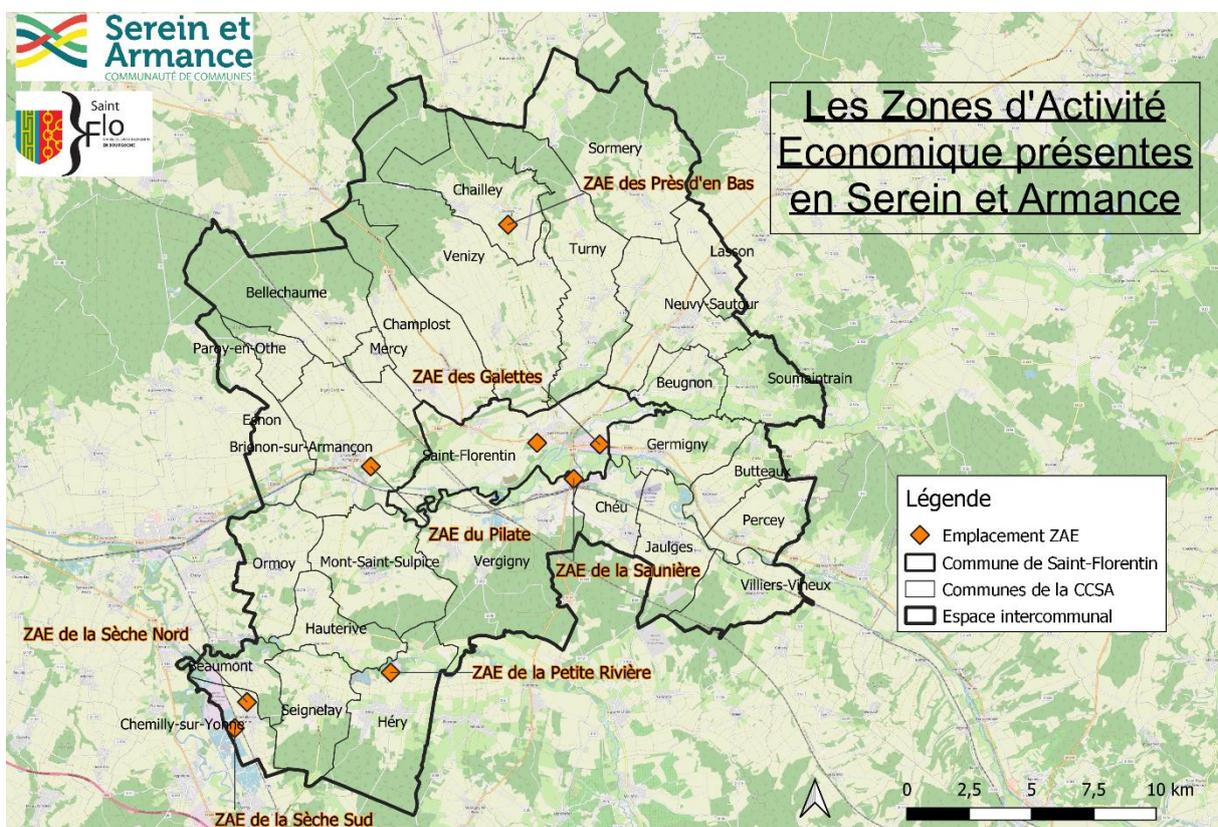


Figure 9 - Carte de localisation des zones d'activités économiques de la CC Serein et Armance (CCSA)

Par ailleurs, sur la commune-même de Saint-Florentin, la plus grande partie des espaces d'activités sont déjà occupés par des entreprises. Tous confondus, les espaces restants disponibles sur la commune représentent une superficie maximum commercialisable de 5 000 m² par parcelle. La recherche et la valorisation d'autres espaces disponibles est donc nécessaire.

3.2 Participer aux objectifs du programme « Petite ville de demain »



Figure 10 - Logo de l'opération

La commune de Saint-Florentin et la Communauté de communes Serein et Armance font partie du programme « Petites Villes de demain » qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Lancé en octobre 2020, ce programme est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires et réuni plus de 1 600 communes. Les villes de

moins de 20 000 habitants vont ainsi être soutenues et accompagnées pendant six ans pour mener leur projet de territoire (apport en compétences et expertises, réseau, financement d'actions, valorisation et évaluation des résultats et impacts).

Ainsi, la commune de Saint-Florentin et la Communauté de communes souhaitent bénéficier de ce contexte et de ce soutien pour acquérir la parcelle AY 239. Le but final de cette acquisition s'inscrit parfaitement dans les objectifs du programme, à savoir dynamiser le territoire et servir de levier pour la relance de celui-ci dans un contexte compliqué (crise sanitaire notamment).

Plus spécifiquement, au sein de la convention cadre pluriannuelle, qui entoure l'opération pour la période 2021-2026, des enjeux ont été identifiés en termes de développement économique. L'un d'entre eux vise à « ouvrir de nouveaux espaces d'activités » pour pallier notamment au manque de disponibilité de grands espaces pour des entreprises avec des besoins fonciers importants. Il est indiqué qu'une « démarche visant à maximiser la mobilisation des disponibilités foncières en zone d'activité doit être envisagée ». Ainsi, la présente procédure répond à cet objectif du programme.

