

PROJET D'ECOLOGES AU CŒUR DES VERGERS DU RONCEMAY



1.2. Annexe au rapport de présentation - Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne

SOMMAIRE

Partie 1. Sous-dossier : Déclaration de projet	4
Préambule	5
1. Procédure et contexte réglementaire	5
2. Présentation du projet	8
3. Caractère d'intérêt général du projet	21
4. Courrier de sélection à l'appel à émergence de projets pour un tourisme durable – Région Bourgogne-Franche-Comté	22
Partie 2. Sous-dossier : Mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne	24
1. les besoins du projets	25
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	27
3. Orientations d'aménagement et de programmation complétées	27
A. Exposé des motifs et justification	27
B. Extrait du cahier des OAP complété	28
4. Extrait du plan de zonage modifié	32
A. Document graphique initial	32
B. Document graphique modifié – exposé des motifs et justifications	33
5. Modifications apportées au règlement écrit	34
A. Exposé des motifs des modifications et justifications	34
B. Extrait du règlement écrit modifié	37
6. Rapport de présentation modifié	41
A. Contexte et objectif	41
B. Modification du rapport Partie III	41

PARTIE 1.
SOUS-DOSSIER : DECLARATION
DE PROJET

PREAMBULE

Afin de permettre le développement du projet touristique « Écolodges au sein des Vergers du Roncemay » à Chassy, la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne met en œuvre une procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette procédure associant les collectivités, les services de l'Etat et la population par le biais d'une enquête publique, a pour but de traduire règlementairement le projet dans le document le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en procédant aux modifications rendues nécessaires.

Ainsi, il est présenté dans le présent dossier les modifications d'une partie des pièces du PLUi de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne.

1. PROCEDURE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a. PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne

Monsieur le Président

9 Rue des Perrières,

89110 Montholon

Tel : 03 86 63 56 63

Contact : Mme Leslie TISSIER

Email : ltissier@ccaillantais.fr

b. CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le territoire n'est pas concerné par un SCoT approuvé. En effet, un projet de SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois (PETR). L'élaboration du SCoT a été prescrite fin 2015, et a été relancée en 2020. Il n'existe par ailleurs pas de Plan de Mobilité ni de Programme local de l'Habitat ou de Plan Climat Air Energie Territorial.

Néanmoins, puisqu'officiellement on ne recense pas de SCoT en application sur le territoire, le PLUi a une obligation de compatibilité avec :

- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Les Orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du bassin Seine-Normandie)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PRGI) du bassin Seine-Normandie

Il a également une obligation de prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE Bourgogne 2015).

Il n'existe par ailleurs pas de Plan Climat Air Energie Territorial, ni de Schéma Régional des Carrières Bourgogne Franche Comté ou de Schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur a été approuvé le 28 janvier 2020 et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 25/02/2021.

Le projet d'écolodges des vergers du Roncemay, sur la commune de Chassy, objet de cette déclaration de projet, a été retenu dans le cadre de l'appel à émergence de projets pour un

tourisme durable de la Région Bourgogne-Franche Comté, en 2020 (courrier de sélection à l'appel à émergence de projets pour un tourisme durable – Région BFC, joint page 23). Il a fait l'objet d'évolution en lien avec la Région tout au long de la procédure d'appel à émergence de projets, afin de répondre aux attentes de celle-ci.

C. PROCEDURES

> Fondements juridiques de la procédure

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme permet notamment aux collectivités territoriales et à leurs groupements de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Cette procédure de déclaration de projet permet de procéder aux adaptations nécessaires s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. La procédure d'adaptation prévue par le Code de l'Urbanisme est dénommée « mise en compatibilité ».

> Procédure de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme

Les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Les articles R.153-13 et R. 153-15 complètent ainsi le déroulement de la procédure.

Cette procédure peut être résumée comme suit :

- Le président de la communauté de communes mène la procédure
- Elaboration du dossier ;
- Examen conjoint des personnes publiques et de la commune concernée avec rédaction d'un procès-verbal ;
- Enquête publique à l'initiative de la Communauté de communes. Cette enquête doit porter sur le caractère d'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence ;
- A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet et la mise en compatibilité éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur sont approuvées par délibération du conseil communautaire.

> Evaluation environnementale

Le PLUi en vigueur a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2020.

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de la MRAE durant l'été 2021.

La MRAE a décidé de ne pas soumettre la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour le projet du Roncemay à une évaluation environnementale, décision n° 2021DKBFC71 en date du 27 juillet 2021.

> Enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du mardi 12 octobre 2021 à 9h au mardi 26 octobre 2021 à 17h inclus. Le Président du Tribunal Administratif de Dijon en date du 02 août 2021 a désigné Monsieur FARRE-SEGARRA en qualité de commissaire-enquêteur.

L'ensemble de la procédure d'enquête publique est défini dans l'arrêté d'enquête publique.

> Autres autorisations nécessaires pour permettre les travaux d'aménagement

Ultérieurement : permis de construire et/ou permis d'aménager

> Contenu des dossiers

Le dossier de déclaration de projet du secteur des vergers du Roncemay valant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne est composé de deux sous-dossiers :

Sous-dossier « A » concernant la déclaration de projet :

- A.1. Procédure et contexte réglementaire, objet du présent chapitre
- A.2. Présentation du projet
- A.3. Caractère d'intérêt général du projet

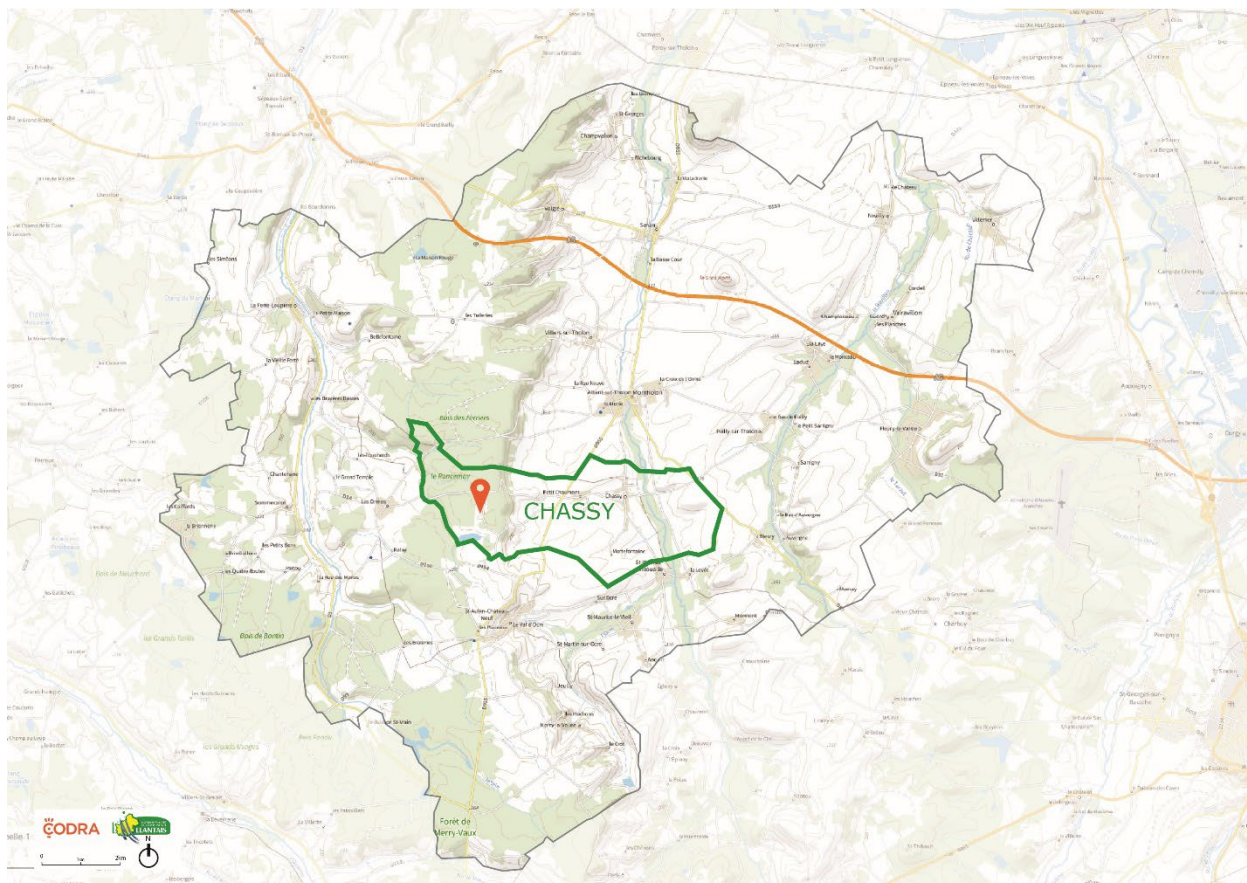
Sous dossier « B » concernant la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne :

- B.1. PADD non modifié
- B.2. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- B.3. Extrait du plan de zonage modifié
- B.4. Extrait du règlement modifié
- B.5. Rapport de présentation modifié

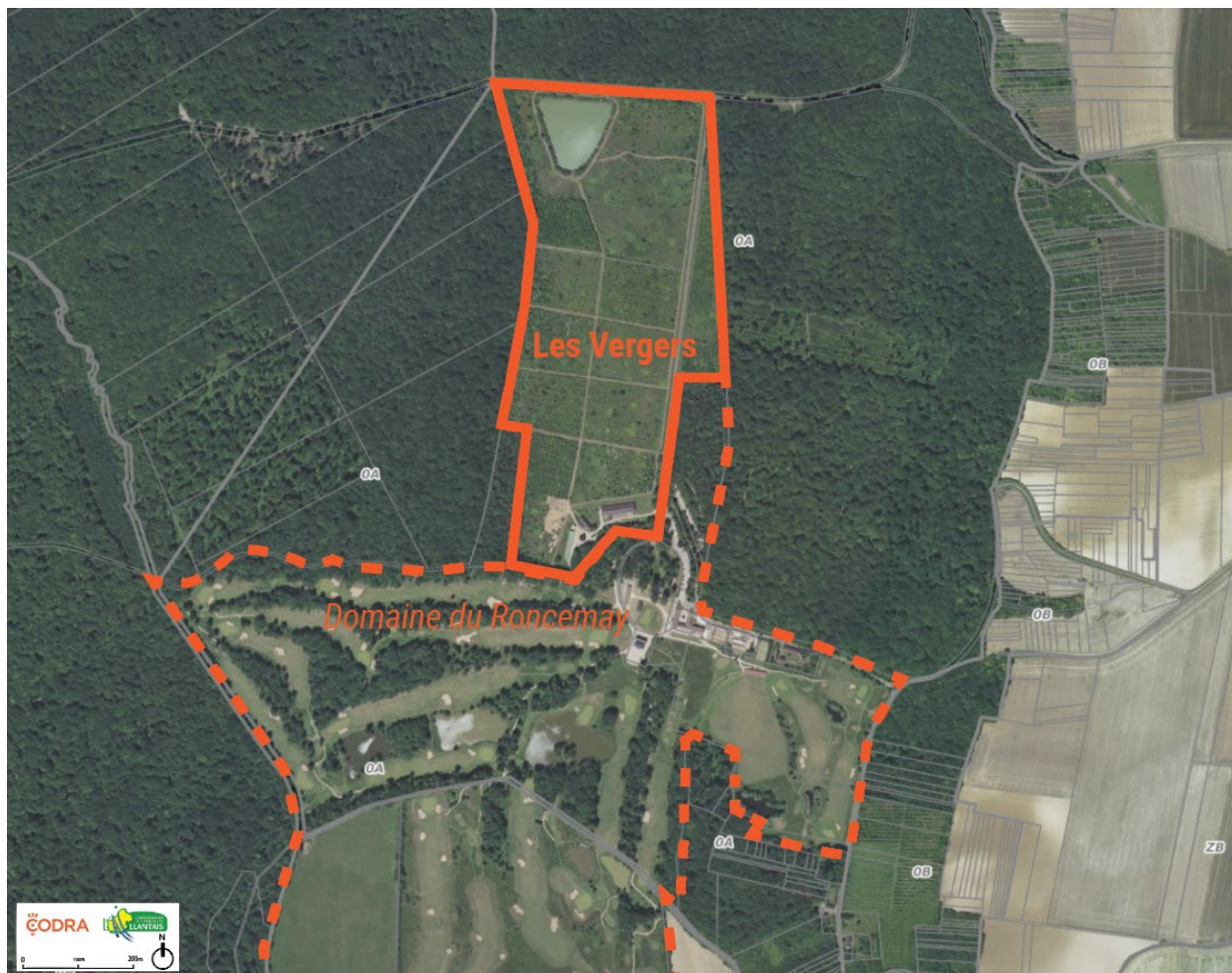
2. PRESENTATION DU PROJET

a. PLAN DE SITUATION

Le projet d'écodolges du secteur des vergers du Roncemay se situe au cœur de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne sur la commune de Chassy.



