

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la
Communauté de Communes AVALLON-VÉZELAY-MORVAN



Modification simplifiée n°3

Notice de présentation des évolutions apportées au document

Juillet 2024

SOMMAIRE

Évolutions portant sur le règlement graphique 5

Corrections d'erreurs matérielles 5

RG01 – SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS : Rectification du classement de la centrale hydroélectriques du Crescent vers le sous-secteur Np	5
RG02 – QUARRÉ-LES-TOMBES : Rectification du classement d'une activité artisanale en zone économique UE5, hameau de Montgaudier	7

Modifications de fond 8

RG03 – ATHIE : Création d'un sous-secteur Ap	8
RG04 – ETAULE : Création d'un sous-secteur Np et Ap, lieu-dit Champ Ravier	10
RG05 – MAGNY : Création d'un sous-secteur Np au sein de la zone d'activité « Bon Juan »	11
RG06 – SAUVIGNY-LE-BOIS : Création d'un sous-secteur Np le long de l'autoroute A6	13
RG07 – ASQUINS : Agrandissement du sous-secteur Acv, hameau des Chaumots	15
RG08 – SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS : Création d'un sous-secteur Acm, lieu-dit Vilaine	17
RG10 – VAULT-DE-LUGNY : Agrandissement du sous-secteur Aca, hameau de Valloux	19
RG11 – QUARRÉ-LES-TOMBES : Agrandissement du sous-secteur Acm, hameau de Montgaudier-le-Bas	21
RG12 – CHÂTEL-CENSOIR : Modification du zonage des parcelles accueillant l'ancien site du village vacances en secteur UEh en vue d'autoriser l'exploitation touristique du site	23
RG13 – CHÂTEL-CENSOIR : Création d'un sous-secteur Np entre l'Yonne et le canal du Nivernais	25
RG14 – MAGNY : Création d'un sous-secteur Aca, hameau d'Étrée	27
RG15 – BEAUVILLIERS : Création d'un sous-secteur Acm, hameau de Sully	28

Évolutions portant sur le règlement écrit 29

Corrections d'erreurs matérielles 29

RE01 – Retrait de la répétition de la règle encadrant les constructions situées dans un secteur affecté par le bruit en zone économique	29
RE02 – Correction de l'emplacement de la règle encadrant le cas particulier qui vise à autoriser, sous une certaine condition, l'implantation des constructions principales avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies dans les zones UA, UB, UE, 1AUB et 1AUE	31
RE03 – Correction de l'article A-21 et de ses articles N-26 et N-27, apportés par la Modification de droit commun n° 1, interdisant malencontreusement les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² en secteurs Ap et Np, et toute installation en secteur Nd	32
RE04 - Correction des destinations autorisées dans le STECAL As2m « Les Gâties » à SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS	35

Modifications de forme 37

RE05 – Retrait de la liste des emplacements réservés et de la liste du petit patrimoine protégé au titre du L. 151-19 des annexes du règlement écrit et modification des articles y faisant référence	37
RE06 – Ajout d'un astérisque pour renvoi au lexique du PLUi pour les termes qui y sont définis	38
RE07 – Réécriture de la règle encadrant l'emprise au sol autorisée des sous-secteurs Ns (STECAL) sans en changer la portée	38
RE08 – Rappel sur la compatibilité des constructions, aménagements et installations avec les OAP	40
RE09 – Uniformisation de l'usage du terme « toiture-terrasse » en lieu et place de « toiture plate »	41
RE10 – Précision des dimensions de la hauteur et de la largeur pour les châssis d'éclairage en toiture en zones UA, UB, UT, A et N	42

Modifications de fond 43

RE11 – Ajout de figurés graphiques autorisant le changement de destination vers l'exploitation agricole et l'exploitation forestière pour les bâtiments situés en zones A et N	43
RE12 – Précision sur la perméabilité aux eaux pluviales du stationnement	45

RE13 – Réduction du nombre de places de stationnement pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans les zones UB, 1AUB, UE et 1AUE	46
RE14 – Autorisation de la modification des percements des éléments bâtis protégés au titre du PLUi sous condition d’accessibilité et de sécurité	49
RE15 – Intégration des définitions « Construction démontable », « Tente » ; « Camping » et « Toiture-terrasse » dans le lexique	50
RE16 – Élargissement du nuancier des éléments ponctuels aux couleurs « blanc cassé » et « gris anthracite »	51
Évolutions portant sur le règlement graphique et écrit, et sur les OAP.....	56
RG09 – THAROISEAU : Création de deux STECAL pour l’exploitation touristique et économique du château	56
OAP01 – THAROISEAU : Création d’une OAP sectorielle pour l’exploitation touristique et économique du château	69

Évolutions portant sur le règlement graphique

CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

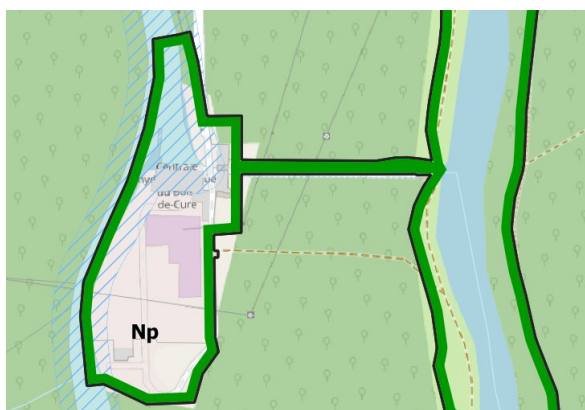
Ces modifications sont apportées afin de corriger des erreurs matérielles. Par nature, elles ne présentent aucune incidence sur l'environnement et, plus particulièrement, sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire du PLUi.

RG01– SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS : Rectification du classement de la centrale hydroélectriques du Crescent vers le sous-secteur Np

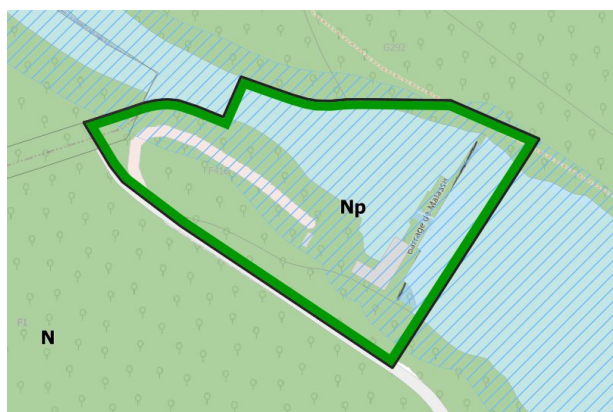
Contexte et modification

Par la présente procédure de modification simplifiée n° 3 il convient de rectifier le classement des équipements hydroélectriques du lac du Crescent en secteur Np pour assurer le bon fonctionnement de ce barrage sur les communes de Saint-Germain-des-Champs et Chastellux-sur-Cure. Cet équipement est en effet situé de part et d'autre de ces deux communes.

Comme pour les centrales hydroélectriques de Malassis et de Bois-de-Cure sur la commune de Domecy-sur-Cure, on constate que ce type d'aménagement doit, en effet, être classé dans le secteur Np destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

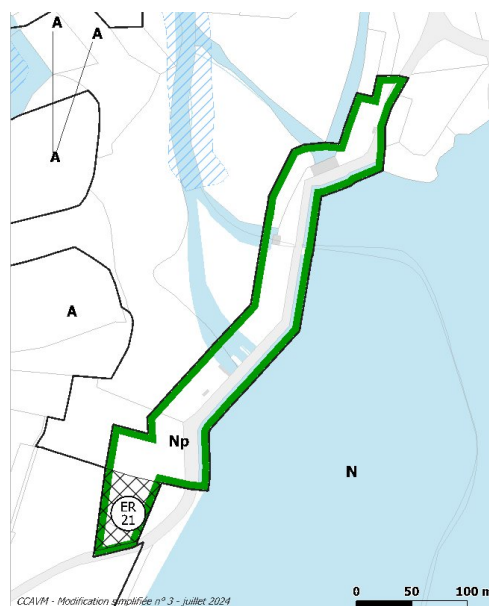


PLUi actuel : centrale de Bois-de-Cure classée en Np



PLUi actuel : centrale de Malassis classée en Np

Il est alors nécessaire de corriger le règlement graphique de la manière suivante :



AVANT la modification

APRÈS la modification :
Extension du secteur Np sur une surface d'environ 2,5 ha

RG02– QUARRÉ-LES-TOMBES : Rectification du classement d’une activité artisanale en zone économique UE5, hameau de Montgaudier

Contexte

Après consultation des données les plus récentes, on peut constater sur une vue aérienne datant de 2020 (présente ci-dessous), sur la commune de Quarré-les-Tombes au hameau de Montgaudier ; que la parcelle G 598 et G 214 étaient déjà artificialisées avant l’approbation du PLUi. Aussi, puisque ces parcelles étaient déjà artificialisées et occupées par une activité économique avant l’approbation du PLUi en date du 12 avril 2021, il convient alors de rectifier le règlement du PLUi afin que la zone adéquate figure sur ces parcelles.

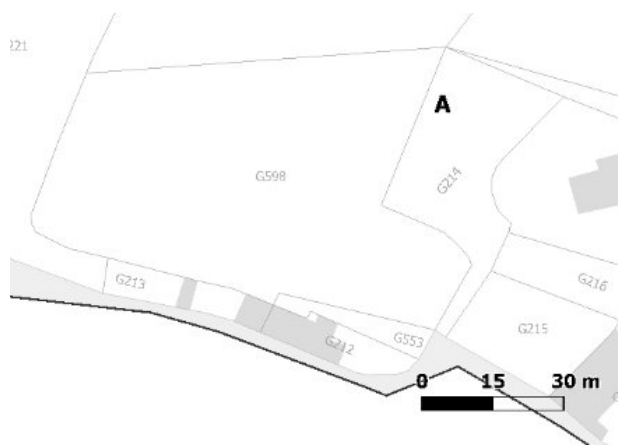


Vue aérienne de la parcelle G 598 dont la prise de vue date de 2020 (date antérieure à celle de l’approbation du PLUi)

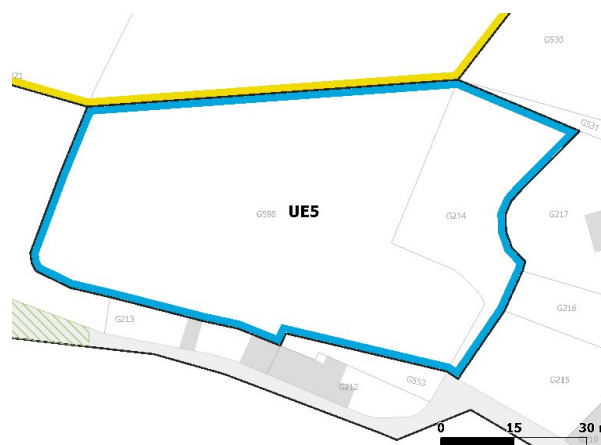
Ces parcelles n’ont pas pu être identifiées au cours de l’élaboration du PLUi comme de l’activité économique car la méthode utilisée pour définir la zone agricole s’est appuyée sur les îlots PAC de 2015, 2016 et 2017. Toutefois, certaines parcelles déclarées étant des parcelles dites « de subsistance » sans réelle vocation agricole, la première méthode a été croisée avec celle de l’analyse de l’occupation réelle du sol à l’aide des photographies aériennes de 2007, 2014, 2018 et 2019. On peut alors constater que les données disponibles à l’époque, n’ont pu permettre de dresser un zonage agricole sans erreur car elles étaient bien antérieures à celles disponibles à la date d’approbation du PLUi de la CCAVM.

Modification du règlement

Dès lors, les parcelles passeront de la zone A au secteur UE5 et l’entreprise de l’artisan pourra ainsi poursuivre l’exercice de son activité. Le règlement graphique sera donc modifié de la façon suivante :



AVANT la modification



APRÈS la modification :
Création d’un secteur UE5 sur une surface d’environ 4 720 m²

RG03 – ATHIE : Création d'un sous-secteur Ap

Contexte

La commune d'Athie souhaite aujourd'hui s'engager dans l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants afin d'apporter un service supplémentaire au sein de son centre-bourg. Ainsi, pour lui assurer un accès facile et lui permettre d'être directement connecté avec le centre du village, il est prévu que ce projet soit situé sur la parcelle cadastrée n° B 516. La parcelle faisant l'objet d'une demande d'évolution est aujourd'hui classée en zone A du règlement graphique et, cette zone, interdit la réalisation de constructions et installations de toutes natures.

Sans qu'il ne soit fait préjudice aux normes nécessaires à respecter lors de l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants, une attention particulière sera portée sur l'utilisation de matériaux perméables et sur l'objectif de limiter l'artificialisation de la parcelle au strict nécessaire.

Modification du règlement

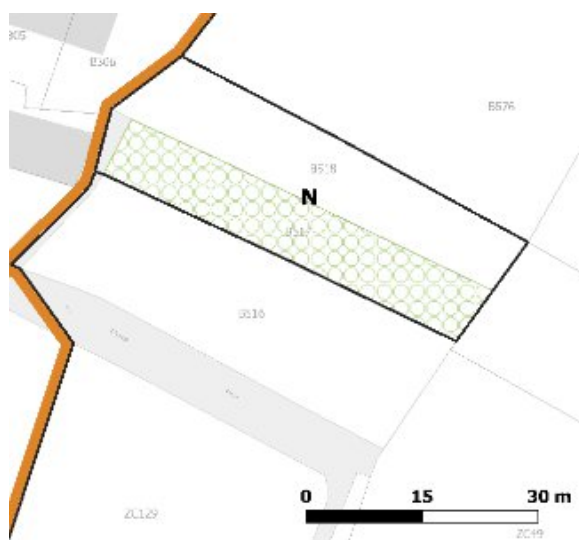
Dès lors, pour permettre la création d'une aire de jeux sur cette parcelle, il convient de classer cette parcelle en sous-secteur Ap où ces équipements sont autorisés et pourront être réalisés. De plus, il est opportun de préciser que le PLUi est construit de telle sorte que où tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Ap, pourrait aussi bien voir le jour que celui de l'aire de jeux en question.



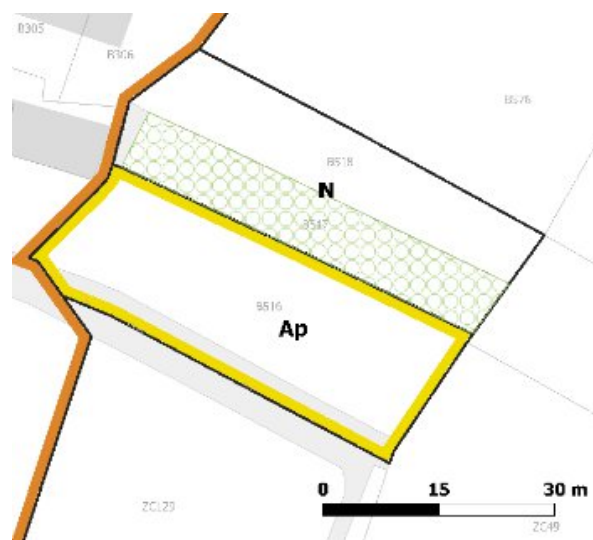
Localisation du site du projet (figuré jaune) par rapport au centre-bourg de la commune d'Athie



Photo du site (11/05/2023) visant à accueillir le projet d'aire de jeux au sein de la commune d'Athie



AVANT la modification



APRÈS la modification :
Création d'un secteur Ap sur une surface d'environ de 966 m²

RG04 – ETAULE : Création d'un sous-secteur Np et Ap, lieu-dit Champ Ravier

Contexte

La gestion des eaux polluées constitue un enjeu important afin d'assurer la sécurité publique en matière de prévention des inondations et de protection de l'environnement pour limiter les apports de pollution dans les milieux aquatiques.

Après une mise en demeure de la part de la DREAL, la commune d'Étaule souhaite donc s'inscrire dans cette politique pour le site de la déchetterie en anticipant l'installation d'un bassin de rétention à ciel ouvert sur une partie de la parcelle ZK 90 et ZK 91 actuellement en zone A et N du PLUi. Ces deux zones ont pour principale vocation à protéger le milieu qu'elles accueillent mais les secteurs délimités Ap et Np autorisent toutefois les constructions et installations de toute nature du moment qu'elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ce projet de bassin a pour objectif d'être en capacité de stocker 180 m³ d'eaux polluées.

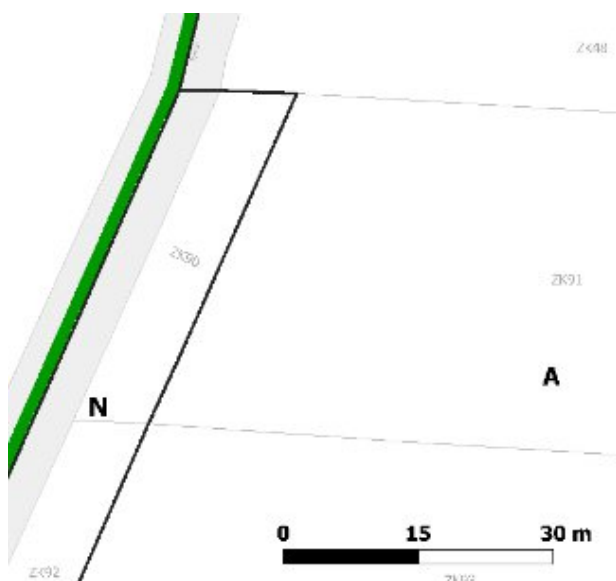
Modification du règlement

Dès lors, pour permettre au site de la déchetterie d'accueillir un bassin de rétention des eaux polluées, il convient d'établir un sous-secteur Ap et Np dans les zones « mères » A et N correspondantes.