3.3 Maintenir et attirer une population active sur le territoire communautaire

En 2018, d'après l'INSEE, la classe d'âge la plus nombreuse sur la commune de Saint-Florentin est celle des 60-74 ans (19,2% de la population), suivie de celle des 45-59 ans (18,2%). On a donc affaire à une population vieillissante. La présence d'une population active permet de rajeunir la population. Or afin d'attirer des actifs, la présence d'entreprises pourvoyeuses d'emplois sur le territoire est nécessaire.

A Saint-Florentin, les actifs représentent 66,9% de la population en âge de travailler (15-64 ans). Seulement 49,1% de cette tranche de la population a un emploi. Au total 418 personnes sont au chômage sur la commune, majoritairement des jeunes de 15 à 24 ans.

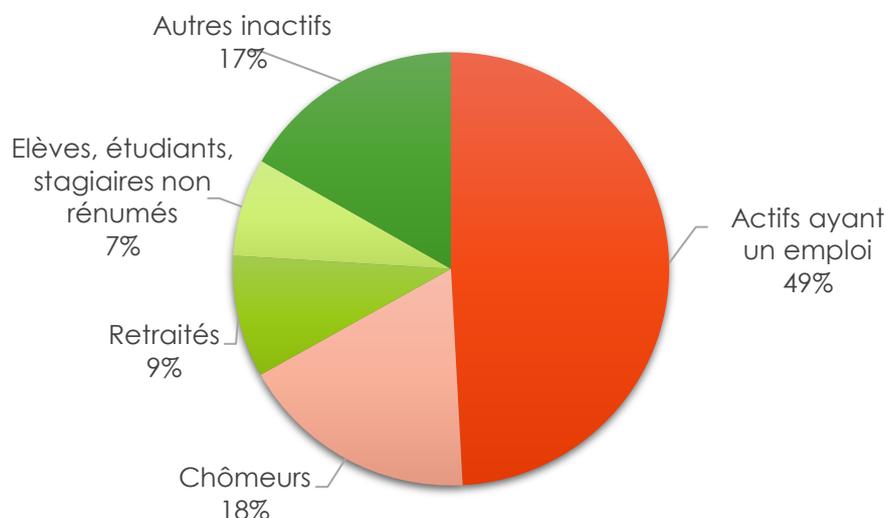


Figure 11 - Population des 15-64 ans par type d'activité en 2019 (INSEE)

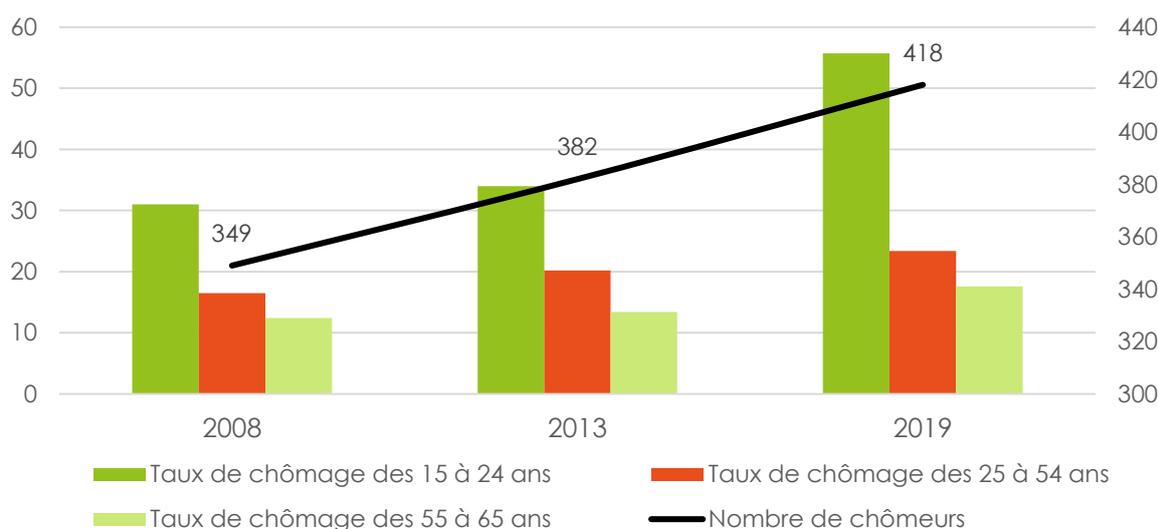


Figure 12 - Evolution du chômage à Saint-Florentin entre 2008 et 2019 (INSEE)

L'acquisition d'une vaste parcelle permettrait à des entreprises de s'installer. Ces entreprises seraient donc pourvoyeuses d'emplois sur la commune. Le contexte communal en termes de création d'entreprises est plutôt dynamique ces dernières années. A titre d'exemple, en 2020, 38 entreprises ont été créées sur la commune (INSEE).

En comparaison, la Communauté des communes Serein et Armance accueillait en 2018 24 133 habitants. Parmi les personnes en âge de travailler, entre 15 et 64 ans, 73,3% d'entre elles étaient considérées comme actives, dont 10,6% au chômage.