b. PERIMETRE PREVISIONNEL DU PROJET



Situé à l'entrée du site du domaine du Roncemay, les vergers constituent un vaste espace ouvert au cœur de la forêt du même nom.

c. ETAT INITIAL DU SITE

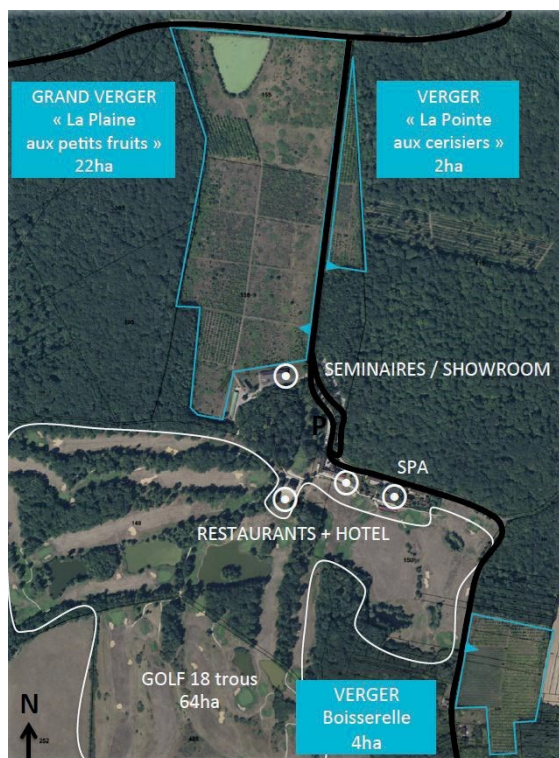
➤ **Le domaine du Roncemay : une offre touristique et de loisirs au cœur d'un écrin de verdure**

Le site de projet se situe au sein du domaine du Roncemay.

Le domaine, se situe à l'ouest de la commune de Chassy, au cœur d'un vaste espace boisé composé des Bois des Ferriers, du Roncemay, du Bois de Vau, du Sauson, et du bois du Vieux Frauville.

Il est composé de vergers, d'environ 28 hectares, et de bois représentant une surface de près de 40 hectares, d'un golf au sud, de 80 hectares, et de plusieurs bâtiments regroupés principalement au milieu du domaine, autour du château du Roncemay.

Les vergers ont été plantés en 1997 et ensuite été laissés à l'abandon pendant une dizaine d'années jusqu'à la reprise par les nouveaux propriétaires. Ces anciens vergers, étaient exploités par la confiterie du domaine.



Les vergers comprennent 3 zones :

- 4ha au sud du domaine, comprenant près de 400 pruniers de diverses variétés (mirabelle de Nancy, Quetsche d'Alsace), et 1 ha de cognassiers (géants de vranja),
- La «Pointe aux cerisiers», situé à l'est de la voie de desserte du domaine, petit espace de 2ha comprenant cerisiers, cognassiers, pruniers et fruits rouges,
- et le Grand Verger, la plus grande zone située à l'entrée du Domaine, où s'implantera le projet d'hébergements, comprenant initialement 22ha de petits fruits (cassis de Bourgogne, myrtilles Jersey, framboises meecker...) et pruniers, dont les quelques rangs restants sont envahis par la flore arbustive spontanée.

< Les vergers – Source : Dossier de candidature appel à émergence de projets de tourisme durable – Région Franche Comté Bourgogne

Le domaine est situé en hauteur, 239 m, par rapport au centre-bourg de la commune de Chassy, 128m d'altitude.

Son accès se fait uniquement depuis la RD57, qui traverse le massif boisé reliant la commune de Chassy et la commune des Ormes.

Le domaine est aujourd'hui un hôtel 4 étoiles, proposant des services de restauration, un spa, un golf, et des espaces dédiés aux séminaires et réceptions.



1



2



3



4

Domaine du Roncemay – Source : <https://roncemay.com/fr/> et <https://auxerretv.com>

Le Ru du Saison borde le domaine à l'ouest et vient alimenter une zone humide composée de plusieurs plans d'eau au cœur du Golf (photo 3 ci-dessus), un affluent du ru vient alimenter au nord l'étang, localisé sur le site de projet.

> **Les vergers : un espace en friche mais organisé autour d'une trame agricole encore perceptible**

En effet, le site est aujourd'hui composé d'un étang alimenté, par un affluent du Ru de Sauson, et de plusieurs vergers et prairies en friches, qui créent un vaste espace ouvert au cœur du massif boisé et du domaine.



L'étang au nord du site



Vergers en friches



4 bâtiments sont aujourd'hui présents sur le site de projet totalisant une superficie d'environ 1675 m².

Un abri de 20m² environ est présent au bord de l'étang au nord du site.



Localisation des bâtiments existants au sein des vergers du Roncemay (à gauche) – Abri existant au bord de l'étang (à droite)

Au sud, à proximité du château et du parking, 3 bâtiments créent un ensemble desservi par un chemin depuis la voie de desserte du site : une halle d'exposition de voitures de collections dans l'ancienne confiserie du domaine (2), le logement (3) du propriétaire, ainsi qu'un hangar de stockage (4) de machines et matériaux.



Localisation des bâtiments existants au sein des vergers du Roncemay

Halle d'exposition – 2	Logement propriétaire - 3	Hangar - 4
980 m ²	205 m ²	470 m ²
1655		

Tableau de surfaces des bâtiments existants

d. OBJECTIFS

> Un projet à enjeux régionaux et départementaux

Le projet des vergers du Roncemay s'inscrit tout d'abord dans des enjeux régionaux et départementaux. En effet, il a été retenu dans le cadre d'un appel à émergence de projets pour un tourisme durable en Bourgogne-Franche-Comté, lancé en avril 2020. L'appel à émergence de projets permettait à la Région de « soutenir financièrement un ou plusieurs projets touristiques innovants d'ampleur, portés par des opérateurs sur son territoire ».

> Un objectif pour la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne

Le PADD du PLUi de la Communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne affiche comme objectif de « ***permettre un développement du complexe golf-hôtel-restaurant à Chassy*** ». En effet, « la situation quasi centrale du golf du Domaine du Roncemay, sur le territoire, en fait un atout important pour le développement touristique. Ce site a vocation à devenir un vecteur d'attractivité pour l'Aillantais ».

> Les objectifs propres au projet :

- Conforter la place de l'Yonne dans une destination d'accueil de séjours multiactivités et respectueux de l'environnement,
- Participer à la transition écologique, à l'ancrage local et l'attractivité du territoire,
- Revitaliser un patrimoine naturel et préserver une biodiversité dans un écrin de nature,
- S'inspirer et s'inscrire dans la trame arboricole existante pour l'organisation du projet,
- Stimuler l'emploi local dans les secteurs touristiques, jardiniers, fournisseurs en matériaux et énergies vertes,
- Enrichir l'offre touristique du Nord-Ouest de la Bourgogne avec des logements alliant haut-de-gamme et authenticité,
- Être un lieu de pédagogie du patrimoine naturel et du bien-être en nature,
- Être un lieu d'inclusion géographique entre territoires, en s'appuyant sur le modèle économique des projets touristiques attenants : Guédelon, berges de l'Yonne, etc.,
- Porter un sous-jacent social fort, en impliquant dès la conception des projets des acteurs locaux, et un retour à l'emploi par l'insertion de personnes en difficultés,
- Mettre en œuvre une architecture durable : architecture bioclimatique et biosourcée en privilégiant les ressources locales et territoriales en matériaux naturels,
- Minimiser les consommations d'énergie mais aussi les consommations d'eau potable (eau de pluie récupérée dans les toitures pour des usages divers, ...), les impacts sur le sol et les milieux, et, en aval, les consommables du projet,
- Développer un village sans voiture.

e. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE



Les activités au sein du domaine du Ronce-May

Source : document de travail - projet architectural Adrien Clément - Christophe Benichou - Robert Celaire - Benjamin Mesnager

Le projet des écolodges des vergers du Ronce-May s'inscrit dans une offre hôtelière, de restauration et de loisirs (spa, showroom de voitures de collection, golf...) déjà existante. Elle vient ainsi compléter l'offre tant en termes d'hébergements que d'activités de loisirs et pédagogiques.

Le projet prévoit la construction :

- de 3 types d'hébergements écoresponsables, investissant de manière différente, la forêt, les berges de l'étang et les vergers :
 - de huttes : composée d'une chambre/salon de 35 m² environ chacune,
 - de lodges : avec deux chambres, de 55 m² environ chacun,
 - de cabanes : familiales ou de vie collective, avec entre deux et quatre chambres, une terrasse en mezzanine, un jardin privatif, entre 75 m² et 100 m².
- d'une halle d'accueil : à l'entrée du « village », un bâtiment commun comprenant des espaces de pique-nique, un espace barbecue et une salle de projection. Cette halle permettra de favoriser des regroupements couverts en extérieur, d'accueillir des événements ou des animations et accueillera un bar / snack,
- d'une ferme pédagogique et d'un mini-centre équestre : une petite ferme adossée à un mini-centre équestre de poneys et double-poneys avec des boxes vides permettant d'accueillir des cavaliers en itinérance intégrera le projet. La ferme permettra d'accueillir des enfants pour des demi-journées autour de la vie de la

- ferme et des boxes de chevaux : abrités dans le corps de la ferme, ils permettront d'accueillir les itinérants à cheval pour la journée ou pour un séjour,
- d'un bâtiment pour les jardiniers et d'une halle pédagogique : à l'entrée des vergers le bâtiment permettra d'héberger les apprentis travaillant sur le domaine, et de stocker le matériel. Située à l'entrée des vergers, la halle pédagogique quant à elle comprendra une salle commune, permettant de prodiguer des formations ou séances de sensibilisation. Elle privilégiera l'accueil des publics qui souhaiteront découvrir, apprendre ou retourner à l'emploi autour de la sensibilisation / formation au jardinage, à la culture, à la permaculture ou à l'entretien paysager,
 - d'une tour d'observation,
 - d'une halle au bord du lac,
 - d'une piscine, terrasses et annexes,
 - d'un parcours santé : il sera amélioré par rapport à l'existant avec un parcours dans les vergers. Il sera ponctué de « bases » sportives d'arrêt avec des équipements de sport de plein air : barres parallèles, disque, planche, rameur d'extérieur... Plusieurs parcours de 4, 6 et 12 km seront proposés.

f. DESCRIPTION DU PARTI PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

Ci-après sont développés les différents aspects des partis pris du projet, présentés dans le cadre de l'appel à émergence de projets touristiques durables de la Région Bourgogne-Franche Comté.

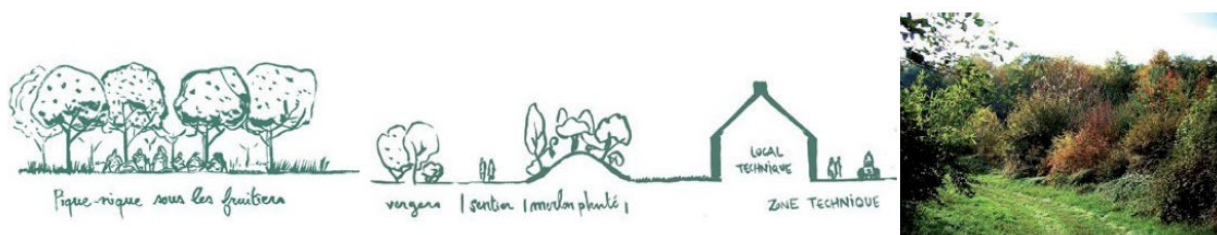
> Intégration paysagère et biodiversité

L'accès au site se fait au nord de la propriété, depuis la D57, qui traverse la forêt du Ronceмай.

Au sein de ce grand verger de 22 ha, s'est créé un paysage semi-sauvage composé de zones boisées et ombragées, de zones de prairies aux herbes hautes, d'un étang, d'arbustes fruitiers de haies bocagères de la région (cassis, myrtilles...) ou d'arbustes fleuris (aubépine, sorbier, poiriers sauvages, alizier), saules et érables solitaires, rythmant les anciens vergers.

Il s'agira d'utiliser la flore et les arbres pour intégrer les lodges en les utilisant en appui.