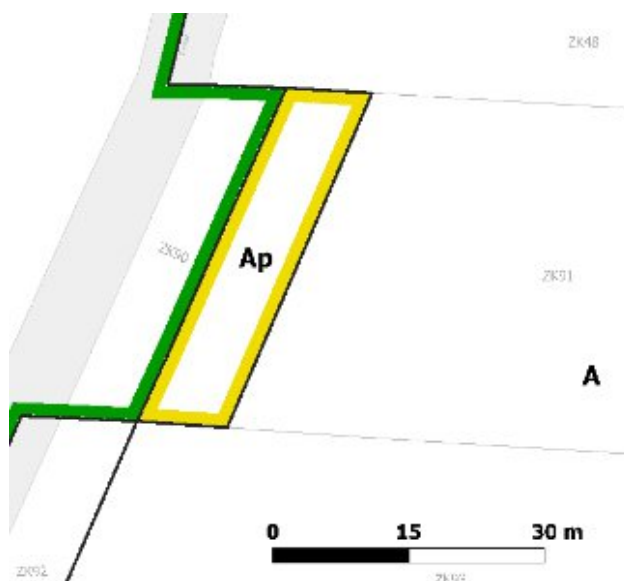
De plus, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Ap et Np, pourrait aussi bien voir le jour que celui du bassin de gestion des eaux polluées en question.



Localisation du site du projet de bassin de rétention d'eaux polluées (cercle rouge) sur le site de la déchetterie du Champ Ravier à Étaule



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Agrandissement du secteur Np sur une surface d'environ 480 m²
- Création d'un secteur Ap sur une surface d'environ 367 m²

RG05 – MAGNY : Création d'un sous-secteur Np au sein de la zone d'activité « Bon Juan »

Contexte

Il est prévu que l'ancien terrain exploité comme circuit de motocross accueille une centrale photovoltaïque au sol. La construction de cette dernière est projetée sur les parcelles cadastrées n° ZN 208, 213, 225, 243, 247, 250 et 251. Ces parcelles sont aujourd'hui classées en zone N du règlement du PLUi.

Cette centrale photovoltaïque occuperait donc une emprise totale de 5 ha sur un terrain de 8,2 ha (ensemble des parcelles précitées) et permettrait une production de 9 MWc et 9 741 600 kWh/an environ. Le projet prévoit également la possibilité d'exploiter ce terrain pour de l'élevage ovins. L'ensemble de ce projet s'inscrit pleinement dans la nouvelle loi d'Accélération de production des énergies renouvelables promulguée le 12 mars 2023 (loi APER).

Ce secteur a également fait l'objet d'une étude « entrée de ville » lors de la révision allégée n° 1.

Modification du règlement

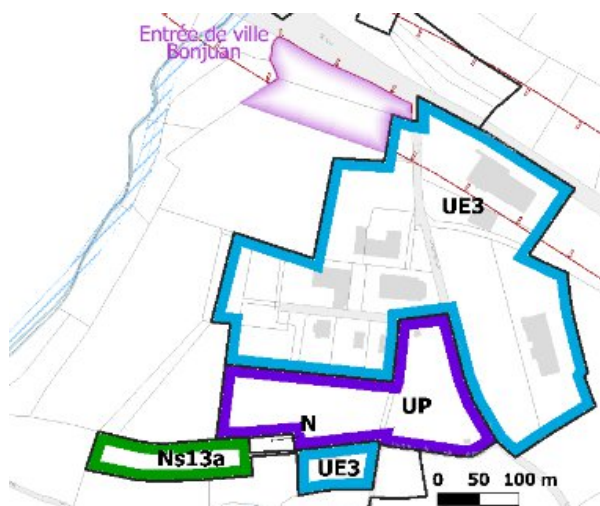
Dès lors, pour permettre la réalisation de ce projet conformément au règlement écrit et permettre de participer à l'effort collectif devant être fourni, il conviendrait de créer un secteur Np destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Pour assurer la bonne insertion paysagère du projet, il s'agit également d'ajouter, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, une prescription graphique pour protéger le front végétale présent au droit de la route RD 606 et assurer la compatibilité avec l'OAP.

De plus, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le secteur Np, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de centrale photovoltaïque en question.

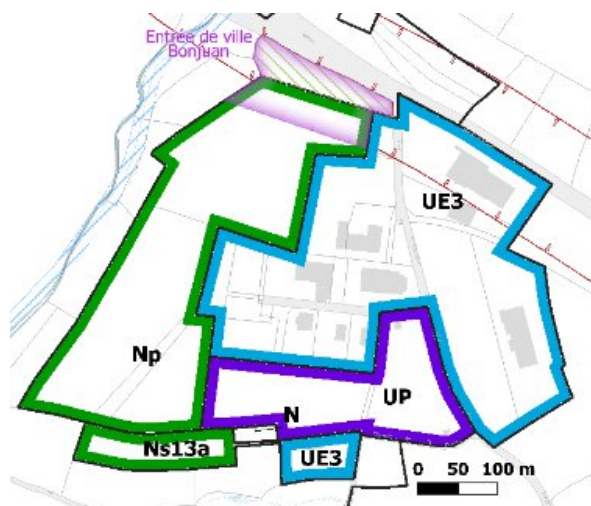


Localisation du site du projet (figuré jaune) au sein de la zone d'activité Bon Juan à Magny

Modification du règlement



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Création d'un secteur Np sur une surface d'environ 8 ha
- Ajout éléments de la trame verte à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 du Code de l'urbanisme) sur une surface d'environ 6100 m²

RG06 – SAUVIGNY-LE-BOIS : Création d'un sous-secteur Np le long de l'autoroute A6

Contexte

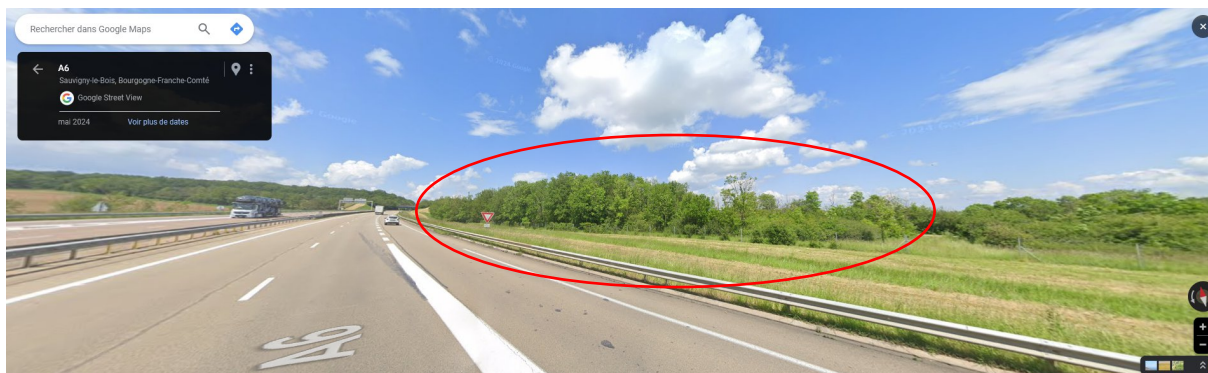
Pour les mêmes raisons que le projet de modification précédent RG05 (production d'énergies renouvelables, inscription du projet dans la loi APER, participation à un effort collectif), le fait générateur pour celui-ci est un projet d'installation d'une centrale photovoltaïque le long de l'autoroute A6, sur un délaissé autoroutier. Les parcelles visées par cette modification sont ZN n° 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 et 28 et sont actuellement classées en zone N destinée à préserver le milieu naturel qu'elle abrite. Ce projet se situe à cheval sur la commune de Sauvigny-le-Bois, commune membre de la CCAVM et soumise au règlement du PLUi, et la commune de Guillon-Terre-Plaine rattachée à la Communauté de Communes du Serein. Le projet s'étale donc sur une superficie d'environ 3,5 ha au total dont moins de 1 ha sur la commune de Sauvigny-le-Bois. L'ensemble du projet permettrait la production de 3 978 MWh/an environ.



Localisation du site du projet (figuré jaune) le long de l'autoroute A6 à Sauvigny-le-Bois

Modification du règlement

Dès lors, pour permettre la réalisation de ce projet et conformément au règlement écrit, il conviendrait de créer un secteur Np destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. De plus, pour éviter toute possibilité d'éblouissement des usagers de l'A6, il convient également d'ajouter une prescription graphique au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme afin de protéger le masque végétal existant (cf. Cercles rouges sur les prises de vues ci-dessous). En effet, l'ajout de cette nouvelle prescription vient compléter celle déjà existante qui protège la zone humide boisée.

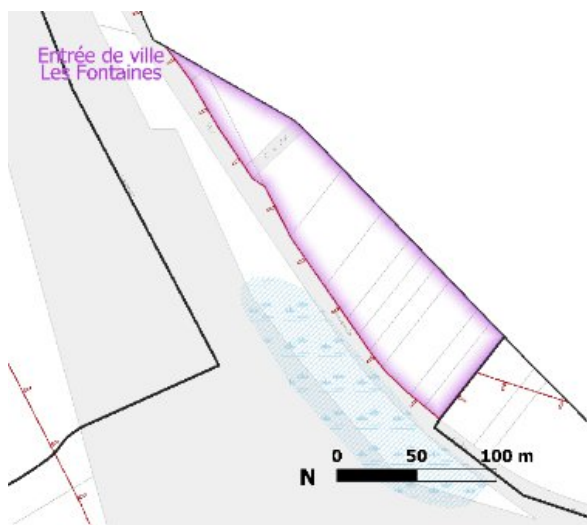


Prise de vue depuis l'A6 en direction de Paris

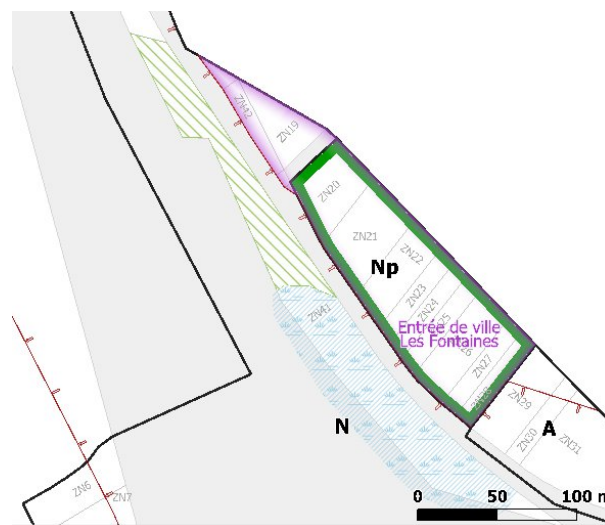


Prise de vue depuis l'A6 en direction de Lyon

Par ailleurs, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le secteur Np, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de centrale photovoltaïque en question.



AVANT la modification



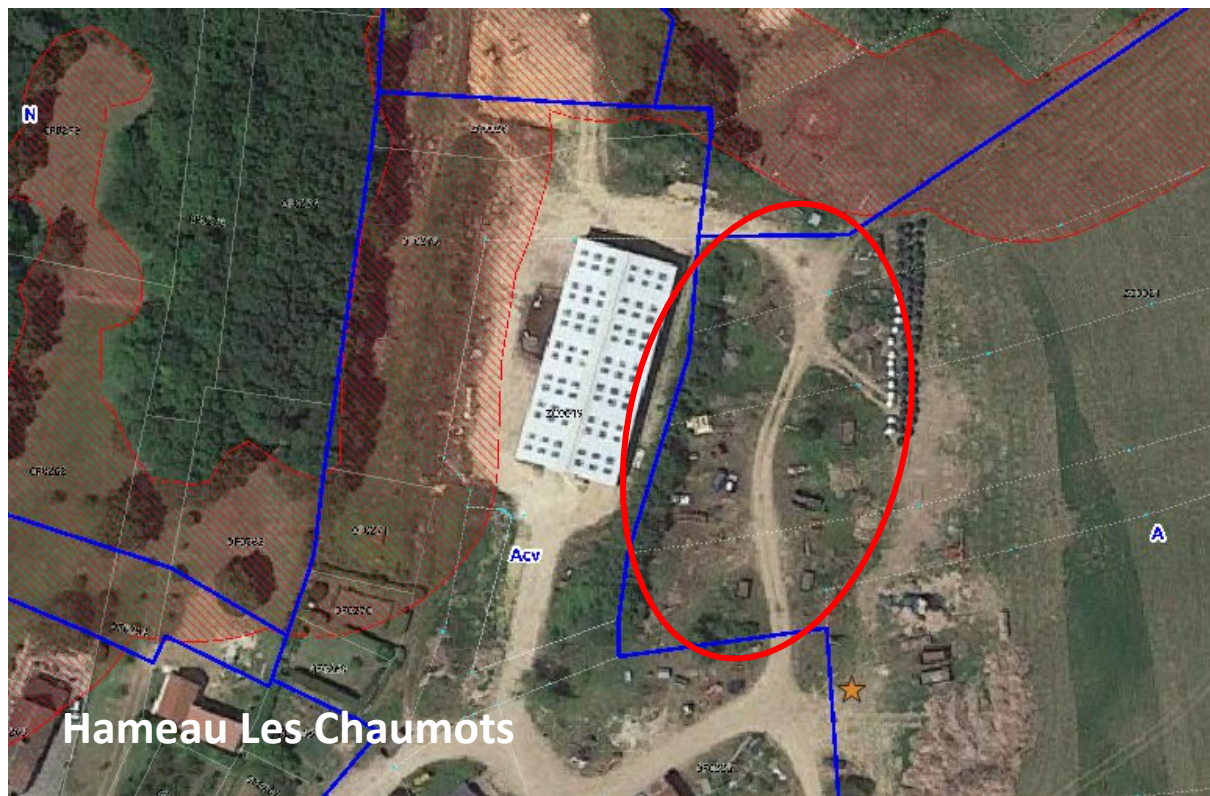
APRÈS la modification :

- Création d'un secteur Np sur une surface d'environ 1,09 ha
- Ajout d'une prescription graphique au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme sur une surface d'environ 3870 m²

RG07 – ASQUINS : Agrandissement du sous-secteur Acv, hameau des Chaumots

Contexte

Pour réaliser une extension de son bâtiment agricole et construire un bâtiment pour stocker du fourrage au hameau des Chaumots, sur la commune d'Asquins, un exploitant agricole souhaite pouvoir inclure une partie de la parcelle cadastrée ZC 21 au sein du sous-secteur Acv car elle est actuellement classée en zone agricole inconstructible (A). Le sous-secteur Acv permet en effet la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées du Vézélien.



Localisation du site du projet (cercle rouge) au hameau « Les Chaumots » à Asquins

Modification du règlement

Il conviendrait alors d'intégrer une partie de la parcelle ZC 21 dans le sous-secteur Acv déjà présent sur le site pour permettre l'autorisation de construire une extension et un bâtiment de stockage. Le fait d'agrandir le sous-secteur Acv sur ce côté ci du site permet d'autoriser la construction d'un bâtiment agricole sur une partie déjà artificialisée du site tout en évitant d'impacter la lisière forestière située à l'ouest du bâtiment déjà présent (zone hachurée rouge sur le plan ci-dessus).

De plus, afin d'actualiser le règlement du PLUi compte tenu de la réalité, il convient également de procéder au retrait de la protection de l'élément bâti protégé au titre L.151-19 (Cabane de vigne en pierre sèche). En effet, comme il est possible de le constater sur l'extrait d'un inventaire dressé en 2016 par l'association des « Cabanes, meurgers et murets en Vézélien » (voir ci-dessous), cet élément n'existe plus aujourd'hui du fait de son état de ruine très avancé en 2015/2016. Retirer la protection lorsque cela n'est plus adapté, cela permet donc de conserver la légitimité et la valeur de ce type de protection pour les autres éléments bâtis protégés.