3.4 Continuer la diversification de l'offre économique du territoire

L'acquisition de la parcelle n°239 ne permet pas seulement d'offrir de nouveaux emplois, mais permet également de participer à la diversification de l'offre économique présente sur la commune. Cette disponibilité foncière permettrait d'accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux savoir-faire.

A l'échelle de Saint-Florentin, les très petites entreprises, c'est-à-dire les entreprises avec moins de 10 salariés, sont majoritaires. En effet, 6,6% des entreprises n'ont pas de salariés et 72,3% des entreprises ont entre 1 et 10 salariés.

L'accueil de nouvelles entreprises et la diversification de l'économie à Saint-Florentin permettraient de renforcer la place de pôle urbain secondaire occupée par la commune dans le département.

4 CARACTERISTIQUES DU PROJET

4.1 Présentation de la commune

La commune de Saint-Florentin est située au Nord-Est du département de l'Yonne, en région Bourgogne-Franche-Comté. La commune se trouve entre trois pôles urbains importants, à savoir Sens (45 km au Nord-Ouest), Auxerre (28 km au Sud) et Troyes (48 km au Nord-Est).

Le territoire communal est traversé par plusieurs axes routiers importants :

- La RN 77, qui relie Troyes à Auxerre
- La RD 905 qui permet de rejoindre Dijon et Sens
- La RD 943 qui assure la connexion avec Joigny

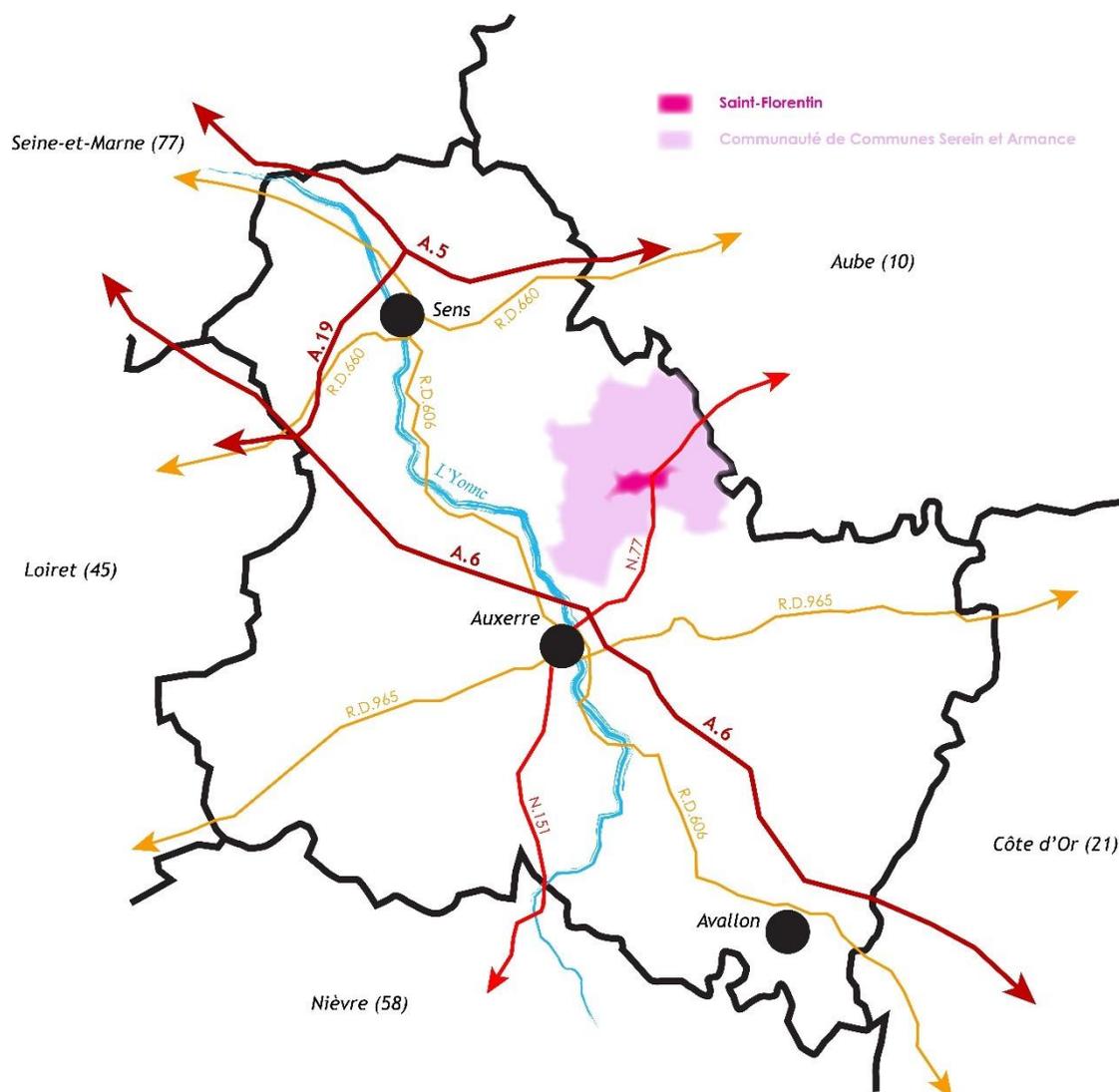


Figure 13 - Carte de localisation de la commune à l'échelle du département

La commune fait partie de la Communauté des communes Serein et Armance qui réunit 29 communes. Cette communauté des communes résulte de la fusion des Communautés des communes du Florentin et de Seignelay-Brienon en 2017.