Plusieurs îlots à l'ombre des pruniers ou des poiriers sauvages pourront servir d'aire de pique-nique. Un aménagement paysager en merlon arboré permettra, le cas échéant, de sécuriser et dissimuler les espaces techniques et privés depuis les zones de promenade et pique-nique.



Coupe schématique du projet et exemple de merlon planté aux couleurs d'automne

Source : projet architectural Adrien Clément – Christophe Benichou – Robert Celaire – Benjamin Mesnager

Les bâtiments seront dans la mesure du possible habillés à l'intérieur comme à l'extérieur en bois, issu dans la mesure des possibilités techniques et financières d'une production locale. Ils seront composés de grandes baies vitrées permettant une intégration totale dans la clairière et l'utilisation passive du soleil.

Les logements seront « camouflés » par un branchage de la forêt pour une intégration en douceur dans le site.

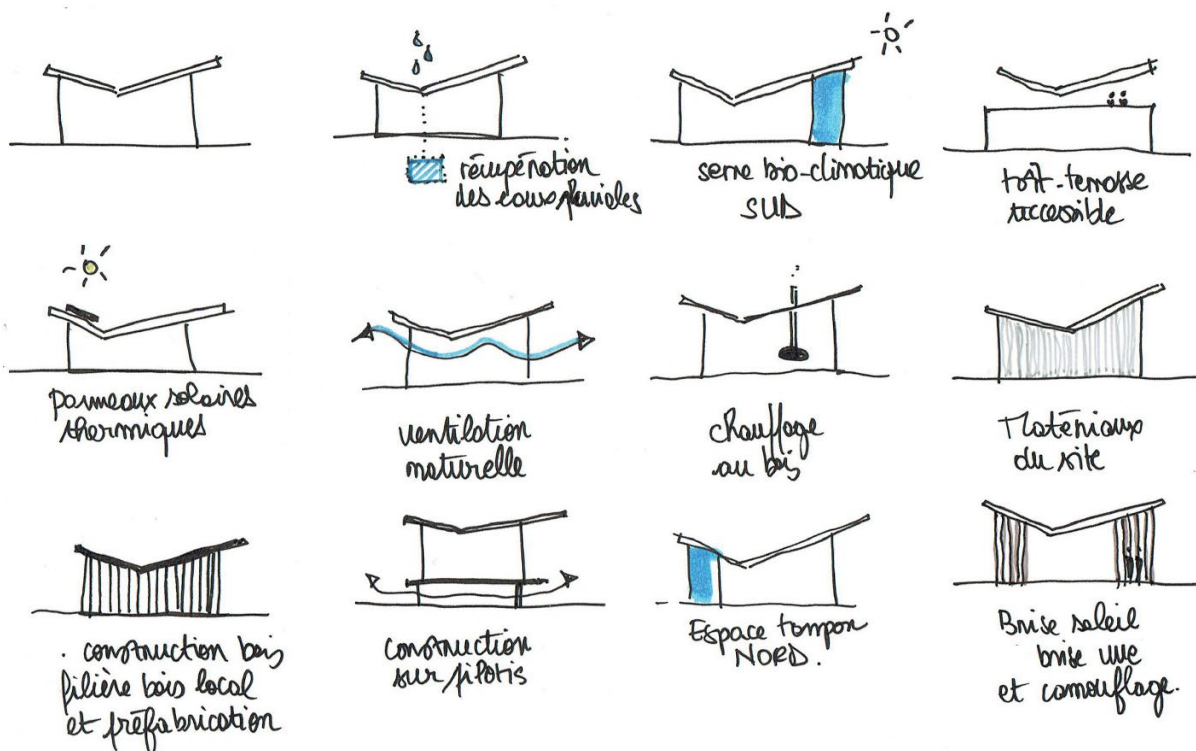
> Choix énergétiques et écologiques

Le projet valorise d'une part le climat en toutes saisons par une architecture bioclimatique (captage solaire d'hiver, protection solaire d'été, calfeutrement d'hiver, ventilation naturelle d'été) et, d'autre part, fabrique une architecture biosourcée en privilégiant ses ressources locales et territoriales en matériaux naturels (bois régional pour la structure, bardages en bois du site, granulés de bois de la région pour l'alimentation de la chaudière, filière d'isolant thermique naturel local - chanvre, paille, etc...).

L'application de ces principes réduit en conséquence les prélèvements de ressources non renouvelables et donc l'empreinte écologique du projet : impact climatique global, impacts énergétiques (énergie d'usage et énergie grise), épuisement des ressources non pérennes (notamment les métaux), émissions polluantes diverses sur l'air et sur l'eau, locales et régionales.

Seront ainsi développées les techniques et démarches énergétiques suivantes :

- Solaire thermique systématique pour les logements
- Production d'électricité photovoltaïque sur les toits de la halle commune d'accueil pour une recherche d'autonomie énergétique du site
- Choix d'équipements sobre en énergie
- Poêle à bois
- Eau Chaude Solaire
- Serre bioclimatique sud
- Ventilation naturelle
- Récupération des eaux de pluie sur les toits



Les dispositifs d'une architecture durable -

Source : projet architectural Adrien Clément – Christophe Benichou – Robert Celaire – Benjamin Mesnager

> un « village sans voiture »

Les voitures seront stationnées dans les parc de stationnement existants du domaine (d'une capacité actuelle de 200 voitures). L'accès au village et l'ensemble des déplacements dans le domaine se feront par modes actifs.

> une architecture intégrée dans le contexte

Il s'agit, entre orée du bois et verger, au bord de l'étang, d'intégrer des « lodges », ou maisons en bois (bois d'origine locale ou territoriale). L'architecture des hébergements permettra à la fois de profiter du paysage forestier pittoresque et des vieux vergers. C'est un concept qui allie à la fois l'architecture et le design tout en s'intégrant dans la nature. Cette architecture mettra en scène des composants et des aménagements de grande qualité avec une écriture sobre et une expression mêlant le bois, le minéral et d'autres matériaux naturels.

La disposition elle-même des bâtiments respecte le contexte, puisqu'elle s'inscrit dans la trame parcellaire des vergers existants et à restaurer.



- 1- Les huttes
- 2- Les lodges
- 3- Les cabanes
- 4- La halle d'accueil
- 5- La ferme pédagogique et le centre équestre
- 6- La Halle des jardiniers
- 7- La Halle du lac
- 8- La piscine

< Localisation des différents bâtiments

Source : document de travail -
projet architectural Adrien
Clément – Christophe Benichou –
Robert Celaire – Benjamin
Mesnager

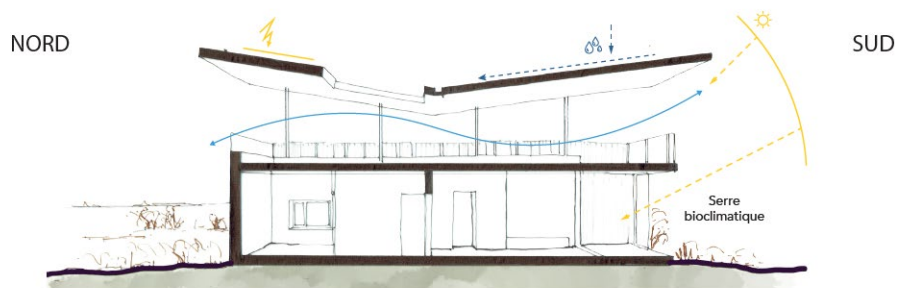
■ *Les hébergements :*



Les lodges

Source : projet architectural Adrien Clément – Christophe Benichou – Robert Celaire – Benjamin Mesnager





Les cabanes

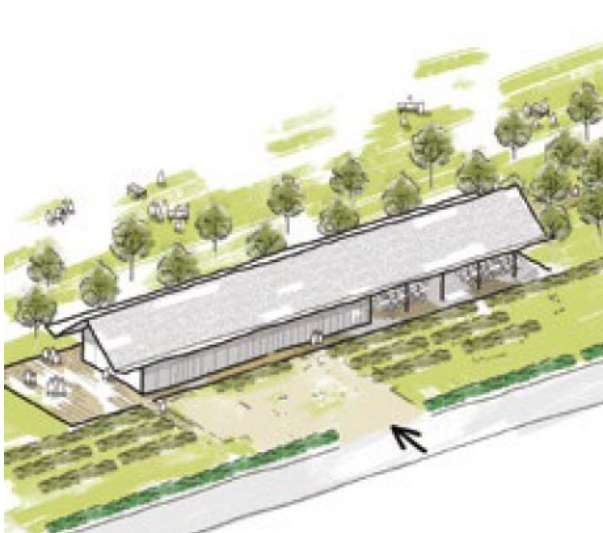
Source : projet architectural Adrien Clément – Christophe Benichou – Robert Celaire – Benjamin Mesnager



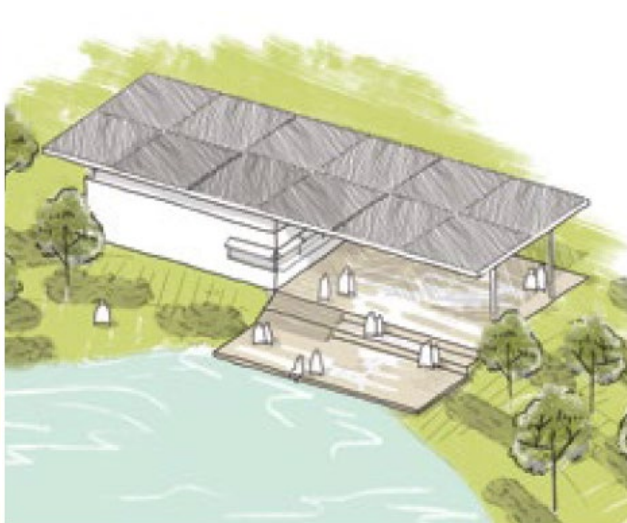
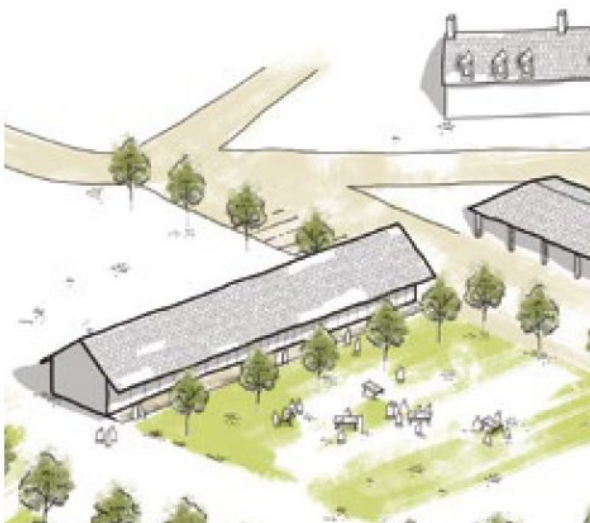
Les huttes

Source : projet architectural Adrien Clément – Christophe Benichou – Robert Celaire – Benjamin Mesnager

Les bâtiments annexes :

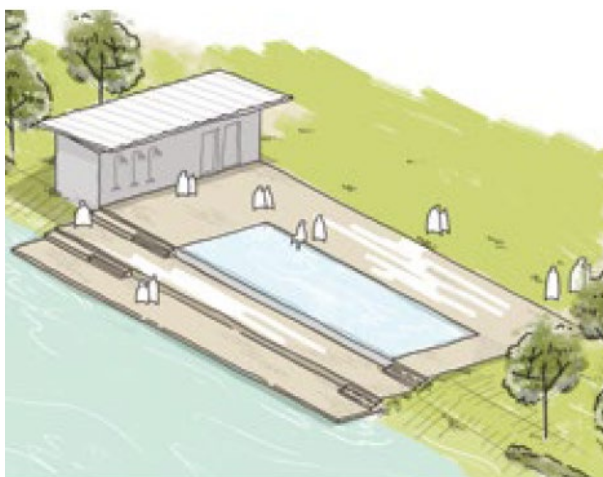


La halle d'accueil et la Ferme pédagogique – Centre équestre



Bâtiment des jardiniers/ Halle pédagogique et la Halle du lac

Le bâtiment « Halle » pédagogique pour les jardiniers et le petit corps de ferme reprend une architecture locale classique conforme aux bâtiments existants dans le Domaine : tuiles sur les toits et matériaux naturels.



Piscine et Tour d'observation

3. CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le caractère d'intérêt général du projet se définit tout d'abord par sa réponse aux objectifs du Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs pour la période 2017-2022 en Bourgogne-Franche Comté.