Cabane en pierre sèche

N° d'Ordre : 73

Commune : Asquins, hameau des Chaumots

Identification

Nom : Château Arthur

Lieu-dit : Bois du Genèvre

Propriétaire : N° Cadastre :

Type : 2

Usage d'origine : Vigne

Date de la visite : 16/10/2003

Sous-type : 2A
Etat : Ruine

Situation

ZONE : Cordelle, Nobleterre

Coordonnées GPS : Long: 3° 42' 51.42 E / Lat:47°28'18.48 N

N° GPS : 0

Adossée à un meurger : Non

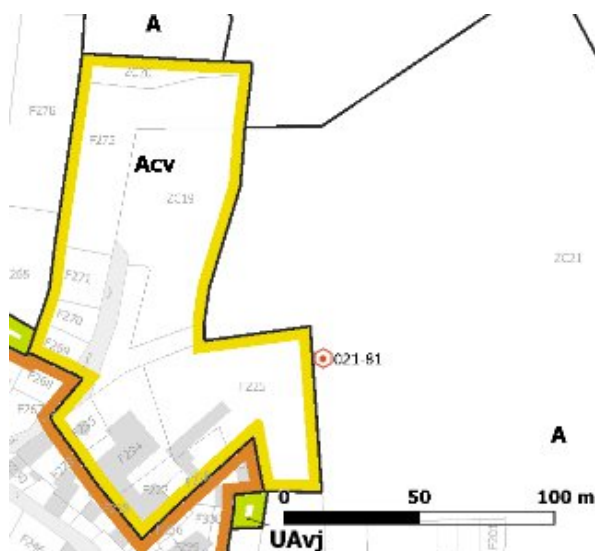
Autres :

Environnement :

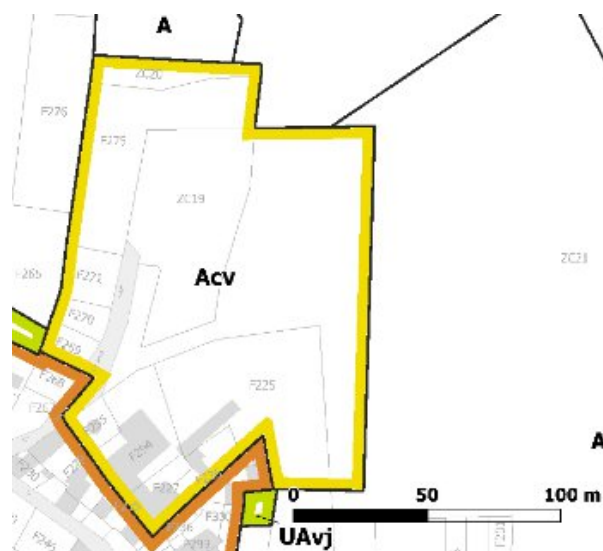
Altitude : 282

Dans un meurger : Non
Orientation de l'ouverture :
Isolée : Oui

Par ailleurs, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Acv, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de bâtiment de stockage en question.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

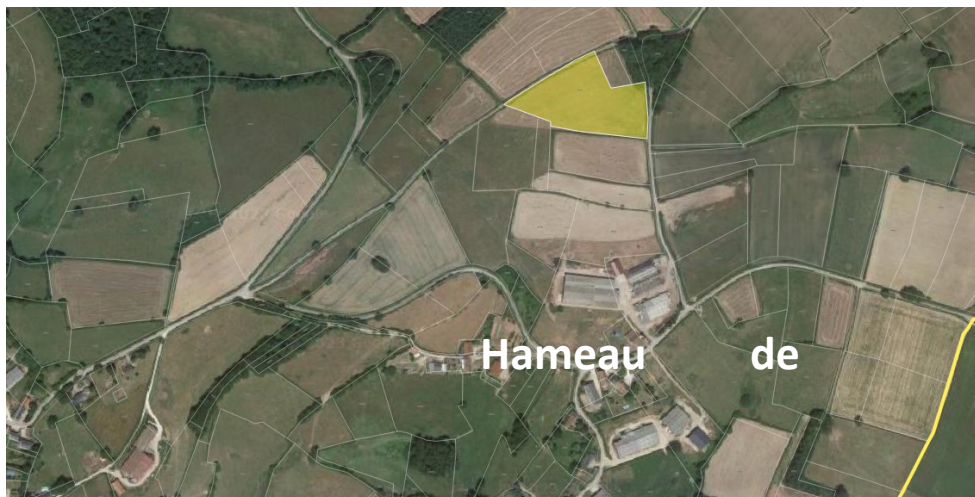
- Agrandissement du sous-secteur Acv sur une surface d'environ 4 800 m²
- Retrait de l'élément de patrimoine n° 021-81

RG08 –SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS : Création d'un sous-secteur Acm , lieu-dit Vilaine

Contexte

Suite à un incendie qui a touché une exploitation agricole à l'automne 2021, le propriétaire exploitant souhaite éloigner ses bâtiments des habitations. La construction d'un bâtiment de stockage pour le fourrage a donc été accordée en décembre 2020 sous le PLU communal de Saint-Germain-des-Champs qui classait la parcelle F 225 en secteur agricole constructible (Ac). Entre temps et depuis l'approbation du PLUi, en avril 2021, cette parcelle a été classée en zone agricole non constructible (A).

L'exploitant agricole présente désormais la nécessité de réaliser une extension du présent bâtiment mais le règlement du PLUi en vigueur ne le lui permet plus. Après un suivi des projets agricoles sur son territoire, la commune souhaite désormais réactiver ce droit à construire sur cette parcelle.



Localisation du site du projet (figuré jaune) au hameau de Vilaine à Saint-Germain-des-Champs



Localisation du site du projet (détouré rouge) au règlement graphique du PLU de Saint-Germain-des-Champs



Vue satellite SPOT 6 (2021) où l'on peut constater que le terrain est déjà artificialisé



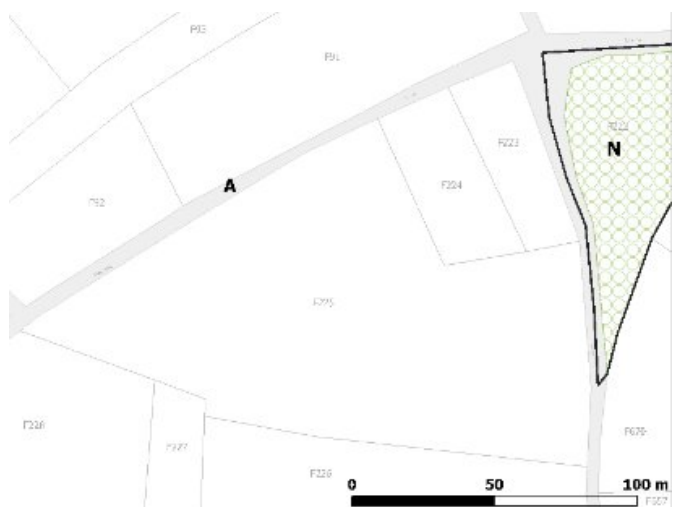
Photos du site (11/05/2023)

D'après la vision satellite « Spot 6 » de 2021 et un passage au droit du site en mai 2023, on constate que ce terrain a déjà fait l'objet d'une forte artificialisation et qu'il présente donc un caractère mésophile.

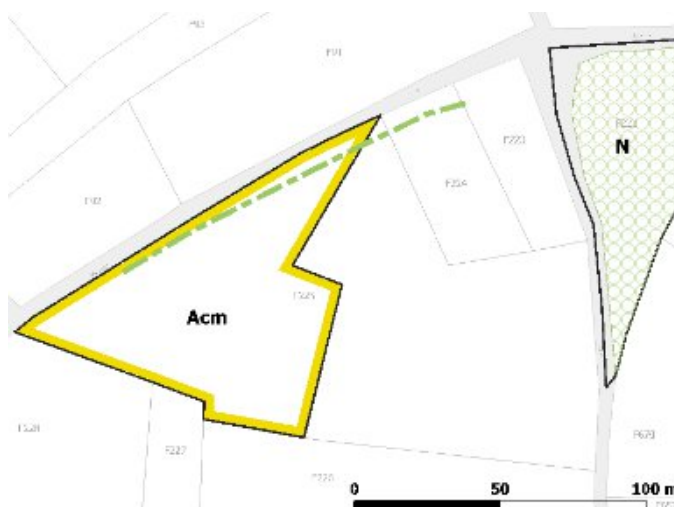
Modification du règlement

Pour permettre la réalisation de constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées du Morvan, il convient de créer un sous-secteur Acm sur une partie de la parcelle F 225. De plus, pour veiller à une meilleure insertion de ce bâtiment dans le paysage et protéger la haie située au nord du terrain, il convient également d'ajouter une prescription graphique ayant pour effet de préserver cette dernière.

De plus, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Acm, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet d'extension du bâtiment agricole en question.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Création d'un sous-secteur Acm sur une surface d'environ 5 800 m²
- Protection de la haie au nord du secteur sur une longueur d'environ 130 mètres

RG10 – VAULT-DE-LUGNY : Agrandissement du sous-secteur Aca, hameau de Valloux

Contexte

Dans le cadre d'une activité agricole sur la commune de Vault-de-Lugny, au hameau de Valloux, un porteur de projet, la société EARL MAIRRY, souhaite construire un hangar de stockage sur une partie des parcelles cadastrées n° ZB 147 et 148, afin d'entamer le regroupement de ses bâtiments.

Ce bâtiment d'au moins 600m² sera utilisé principalement pour du fourrage, éventuellement du stockage de céréales et de matériel agricole; le bâtiment sera également pourvu de panneaux photovoltaïques en toiture. Il est aussi précisé qu'il n'y aura pas d'élevage d'animaux. De ce fait, le porteur de projet souhaite, en accord avec la commune, que la distance d'éloignement de 100 mètres, applicable à tout bâtiment relevant du statut ICPE, bénéficie d'une réduction dérogatoire de 40 mètres de la zone urbaine UBa du PLUi. Il est également précisé que ce nouveau bâtiment sera installé à 15 mètres au sud du bâtiment déjà existant, pour des raisons de sécurité incendie.



Emplacement et emprise sur laquelle la construction du bâtiment agricole à usage de stockage aura lieu

L'emprise des deux parcelles sur laquelle le porteur de projet souhaite construire son bâtiment est actuellement classé en zone agricole inconstructible (A), zone destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Modification du règlement

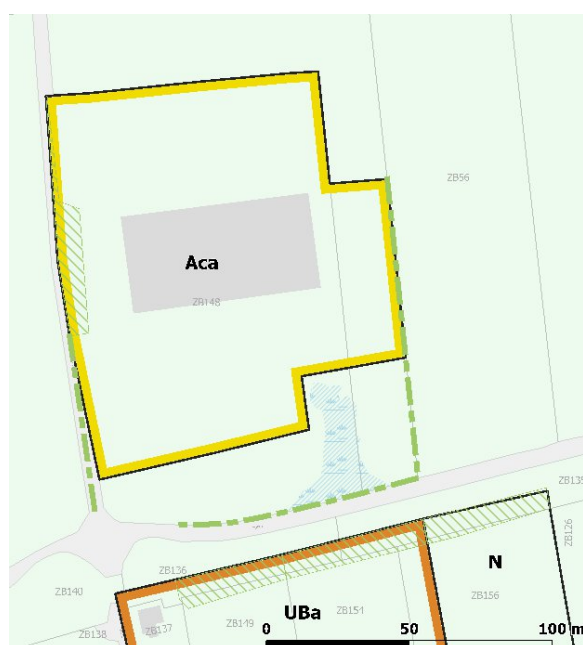
Dès lors, en vue de pouvoir autoriser ce projet par la présente procédure, il convient d'étendre le sous-secteur agricole constructible pour l'activité agricole (Aca) sur une emprise partielle des parcelles cadastrée n° ZB 147 et 148.

De plus, le porteur de projet s'engage également à veiller à la bonne intégration paysagère de son bâtiment agricole. Il convient alors d'ajouter aussi une prescription graphique pour garantir l'intégration paysagère de ce projet. De plus, comme précisé plus tard, une zone humide est également protégée à l'occasion de cette modification.

Enfin, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Aca, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet d'extension du bâtiment agricole en question.



AVANT la modification



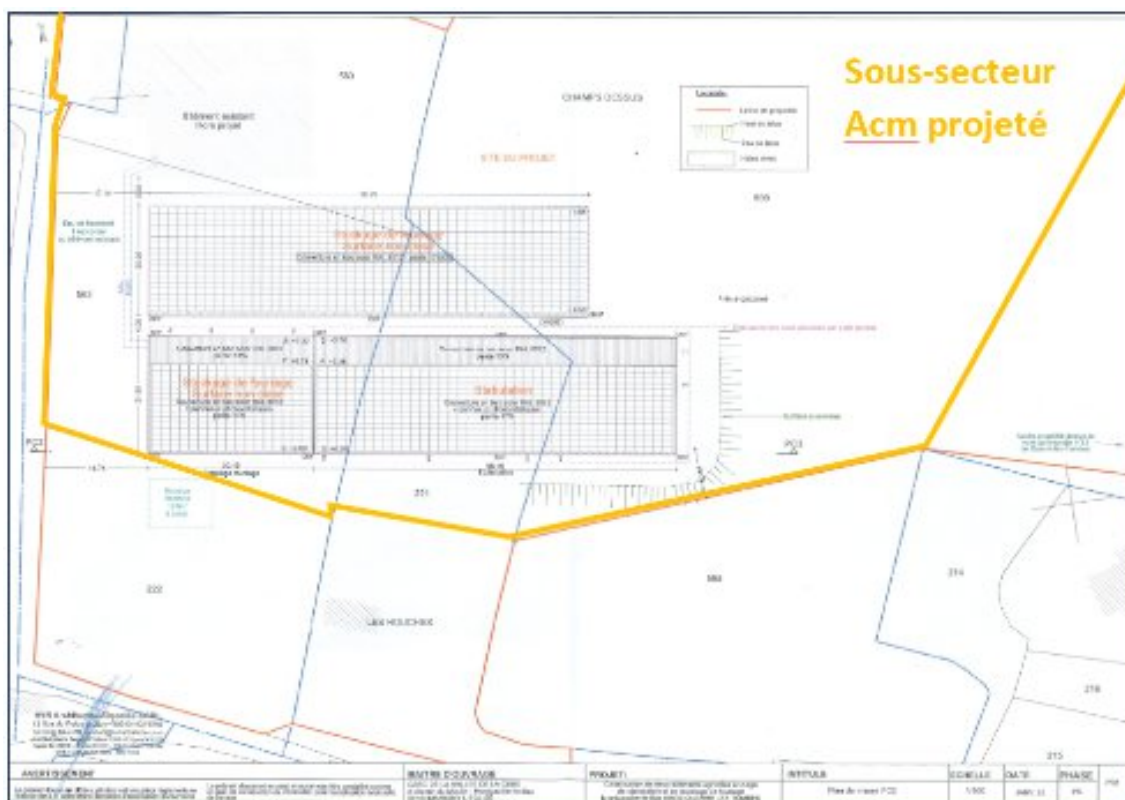
APRÈS la modification :

- Sous-secteur Aca étendu sur les parcelles n° ZB 147 et 148 sur une superficie d'environ 4 600 m²
- Prescriptions graphiques pour la protection de la zone humide (environ 600 m²) et la préservation des haies périphériques sur une longueur d'environ 250 mètres

RG11 – QUARRÉ-LES-TOMBES : Agrandissement du sous-secteur Acm, hameau de Montgaudier-le-Bas

Contexte

Pour réaliser un bâtiment d'exploitation agricole située au hameau de Montgaudier-le-Bas, sur la commune de Quarré-les-Tombes, le porteur de projet souhaite pouvoir inclure les parcelles cadastrées section G n° 599 et n° 221 au sein du sous-secteur Acm, actuellement classées en zone agricole inconstructible (A). Le sous-secteur Acm permet en effet la réalisation de constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées du Morvan.

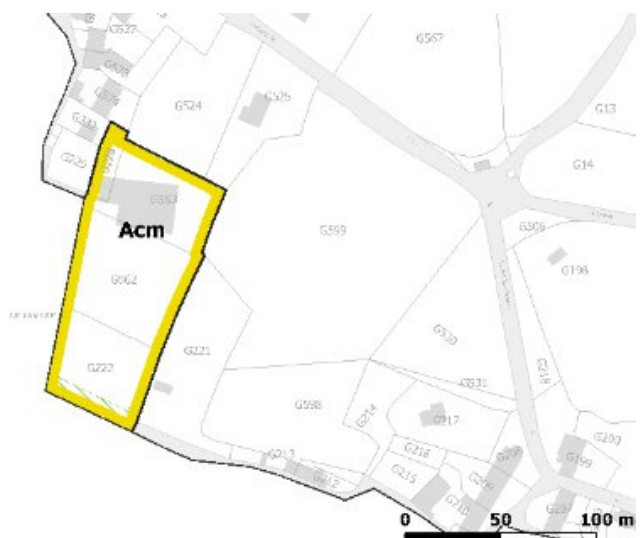


Localisation et plan masse du projet de construction à Quarré-les-Tombes, hameau de Montgaudier

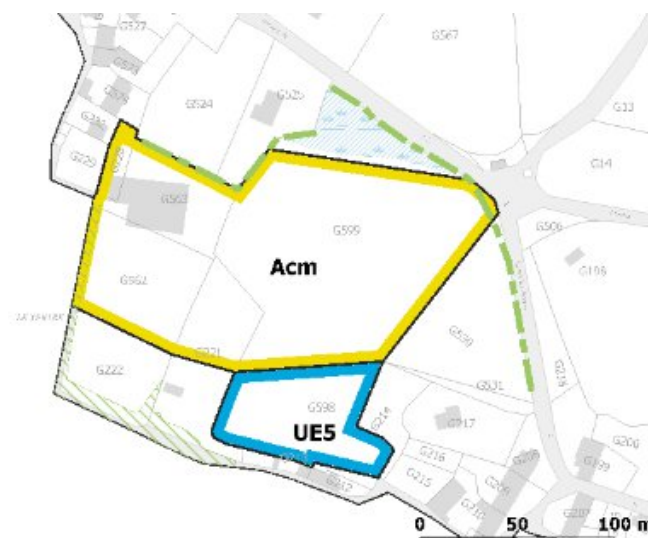
Modification du règlement

Dès lors, il convient alors d'intégrer les parcelles cadastrées section G n° 221 et n° 599 dans le sous-secteur Acm pour permettre l'autorisation d'un bâtiment d'exploitation agricole et d'y ajouter également une prescription graphique pour protéger la haie située au nord du terrain et assurer la bonne intégration paysagère du projet. De plus, pour veiller à améliorer la préservation de certaines caractéristiques importantes pour l'environnement, notamment la ZINEFF de type 1, il convient également de retirer du sous-secteur Acm la parcelle G n° 222 qui est entièrement concerné par la ZNIEFF.

Aussi, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Acm, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de construction d'un bâtiment agricole en question.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Sous-secteur Acm étendu sur une partie de la parcelle n° G 599 et partie de parcelle G 221, et retiré de la parcelle G222 (proximité lisière et situation en ZNIEFF1), soit un bilan net d'environ +1,20 ha,
- Ajout d'une protection des haies présente sur les bordures nord du sous-secteur Acm sur une longueur d'environ 310 mètres,
- Extension de la protection de la haie sur une surface d'environ 470 m², au sud du secteur,
- Ajout d'une protection de la zone humide présente au nord du site, sur une surface d'environ 1320 m².