La commune fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois. Au 1^{er} janvier 2017, suite aux différentes fusions communales et intercommunales, le territoire du PETR comptait 115 communes, réparties sur cinq communautés de communes, dont celle de Serein et Armance.

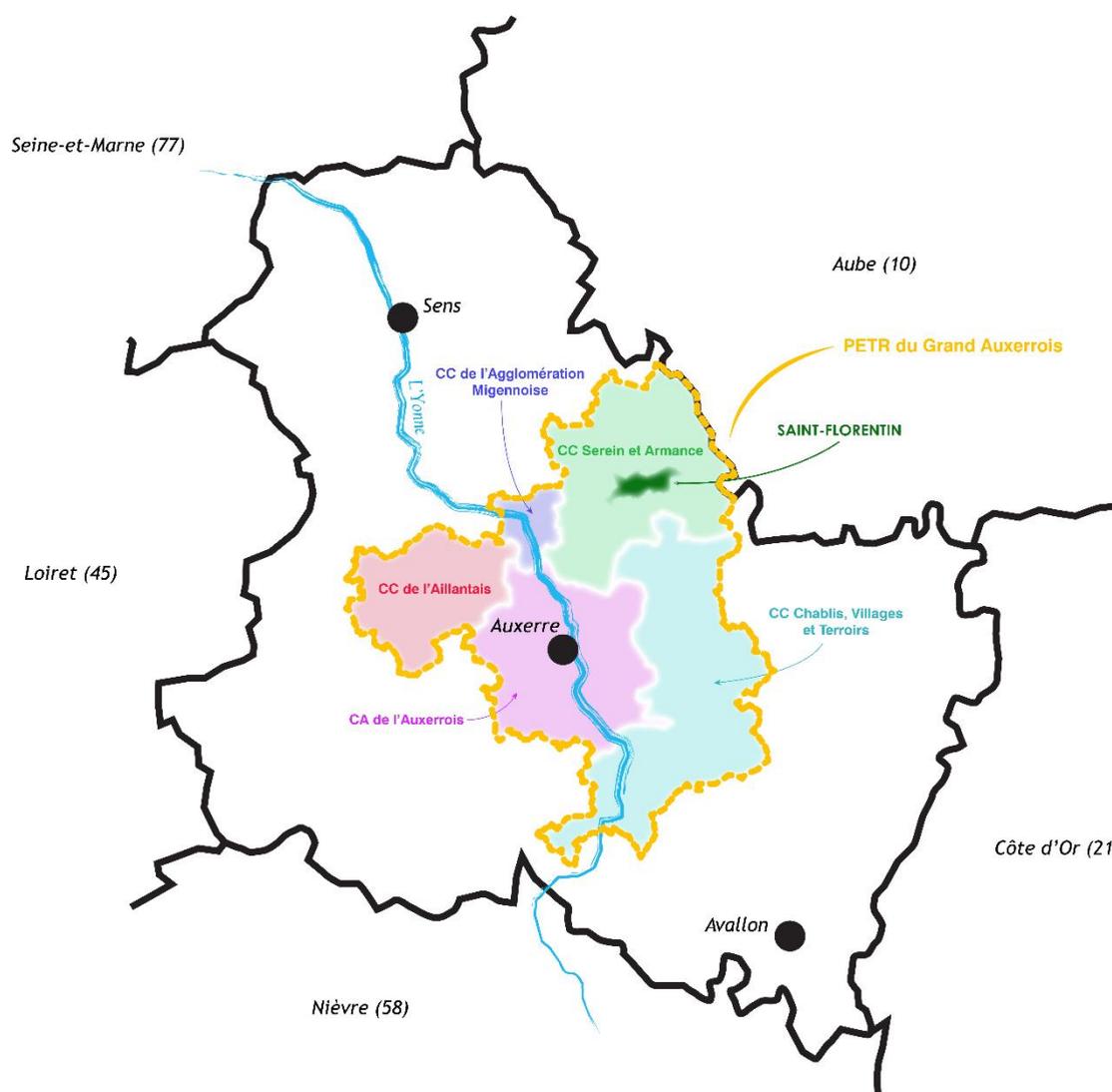


Figure 14 - Le PETR du Grand Auxerrois au sein du département de l'Yonne

D'après les données de l'INSEE, en 2019, la commune de Saint-Florentin comptait 4 240 habitants. On constate que depuis la fin des années 70, le nombre d'habitants de la commune n'a cessé de décroître. A titre illustratif, entre 2013 et 2019, la variation annuelle moyenne de la population était de l'ordre de -1.7%.