Ce schéma comporte aujourd'hui cinq grands défis :

- 1^{er} défi : Améliorer l'offre d'hébergement par une montée en gamme ; *l'offre des vergers du Roncemay, s'inscrit dans ce défi, par la poursuite de sa gamme d'hébergement déjà 4 étoiles,*
- 2^{ème} défi : Devenir la première région pour l'accueil des touristes chinois en France et en Europe, hors Île-de-France ;
- 3^{ème} défi : Devenir la première destination française d'œnotourisme ;
- 4^{ème} défi : Devenir une grande destination de patrimoine ;
- 5^{ème} défi : Devenir une grande destination d'écotourisme et d'itinérance, *l'offre des écolodges, construits selon une architecture durable et l'offre de loisirs et pédagogiques en lien avec le cadre paysager et naturel du site, s'inscrit dans ce défi.*

« Par ailleurs, le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs met en exergue, notamment au travers de six grands objectifs stratégiques, la nécessité de prendre en compte les notions de développement durable et de changement climatique dans le développement touristique. En particulier, la Région doit donc répondre à un enjeu de développement de projets touristiques, hôteliers et de loisirs axés autour du développement durable et de la biodiversité. »

Le projet a pour ambition de renforcer l'attractivité touristique de l'Aillantais en Bourgogne d'une part, mais plus globalement de l'Yonne, d'autre part, par une offre touristique complémentaire et en lien, avec le site de Guédelon et les vignobles de la Bourgogne.

Qui plus est, le projet aura pour conséquence la création d'emplois : environ 12 emplois à l'année et 5 emplois saisonniers seront créés, dans un territoire qui perd de l'emploi aujourd'hui. Une partie de ces emplois se feront dans le cadre d'un programme d'insertion et d'apprentissage. L'entretien et l'exploitation des vergers et potagers seront confiés à des sociétés spécialistes de l'insertion par l'activité économique. L'idée est de faire de ce lieu, un creuset pour le retour à l'emploi par des activités paysagère, maraîchère et fruitière. Des emplois induits seront également permis par la valorisation du bois et d'autres matériaux locaux et territoriaux.

Le projet aura également, du fait de son exemplarité en matière bioclimatique et de l'empreinte carbone qui en résulte, une vocation pédagogique pour ce type de projets.

Enfin, le projet s'inscrira dans une démarche d'entretien et de préservation d'un patrimoine naturel mais aussi historique liés à la présence des vergers et l'activité historique du site, liée à l'ex-confiterie. Une démarche pédagogique sera également développée autour de la faune et de la flore constitutive du milieu, avec la présence notamment d'une ferme pédagogique et d'une tour d'observation.

Ce projet répond également pleinement aux objectifs du PADD et s'inscrit dans le projet de territoire de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne pour les objectifs et orientations suivantes :

- AXE 1 – PRESERVER LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE :
 - Le renforcement de l'identité du territoire par ses paysages en préservant les milieux naturels à diverses échelles
 - La préservation et mise en valeur de la trame bleue,

- La protection des milieux d'intérêt écologique sur l'ensemble du territoire
- Un territoire favorable aux énergies vertes respectueuses des identités territoriales
 - Favoriser les installations de production d'énergies issues des ressources locales
- AXE 2 – RENFORCER LES DYNAMIQUES ACTUELLES POUR GARANTIR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE
 - Le renforcement et l'accompagnement du tissu économique local, en lien avec les territoires voisins
 - Maîtriser la consommation de foncier naturel ou agricole pour le développement économique tout en répondant à l'ambition d'accueillir de nouvelles entreprises
 - Le renforcement du potentiel touristique a l'ouest de l'Aillantais en Bourgogne, lieu d'accueil au sein de paysages préservés
 - Améliorer les conditions d'accueil touristiques en permettant le développement d'une nouvelle offre
 - Permettre un développement du complexe golf-hôtel-restaurant à Chassy

Tous ces éléments déterminent le caractère d'intérêt général du projet de l'échelle locale à l'échelle régionale.

4. COURRIER DE SELECTION A L'APPEL A EMERGENCE DE PROJETS POUR UN TOURISME DURABLE – REGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE

PARTIE 2.
**SOUS-DOSSIER : Mise en
compatibilité du PLUi de la
Communauté de Communes de
l'Aillantais en Bourgogne**

Ce dossier présente successivement les modifications apportées aux différentes pièces composant le dossier de PLUi de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne afin de permettre la réalisation du projet objet de la déclaration de projet. Chaque chapitre comporte, en plus de la présentation des éléments modifiés, l'exposé des motifs des modifications apportées.

1. LES BESOINS DU PROJETS

> Les typologies d'hébergements et leurs surfaces :

Au sein du STECAL N1 le projet prévoit 20 hébergements, répartis comme suit :

- 7 huttes réparties sur le site, autour de l'étang, d'une emprise individuelle d'environ 81 m², soit 567 m²
- 4 lodges autour de l'étang, d'une emprise individuelle d'environ 110 m², soit 440 m²,
- 9 cabanes à l'est de l'étang, d'une emprise moyenne de 128 m², soit 1152 m².

Au sein du STECAL N2, le projet prévoit, à long terme, la construction de 3 huttes sur une emprise au sol totale, d'environ 243 m².

Au sein du STECAL N3, des hébergements pour les employés, sont prévus à l'étage du bâtiment des jardiniers, cf ci-après.

Or les destinations possibles sous conditions de l'article N-2 du règlement du PLUi en vigueur ne permettent pas l'hébergement dans l'ensemble des STECAL.

> Les bâtiments techniques et annexes :

Au sein du STECAL N1 le projet prévoit une halle, d'une emprise au sol de 430 m², pour accueillir des événements et une piscine avec son poolhouse d'une emprise de 45m².

Le STECAL N3 accueille aujourd'hui le logement du propriétaire du domaine, mais également l'ancienne confiserie aménagée en halle d'expositions pour des voitures de collections, ainsi qu'un hangar de stockage de machines et matériaux. Un bâtiment dédié aux jardiniers et à vocation pédagogique, est prévu au sud du STECAL N3, pour permettre le stockage des machines et matériaux.

Le projet prévoit de matérialiser l'entrée du site des vergers et de proposer une offre de loisirs et pédagogique à proximité des bâtiments existants du domaine et du parking, afin de permettre à l'ensemble des usagers du domaine de profiter de ces services. Sont ainsi prévus la halle d'accueil d'une emprise au sol de 760m², une ferme pédagogique et un centre équestre, avec un bâtiment d'une emprise de 240m² ainsi qu'une tour d'observation d'une emprise de 70m².

Les destinations de l'article N-2 du règlement du PLUi en vigueur ne permettent pas de proposer une offre de services aussi complètes que ce que le projet prévoit.

> Les possibilités de constructions du PLUi en vigueur :

Le tableau ci-dessous permet d'appréhender les besoins à long terme, du projet au regard des dispositifs règlementaires en vigueur dans le PLUi approuvé le 28 janvier 2020 et modifié le 25 février 2021.

Les besoins en termes de constructibilité sont donc d'environ 3300 m² au sein du STECAL N1, 243 m² au sein du STECAL N2 et 1530 m² au sein du STECAL N3.

Or, l'emprise au sol d'1% au sein du STECAL N1, ne permet qu'une constructibilité de 745 m², ce qui représenterait la construction, par exemple, de seulement 3 huttes et des annexes et équipements prévus. **Les possibilités d'emprise au sol au sein du STECAL N1 encadrées par l'article N-7 ne permettent donc pas de répondre aux besoins du projet.**

En revanche, les besoins du projet sont satisfaits par les possibilités d'emprise au sol possible pour les STECAL N2 et N3.

STECAL	Superficie PLUi actuel	Constructions existantes	Surfaces des constructions projetées	Constructions existantes + projet	Possibilité emprise au sol du PLUi actuel N1= 1% N2 et N3 = 10%
N1	53 394	20	3 306	3 326	745
N2	8 166		243	243	817
N3	32 466	1 655	1 530	3 185	5 213
N4	18 929				
TOTAL	112 955	1 675	5 079	6 754	6 775

Tableau des possibilités de construction issues du PLUi en vigueur



> Les contours des STECAL en vigueur :

Les contours des STECAL N1 et N3 ne permettent pas aujourd'hui la mise en œuvre du projet au regard des ambitions portées dans le cadre de l'appel à émergence de projets en tourisme durable porté par la Région.

En effet, les contours du STECAL N1, ne permettent pas la création de 20 hébergements, mais a priori seulement 14 en plus des annexes et équipements.

De plus, au sein du STECAL N3, seule la construction de la halle des jardiniers est possible.

Les contours du STECAL N1 et N3 du PLUi en vigueur ne répondent pas, par conséquent, aux besoins du projet.

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne est compatible avec le PADD du PLUi en vigueur et débattu en conseil communautaire le 23 novembre 2017.

En effet, celui-ci prévoit déjà à l'orientation G5 de « *Permettre le développement du complexe Golf-Hôtel-Restaurant à Chassy* ».

Il ne fait l'objet d'aucune modification.

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMPLETEES

A. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION

Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est complété afin d'intégrer une nouvelle OAP traduisant le projet retenu pour le secteur des Vergers du Roncemay à Chassy.

L'OAP du secteur des Vergers du Roncemay propose un cadre réglementaire cohérent avec le règlement et garantissant la réalisation des fondamentaux du projet. Situé en zone naturelle (N), 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL N1, N2 et N3) sont localisés sur le secteur de projet, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Les STECAL permettent de déroger à certaines règles sous conditions, précisées dans le règlement : les hauteurs et l'emprise au sol notamment.

Ces derniers font également l'objet de modification au plan de zonage, qui sont présentés dans la partie suivante du dossier.

Après avoir resitué le contexte et les enjeux d'un développement raisonné et durable sur le secteur des Vergers du Roncemay ainsi que les principaux objectifs, l'OAP décline, au travers d'un schéma accompagné de textes, les attendus s'agissant :

- des principales vocations des espaces,
- de l'organisation des modes de déplacement,
- de l'articulation et la structuration des espaces,
- de la prégnance de la trame verte,
- de la qualité environnementale et exemplaire du projet.

Compte tenu du caractère naturel et à préserver du site ainsi que d'une programmation majoritairement de loisirs, l'OAP décline principalement :

- les éléments à protéger,
- les principes d'organisation de l'espace dans le cadre d'une protection de la trame parcellaire et du contexte naturel du site,
- les principes de desserte,
- la qualité environnementale exemplaire attendue pour le projet,
- et les éléments ponctuels participant à renforcer l'attractivité touristique du lieu.

L'OAP présente ainsi les grandes orientations du projet :