RG12 – CHÂTEL-CENSOIR : Modification du zonage des parcelles accueillant l'ancien site du village vacances en secteur UEh en vue d'autoriser l'exploitation touristique du site

Contexte

La commune de Châtel-Censoir souhaite réhabiliter l'ancien site du village vacances. Il est prévu d'y aménager des constructions d'hébergement touristique de courte ou de moyenne durée. Ce projet proposera également plusieurs aménagements destinés à la restauration qui viendront animer cet espace.

Aujourd'hui, l'emprise partielle de la parcelle cadastrée n° AH 47, est classée en zone UP du règlement graphique du PLUi. De ce fait, la reconversion touristique du site de l'ancien VVF n'est pas autorisée dans la zone UP puisqu'elle est destinée à recevoir uniquement des constructions d'équipements collectifs ou de services publics.

Section UE1				
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités				
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée

(...)

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UE5, UEd, UEh, UEr	UE1 et UE2 (1) UE3 et UE4 (2)	
	Restauration	UE2, UE3, UE5, UEd, UEr		UE1, UE4, UEh
	Commerce de gros	UEh, UEd, UEr		UE1, UE2, UE3, UE4, UE5
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UEh, UEd, UEr		UE1, UE2, UE3, UE4, UE5
	Hébergement hôtelier et touristique	UE2, UE3, UE5, UEd, UEr		UE1, UE4, UEh

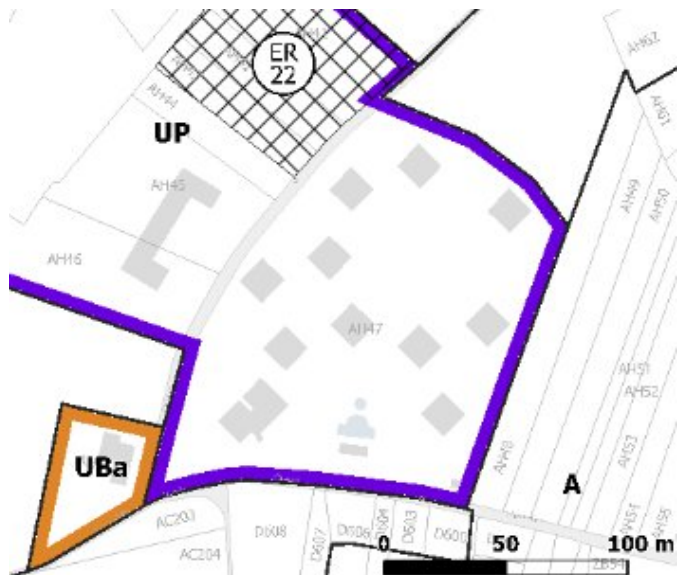


Localisation du site (cercle rouge) de l'ancien village vacances à Châtel-Censoir

Modification du règlement

Par conséquent, pour permettre la faisabilité d'une exploitation touristique du site par un opérateur, il convient alors de procéder à une modification du règlement graphique du PLUi afin de changer le classement de la parcelle en secteur UEh. Le secteur UEh est spécifique à l'activité hôtelière et de restauration et, au vu du programme de la commune concernant l'ancien site du VVF, le classement d'une partie de la parcelle n° AH 47 accueillant l'ancien site du VFF en secteur UEh semble le plus adéquat.

Par ailleurs, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par au sein du secteur UEh, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de réhabilitation de l'ancien site du village vacances.



RG13 – CHÂTEL-CENSOIR : Création d'un sous-secteur Np entre l'Yonne et le canal du Nivernais

Contexte

Afin d'aménager un espace en « coin pêche-famille », la commune de Châtel-Censoir, souhaite modifier le classement de la parcelle cadastrée n° AE 6 pour qu'elle puisse accueillir ce futur aménagement. Cette parcelle est située entre le canal du Nivernais et l'Yonne.

Ce projet d'aménagement vise à installer tout d'abord quelques éléments de mobilier urbain comme des tables, des arceaux pour stationner les cycles, des poubelles, des bancs et un abri. Ensuite, le porteur de projet prévoit également d'y réaliser une aire de jeux pour enfants, une aire de pétanque, un amphithéâtre de verdure et deux plateformes dédiées à la pêche qui donneront sur le canal du Nivernais, d'une part, et l'Yonne, d'autre part. Enfin, le projet vise aussi à entretenir une jachère fleurie et à planter quelques arbres de hautes-tiges.



Localisation du site (cercle rouge) faisant l'objet de la présente modification à Châtel-Censoir



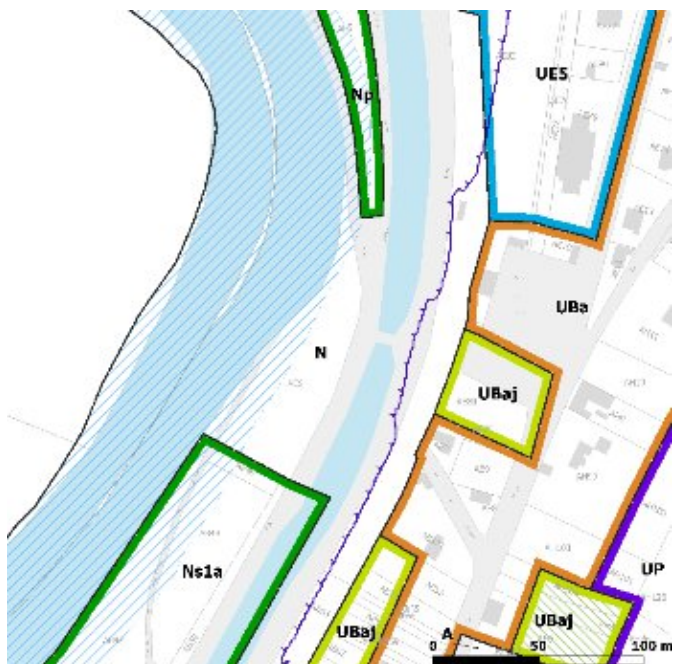
Plan d'aménagement du coin pêche-famille à Châtel-Censoir

Or, la parcelle précitée visant à accueillir le coin pêche-famille est actuellement classée en zone naturelle et forestière protégée (N) du règlement graphique du PLUi et cette zone interdit, de fait, toute construction.

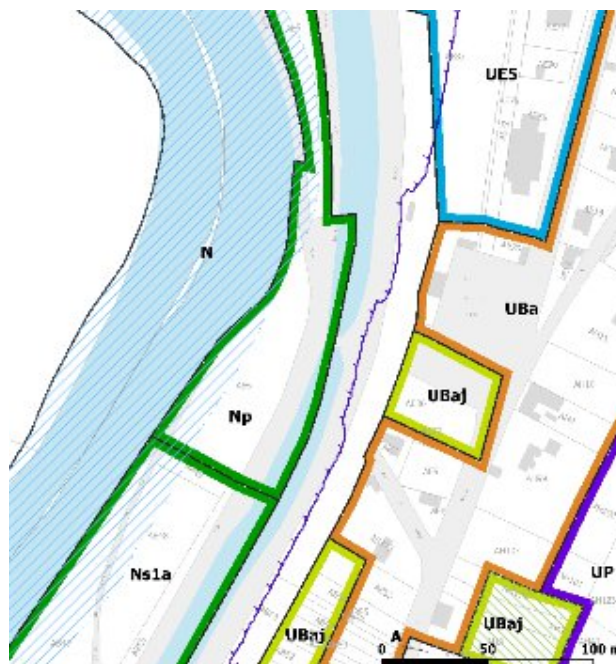
Modification du règlement

Dès lors, afin de permettre à la commune de Châtel-Censoir de réaliser l'aménagement d'un coin pêche-famille sur la parcelle n°AE 6 tel qu'exposé précédemment, il est opportun de créer un sous-secteur Np sur ladite parcelle. En effet, le sous-secteur Np est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Par ailleurs, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Np, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet d'aménagement du « coin pêche famille » en question.



AVANT la modification



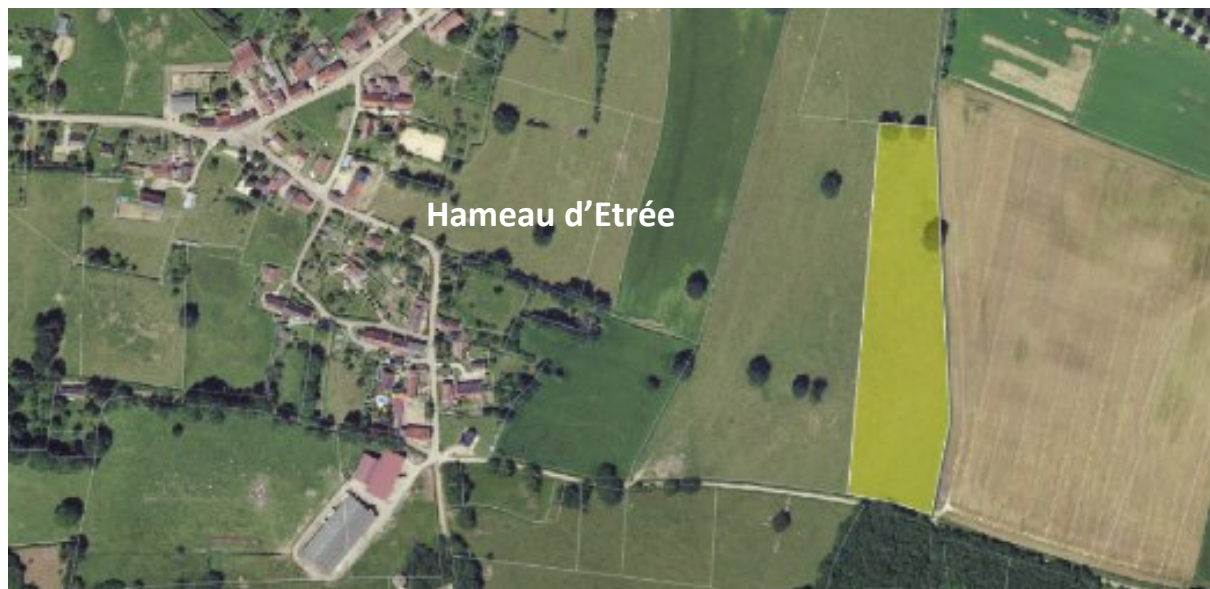
APRÈS la modification :

- Extension du secteur Np à la parcelle n°AE 6 (environ 6 600 m² supplémentaires)

RG14 – MAGNY : Création d'un sous-secteur Aca, hameau d'Étrée

Contexte

Dans le cadre d'un projet d'installation d'une activité de maraîchage sur la parcelle cadastrée n° ZI 42, il convient de modifier le classement de cette parcelle sur une partie. En effet, cet espace est aujourd'hui classé en zone A du règlement graphique. Cette zone est destinée à être protégée de toutes constructions en raison de son potentiel agricole et agronomique.

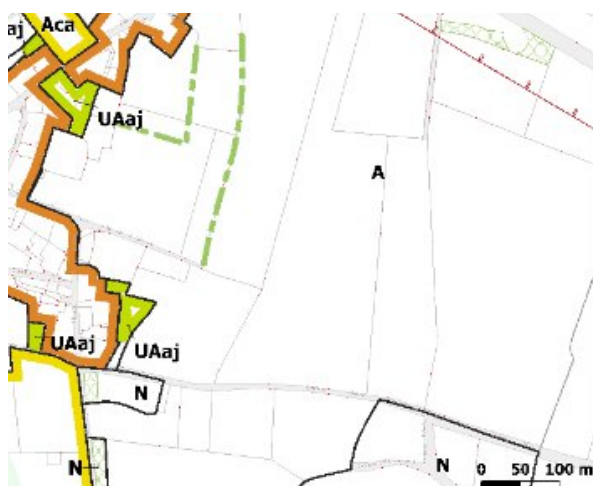


Localisation du site (figuré jaune) faisant l'objet de la présente modification à Magny, au hameau d'Étrée

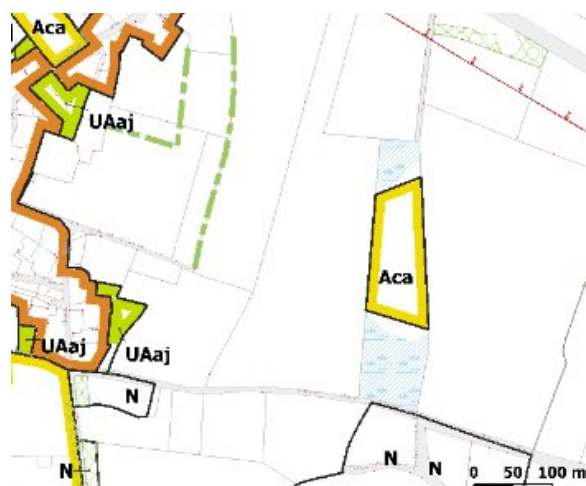
Modification du règlement

Dès lors, afin de permettre au maraîcher de construire des serres tunnels, il convient de procéder à une modification pour classer cette zone en sous-secteur Aca du règlement du PLUi. Les parcelles classées en secteur Aca peuvent accueillir des constructions à destination d'activité liée à une exploitation agricole.

Par ailleurs, il est opportun de préciser que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Aca, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de construction de serres tunnels en question.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Création d'un sous-secteur Aca sur la parcelle n° ZI 42 (1,18 ha)
- Protection des deux zones humides inventoriées (1 ha)

RG15 – BEAUVILLIERS : Création d'un sous-secteur Acm, hameau de Sully

Contexte

Un jeune agriculteur souhaite réaliser un bâtiment agricole sur la parcelle A 174 dans le cadre de son activité agricole à Beauvilliers, au hameau de Sully. Dans ce cadre là, la commune souhaite accompagner le porteur de projet afin qu'il puisse y réaliser ce bâtiment de 1 500 m² afin et lui permettre de s'installer. La parcelle A 174 est actuellement classée en zone agricole (A) inconstructible et la commune de Beauvilliers souhaite aujourd'hui faire évoluer le PLUi pour classer cette dernière en sous-secteur Acm dans la mesure où ce secteur autorise la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole du Morvan.



Localisation du site (figuré jaune) faisant l'objet de la présente modification à Beauvilliers, au hameau de Sully

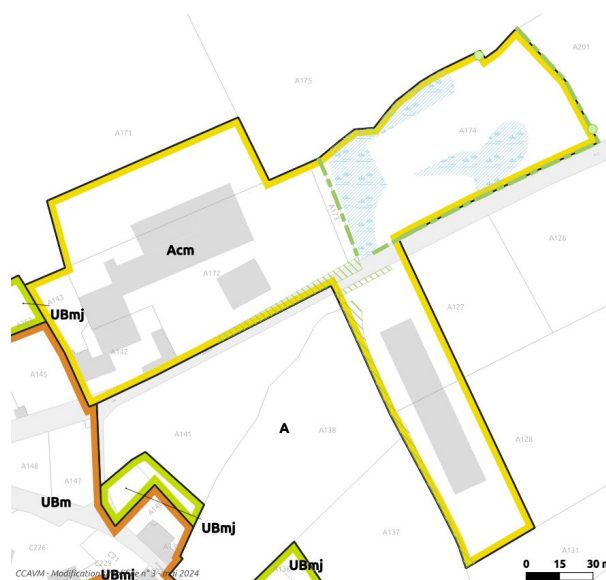
Modification du règlement

Dès lors, afin de permettre au porteur de projet de s'installer, il convient de procéder à une évolution pour étendre le sous-secteur Acm du PLUi, présent sur les parcelles voisines, à la parcelle A 174. Pour rappel, les terrains réglementés par le sous-secteur Acm peuvent, après une autorisation d'urbanisme délivrée, accueillir des constructions relevant de la destination agricole. De plus, afin de veiller à la bonne intégration paysagère du projet et d'assurer la protection des éléments paysagers, une prescription graphique est également ajoutée au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est opportun de préciser que le PLUi est construit de telle manière que tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Acm, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de bâtiment agricole en question.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Le sous-secteur Acm est étendue à la parcelle A 174 sur une surface d'environ 6 550 m²
- Ajout d'une protection pour les haies et arbres présents sur la parcelle
- Ajout d'une protection pour la zone humide

Évolutions portant sur le règlement écrit

CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

RE01 – Retrait de la répétition de la règle encadrant les constructions situées dans un secteur affecté par le bruit en zone économique

Contexte

Dans le règlement écrit actuel de la zone UE, la règle concernant l'isolation acoustique minimale à respecter pour les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit est inscrite deux fois. Pour rappel, la zone UE est destinée à l'accueil des activités commerciale, touristique, artisanale, industrielle et logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs et services publics. En aucun cas, cette zone est destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

- Chapitre 3 : Zones urbaines - Dispositions applicables à la Zone UE -

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- | | |
|-------------|---|
| UE-1 | Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 2 des arrêtés n°PREF-DCLD-2001-0034, n°PREF-DCLD-2001-0035 et n°PREF-DCLD-2001-0038 du 10 janvier 2001, les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. |
| UE-2 | Les affouillements et exhaussements de sol sont admis uniquement dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement. |
| UE-3 | Dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés aux articles 2 des arrêtés n°PREF-DCLD-2001-0034, n°PREF-DCLD-2001-0035 et n°PREF-DCLD-2001-0038 du 10 janvier 2001, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Notamment, les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. |

Extrait du règlement évoquant 2 fois la disposition relative aux constructions situées au sein des secteurs affectés par le bruit

Conformément aux articles des arrêtés cités, il convient, pour la zone UE, de conserver la version de la règle UE-3 plutôt que celle mentionnée en UE-1. En effet, la version de la règle UE-1 fait référence à des bâtiments d'habitation et cette destination est interdite en zone UE.