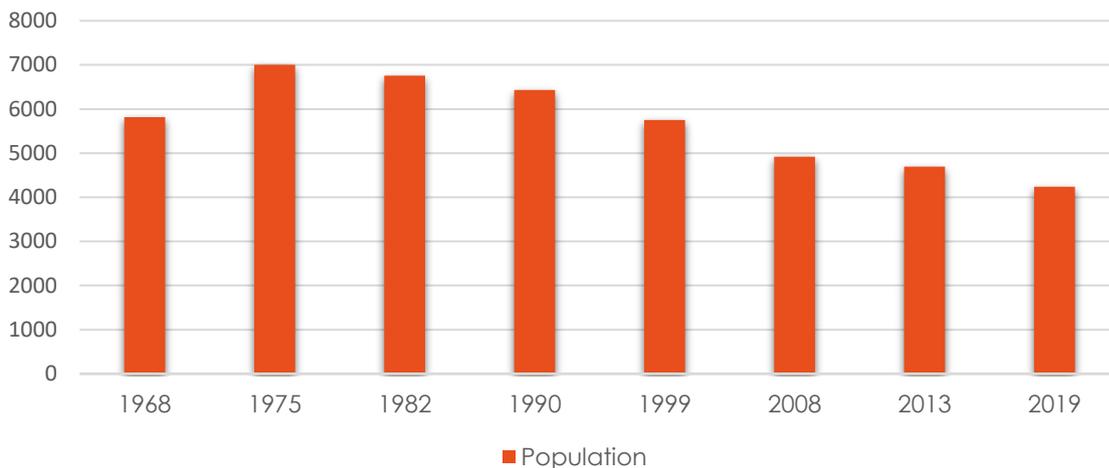


Figure 15 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 à Saint-Florentin (INSEE)

4.2 Situation réglementaire du projet

4.2.1 Compatibilité avec le PLU

La commune de Saint-Florentin est couverte par un Plan local d'urbanisme approuvé le 12 décembre 2008.

La parcelle n°239 du secteur AY est située dans une zone UE, c'est-à-dire une zone urbaine destinée à recevoir uniquement des constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce, ...).

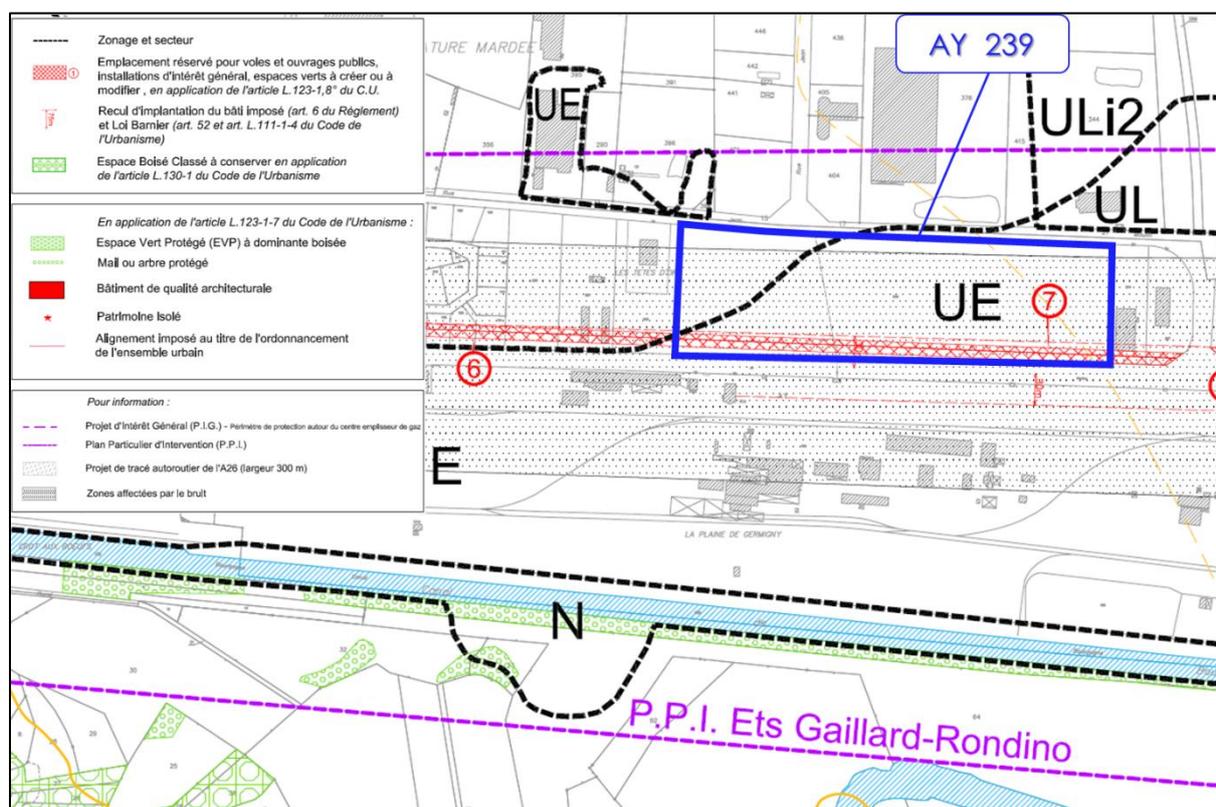


Figure 16 - Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Florentin

Outre le classement en zone UE, la parcelle AY 239 est concernée par plusieurs prescriptions, comme en témoigne le PLU de Saint-Florentin :

- Elle est comprise dans la zone affectée par le bruit, liée à la présence de la RD 905 ;
- Elle comprend un emplacement réservé, au niveau de la limite de la RD 905. Cet emplacement réservé a pour objectif la plantation d'une haie végétale ;
- Elle est concernée par une marge de recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 905, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul depuis les principaux axes de communication pour renforcer la sécurité aux abords de ces axes et permet un traitement qualitatif des entrées de ville.