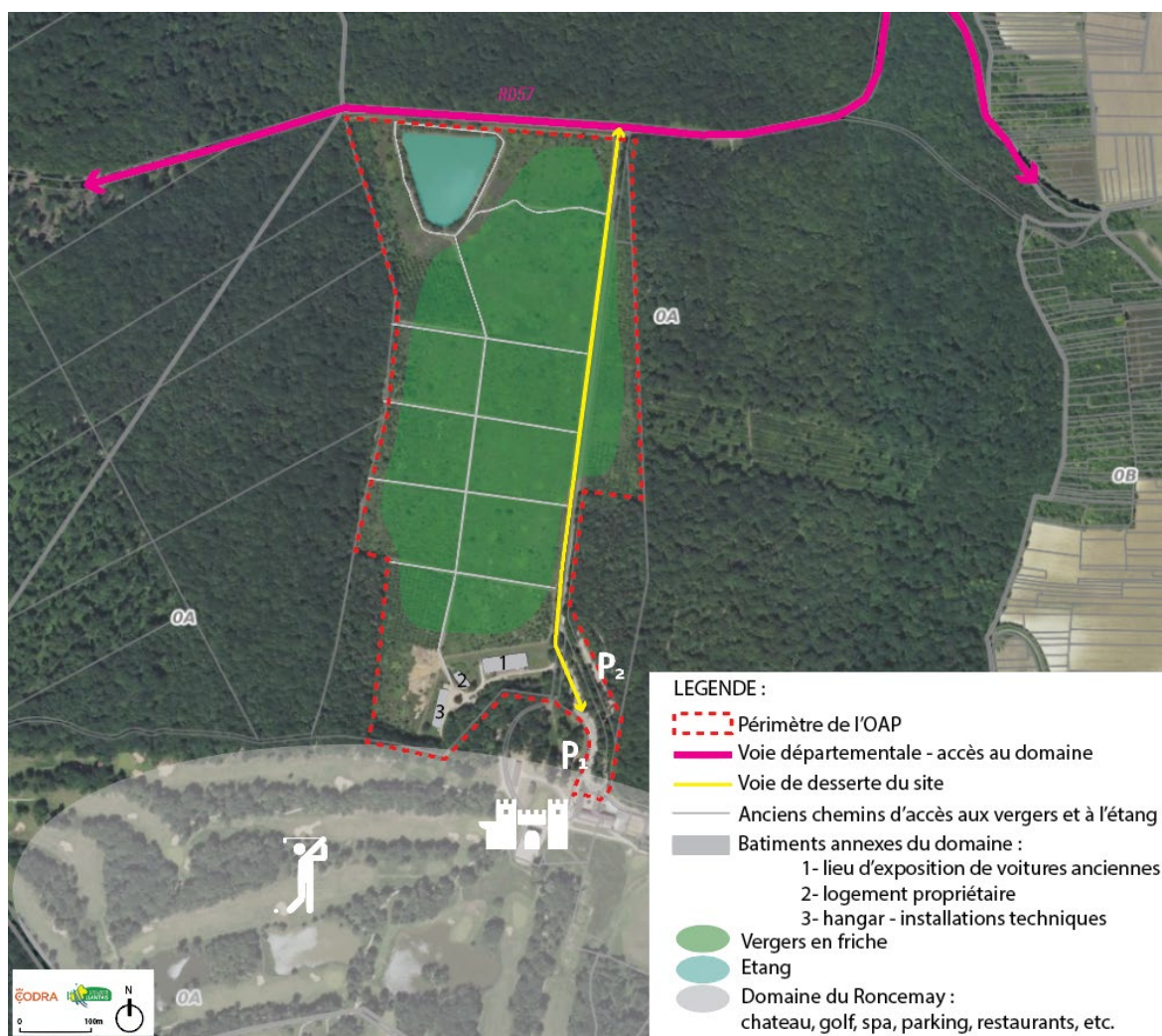
- Les constructions à destination d'hébergements et de loisirs, seront développées avec un traitement des façades et des matériaux favorisant son intégration dans le paysage des vergers, et autour de l'étang avec la réalisation de 30 hébergements au maximum, y compris pour l'hébergement des employés.
- Le maillage de desserte du projet reprendra la desserte et la trame existantes du site avec l'objectif d'une utilisation la plus réduite possible de la voiture, voire l'utilisation pratiquement exclusive des modes actifs au sein même des vergers.

- Des ambitions en termes de paysage et d'aménagement des espaces verts dans la continuité du patrimoine naturel existant et restauré :
- Une qualité environnementale et exemplaire, en réponse aux ambitions de l'appel à émergence de projets pour un tourisme durable lancé par la région Bourgogne Franche-Comté en 2020 sera recherchée.

B. EXTRAIT DU CAHIER DES OAP COMPLETE

> Secteur des Vergers du Roncemay

a. CONTEXTE ET ENJEUX



Cartographie de présentation du contexte

Le secteur des Vergers du Roncemay, d'une surface d'environ de 22ha, se situe sur un vaste domaine de près de 140 ha, à Chassy, à l'ouest de la commune. L'accès au site se fait au nord de la propriété, depuis la D57, qui traverse la forêt du Roncemay.

Le domaine du Roncemay accueille aujourd'hui un château et plusieurs annexes transformés pour offrir une palette de services et d'activités haut de gamme. En effet, le domaine propose :

- un hôtel 4 étoiles de 21 chambres,
- trois restaurants,
- un golf de 18 trous, 3 trous d'entraînement, un « pitch & put » et un practice
- un tennis

- un terrain de pétanque
- des chemins de randonnées pédestre et à vélo dans les vergers et bois existants, sur les 2/3 du domaine)
- une piscine
- un spa, qui a fait l'objet récemment d'une extension.

Au sein de ce domaine, 4 STECAL ont été identifiés au PLUi approuvé en 2020, afin de permettre de déroger à certaines règles pour favoriser une évolution raisonnée du site, tout en préservant les caractéristiques paysagères et naturelles. Seuls 3 d'entre eux sont localisés sur le site de projet, les STECAL N1, N2 et N3.

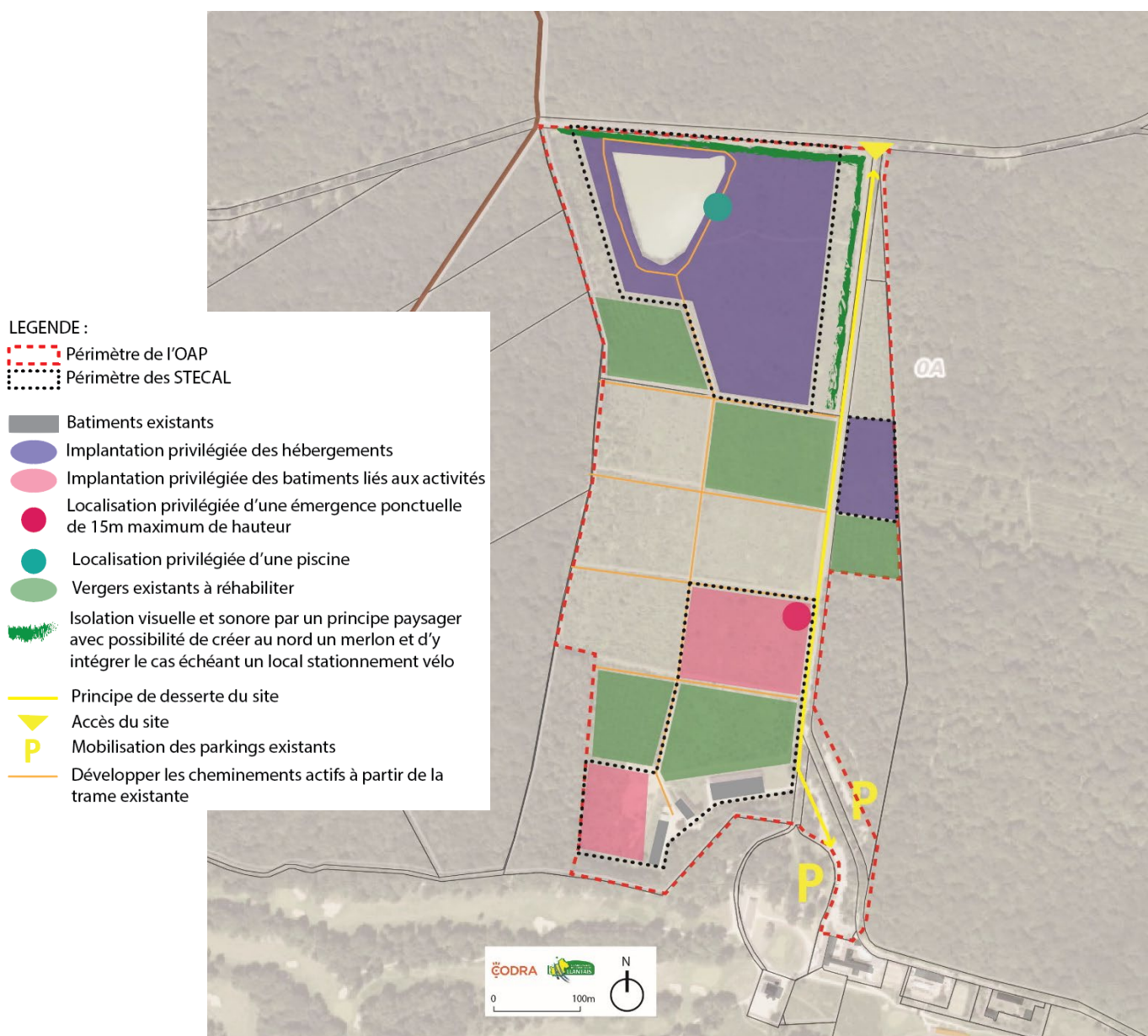
Au sein de ce grand verger de 22 ha, s'est créé un paysage semi-sauvage au fil du temps, qui nécessite d'être préservé et valorisé. On y recense ainsi des zones boisées, des zones de prairies aux herbes hautes, un étang, des vergers (cassis, myrtilles...), des haies bocagères fleuries (aubépine, sorbier, poiriers sauvages, alizier), saules et érables solitaires.

Les vergers historiquement exploités, ont dessiné une trame parcellaire et des alignements que le projet veillera à préserver.

Les objectifs du projet :

La situation quasi centrale du Domaine du Roncemay, sur le territoire intercommunal, en fait un atout important pour le développement touristique de la communauté de communes. Ce site a vocation à devenir un vecteur d'attractivité pour le territoire intercommunal de l'Aillantais en Bourgogne mais aussi plus largement de l'Yonne, en lien et complémentarité avec l'offre touristique environnante : site de Guédelon, les vignobles de Bourgogne, etc.

b. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**Programmation / Aménagements :**

Un projet touristique d'hébergements associant préservation du patrimoine naturel et innovation architecturale et écologique est attendu dans la continuité de l'offre existante du domaine de Roncemay, sur le site des vergers.

└ Constructions :

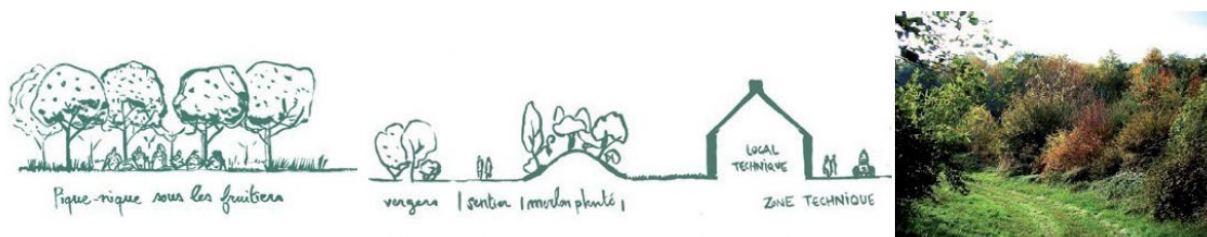
- Réalisation jusque 30 hébergements, y compris à destination du personnel,
- Réalisation des bâtiments nécessaires aux activités à développer s'inspirant des hébergements et de leur conception écologique, ou des bâtiments existants,
- Une émergence de 15 mètres maximum de hauteur sur le site N3,
- Une piscine et ses vestiaires.

└ Maillage :

- Accès principal depuis la RD57
- Stationnement au sud du site, à proximité du château et de la halle d'accueil, sur les espaces dédiés préexistants
- Préservation de la trame historique, support de cheminements

└ Paysages et espaces verts :

- Restauration d'une partie des vergers préexistants
- Possibilité de réaliser des aménagements paysagers en merlon arboré pour isoler les différentes fonctions du site et ainsi permettre la tranquillité des usagers



Coupes schématique du projet et exemple de merlon planté aux couleurs d'automne

- Possibilité de création d'un merlon en bordure de la RD57

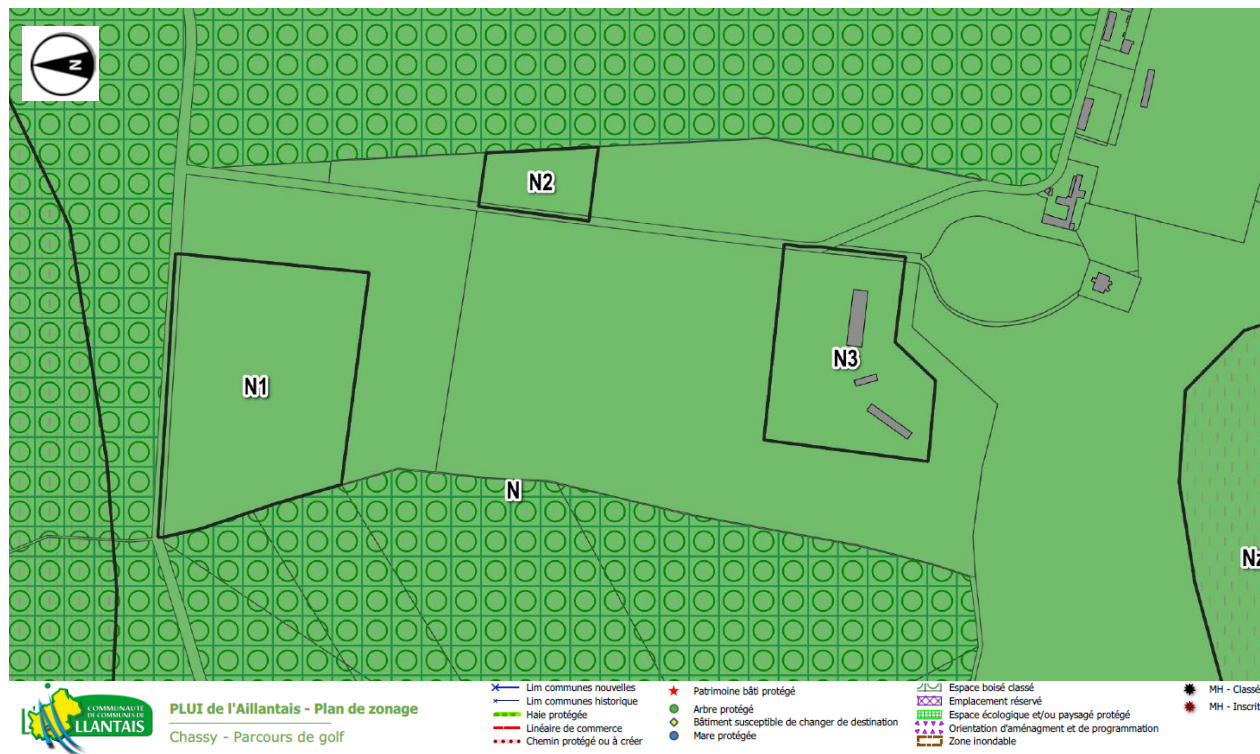
└ Qualité environnementale :

- Conception bioclimatique et durable des hébergements,
- Les hébergements seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle
- Utilisation de matériaux naturels et biosourcés, privilégiant dans la mesure du possible une production territoriale,
- Développement de l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire des hébergements.

4. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

A. DOCUMENT GRAPHIQUE INITIAL

Dans le PLUi en vigueur, le périmètre du projet fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) et identifié en 3 STECAL.



Au global sur ce site 9 hectares sont concernés répartis comme suit :

STECAL	Superficie en hectare PLUi en vigueur
N1	5,1
N2	0,8
N3	3,1

Pour accompagner l'évolution du domaine du Golf du Roncemay, le PLUi a mis en place 4 STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Seuls les 3 premiers, concernent le site de projet faisant l'objet de la déclaration de projet.

Lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares, il est possible d'y implanter, :

- STECAL « N1 » : constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- STECAL « N2 » : constructions à destination d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4
- STECAL « N3 » : constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail et d'équipements sportifs
- STECAL « N4 » : constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

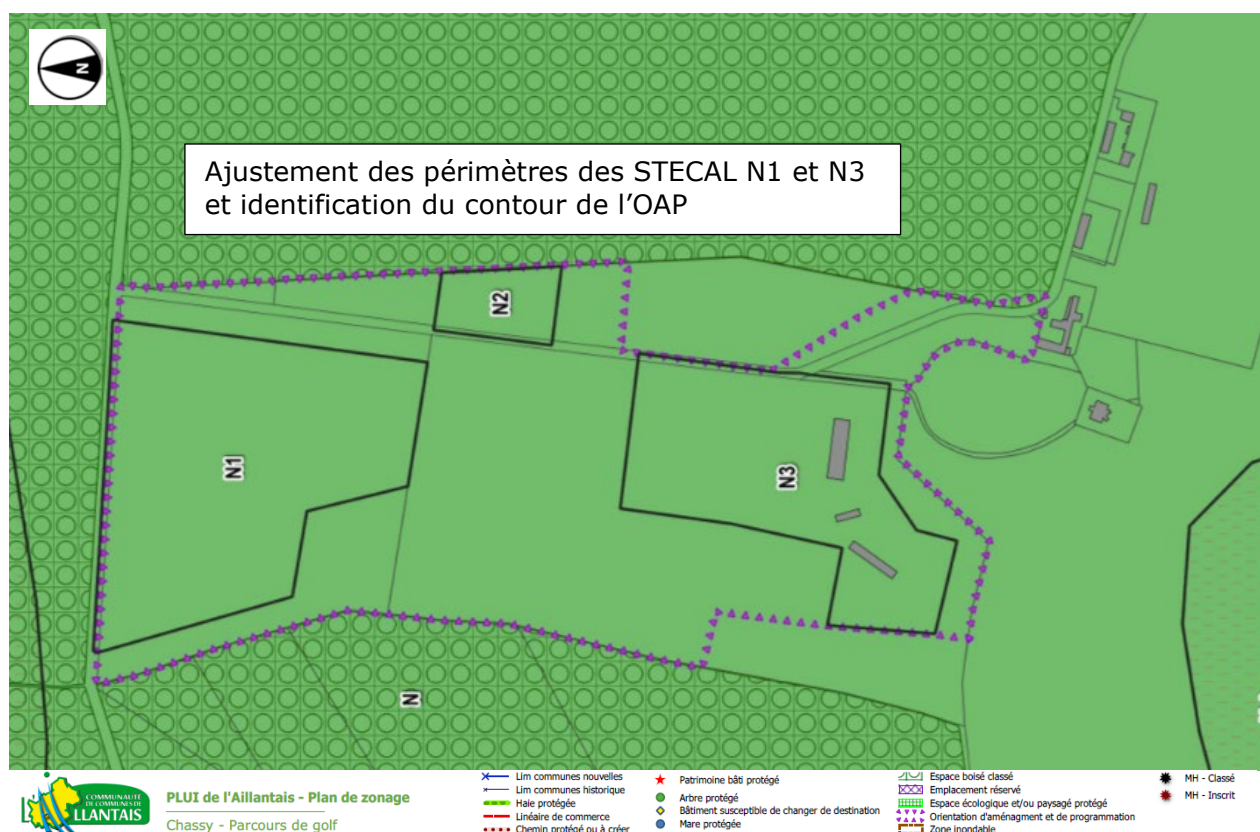
Le règlement encadre pour les 3 STECAL, faisant l'objet de la déclaration de projet, les possibilités de construire au regard de la superficie identifiée comme STECAL, et des constructions existantes dans le périmètre :

- Dans le STECAL « N1 », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 1% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans les STECAL « N2 » et « N3 » l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Ce classement ne permet pas la réalisation du projet, et nécessite le réajustement des contours des STECAL.

B. DOCUMENT GRAPHIQUE MODIFIE – EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

> Extrait du plan de zonage mis en compatibilité



Le document de zonage initial est modifié afin de permettre la réalisation du projet.

> Ajustement des périmètres des STECAL N1 et N3

Les STECAL N1 et N3 font l'objet d'un ajustement de leur périmètre afin de permettre de répondre à un objectif plus ambitieux en matière d'offre touristique durable : hébergements et constructions à l'architecture durable, offre de loisirs en lien avec le patrimoine naturel et avec une vocation pédagogique.

Le STECAL N2 quant à lui, conserve ses contours indiqués au PLUI en vigueur.

Le STECAL N1, situé au nord, est étendu sur ses limites sud et est, permettant d'accueillir environ 20 hébergements, répartis autour de l'étang. Des bâtiments d'activités viennent compléter l'offre d'hébergements : la halle du lac destinée à l'accueil d'événements ainsi qu'une piscine et ses vestiaires.

La surface du secteur N1 augmente, occupant une surface de 7,4 hectares contre 5,1 hectares au PLUI en vigueur, soit une augmentation de 32%.

Le secteur N3 est quant à lui étendu au nord et au sud-ouest.

Les nouveaux contours permettent ainsi de développer l'offre de loisirs et de pédagogie en lien avec les vergers, ainsi que l'hébergement des employés du domaine sur site.

Le secteur N3 augmente, occupant une surface de 5,2 hectares, contre 3,1 hectares au PLUi en vigueur, soit une augmentation de 41%.

La reprise des périmètres des 2 STECAL localisés sur le périmètre de projet des vergers du Roncemay conduit à une surface totale de 13,4 hectares, répartie comme suit :

STECAL	Superficie en hectare PLUi en vigueur	Superficie en hectare PLUi modifié
N1	5,1	7,4
N2	0,8	0,8
N3	3,1	5,2
TOTAL	9	13,4

5. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

A. EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

Modification générale :

La communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne saisit l'occasion de la mise en compatibilité du PLU pour mettre à jour son dispositif réglementaire au regard de l'article 1 du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ainsi la sous-destination dite « hébergement hôtelier et touristique » est remplacée par deux sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques ». L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016, mis à jour, en précisent les définitions.

Il s'agit exclusivement d'une réécriture réglementaire de forme, sans changement apporté au fond du règlement.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (21)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Cinéma 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Hôtels 3.7. Autres hébergements touristiques
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

- ~~**Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~
- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Ces éléments sont actualisés au sein de l'ensemble du règlement.

Règlement de la zone N

Le projet des vergers du domaine du Roncemay étant localisé en zone N et plus précisément au sein de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), les modifications apportées au règlement de la zone N, ne concernent que les règles appliquées aux STECAL N1, N2 et N3.

a. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE :

S'agissant des constructions, des aménagements, des usages et des activités autorisés au sein des différents STECAL, le règlement du PLUi en vigueur délimite des destinations spécifiques pour chacun d'entre eux.

Au sein du STECAL N1, seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, limitant ainsi les possibilités d'une offre complémentaire de loisirs et sportives. Le projet de règlement permet d'élargir les destinations, à cette offre, en autorisant sous conditions les équipements de sports et de loisirs.

Au sein du STECAL N2, seules les constructions à destinations d'habitation nécessaires et liées aux autres STECAL sont autorisées. Or, le projet envisage à long terme d'y renforcer son offre en hébergement touristique, en lien avec l'offre sur le domaine du Roncemay. Le projet de règlement permet ainsi des constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques.

La localisation du STECAL N3, au sud du site et en lien avec l'offre déjà existante doit permettre de répondre au fonctionnement de l'ensemble du domaine du Roncemay. Or aujourd'hui, seules les constructions destinées à la restauration, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les équipements sportifs sont autorisés. Le projet de règlement permet ainsi, d'élargir les destinations des constructions aux habitations nécessaires et liées aux autres STECAL, notamment pour le logement des employés et à des constructions techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du site.

b. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Situé en bordure de la RD57, le règlement actuel, s'agissant des possibilités **d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques**, impose un recul de 15 mètres, par rapport à la route départementale. Le projet de règlement prévoit de réduire cette distance à 8 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes, permettant ainsi la construction sur la bande entre l'étang et la RD57. L'OAP offre la possibilité de créer un merlon dans cette bande de 5 mètres pour isoler le bâtiment principal d'un point de vue visuel et phonique.

L'emprise au sol des constructions dans les STECAL N1, N2 et N3 est redéfinie.

L'emprise au sol du STECAL N1 est ajustée afin de répondre à une augmentation du nombre d'hébergements. Le PLUi en vigueur prévoyait une emprise cumulée de 1%. Le projet de mise en compatibilité prévoit une emprise au sol de 5%.

En revanche les emprises au sol des STECAL N2 ET N3 sont réduites. Le PLUi en vigueur prévoyait pour ces deux STECAL des emprises au sol cumulées de 10%. Le projet de règlement prévoit respectivement :

- N2 : une emprise au sol de 5%
- N3 : une emprise au sol de 7,5%.

Le tableau ci-dessous permet d'appréhender l'évolution des possibilités d'emprise au sol entre le PLUi en vigueur et le PLUi modifié :

STECAL	Superficie PLUi initial	Superficie PLUi mise en compatibilité	Possibilité emprise au sol du PLUi initial N1= 1% N2 et N3 = 10%	Possibilité emprise au sol du PLUi mis en compatibilité N1= 5% N2 = 5% N3 = 7,5%
N1	53 394 m ²	74 531 m ²	745 m ²	3 727 m ²
N2	8 166 m ²	8 166 m ²	817 m ²	408 m ²
N3	32 466 m ²	52 131 m ²	5 213 m ²	3 909 m ²
TOTAL	94 026 m²	134 828 m²	6 775 m²	8 044 m²

Ainsi, l'emprise au sol autorisée évolue de seulement 1269 m² (+18,7%), alors que la superficie totale des trois STECAL augmente de 40 802 m² (+43%).

S'agissant de la **hauteur des constructions**, le règlement de la zone N en vigueur ne permet pas de dérogation pour les STECAL, imposant ainsi une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les nouvelles constructions. Le projet de règlement prévoit d'accorder des dérogations aux STECAL N1, N2 et N3, avec une hauteur possible de 6 mètres à l'égout du toit, permettant ainsi la mise en œuvre d'une architecture durable, avec des dispositifs de construction innovants.

Une dérogation supplémentaire est accordée au sein du STECAL N3, pour une hauteur maximum de 15 mètres sur une emprise au sol limitée de 75 m², pour permettre la construction d'une tour d'observation. Sa localisation devra être compatible avec l'OAP des Vergers du Roncemay.

c. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

L'**aspect extérieur** des constructions est réglementé s'agissant des dispositions générales, des façades, et des toitures.