Modification du règlement

Dès lors, pour rectifier le règlement, il convient alors de supprimer la règle UE-1 et de conserver la règle UE-3 (qui devient la règle UE2 après modification) mieux adaptée aux dispositions de la zone UE.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- UE-1** Les affouillements et exhaussements de sol sont admis uniquement dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- UE-2** Dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés aux articles 2 des arrêtés n°PREF-DCLD-2001-0034, n°PREF-DCLD-2001-0035 et n°PREF-DCLD-2001-0038 du 10 janvier 2001, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Notamment, les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- UE-3** Dans les secteurs non aedificandi, les installations et constructions de toute nature sont interdites.

Extrait du règlement APRÈS modification

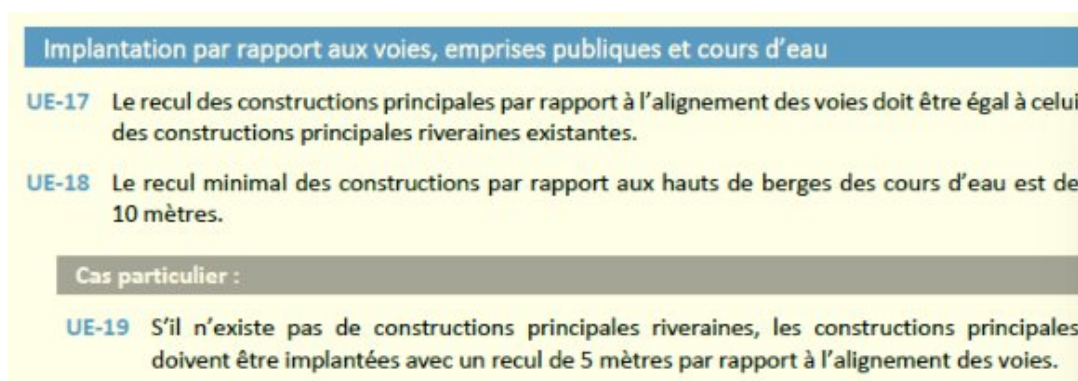
RE02 – Correction de l’emplacement de la règle encadrant le cas particulier qui vise à autoriser, sous une certaine condition, l’implantation des constructions principales avec un recul de 5 mètres par rapport à l’alignement des voies dans les zones UA, UB, UE, 1AUB et 1AUE

Remarque :

En matière de numérotations des prescriptions, il convient de préciser que la présente correction d’erreur matérielle RE02 tient compte de la correction d’erreur matérielle présentée en RE01.

Contexte

Pour assurer une meilleure compréhension du règlement s’agissant du cas particulier qui vise à autoriser l’implantation des constructions principales avec un recul de 5 mètres par rapport à l’alignement des voies sous une certaine condition, il convient de corriger l’emplacement où ce cas particulier apparaît dans le règlement. En effet, dans le règlement des zones UA, UB, UE, 1AUB et 1AUE, ce cas particulier est mentionné à la suite de la règle concernant le recul minimal à respecter des constructions par rapport aux cours d’eau.



Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d’eau

UE-17 Le recul des constructions principales par rapport à l’alignement des voies doit être égal à celui des constructions principales riveraines existantes.

UE-18 Le recul minimal des constructions par rapport aux hauts de berges des cours d’eau est de 10 mètres.

Cas particulier :

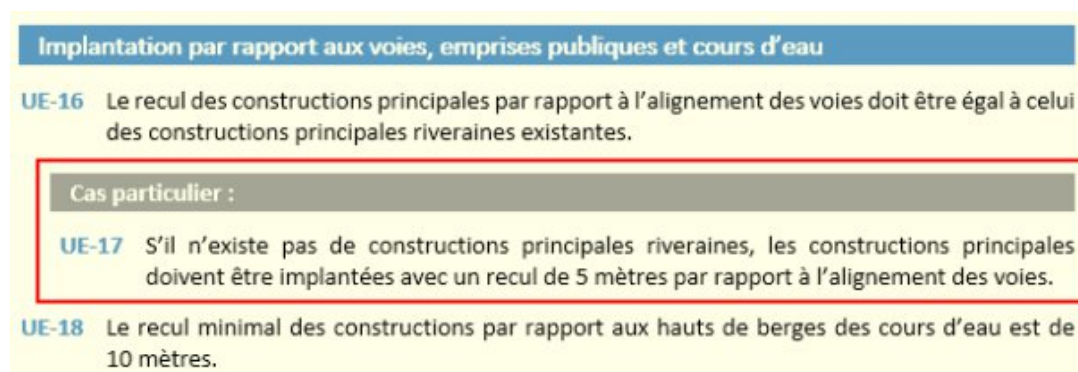
UE-19 S’il n’existe pas de constructions principales riveraines, les constructions principales doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l’alignement des voies.

Illustration de l’emplacement du cas particulier par rapport à la règle qui lui est relative **AVANT** modification
(en l’occurrence UE-17 dans ce cas)

On constate alors qu’il ne vient pas se situer directement à la suite de la règle qui mentionne le recul des constructions par rapport à l’alignement des voies alors que, le cas particulier en question, est relatif à cette dernière.

Modification du règlement

Dès lors, il convient de corriger cette erreur matérielle en corrigeant simplement l’emplacement du cas particulier de la manière suivante, et ce, pour l’ensemble des zones concernées (UA, UB, UE, 1AUB et 1AUE) :



Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d’eau

UE-16 Le recul des constructions principales par rapport à l’alignement des voies doit être égal à celui des constructions principales riveraines existantes.

Cas particulier :

UE-17 S’il n’existe pas de constructions principales riveraines, les constructions principales doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l’alignement des voies.

UE-18 Le recul minimal des constructions par rapport aux hauts de berges des cours d’eau est de 10 mètres.

Illustration de l’emplacement du cas particulier par rapport à la règle qui lui est relative **APRÈS** modification
(en l’occurrence UE-17 dans ce cas)

RE03 – Correction de l'article A-21 et de ses articles N-26 et N-27, apportés par la Modification de droit commun n° 1, interdisant malencontreusement les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² en secteurs Ap et Np, et toute installation en secteur Nd

Contexte

Dans le prolongement de la modification apportée au règlement depuis la modification de droit commun n° 1, il convient de rectifier la règle concernant l'autorisation des équipements de télécommunication en zone A et N pour autoriser de nouveau les constructions dont l'emprise au sol est supérieur à 20 m² en secteur Ap et Np. En effet, pour répondre aux impératifs nationaux d'installations d'antennes relais sur le territoire, l'objectif initial de cette modification était d'autoriser et de faciliter l'installation de ces équipements de télécommunication, ainsi que de clarifier l'interdiction des autres types d'installations en zone A et N.

Ainsi, dans la mesure où le projet d'autorisation des équipements de télécommunication en zone A et N ne vient pas remettre en cause le PADD et qu'il s'appuie sur le décret n° 2018-1123, il apparaît opportun d'autoriser l'installation des équipements de télécommunication en zone A et N de manière générale sous condition d'absence d'impact sur l'environnement proche.

Il convient ainsi d'intégrer ces nouvelles règles en insérant les prescriptions suivantes en zones A et N, dans la section « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » :

- **Condition X : Seules les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales.**
- **En dehors des secteurs (Ac, Ap, As)/(Nc, Nd, Np, Ns, Nt, Nx) et de leurs sous-secteurs, les installations sont interdites, exceptées les installations nécessaires aux télécommunications, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales.**

Après cette modification, pour assurer la bonne lecture du règlement du PLUi, il convient aussi d'ajouter une condition « X » (A(X) et N(X)) pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dans la colonne « Autorisée sous condition » » du tableau des destinations des zones A et N.

Extrait de la notice explicative de la modification de droit n° 1 du PLUi

Or, à l'issue de cette procédure, les modifications apportées au règlement écrit ont malencontreusement fait l'objet d'une erreur dans leur inscription. En effet, l'indice faisant référence à la condition ci-dessus (cf. Extrait de la notice explicative de la modification de droit commun n° 1) a, par erreur, été appliqué au sous-secteur Ap et Np dans le tableau des destinations et sous-destinations, plutôt qu'à leurs zones « mères » A et N directement.

Aussi, et a contrario de ce qu'il était possible de faire avant cette erreur matérielle, l'installation de transformateurs de plus de 20 m² nécessaires aux projets d'installations de panneaux photovoltaïques au sol se voit par exemple interdite au sein des sous-secteurs Ap et Np qui sont pourtant dédiés au développement de ce type de projet.

Modification du règlement

Dès lors, il convient de reformuler l'écriture de la règle pour clarifier quels sont les secteurs et sous-secteurs des zones A et N dans lesquels les constructions relevant de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² sont autorisés. Il est donc proposé de réécrire la règle de la façon suivante :

Pour le règlement de la zone N :

Condition (11) : En dehors des secteurs **Nd**, où la condition (4) s'applique, et **Np**, où la condition (5) s'applique, seules les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le règlement de la zone A :

Condition (6) : En dehors du secteur **Ap**, où la condition (3) s'applique, seules les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, les constructions relevant de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » pourront à nouveau s'établir au sein de la zone A et N, ainsi qu'au sein des secteurs Ac/Nc, As/Ns, Nt et Nx, à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², tel que la précédente modification l'avait prévu ; cela permettra notamment à des petits locaux accompagnant les installations téléphoniques ou nécessaire à la gestion des services d'intérêt public (ex. : énergie, eau potable, traitement des eaux usées) de s'établir au sein de la zone A et N.

Par ailleurs, pour le règlement de la zone N, il convient de modifier la règle N-27 afin de ne pas interdire toute installation dans le sous-secteur Nd, correspondant au site d'enfouissement de la commune de Sauvigny-le-Bois. En effet, la modification de droit commun n° 1 a produit une erreur en omettant de citer le sous-secteur Nd dans la règle N-27 comme sous-secteur non concerné par l'interdiction d'implantation d'installations.

Il est donc proposé de réécrire la règle de la façon suivante :

En dehors des sous-secteurs **Nc, Np, Ns, Nt, Nx, Nd** et de leurs sous-secteurs, les installations sont interdites, exceptées les installations nécessaires aux télécommunications, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales.

Enfin, afin de faire correspondre l'écriture de la règle avec le tableau précisant les destinations et sous-destinations autorisées pour chaque constructions, usages des sols et natures d'activités, il convient de rectifier les tableaux de la zone A et N de la façon suivante pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans la colonne « Autorisée sous condition » :

Section A1				
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités				
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A Ae, As	Ap (3) A, Ac et As (6)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salle d'art et de spectacles			

(...)

Section N1				
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités				
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Concernant la zone N et ses secteurs et sous-secteurs Nc (a, m, v), Nd et Np :				
Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nt Nc	Nd (4), Np (5) N et Nc (11)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salle d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs	✓	Np (10)	

(...)

Concernant les secteurs et sous-secteurs ~~Ns~~, ~~Nt~~ et ~~Nx~~ :

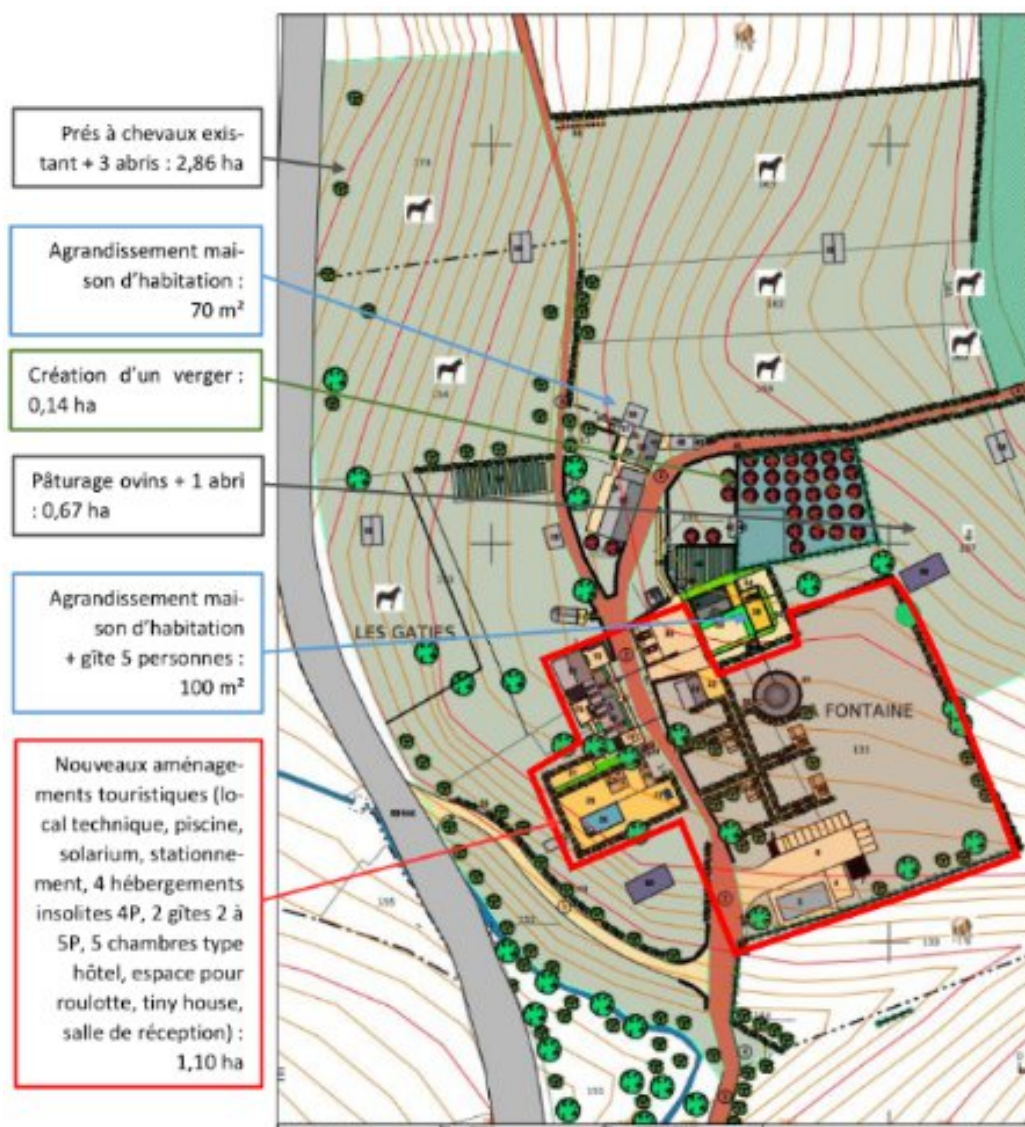
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ns, Nt et Nx (11)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salle d'art et de spectacles	Ns (sauf Ns4a , Ns12v et Ns14v), Nt, Nx	Ns4a , Ns12v et Ns14v (9)	

RE04 - Correction des destinations autorisées dans le STECAL As2m « Les Gâties » à SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS

Contexte

Par la modification simplifiée n° 1, un STECAL a été créé sur la commune de Saint-Germain-des-Champs dans le but d'autoriser un projet touristique. Le Règlement écrit de la zone agricole a donc été modifié en conséquence (autorisation de nouvelles sous-destinations, nouvelles règles encadrant les emprises au sol, etc.). Néanmoins, lors de cette évolution, la sous-destination « Logement » a été autorisée sans condition sur le sous-secteur As2m1, ce qui pourrait avoir pour conséquence la construction de nouvelles habitations en extension d'un écart, en contradiction avec le PADD du PLUi et la prescription n° 19 du SCoT.

Cette autorisation induite est manifestement issue d'une erreur matérielle que la présente procédure vise à rectifier.



Plan d'ensemble du projet de développement touristique des Gâties

Extrait de la notice explicative de la modification simplifiée n° 1-4 du PLUi

Par ailleurs, une autre erreur a été commise lors de la MS n°1. En effet, le secteur As2m2 a été placé dans la colonne « Autorisée » du tableau des destinations et sous-destinations, alors que la sous-destination « Logement » est soumise à condition. Elle aurait donc dû être placée dans la colonne « Autorisée sous conditions ».

Section A1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ap, As	A (1)	Ac
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	Ap, As1a, As3m	A (2), Ac (2)	As2m1 As2m2 (4)
	Hébergement	✓		

*Extrait du règlement écrit de la zone A **AVANT** modification*

Modification du règlement

Pour rectifier ces deux erreurs matérielles, il est proposé de :

- Déplacer le sous-secteur As2m1 de la colonne « Autorisée » à la colonne « Autorisée sous conditions » pour la sous-destination « Logement », dans le tableau des destinations et sous-destinations de la zone A, et de lui appliquer la condition (2). Cela permettra de traiter le sous-secteur As2m1 au même titre que la zone A de droit commun en ce qui concerne la sous-destination « Logement », à savoir n'autoriser que les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation.

Condition (2) : Seules les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sur la même unité foncière sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Déplacer le sous-secteur As2m2 de la colonne « Autorisée » à la colonne « Autorisée sous conditions » pour la sous-destination « Logement », dans le tableau des destinations et sous-destinations de la zone A, et de lui appliquer la condition (4).

Condition (4) : Seules sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les abris pour animaux d'une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère inférieure ou égale à 2,30 mètres, et ouverts sur au moins un côté.
- les dispositifs de production d'énergies renouvelables nécessaires à l'autoconsommation de l'écart des Gâties, à Saint-Germain-des-Champs.