De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui est le cœur politique du PLU et qui fixe les objectifs et orientations de la commune pour les 10 à 15 prochaines années, contient un axe « développer l'activité économique ». Dans cet axe principal figurent entre autres les objectifs de « maintenir la zone industrielle des Galettes » et de « mettre en place une politique active de confortement et de développement de l'activité économique ».

Malgré le fait que depuis l'approbation du PLU, la compétence économique ait été transférée à la Communauté de Communes Serein et Armance, il s'avère que ces objectifs sont toujours poursuivis, en témoigne à ce titre le présent projet d'acquisition de la parcelle AY 239. Ce projet va même au-delà des objectifs du PADD, puisqu'il répond finalement à un besoin qui concerne l'ensemble du territoire communautaire.

4.2.2 Compatibilité avec le SCoT

La commune de Saint-Florentin fait partie du PETR du Grand Auxerrois. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), prescrit le 13 octobre 2015 par le Comité Syndical du PETR, est actuellement en cours de réalisation. Seul le diagnostic territorial est pour le moment réalisé et consultable.

Cependant, le diagnostic économique du SCoT, qui s'appuie sur les données de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Yonne, indique que Saint-Florentin concentre la majorité des espaces d'activités de la Communauté de Communes Serein et Armance (172 ha au total). La commune apparaît ainsi comme un espace structurant dans l'armature des ZAE.

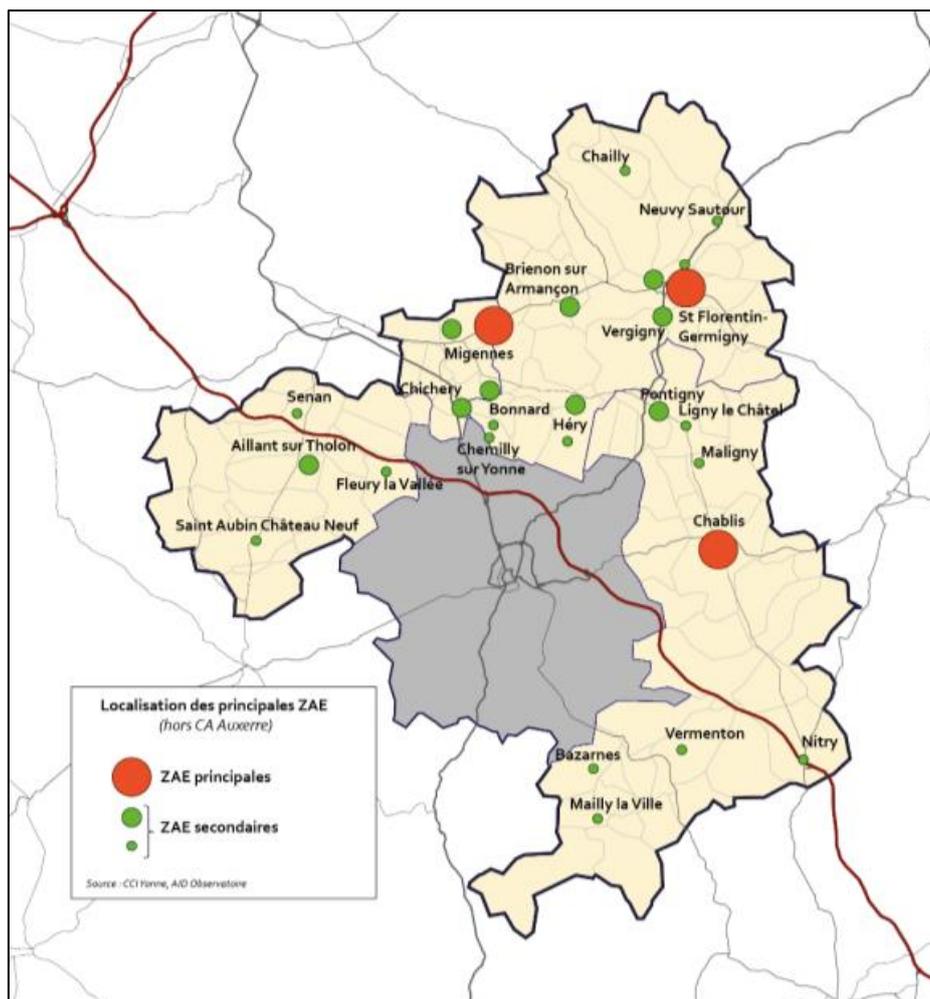


Figure 17 - Carte de localisation des ZAE à l'échelle du PETR, hors CA de l'Auxerrois (CCI Yonne, 2019)

De plus, à l'échelle du SCoT, la commune de Saint-Florentin est identifiée comme un pôle de bassin de vie (avec les communes de Migennes et Chablis). Cette catégorie de l'armature urbaine du SCoT regroupe les communes qui comptent entre 120 et 180 activités.

4.3 Facteurs biologiques

La commune de Saint-Florentin accueille un patrimoine naturel riche sur son territoire.