L'article de la zone N encadre strictement l'aspect extérieur des constructions, ne permettant pas à des projets innovants d'être mis en œuvre.

Des dérogations sont donc accordées au sein des STECAL N1, N2 et N3 afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture contemporaine avec une conception bioclimatique et durable.

B. EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

a. ARTICLE N-2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Zone N, sauf secteurs NL, Nzh

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas le caractère naturel et la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, ~~hébergement hôtelier et touristique~~ **hôtels, autres hébergements touristiques**, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un

changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre le caractère naturel ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 20 m² ou 20% de surface de plancher supplémentaire par construction, sans excéder 60 m² par unité foncière;
 - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

[...]

STECAL « N1 », « N2 », « N3 » et « N4 » du secteur du golf de Roncemay :

Lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares :

- STECAL « N1 » : constructions à ~~destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et d'équipements de sports et de loisirs,~~
- STECAL « N2 » : constructions à destination d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), ~~d'hôtels et d'autres hébergements touristiques,~~
- STECAL « N3 » : constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail, d'équipements sportifs, ~~d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), ainsi que toutes constructions techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des STECAL N1, N2 et N3,~~
- STECAL « N4 » : constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.~~

STECAL « N8 » de Valravillon « hébergements insolites »

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares : les constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique d'hôtels et d'autres hébergements touristiques,~~ ainsi que celles à destination de restauration.

b. ARTICLE N-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux domaniaux.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- 4.2.3. Dans le STECAL « N1 », le recul par rapport à la RD57 pourra être réduit à 8 mètres pour les constructions principales et à 5 mètres pour les annexes.

C. ARTICLE N-7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 7.1.3. Dans les STECAL « N1 » **et « N2 »**, l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder **10% 5%** de la superficie de l'unité foncière.
- 7.1.4. Dans les STECAL ~~« N2 »~~, « N3 », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder **10% 7,5%** de la superficie de l'unité foncière. **Elle est en outre limitée à 75 m² s'agissant du bâtiment dont la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.**
- 7.1.5. Dans les STECAL ~~« N2 »~~, ~~« N3 »~~ **et « N4 »**, l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

d. ARTICLE N-8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :
- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - R+C
- 8.1.2. La hauteur maximale totale des annexes est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Dans les STECAL « N1 », « N2 » et « N3 » la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

8.2.3 Dans le STECAL « N3 », une émergence d'une hauteur maximale de 15 mètres au sommet de l'acrotère est autorisée, dans la limite d'une emprise au sol n'excédant pas 75 m². Sa localisation devra être compatible avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

e. ARTICLE N-9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

Dans les STECAL « N1, N2 et N3 » ces dispositions ne sont pas imposées. Les constructions et aménagements pourront développer une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel existant aura été particulièrement étudiée et justifiée en compatibilité avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

9.1.3. Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Dans les STECAL « N1, N2 et N3 » ces dispositions ne sont pas imposées. Les constructions et aménagements pourront développer une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel existant aura été particulièrement étudiée et justifiée en compatibilité avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

9.1.6. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Ils ne sont pas soumis aux exigences de couleurs.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas ainsi qu'aux extensions inférieures à 25 m² d'emprise.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture de la construction à destination d'habitation doit avoir l'aspect de la tuile à pureau plat (20 unités/m² au minimum) de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les lucarnes retroussées dite « chien assis » ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.
- L'aspect tôle ondulée est interdit.
- Dans les STECAL « N1, N2 et N3 » ces dispositions ne sont pas imposées. Les constructions et aménagements pourront développer une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel existant aura été particulièrement étudiée et justifiée en compatibilité avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

6. RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

A. CONTEXTE ET OBJECTIF

Le dossier du PLUi intègre la justification des outils règlementaires du PLUi, notamment avec les paragraphes issus de la Partie III : Explication des choix retenus et justification du zonage et des règles d'urbanisme :

- Explication des choix retenus pour établir le PADD
- Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les objectifs du PADD
- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (2007-2016)
- Capacité de mutation et dispositions favorisant la densification

Le présent rapport constitue alors un complément au rapport de présentation du PLU approuvé en 28/01/2020, notamment dans le volet : Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les objectifs du PADD.

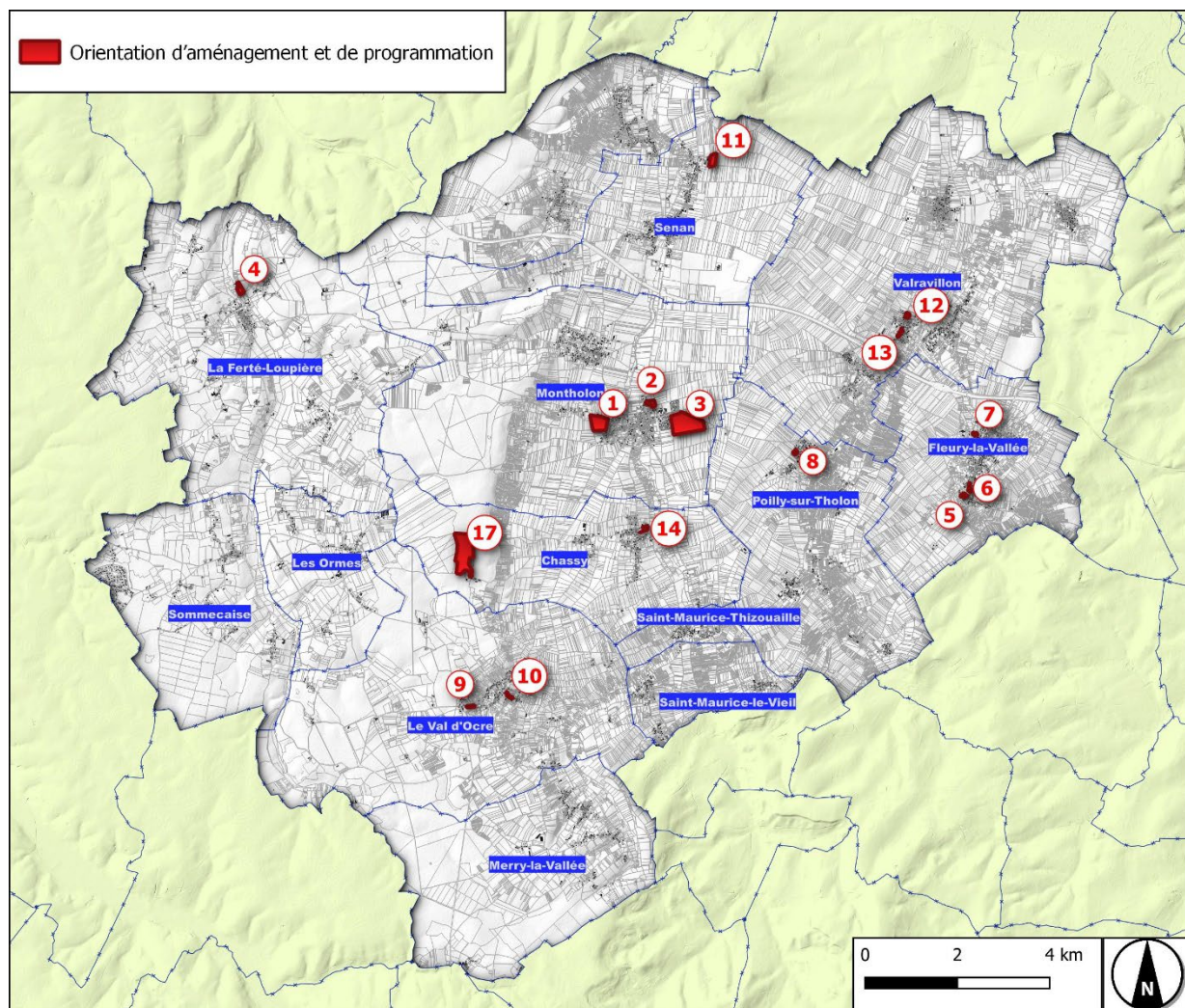
B. MODIFICATION DU RAPPORT PARTIE III

f. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

> Le recours aux OAP pour le PLUi de l'Aillantais en Bourgogne

Le PLUi de l'Aillantais en Bourgogne inscrit des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des principaux secteurs d'urbanisation future ainsi qu'en matière d'équipement commercial et artisanal :

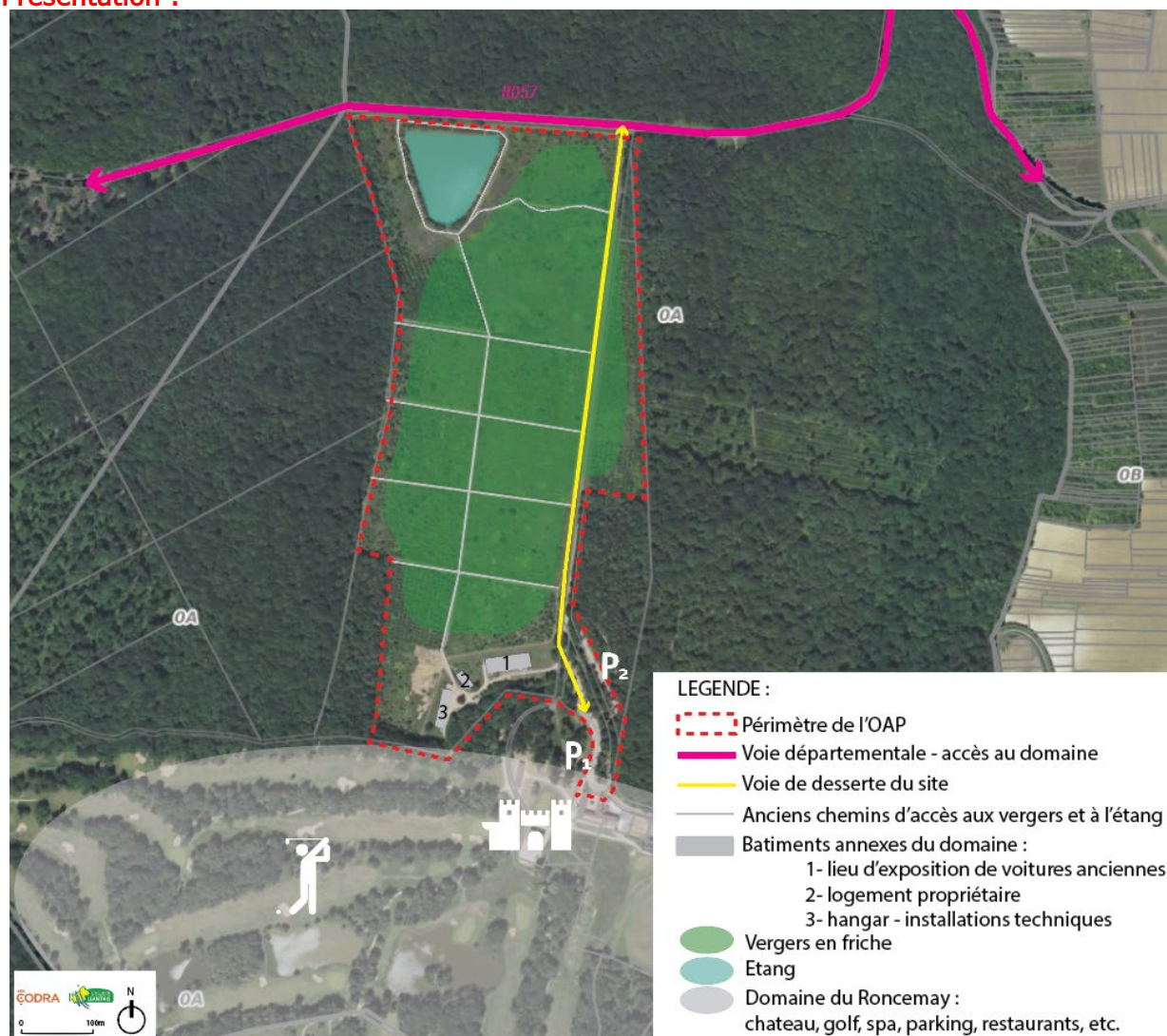
1. Zone AUB à Aillant-sur-Tholon – Vau Galant
2. Zone AUB Aillant-sur-Tholon – Les Perrières
3. Zones AUE et UE d'Aillant-sur-Tholon – Développement économique
4. Zones UEv et UBs à La Ferté Loupière – Entrée de village « route de Joigny »
5. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d'Orléans
6. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d'Auxerre
7. Zone AUB de Fleury-la-vallée – Route d'Aillant
8. Zone AUB de Poilly-sur-Tholon – Grand chemin de Toucy
9. Zone AUB Saint-Aubin – Rue Chaude
10. Zone AUB Saint-Aubin – Route de Merry
11. Zone AUE de Senan – Zone économique « Champlay – Grosse Pierre »
12. Zone AUB Commune de Valravillon / Guerchy – Champloiseau / La Caloterie
13. Zone AUB Commune de Valravillon / Guerchy – Champloiseau – La Chapelle
14. Zone UB/N Chassy – Rue du Château
15. Précisions sur les prescriptions paysagères des OAP
16. Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal
17. Zone N- Les vergers du Roncemay à Chassy



> Présentation des OAP de l'Aillantais en Bourgogne

17- Zone N- Les vergers du Roncemay à Chassy

Présentation :



Le secteur des Vergers du Roncemay, d'une surface d'environ de 22 ha, se situe sur un vaste domaine de près de 140 ha, à Chassy, à l'ouest de la commune. L'accès au site se fait au nord de la propriété, depuis la D57, qui traverse la forêt du Roncemay.