Section A1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ap, <u>As</u>	A (1)	Ac
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	Ap, As1a, As3m	A (2), Ac (2) As2m1 (2), As2m2 (4)	As2m1 As2m2 (4)
	Hébergement	✓		

*Extrait du règlement écrit de la zone A **APRÈS** modification*

RE05 – Retrait de la liste des emplacements réservés et de la liste du petit patrimoine protégé au titre du L. 151-19 des annexes du règlement écrit et modification des articles y faisant référence

Contexte

Pour faciliter la lecture du document et faciliter son évolution dans le temps, le choix a été fait de retirer des annexes du Règlement écrit les listes des emplacements réservés et du petit patrimoine protégé. En effet, ces listes étaient très peu consultées par les services instructeurs et les usagers du document. Par ailleurs, ces données sont présentes depuis l'approbation du PLUi sur les plans du Règlement graphique, il n'y a donc pas de perte d'information pour le lecteur.

Modification du règlement

À cette fin, il convient de modifier les dispositions générales qui faisaient référence à ces listes en annexe du Règlement écrit. Il est donc proposé de modifier ledit Règlement écrit de la façon suivante :

4.1 Éléments portés à connaissance

Le plan de zonage comprend les différents éléments graphiques suivants :

- **Risques naturels** justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols :
 - secteurs soumis aux risques d'inondation identifiées aux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Cousin, de la Cure, du Serein et de l'Yonne (trame spécifique délimitant les différentes zones) ;
 - secteurs soumis aux risques ruissellement sur le bassin versant du Cousin ;
 - parcelles localement reconnues inondables (identifiés en tant que secteur non aedificandi) ;
 - secteurs soumis aux plus hautes eaux connues, issues de l'atlas des zones inondables.
- **Emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien. Leur liste est annexée au présent règlement, précisée au règlement graphique.

(...)

4.2 Éléments patrimoniaux et paysagers remarquables à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Des éléments bâtis ou végétaux et des secteurs paysagers sont repérés sur le document graphique pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, dont la liste est annexée au présent règlement. L'objectif est de les protéger, les préserver et/ou les mettre en valeur.

Les éléments remarquables repérés sont identifiés à la fois par des symboles ponctuels (ex : lavoirs, puits, calvaires), linéaires (ex : murets, rues pavées) ou surfaciques (ex : parcs, jardins), précisés dans la légende des plans de zonage. Leur liste est annexée au présent règlement, précisée au règlement graphique.

RE06 – Ajout d'un astérisque pour renvoi au lexique du PLUi pour les termes qui y sont définis

Pour faciliter la lecture et la compréhension du PLUi, un astérisque sera ajouté à l'ensemble des termes définis dans le lexique du PLUi.

Une règle mentionnant un terme défini dans le lexique du PLUi pourra donc prendre la forme suivante par exemple :

La hauteur* minimale des constructions* principales avec une toiture à pan(s) doit être supérieure ou égale à la hauteur* moyenne, à l'égout du toit ou à l'acrotère*, des constructions* principales avoisinantes [...].

Par ailleurs, et pour éviter toute confusion, au sein du lexique lui-même, les mots issus du lexique national seront distingués des autres par un soulignage.

RE07 – Réécriture de la règle encadrant l'emprise au sol autorisée des sous-secteurs Ns (STECAL) sans en changer la portée

Contexte

Afin de clarifier la règle faisant référence à l'emprise au sol autorisée dans les STECAL et rendre sa rédaction cohérente avec celle utilisée en zone A, il s'agira de remplacer : « La création ou l'extension des constructions est limitée à [...] » par « L'emprise au sol cumulée des constructions [nouvelles] est limitée à [...] » pour les sous-secteurs Ns1a à Ns14v. Il convient de préciser que les extensions des constructions existantes sont considérées comme des constructions nouvelles, leur distinction dans la règle n'a donc pas lieu d'être.

Modification du règlement

Sous-secteur	Prescriptions
Ns1a, Ns1v	La création ou l'extension de constructions est limitée à 40 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.
Ns2a	La création ou l'extension de constructions est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns3a	La création ou l'extension de constructions est limitée à 700 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns4a	La création ou l'extension de constructions est limitée à 100 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns5a	La création ou l'extension de constructions est limitée à 500 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns6v	L'implantation d'équipements légers liés à l'accueil touristique est de 1 000 mètres carrés maximum.
Ns7m	La création ou l'extension de constructions est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns8m	La création ou l'extension de constructions est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns9v	La création ou l'extension de constructions est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns10v	La création ou l'extension de constructions est limitée à 15 % de l'emprise au sol de l'unité foncière mobilisée par le projet.
Ns11v	La création ou l'extension de constructions est limitée à 200 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns12v	La création ou l'extension de constructions est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns13a	La création ou l'extension de constructions est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns14v	La création ou l'extension des constructions est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Extrait du règlement écrit de la zone N **AVANT** la modification

Sous-secteur	Prescriptions
Ns1a, Ns1v	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.
Ns2a	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns3a	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 700 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns4a	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 100 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns5a	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 500 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns6v	L'emprise au sol cumulée maximale des constructions nouvelles d'équipements légers liés à l'accueil touristique est de 1 000 mètres carrés.
Ns7m	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns8m	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns9v	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns10v	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 15 % de l'emprise au sol de l'unité foncière mobilisée par le projet.
Ns11v	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 200 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns12v	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns13a	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ns14v	L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

*Extrait du règlement écrit de la zone N **APRÈS** la modification*

RE08 – Rappel sur la compatibilité des constructions, aménagements et installations avec les OAP

Contexte

Afin de garantir une prise en compte optimale des OAP, il convient d'insérer la mention « Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation. » au début du règlement de chaque zone.

Modification du règlement

ZONE UB¶

Le règlement de la zone urbaine à vocation mixte **UB** vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti composant la zone, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.¶

Dans la zone UB, certains secteurs et sous-secteurs sont délimités afin d'y préciser leurs vocations et d'y intégrer les particularités territoriales :¶

- → Les secteurs **UBa**, **UBm** et **UBv** visent à préserver les identités architecturales propres à l'Avallonnais, au Morvan et au Vézélien.¶
- → Les sous-secteurs **UBaj**, **UBmj** et **UBvj** visent à conserver un espace de transition entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels ou à préserver les espaces de respiration en cœurs d'îlot.¶
- → Le sous-secteur **UBar** concerne la recomposition urbaine le long de la RD606 et est spécifique à la ville d'Avallon.¶

Il convient de se reporter au chapitre n°1 « Dispositions générales » (p.5) pour ce qui concerne les dispositions applicables à l'ensemble du territoire intercommunal et au chapitre n°2 « Lexique » (p.21) pour ce qui concerne les définitions des destinations, sous-destinations et termes techniques employés.¶

Rappel :¶

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation (cf. pièce n°4 du PLUI).----- Saut de page -----¶

RE09 – Uniformisation de l'usage du terme « toiture-terrasse » en lieu et place de « toiture plate »

Plusieurs règles du PLUi font mention des termes « toiture-terrasse » et « toiture plate » alors qu'elles ont pour objet de faire référence au même élément architectural au sein de l'ensemble du règlement écrit.

UA-82	Les toitures plates sont autorisées à condition d'être implantées sur une extension ou une annexe accolée.
UA-83	Les toitures-terrasses doivent être dissimulées par un acrotère.
UA-84	S'il est fait usage d'un matériau peint ou teinté dans la masse, et afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes des couvertures des toitures plates doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.247). De plus, l'aspect brillant est interdit.

Ainsi, pour limiter le risque de mésinterprétation, il paraît adéquat de remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate » dans le règlement de toutes les zones du PLUi lorsque cela fait sens.

Par exemple :

UA-26	La hauteur maximale des constructions principales avec une toiture-terrasse ou en attique doit être inférieure ou égale à la hauteur moyenne des égouts de toit ou des acrotères des constructions principales avoisinantes, hors constructions publiques, majorée de 0,5 mètre.
-------	---

*Extrait du règlement écrit **AVANT** la modification*

UA-26	La hauteur maximale des constructions principales avec une toiture plate ou en attique doit être inférieure ou égale à la hauteur moyenne des égouts de toit ou des acrotères des constructions principales avoisinantes, hors constructions publiques, majorée de 0,5 mètre.
-------	--

*Extrait du règlement écrit **APRÈS** la modification*

Par ailleurs, pour assurer l'uniformisation du règlement écrit et consolider plus clairement l'usage de ce terme, il convient également de modifier la définition d' « Acrotère » qui fait appel à cette notion :

ACROTÈRE
L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse , ou d'une toiture à faible pente.

*Extrait du règlement écrit **AVANT** la modification*

ACROTÈRE
L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture plate , ou d'une toiture à faible pente.

*Extrait du règlement écrit **APRÈS** la modification*

RE10 – Précision des dimensions de la hauteur et de la largeur pour les châssis d'éclairage en toiture en zones UA, UB, UT, A et N

Contexte

Comme démontré ci-dessous, s'agissant des dimensions des châssis d'éclairage en toiture, le règlement du PLUi ne précise pas s'il s'agit de la hauteur (H) ou de la largeur (L) dans toutes les zones où cette règle est mentionnée.

Les châssis d'éclairage en toiture doivent présenter une dimension maximale de 0,8 x 1 mètre.

*Extrait du règlement écrit **AVANT** la modification*

Modification du règlement

Il convient alors de modifier, dans les zones UA, UB, UT, A et N , la règle de la manière suivante :

Les châssis d'éclairage en toiture doivent présenter une dimension maximale de 0,8 (L) x 1 mètre (H).

*Extrait du règlement écrit **APRÈS** la modification*

RE11 – Ajout de figurés graphiques autorisant le changement de destination vers l'exploitation agricole et l'exploitation forestière pour les bâtiments situés en zones A et N

Contexte

Actuellement, tous les bâtiments désignés par l'un des figurés graphiques présentés ci-dessous sont autorisés à changer de destination pour un ensemble de destinations et sous-destinations initialement interdites en zone A ou N :

Les bâtiments désignés par un triangle vert ▲ au règlement graphique et les bâtiments compris dans un secteur délimité par un liseré double de couleur bleue peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour du logement, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, de l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, des bureaux et tout équipement d'intérêt collectif et de service public.
Les bâtiments désignés par un triangle violet ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour du logement uniquement.
Les bâtiments désignés par un triangle orange ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour du logement et de l'hébergement touristique.
Les bâtiments désignés par un triangle bleu ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour du logement, de l'artisanat et du commerce de détail et des bureaux.
Les bâtiments désignés par un triangle rose ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'hébergement touristique, de l'artisanat et du commerce de détail et des bureaux.
Les bâtiments désignés par un triangle rouge ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'industrie.

Extrait du règlement écrit rappelant la signification de l'ensemble des figurés graphique pour autoriser les bâtiments à changer de destination

Or, le règlement de ces zones ne prévoit pas la possibilité de changer de destination vers l'exploitation agricole ou forestière. En effet, que ce soit à usage de stockage, de production ou de transformation de produit et selon les caractéristiques de la zone A et N, la plupart des bâtiments situés dans ces zones sont, par nature, à destination d'activité agricole ou forestière. Toutefois, des bâtiments présents en zones A et N, ne relevant pas de l'activité agricole ou forestière, peuvent, au gré d'un projet d'installation par exemple, nécessiter un changement de destination vers lesdites activités ; le PLUi dans sa rédaction actuelle ne le permettrait pas, malgré les orientations de diversification de l'activité agricole affichées dans le PADD.

Modification du règlement

Dès lors, pour autoriser l'accueil d'une activité agricole ou forestière dans un bâtiment situé en zone A ou N, il convient d'ajouter les dispositions suivante dans le règlement écrit :

Les bâtiments désignés par un triangle jaune ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'exploitation agricole.

Les bâtiments désignés par un triangle marron ▲ au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'exploitation forestière.

Compatibilité avec le PADD

Dans la mesure où ces nouvelles dispositions en zone A et N peuvent permettre à des bâtiments existants d'intensifier leur usage sans inciter à réaliser des constructions nouvelles pour répondre aux potentiels besoins des bâtiments existants, on constate que ce projet s'inscrit dans les objectifs du PADD.

En effet, tout en préservant les espaces agricoles, le PADD vise à garantir la viabilité économique des exploitants ou des activités agricoles souhaitant s'installer sur le territoire tout en limitant l'étalement urbain.

Axe n°5 : Économie

a- Établir un projet économique cohérent et réaliste

- Objectifs du PADD

1. Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire

(...)

4. Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités (ex : implantations d'artisans)

c- Tendre vers une économie innovante et endogène

- Objectifs du PADD

1. Favoriser la diversification des filières économiques locales (viticole, maraîchère, filière bois, artisanale, etc.)
2. Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts (artisanat, drives fermiers, magasin de producteurs, etc.) et d'innovation locale (fab labs¹⁸, recycleries, pépinières d'entreprises, etc.)

Axe n°6 : Agriculture

a- Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

- Objectifs du PADD

1. Intégrer une gestion économe des espaces agricoles
2. Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés, mais également en permettant des modifications du PLUi si des projets venaient à être portés à la connaissance de la Communauté de communes.

b- Permettre une diversification de l'activité agricole

- Objectifs du PADD

1. Permettre le développement des filières courtes, la vente directe et la transformation des produits agricoles (zonage et règlement spécifiques)
2. Faciliter le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables (locaux pour la vente, etc.)

RE12 – Précision sur la perméabilité aux eaux pluviales du stationnement

Contexte

Le règlement actuellement en vigueur impose la création d'aires de stationnement perméables dans l'ensemble des zones du PLUi (excepté en zone 2AU du fait qu'elle ne soit pas ouverte à l'urbanisation) au travers de l'article suivant.

Pour les véhicules motorisés

UA-123 Les aires de stationnement doivent être perméables.

Or, afin d'éviter tout détournement du sens de la règle, il convient de spécifier que la perméabilité des aires de stationnement doit se faire à l'égard des eaux pluviales.

Modification du règlement

Dans le règlement écrit de toutes les zones du PLUi, il convient alors de modifier dans la sous-section « Stationnement » et dans le sous-chapitre « Pour les véhicules motorisés » la règle précitée comme suit :

§§-XX Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

Compatibilité avec le PADD

En précisant que les aires de stationnement doivent être perméable aux eaux pluviales, ce projet de modification ne remet pas en cause les axes du PADD.

En effet, le PADD souhaite qu'une attention particulière soit portée aux différents risques et nuisances du territoire. L'enjeu est ici de pouvoir anticiper et réduire l'exposition de la population aux risques naturels liés notamment à l'eau pour maintenir un cadre de vie de qualité.

Axe n°3 : Cadre de vie

c- Une prise en compte des risques et des nuisances

- Objectifs du PADD

5. Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers

RE13 – Réduction du nombre de places de stationnement pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans les zones UB, 1AUB, UE et 1AUE

Contexte

À la suite de projet de réaménagement de bâtiment commerciaux, il s'est avéré que le nombre de places de stationnement imposé par le PLUi est trop élevé par rapport aux besoins projetés. En effet, pour la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » des zones susmentionnées, le règlement écrit prescrit actuellement 2 places de stationnement minimum par tranche de 20 m² de SDP commencée.

Or, afin de pouvoir mobiliser les espaces dédiés aux aires de stationnement dans les projets pour inciter à tendre vers une stratégie d'optimisation foncière, on constate qu'il apparaît nécessaire de procéder à la redéfinition de quelques aspects du règlement au sujet du stationnement. En effet, pour l'activité économique, les bâtiments occupent en moyenne seulement 7 % de l'espace mobilisé pour le projet, quand la voirie et le stationnement représentent 30 % (cf. rapport de présentation du PLUi). On peut alors observer un phénomène de « bétonisation » de la parcelle. Toutefois, avec le nouveau dispositif du Zéro Artificialisation Nette, il est désormais nécessaire de densifier pour réduire la consommation d'espace.

Les zones visées par ce projet de modification sont uniquement celles qui imposent aujourd'hui un nombre de places de stationnement minimum par tranche de m² de SDP commencée.

Destination	Sous-destination	UB et 1AUB	UE et 1AUE
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	2 <u>plcs</u> min / tranche de 20 m ² SDP commencée	2 <u>plcs</u> min / tranche de 20 m ² SDP commencée
	Restauration	3 <u>plcs</u> min / tranche de 10 m ² SDP commencée	3 <u>plcs</u> min / tranche de 10 m ² SDP commencée
	Commerce de gros	Interdit dans la zone	Non réglementé
	Activités de services où il y a l'accueil d'une clientèle	3 <u>plcs</u> min / tranche de 50 m ² SDP commencée	3 <u>plcs</u> min / tranche de 50 m ² SDP commencée
	Hébergement hôtelier et touristique	1 <u>plc</u> min/ch	1 <u>plc</u> min/ch

Tableau récapitulatif du nombre de places de stationnement minimum imposé pour les zones UB, 1AUB, UE et 1AUE pour la destination « Commerce et activités de service »

Par ailleurs, la surface des projets de construction à destination d'artisanat et de commerce de détail est évoquée en « surface de plancher » alors que l'utilisation du terme de « surface de vente » serait plus opportune dans la mesure où cette dernière fait appel à la notion de clientèle et à la fréquentation attendue. Par nature, c'est donc la surface de vente d'un projet qui va conduire ce dernier à mesurer le nombre de places de stationnement minimal à créer pour assurer le bon fonctionnement de son exploitation commerciale.

Selon la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 relatives aux équipements commerciaux, qui a entériné l'abandon de la référence de surface de plancher, la surface de vente d'un magasin de commerce de détail s'entend comme « la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ; à l'exposition des marchandises proposées à la vente ; au paiement des marchandises ; à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. »

De plus, pour faciliter l'optimisation foncière des projets de constructions dans les zones UB, 1AUB, UE et 1AUE, il convient également d'affranchir les projets de l'obligation de répondre au nombre de places de stationnement imposées quand le projet constitue une extension mesurée ou une réhabilitation de la construction existante.