4.3.1 Risque inondation

Plusieurs cours d'eau traversent la commune de Saint-Florentin. Afin d'anticiper les risques liés à d'éventuelles inondations et d'éviter l'exposition des biens et des personnes, la commune est couverte par un plan de Présentation du Risque Inondation, pour l'Armançon et l'Armanche, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2020.

A ce titre, la parcelle AY 239 est en partie comprise dans la « zone bleue » qui correspond à une « zone urbanisée ou en cours d'urbanisation, soumise à un aléa modéré, où des enjeux de territoire ont été identifiés. [...] Elle correspond aux secteurs non enclavés au sein de la zone inondable et concernés par un aléa oscillant entre

faible et moyen. Cela signifie que la hauteur de submersion est inférieure à 1 mètre, soit que la vitesse d'écoulement n'est pas préjudiciable pour les personnes et les biens » (règlement du PPRi).

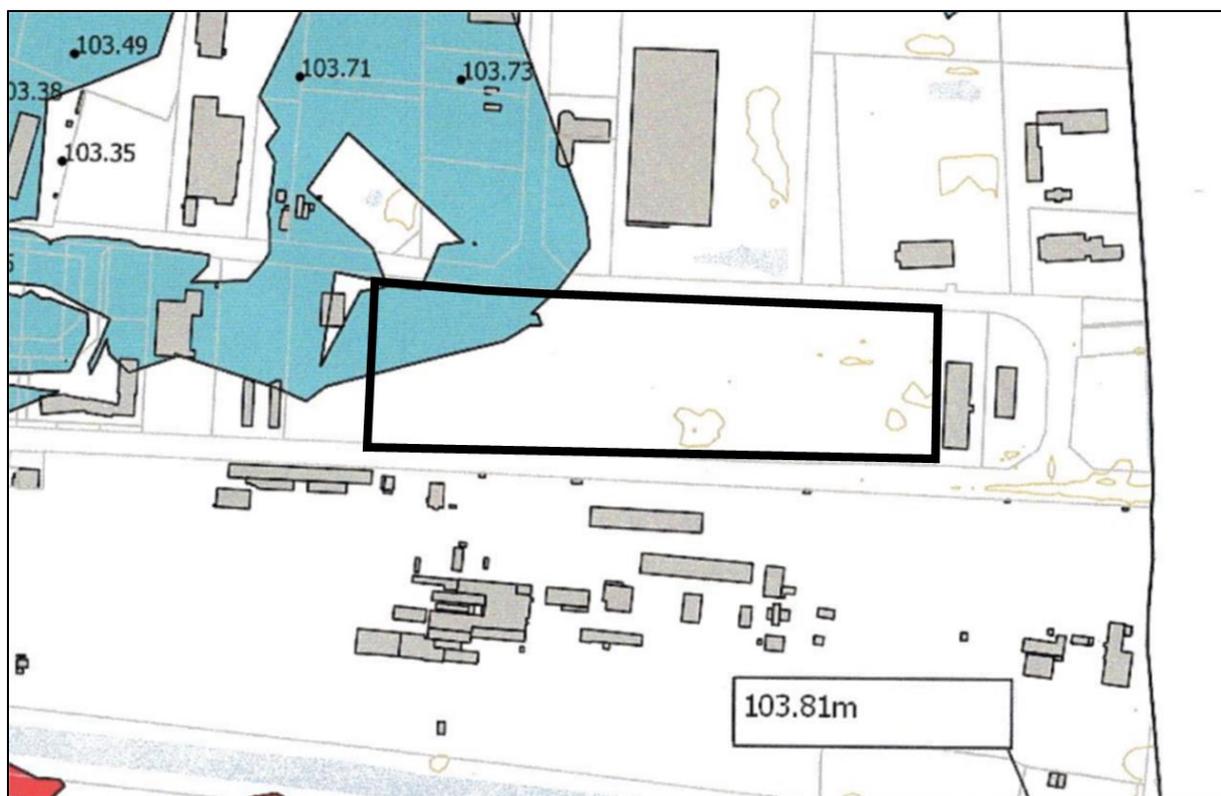


Figure 18 - Extrait du PPRi de l'Armançon et l'Armanche à Saint-Florentin (Préfecture de l'Yonne)

Toutefois, l'inscription d'une partie de la parcelle en zone bleue du PPRi ne risque pas d'être un frein au projet que souhaite développer la collectivité, dans la mesure où le règlement de cette zone admet « la création et l'extension des constructions à vocation de commerces et activités de service et celles des secteurs secondaire et tertiaire [...] ». Il est toutefois précisé que « le coefficient d'emprise au sol des constructions existantes et projetées, annexes incluses, sera au plus égal à 40% par rapport à la surface de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation incluse dans la zone inondable bleue ».

4.3.2 Espaces protégés

Au Sud de la commune de Saint-Florentin se trouve un biotope à protéger pour cause de présence d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique. Cet espace est localisé aux lieudits « Cul de la Nasse » et « Les Grand Près ». L'arrêté portant protection de cette zone date du 17 février 1986.