Le domaine du Roncemay accueille aujourd'hui un château et plusieurs annexes transformés pour offrir une palette de services et d'activités haut de gamme. En effet, le domaine propose :

- un hôtel 4 étoiles de 21 chambres,
- trois restaurants,
- un golf de 18 trous, 3 trous d'entraînement, un « pitch & put » et un practice
- un tennis
- un terrain de pétanque
- des chemins de randonnées pédestre et à vélo dans les vergers et bois existants, sur les 2/3 du domaine)
- une piscine
- un spa, qui a fait l'objet récemment d'une extension.

Au sein de ce grand verger de 22 ha, s'est créé un paysage semi-sauvage au fil du temps, qui nécessite d'être préservé et valorisé. On y recense ainsi des zones boisées, des zones de prairies aux herbes hautes, un étang, des vergers (cassis, myrtilles...), des haies bocagères fleuries (aubépine, sorbier, poiriers sauvages, alizier), saules et érables solitaires.

Les vergers historiquement exploités, ont dessiné une trame parcellaire et des alignements à préserver.

Objectifs :

La situation quasi centrale du Domaine du Roncemay, sur le territoire intercommunal, en fait un atout important pour le développement touristique de la communauté de communes. Ce site a vocation à devenir un vecteur d'attractivité pour le territoire intercommunal de l'Aillantais en Bourgogne mais aussi plus largement de l'Yonne, en lien et complémentarité avec l'offre touristique environnante : site de Guédelon, les vignobles de Bourgogne, etc.

Programmation / Aménagements :

Un projet touristique d'hébergements associant préservation du patrimoine naturel et innovation architecturale et écologique est attendu dans la continuité de l'offre existante du domaine de Roncemay, sur le site des vergers.

└ Constructions :

- Réalisation jusque 30 hébergements, y compris à destination du personnel,
- Réalisation des bâtiments nécessaires aux activités à développer s'inspirant des hébergements et de leur conception écologique, ou des bâtiments existants,
- Une émergence de 15 mètres maximum de hauteur sur le site N3,
- Une piscine et ses vestiaires.

└ Maillage :

- Accès principal depuis la RD57
- Stationnement au sud du site, à proximité du château et de la halle d'accueil, sur les espaces dédiés préexistants
- Préservation de la trame historique, support de cheminements

└ Paysages et espaces verts :

- Restauration d'une partie des vergers préexistants
- Possibilité de réaliser des aménagements paysagers en merlon arboré pour isoler les différentes fonctions du site et ainsi permettre la tranquillité des usagers



ZONE TECHNIQUE

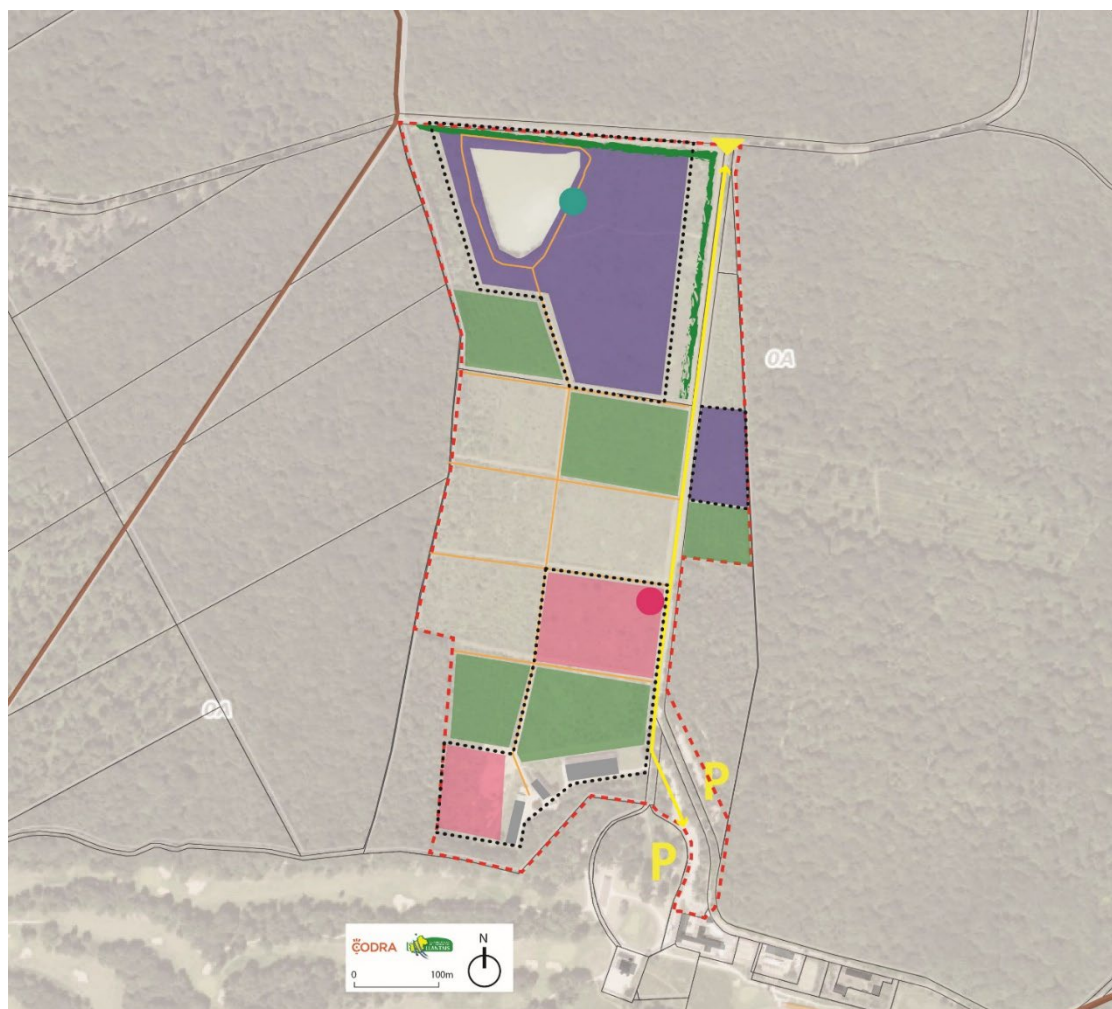


Coupes schématique du projet et exemple de merlon planté aux couleurs d'automne

- Possibilité de création d'un merlon en bordure de la RD57

└ Qualité environnementale :

- Conception bioclimatique et durable des hébergements,
- Les hébergements seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle
- Utilisation de matériaux naturels et biosourcés, privilégiant dans la mesure du possible une production territoriale,
- Développement de l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire des hébergements.


LEGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre des STECAL
- Batiments existants
- Implantation privilégiée des hébergements
- Implantation privilégiée des batiments liés aux activités
- Localisation privilégiée d'une émergence ponctuelle de 15m maximum de hauteur
- Localisation privilégiée d'une piscine
- Vergers existants à réhabiliter
- Isolation visuelle et sonore par un principe paysager avec possibilité de créer au nord un merlon et d'y intégrer le cas échéant un local stationnement vélo
- Principe de desserte du site
- Accès du site
- Mobilisation des parkings existants
- Développer les cheminements actifs à partir de la trame existante

g. EXPOSE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRISES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

Ce chapitre du Rapport de Présentation présente successivement la façon dont le dispositif réglementaire retenu répond aux orientations du PADD.

Le secteur de projet faisant l'objet d'un axe spécifique du PADD, les dispositions réglementaires mises en œuvre pour atteindre cet objectif sont précisées, et **modifiées** comme suit :

G5 - Permettre un développement du complexe golf-hôtel-restaurant à Chassy

La situation quasi centrale du golf du Domaine du Roncemay, sur le territoire, en fait un atout important pour le développement touristique. Ce site a vocation à devenir un vecteur d'attractivité pour l'Aillantais.

Le site fait actuellement l'objet d'un projet touristique et hôtelier en accord avec l'objectif de développement touristique du territoire. Pour accompagner le projet, le PLUi a mis en place plusieurs STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares :

- STECAL « N1 » : constructions à ~~destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et d'équipements de sports et de loisirs,~~
- STECAL « N2 » : constructions à destination d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), ~~d'hôtels et d'autres hébergements touristiques,~~
- STECAL « N3 » : constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail, d'équipements sportifs, ~~d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), ainsi que toutes constructions techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des STECAL N1, N2 et N3,~~
- STECAL « N4 » : constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.~~

Au global sur ce site **15,3 hectares** sont concernés répartis comme suit :

- **STECAL « N1 » : 74531 m²**
- STECAL « N2 » : 8 166 m²
- **STECAL « N3 » 52 131 m²**
- STECAL « N4 » 18 929 m²

h. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Les STECAL en zone N

11 STECAL sont délimités en zone naturelle, il s'agit de :

- **STECAL « N9 », « N10 », « N11 », « N16 », « N17 » et « N18 »** correspondant aux **stations de traitement des eaux usées** (existantes ou à créer ou extension) de La Ferté-Loupière, Saint-Aubin-Château-Neuf, Merry-la-Vallée, Saint-Maurice Thizouaille, Senan et Valravillon pour lesquelles pour lesquelles sont autorisées : les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements directement nécessaires.
- **STECAL « N1 », « N2 », « N3 » et « N4 » du secteur du golf de Roncemay.** Lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares sont autorisées :
 - STECAL « N1 » : constructions à ~~destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et d'équipements de sports et de loisirs,~~
 - STECAL « N2 » : constructions à destination d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), ~~d'hôtels et d'autres hébergements touristiques,~~
 - STECAL « N3 » : constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail, d'équipements sportifs, ~~d'habitation liées et nécessaires aux STECAL N1, N3 et N4 (logement du personnel), ainsi que toutes~~

constructions techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des STECAL N1, N2 et N3,

- STECAL « N4 » : constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.

- STECAL « N8 » de Valravillon « hébergements insolites »

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares : les constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~ d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, ainsi que celles à destination de restauration.

STECAL	Superficie en hectare	Commune
N1	7,4	Chassy
N2	0,8	Chassy
N3	5,2	Chassy
N4	1,9	Chassy
A5	2,7	Les Ormes
A6	0,8	La Ferté Loupière
A7	3,3	Senan
N8	0,5	Valravillon
N9	0,08	La Ferté-Loupière
N10	0,8	Val d'Ocre
N11	0,5	Merry-la-Vallée
A12	0,4	Montholon
A13	0,5	Valravillon
A14	0,3	Montholon
A15	1,6	Poilly-sur-Tholon
R15	0,5	Chassy
S17	0,3	Senan
T18	1,6	Valravillon

■ Emprise au sol :

Dans les STECAL « **N1** » et « **N2** », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder ~~1%~~ 5% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les STECAL ~~« N2 »~~, « **N3** », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder ~~10%~~ 7,5% de la superficie de l'unité foncière. Elle est en outre limitée à 75 m² s'agissant du bâtiment dont la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Dans les STECAL ~~« N2 »~~, ~~« N3 »~~ et « **N4** », l'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

■ La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions des STECAL « A5 », « A6 » et « A7 » est fixée à 9 mètres au faîtage.

Dans les STECAL « N1 », « N2 » et « N3 » la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le STECAL « N3 », une émergence d'une hauteur maximale de 15 mètres au sommet de l'acrotère est autorisée, dans la limite d'une emprise au sol n'excédant pas 75 m². Sa localisation devra être compatible avec l'OAP « Vergers du Roncemay ».

Pour les autres STECAL, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des installations n'est pas réglementée compte tenu de la spécificité des équipements attendus.