Modification du règlement

Dès lors, il convient de modifier le PLUi afin d'appliquer une nouvelle règle concernant le nombre de places de stationnement par tranche de m² de surface de vente commencée pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans les zones UB, 1AUB, UE et 1AUE.

Destination	Sous-destination	UB et 1AUB	UE et 1AUE
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	$\leq 100 \text{ m}^2$: pas de place minimum Entre 100 m^2 et $\leq 400 \text{ m}^2$: 1 place minimum par tranche de 25 m^2 de surface de vente commencée $\geq 400 \text{ m}^2$: 1 place minimum par tranche de 20 m^2 de surface de vente commencée	Entre 400 m^2 et $\leq 1\,000 \text{ m}^2$: 1 place minimum par tranche de 20 m^2 de surface de vente commencée $\geq 1\,000 \text{ m}^2$: 1 place minimum par tranche de 10 m^2 de surface de vente commencée

Par exemple, pour un projet de construction de $1\,000 \text{ m}^2$ de surface de vente situé en zone UB et relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », il sera obligatoire de prévoir au moins 1 place par tranche de 20 m^2 de surface de vente commencée, soit 50 places, contre 100 places comme imposées dans le PLUi en vigueur à ce jour.

À la suite du tableau réglementant les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés par destination et sous-destination, le cas particulier suivant sera également ajouté dans la sous-section « Stationnement » et au sous-chapitre « Pour les véhicules motorisés » :

Cas particulier :

- §§-XX** Le nombre de places de stationnement imposées à la règle **XX-XX** ne s'applique pas :
- à la réhabilitation de constructions ;
 - lorsque l'extension de constructions existantes est inférieure ou égale à 25 % de la superficie initiale ;
 - et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et de sous-destination.

Par extension et souci de cohérence dans le PLUi, ce cas particulier sera intégré au règlement de l'ensemble de ces zones.

Compatibilité avec le PADD

Sur le nombre de places de stationnement à créer par rapport à la taille et à la destination de l'activité, le PADD ne précise aucun objectif. La présente modification ne remet donc en cause aucune orientation du PADD.

En revanche, il est possible de préciser que cette modification vient réduire le nombre de places de stationnement autorisées dans des zones vouées en partie à de l'artisanat et du commerce de détail. Le fait de réduire le nombre de places de stationnement disponible peut venir inciter les usagers à s'orienter vers des solutions alternatives à la pratique individuelle de la voiture (covoiturage, autopartage, vélo électrique, etc.) et limiter ainsi les impacts négatifs sur l'environnement.

Axe n°4 : Équipements, services et transports

e- Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

• Objectifs du PADD

1. Renforcer/Développer les transports en commun et les cheminements doux (vélo & piétons)
2. Développer les alternatives à la pratique individuelle de la voiture (covoiturage, autopartage, vélo électrique, etc.)
3. Organiser et optimiser le stationnement dans les centres-bourgs et réfléchir aux cheminements depuis les parcs de stationnement vers les points d'intérêts
4. Maintenir/Développer l'offre de transport vers les territoires extérieurs
5. Rapprocher habitat et lieux générant des déplacements (loisirs, services, lieux d'emploi...)

Axe n°5 : Économie

b- Optimiser et moderniser les zones d'activités existantes

6. À l'échelle du territoire, réduire le rythme de consommation foncière pour l'activité économique, y compris les équipements, d'au moins 20 % entre 2020 et 2035 par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014)

RE14 – Autorisation de la modification des percements des éléments bâtis protégés au titre du PLUi sous condition d'accessibilité et de sécurité

Contexte

Dans le cadre d'un projet d'exploitation touristique d'un château, il est nécessaire que l'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et que la sécurité du bâtiment soient assurés par la réalisation de portes en lieu et place de fenêtres. Toutefois, ce château est identifié comme élément bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les éléments bâtis concernés par cette protection font l'objet d'une réglementation spécifique. L'objectif est ici de valoriser et de conserver au maximum ces éléments qui présentent un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural pour le territoire. Or ces protections peuvent s'avérer contraire à la bonne conservation du lieu en étant trop contraignantes et empêchant ainsi la valorisation du bâti par une activité.

Concernant les éléments bâtis :	
DG-4	Les démolitions sont interdites, sauf en cas d'atteinte à la sécurité publique.
DG-5	Les modifications de volume sont interdites.
DG-6	Les façades et couvertures doivent être restaurées selon leur aspect d'origine.
DG-7	La modification de percement est interdite, sauf à rouvrir d'anciens percements bouchés.
Un guide sur la restauration et la construction des murets et cabanes en pierres sèches est annexé au présent règlement (cf. p.244).	

Extrait du règlement écrit encadrant les éléments bâtis protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, afin de donner la possibilité aux éléments bâtis protégés de s'adapter aux impératifs d'accès PMR et de sécurité, il s'agit ici de modifier la règle encadrant les percements de ces bâtiments (cf. règle DG-7 sur l'image ci-dessus) car elle interdit aujourd'hui la modification de percements sauf en cas de réouverture d'anciens percements qui ont été bouchés.

Modification du règlement

Dès lors, afin de conserver néanmoins l'esprit de la règle initiale et ne pas remettre en cause son postulat de départ, il convient de modifier la règle comme suit :

- DG-7** La modification de percement est interdite, sauf à :
- rouvrir d'anciens percements bouchés ;
 - respecter les normes d'accessibilité PMR et de sécurité.

Compatibilité avec le PADD

Ce projet de modification ne remet pas en cause les objectifs du PADD dans la mesure où il vient simplement assouplir de manière très précise la règle pour permettre à des projets de répondre à des impératifs relevant d'autres mesures législatives comme celles du Code de la Construction et de l'Habitation par exemple.

De plus, ce projet s'inscrit pleinement dans les axes du PADD suivants puisque l'enjeu principal de ce dernier est d'assurer la préservation de l'identité du territoire par une logique de valorisation de la richesse patrimoniale que présente le territoire.

Axe n°7 : Tourisme

b- Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire

4. Rendre accessible l'ensemble des sites touristiques aux personnes à mobilité réduite

c- Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique

1. Protéger et valoriser les patrimoines remarquable et vernaculaire²¹ des communes par leur inscription au règlement du PLUi
2. Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels

RE15 – Intégration des définitions « Construction démontable », « Tente » ; « Camping » et « Toiture-terrasse » dans le lexique

Afin d'assurer une bonne interprétation des règles pour le projet de modification présenté au point [RG09](#), il apparaît opportun de définir de nouvelles notions dans le lexique du règlement écrit. En l'occurrence, les notions suivantes :

Camping : Le camping constitue une activité à caractère touristique qui consiste à vivre en plein air ou dans une caravane avec un matériel approprié.

Construction démontable : Une construction démontable est une construction à caractère temporaire, ne devant pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive et pouvant, à tout moment, être facilement et rapidement démontée (ex : barnum, chapiteau, etc.). Par ailleurs, pour que cette construction puisse être définie comme temporaire, il est nécessaire que celle-ci soit périodiquement démontée et réinstallée, et, hors situation particulière définie réglementairement dans le code de l'urbanisme, son installation ne doit pas excéder une durée cumulée de 3 mois, ou de 15 jours quand elle est située en secteur protégé.

Installation démontable : Une installation démontable est une installation à caractère temporaire, ne devant pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive et pouvant, à tout moment, être facilement et rapidement démontée (ex : barnum, chapiteau, etc.). Par ailleurs, pour que cette installation puisse être définie comme temporaire, il est nécessaire que celle-ci soit périodiquement démontée et réinstallée, et, hors situation particulière définie réglementairement dans le code de l'urbanisme, son installation ne doit pas excéder une durée cumulée de 3 mois, ou de 15 jours quand elle est située en secteur protégé.

Tente : Une tente est un abri portatif en toile. Installation démontable (cf. « Installation démontable ») que l'on utilise dans le but de pratiquer le camping (cf. « Camping »), cet abri est à caractère saisonnier et non équipé.

RE16 – Élargissement du nuancier des éléments ponctuels aux couleurs « blanc cassé » et « gris anthracite »

Contexte

Le service instructeur d'autorisation du droit des sols instruit un nombre important de dossier où le projet en question fait référence, pour les éléments ponctuels, à des couleurs qui ne sont pas comprises dans le nuancier annexé au PLUi ci-après, notamment celles relevant du « gris anthracite » et du « blanc cassé ».

Couleurs des éléments ponctuels : portes, fenêtres, volets et portails



Nuancier actuel des éléments ponctuels en RAL DESIGN annexé au PLUi

Or, en site inscrit, classé ou périmètre des abords de Monument Historique, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Yonne peut prescrire des couleurs de RAL CLASSIC comme les RAL CLASSIC 9001 et 9002 par exemple, non comprises dans le nuancier du PLUi.

Modification du règlement

Dès lors, afin de donner plus de souplesse et de sécurité aux projets, il convient d'élargir le nuancier des éléments ponctuels aux RAL suivants :

- Pour le « blanc cassé » :

1. Intégration du spectre RAL DESIGN au nuancier des éléments ponctuels

Gris ombragé	Blanc d'hiver	Blanc pâte d'amande	Blanc primevère
RAL 000 85 00	RAL 000 90 00	RAL 090 90 05	RAL 090 90 10

2. Intégration du spectre RAL CLASSIC au nuancier des éléments ponctuels

Blanc crème	Blanc gris
RAL 9001	RAL 9002

- Pour le « gris anthracite » :

1. Intégration du spectre RAL DESIGN au nuancier des éléments ponctuels

Gris brique	Gris foncé	Bleu Suède	Bleu gousse
RAL 000 35 00	RAL 000 40 00	RAL 260 40 05	RAL 260 40 10

2. Intégration du spectre RAL CLASSIC au nuancier des éléments ponctuels

Gris ardoise	Gris anthracite
RAL 7015	RAL 7016



Nuancier modifié des éléments ponctuels en RAL DESIGN annexé au PLUi¹

¹ * RAL DESIGN ajouté

Par ailleurs, dans un souci de parallélisme des formes, il convient également d'intégrer l'équivalent en RAL CLASSIC des RAL Design déjà présentes au nuancier actuel pour les éléments ponctuels.



Nuancier des éléments ponctuels en RAL CLASSIC ajouté en annexe du PLUi

Ce projet de modification est compatible avec le PADD dans la mesure où son nuancier reste en vigueur et se verra proposer un éventail de couleurs plus diversifiées, tout en étant en cohérence avec les prescriptions de l'UDAP.

Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture

e- Préserver les identités architecturales locales

- **Objectifs du PADD**

1. Favoriser l'utilisation de matériaux locaux
2. Proposer un nuancier pour les matériaux (toitures, façades, menuiseries) via une charte graphique et visuelle telle que celles proposées par le Parc naturel régional du Morvan et par le Pays Avallonnais
3. Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine
4. Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine

Évolutions portant sur le règlement graphique et écrit, et sur les OAP

RG09 – THAROISEAU : Création de deux STECAL pour l'exploitation touristique et économique du château

Contexte

L'ÉTAT INITIAL



Du XIX^{ème} siècle et à 5kms de Vézelay, le château de Tharoiseau est situé en cœur du bourg de la commune sur un terrain d'assiette d'environ 14 200m² environ.

Les parcelles concernées par le présent projet de modification du PLUi sont les suivantes :

N° Parcelle	Adresse	Superficie	Classement DREAL	Description
B 504	16 GR GRANDE RUE	40 a 12 ca	Inscrit	Le château, les dépendances et la cour
B 873	Le Village	45 a 81 ca	Classé	Le parc sous le château
B 508	Le Village	60 ca	Classé	Le poulailler
B 814	Le Petit Clos	56 a 30 ca	Classé	Le potager



Localisation du site du projet (figuré jaune) à Tharoiseau

Ce site est bordé par la route de Vézelay, le chemin de la halle, la rue sous les murs et la grande rue.

L'ensemble de l'unité foncière comprend sur un premier niveau de dénivelé le château, ses dépendances, son parc et ses jardins et l'ancien potager en contre-bas du château.

LE PROJET

Dans le cadre de la diversification de ses activités, la Holding familiale THEOS développe une branche « Patrimoine – Location touristique saisonnière ». Le projet d'exploitation touristique du château comporte plusieurs dimensions :

- Les communs seront occupés par un domaine viticole, le domaine de Sainte-Madeleine, qui installera son chai, ses caves et un lieu de dégustation,
- La location du château de Tharoiseau d'une superficie totale de 1 200m² pour l'organisation de séminaires d'entreprises ou d'événements familiaux (anniversaires, fêtes de familles, mariages, etc),
- L'exploitation de l'ancien potager par un maraîcher si l'opportunité se présente,
- L'organisation de diverses animations autour du château comme des séjours à thème, œnotourisme, cours de cuisine, concerts, exposition, etc,
- La création de logements au sein des dépendances.

Au cours des 2 prochaines années, il est prévu que le domaine viticole de Sainte Madeleine passe de 7ha à 14ha. En effet, l'entreprise THEOS est associée dans le domaine à hauteur de 30% du capital et souhaite que cette activité soit en synergie avec celle de la location du château qui sera le cœur du projet pour l'exploitation touristique du château.

Il sera également possible d'organiser des réceptions de plus grande envergure (jusqu'à 150 personnes) dans le parc du château.

L'aménagement du site nécessite alors de nombreux travaux de rénovation, notamment sur le château, les dépendances et le parc avec l'entretien des murs de clôture.

Concernant le projet de modification du PLUi en question, il est surtout question d'y accorder des destinations que la zone N n'autorise pas nécessairement et de permettre l'installation d'une place de stationnement électrique.

L'exploitation touristique du château sera alors rendu possible par l'intégration de l'ensemble de ces nouvelles dispositions au sein du PLUi.

Plus précisément, les différents aménagements extérieurs envisagés par le porteur de projet sont les suivants :

a) Accessibilité handicapés du château

Dans le cadre de son activité d'exploitation touristique, l'ensemble des aménagements prévus doivent être réalisés en conformité avec la réglementation ERP pour un établissement de type hôtelier recevant plus de 15 personnes (5^e catégorie). Dès lors, la modification de deux percements en portes-fenêtres en rez-de-jardin est donc projetée afin de créer une terrasse extérieure, accolée au château, avec une rampe d'accès pour créer un accès aux personnes à mobilité réduite. Cette terrasse fera 12 m² et sera aménagée à 40 cm au dessus du sol.

État avant travaux



État après travaux



b) Réaménagement de la cour d'arrivée devant le château

Concernant ce secteur, le porteur de projet souhaite, tout d'abord, créer un muret de séparation entre la cour du château et les dépendances (domaine viticole) par la plantation d'une haie vive et l'installation d'un portail. L'objectif est de pouvoir séparer les espaces des deux activités (réception et exploitation viticole). Le porteur de projet prévoit donc également de remettre à niveau cette cour en la gravillonnant et d'y installer une borne de recharge pour véhicules électriques. Il est également prévu la reprise du réseau d'évacuation pour les eaux usées et les eaux pluviales.

État avant travaux



État après travaux



c) Réfection de la cour haute devant les dépendances

Afin de permettre l'installation d'une activité viticole, le porteur de projet souhaite réaménager cette cour avec un revêtement adapté à la circulation des véhicules nécessaires à l'exploitation viticole, tel qu'un chariot élévateur notamment. Le choix du revêtement sera étudié avec l'Architecte des Bâtiments de France en phase opérationnelle. Cette cour sera aussi remise à niveau et l'aménagement d'un réseau pour capturer les eaux de ruissellement est également projeté par le porteur de projet.

État avant travaux



État après travaux



d) Aménagement de la cour basse devant les caves, à l'arrière des dépendances

Pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment, le porteur de projet souhaite pouvoir réaliser une cour avec un revêtement adapté pour assurer la circulation d'un chariot élévateur. Il est également prévu que cet espace fasse parti du circuit d'accessibilité au château pour personne à mobilité réduite.

État avant travaux



État après travaux



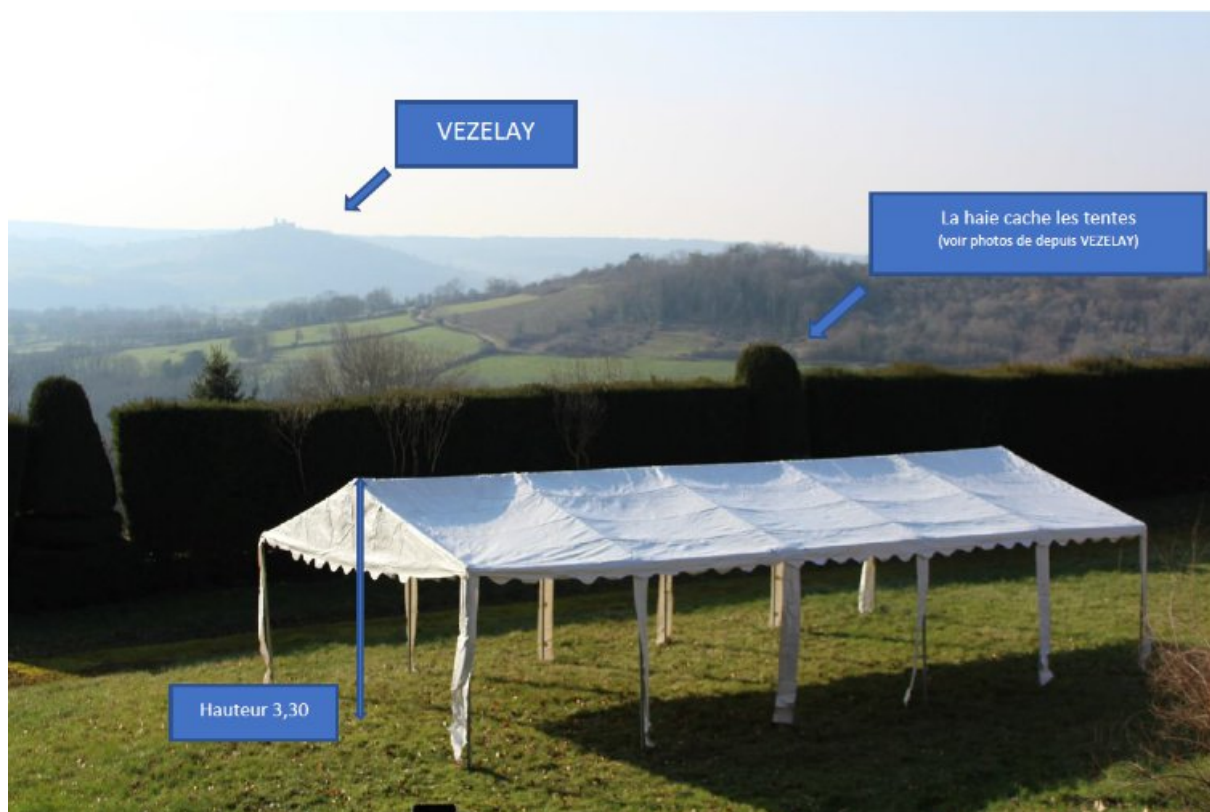
e) Implantation de barnum ponctuels

Afin d'accueillir divers événements permettant la réception d'environ 150 personnes, le porteur de projet souhaite pouvoir implanter deux barnums d'une hauteur au faîtage de 3,30 mètres. Le porteur de projet précise que ces derniers seront présents uniquement le temps des événements organisés dans le cadre de l'activité touristique du château durant les weeks-ends de la saison estivale.