Compte tenu de sa location au Sud-Ouest du bourg, la protection de ce biotope n'impacte pas le projet d'acquisition de la parcelle n°239 dans le ZAE des Galettes. En plus de ce biotope, il y a 5 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Floristiques et Faunistiques) qui sont réparties sur le territoire communal. L'inventaire des ZNIEFF a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose

soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés.

- Prairies de la vallée de l'Armanche d'Ervy-le-Châtel à Saint-Florentin (210008915) ;
- Vallée de l'Armanche de Chaource à Saint-Florentin (210020236) ;
- Lac de Bas-Rebourseaux (260008553) ;
- Ruisseau du Créanton et affluents (260030435) ;
- Vallée de l'Armançon entre Migennes et Flogny-la-Chapelle et ruisseau du Créanton (260030456).

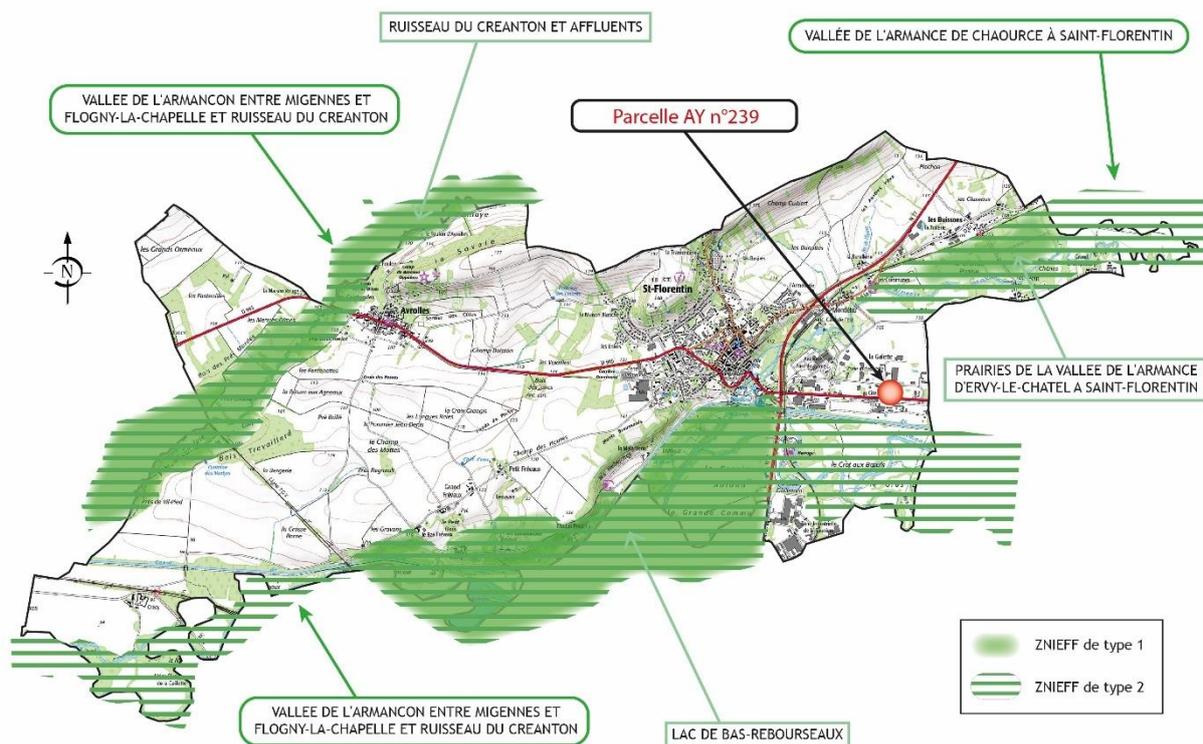


Figure 19 - Carte de localisation des ZNIEFF à Saint-Florentin

5 CONCLUSION

Le projet d'acquisition de la parcelle AY 239 par la Communauté de communes Serein et Armance à Saint-Florentin s'inscrit dans la poursuite du projet de développement économique qui est entrepris par la collectivité. L'objectif est ainsi de pouvoir permettre aux habitants de la collectivité de jouir d'une offre de services qualitative et de compléter l'offre d'emplois sur le territoire.

Dans un contexte national marqué par une volonté de résorber autant que possible les dents creuses et d'optimiser le foncier disponible au sein des tâches urbaines existantes, la valorisation du foncier constitué par la parcelle AY 239 fait sens. Cela est d'autant plus important que la collectivité ne bénéficie plus, sur son territoire, d'espaces libres permettant l'accueil d'entreprises ayant besoin d'espaces pour s'implanter. Ce projet répond donc à des enjeux multiples, autant économiques qu'urbanistiques.

En conséquence, il ne semble pas que ce projet entraîne des atteintes disproportionnées :

- A la propriété privée : la parcelle AY 239 appartient à la SCI Aloïse qui n'exploite pas le potentiel de cet espace à l'heure actuelle ;
- Au paysage ou à l'environnement : compte tenu des prescriptions qui sont indiquées dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Florentin, plusieurs mesures seront prises pour permettre d'assurer une insertion paysagère optimale des futures constructions sur ce site. Cela est d'autre plus important que le site se situe en entrée de ville, et participe donc à la vitrine de la commune et de la Communauté de communes ;
- Au fonctionnement urbain : le projet s'insère dans un milieu urbain déjà fonctionnel et vient le compléter.