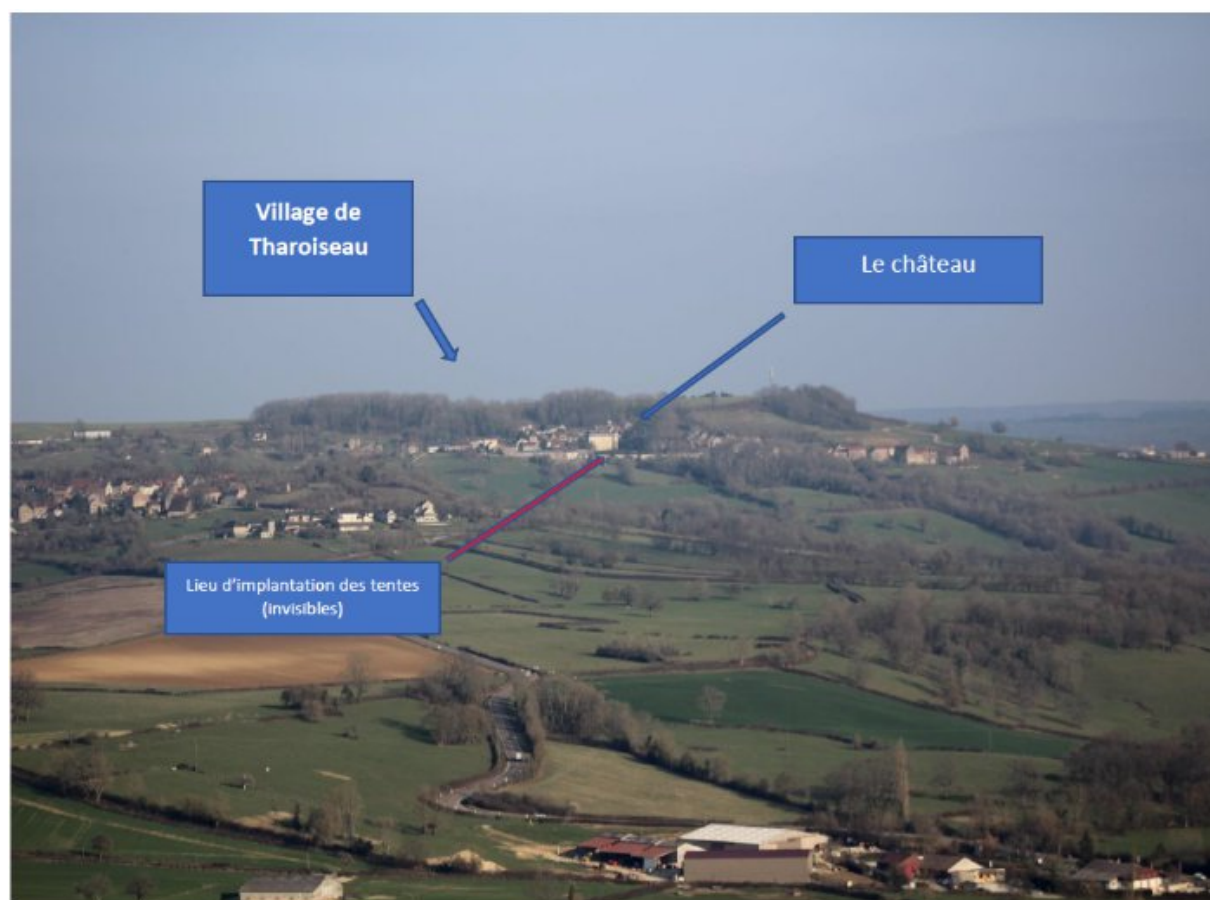
État de la terrasse basse sans tente



Projections de l'implantation des barnums (vue depuis le rez-de-jardin du château)



Vue depuis la colline de Vézelay



Vue zoomée depuis la colline de Vézelay



Modification du règlement

Ce projet se situe actuellement en zone naturelle et forestière (N) et en zone agricole (A) du règlement graphique. En effet, les parcelles cadastrées n° B 504, 508 et 873 sont classées en zone N alors que la parcelle B n° 814 est classée en zone A. La zone N interdit toutes destinations à usage d'exploitation agricole et toutes sous-destination à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

Aussi, la présente modification vise à créer deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) «Ns15v» et «As15v» en vue d'autoriser en leur sein divers aménagements extérieurs pour permettre une exploitation touristique et agricole (viticulture) du lieu. Enfin, comme précisé à la suite du document, il convient également d'accompagner la création de ces STECAL avec la mise en place d'une OAP sectorielle pour assurer un bon encadrement du projet en question.

1) Modification du règlement graphique

Les deux STECAL seront donc circonscrits de la manière suivante :

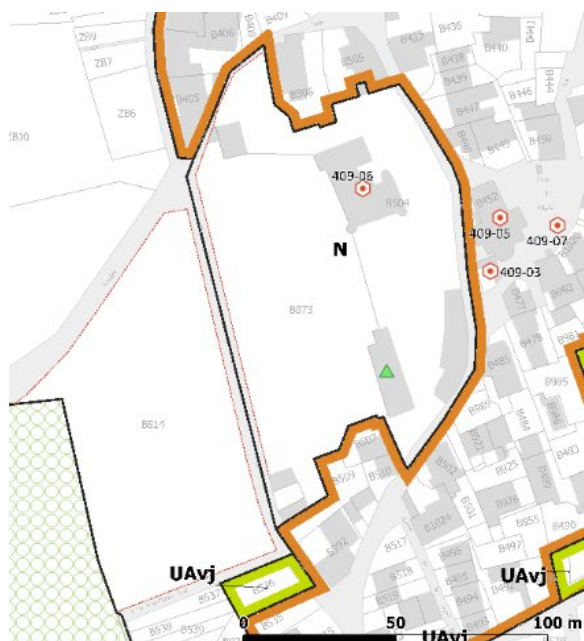
- d'une part, le sous-secteur **Ns15v** circonscrit au terrain du château et de ses dépendances (parcelles cadastrées n° B 504 et B 508) et à celui du parc du château (parcelle cadastrée n° B 873), visant à accueillir de l'hébergement touristique et une exploitation agricole ;
- et d'autre part, le sous-secteur **As15v** circonscrit à l'enveloppe de l'ancien potager (parcelle cadastrée n° B 814) visant à accueillir du stationnement très ponctuel.

En délimitant les STECAL uniquement à ces parcelles, la présente modification ne permet aucune possibilité d'extension sur les espaces naturels et l'Espace Boisé Classé situés à proximité.

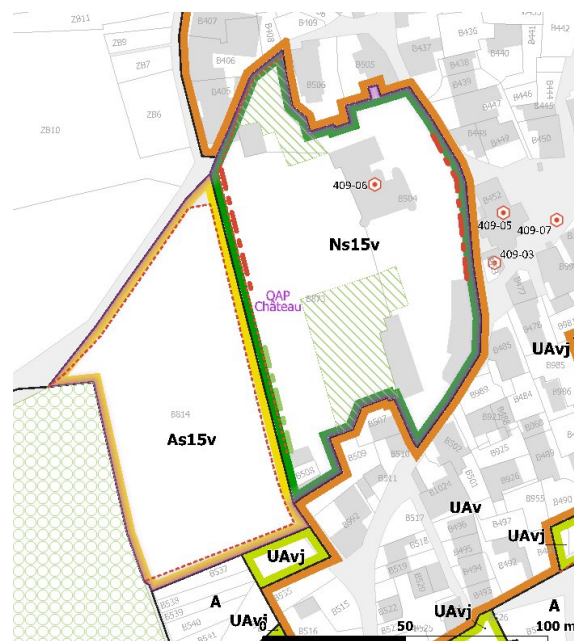
Par ailleurs, le bâtiment désigné par un triangle vert (dépendance) qui peut faire l'objet d'un changement de destination pour du logement, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, de l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, des bureaux et tout équipement d'intérêt collectif et de service public sera supprimé. En effet, l'ensemble des nouvelles destinations et sous-destinations projetées seront autorisées uniquement via le tableau des destinations et sous-destinations afin d'éviter de surcharger le règlement graphique avec plusieurs figuré pour un même bâtiment. De plus, au regard

des différents aspects du projet, il convient de préciser qu'il est nécessaire de modifier uniquement le tableau des destinations de la zone N pour le STECAL Ns15v et non de la zone A.

Aussi, pour la bonne intégration paysagère du site et en fonction de la nature et de l'intérêt de l'objet, une protection des haies et bosquets au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme au règlement graphique apparaît comme opportune.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Création des STECAL Ns15v et As15v sur un total de 1,42 ha
- Création d'une OAP sectorielle sur la surface totale des STECAL
- Ajout d'une protection pour des haies et bosquets au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 en fonction de la nature et de l'intérêt de l'objet

2) Modification du règlement écrit

Dans le cadre de la création du STECAL « Ns15v », il convient de modifier le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle et forestière du règlement écrit en vue d'autoriser les destinations « Restauration », « Exploitation agricole », « Logement », « Hébergement hôtelier et touristique », « Bureaux » sous certaines conditions comme suit :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt, Nx, Ns <u>(sauf Ns15v)</u>	<u>Ns15v (2)</u>	
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	Ns (sauf Ns14v <u>et Ns15v</u>)	<u>Ns15v (3)</u> Nt (6) Nx (7)	Ns14v
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	Nt, Nx, Ns14v	<u>Ns15v (X)</u>	Ns (sauf Ns14v <u>et Ns15v</u>)
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	Ns4a, Ns12v, Ns14v, Nt, Nx	Ns6v (8) <u>Ns15v (X)</u>	Ns (sauf Ns4a, Ns6v, Ns12v, Ns14v <u>et Ns15v</u>)
	Cinéma	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<u>Ns, Nt et Nx (11)</u>	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salle d'art et de spectacles	Ns (sauf Ns4a, Ns12v et Ns14v), Nt, Nx	Ns4a, Ns12v et Ns14v (9)	
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	Ns (sauf Ns14v), Nt	<u>Nx (7)</u> , Ns14v (9)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt			
	Bureau	Nt, Nx, Ns <u>(sauf Ns15v)</u>	<u>Ns15v (X)</u>	
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

N-17 Condition (2) : Les constructions sont admises sous conditions de ne pas porter atteinte aux habitats naturels, de ne pas porter atteinte à la capacité de production du secteur forestier, de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et écologique du site.

N-18 Condition (3) : Seules les extensions et les constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sur la même unité foncière sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

De plus, en se basant sur la règle de la zone N suivante, l'ajout d'une condition (X) est également à prévoir pour assurer le bon encadrement du STECAL Ns15v.

N-7 Au sein des sous-secteurs relevant du secteur **Ns**, le changement de destination pour les bâtiments existants est autorisé dès lors qu'il s'oriente vers la/les même(s) destination(s) et sous-destination(s) que les constructions nouvelles autorisées au sein du même sous-secteur.

Extrait du règlement écrit actuel de la zone N du PLUi de la CCAVM

En effet, dans la mesure où il est très peu probable, par soucis d'efficacité et de logistique, que les sous-destinations autorisées « Bureaux », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Restauration » pour le STECAL

Ns15v aient lieu ailleurs qu'au sein des bâtiments déjà existants, la condition suivante peut être ajoutée au règlement de la zone N afin que les destinations autorisées pour les barnums, étant des constructions nouvelles, soient également étendues aux constructions existantes.

Condition (X) : Seules les constructions démontables à caractère temporaire sont autorisées.

Par parallélisme des formes et prévenir toutes éventualités durant la vie du PLUi, il convient que le règlement de la zone N ajoute la même prescription mais, cette fois-ci, pour encadrer les installations. À la suite de la condition énoncée ci-dessus, la règle suivante sera ajoutée :

Seules les installations démontables à caractère temporaire sont autorisées.

Enfin, en dernier lieu concernant les éléments de cadrage général, il serait opportun que la règle actuelle N-13 (voir ci-dessous) intègre une exception pour le projet du château de Tharoiseau qui ne prévoit pas de réaliser des constructions majeures et pérennes. En effet, le projet n'est pas assimilable à une opération d'aménagement d'ensemble et se situe également dans une zone où sa réalisation ne serait pas permise selon le principe de limitation de l'étalement urbain sur les espaces naturels agricoles et forestiers. Cette règle concerne donc davantage les zones urbaines ou à urbaniser du PLUi. Dès lors, la règle N-13 pourrait donc être modifiée de la manière suivante afin d'éviter d'assouplir le règlement pour un quelconque secteur situé en zone N, pour lequel la version initiale de la règle aurait une nécessité réelle.

N-13 Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

AVANT la modification du règlement de la zone N du PLUi de la CCAVM

N-XX Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, excepté :
- Tharoiseau : OAP n° 1 : « Château de Tharoiseau »

APRÈS la modification du règlement de la zone N du PLUi de la CCAVM

Ensuite, en matière d'encadrement des constructions, dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Emprise au sol », une règle est insérée afin de limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein du secteur Ns15v :

Ns15v	L'emprise au sol cumulée des terrasses est limitée à 40 mètres carrés, comptés à partir de l'approbation du PLUi. L'emprise au sol cumulée des constructions démontables nouvelles (ex. : constructions de type chapiteaux, tentes et structures itinérants) à caractère temporaire ou saisonnier et sans fondation est limitée à 150 mètres carrés.
--------------	---

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Hauteur », une règle est insérée afin de limiter la hauteur des constructions depuis le terrain naturel de la parcelle cadastrée n° B 873, au sein du secteur Ns15v :

Ns15v	La hauteur maximale des constructions démontables est de 3,5 mètres.
--------------	--

Aussi, afin d'encadrer l'aspect du barnum assimilable à une construction démontable et devant faire l'objet d'une autorisation spécifique si son installation excède un totale de 15 jours par an en site classé, il convient d'insérer une règle dans la sous-section « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE », au paragraphe « Les façades » des « Constructions nouvelles » au sein du secteur Ns15v :

Dans le sous-secteur Ns15v:

N-XX Afin d'assurer leur intégration paysagère, les constructions démontables (ex. : constructions de type chapiteaux, tentes et structures itinérants) à caractère temporaire doivent présenter un aspect uni et non bariolé, et présenter une couleur similaire à celles présentes dans le nuancier des façades annexé au règlement (cf. p.XXX).

À la suite des premières dispositions de la zone N concernant la limitation de certains usages et affectations des sols et afin de permettre la réalisation de diverses installations au cours de la vie du projet, notamment la borne de recharge pour véhicule électrique prévu par le porteur de projet par exemple, le cas particulier suivant peut être ajouté :

Ns15v : Sous réserve du respect de la règle N-9, seules les installations nécessaires à :

- la défense contre l’incendie ;
- à la recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ;
- à l’aménagement de terrains de sports et de loisirs ;
- au fonctionnement de l’activité agricole ;

sont autorisées sous conditions de respecter les conditions d’implantation de l’OAP n° 1 « Château de Tharoiseau ».

Pour le sous-secteur As15v (l’ancien potager), il convient également d’assurer le fait qu’aucun aménagement ne sera autorisé en intégrant la règle suivante :

As15v : La création ou l’extension de construction et installation est interdite.

Enfin, afin de limiter le stationnement dans l’ancien potager du château et d’y autoriser uniquement un usage de stationnement très ponctuel, il convient d’ajouter un cas particulier dans la sous-section « STATIONNEMENT », au paragraphe « Pour les véhicules motorisés » au sein du sous-secteur As15v :

Dans le sous-secteur As15v :

A-XXX Seuls les aménagements permettant le stationnement temporaire sont autorisés.

A-XXX Les règles **A-149**, **A-150** et **A-152** ne s’appliquent pas au stationnement temporaire.

A-149 Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

A-150 La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d’aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

A-151 Les aires de stationnement doivent être perméables.

A-152 Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

Extrait du règlement écrit citant les règles A-149, A-150 et A-152 concernant le stationnement et qui ne s’applique pas dans le cadre du sous-secteur As15v

Pour finir, afin de favoriser au maximum le maintien des surfaces non imperméabilisées, il convient d’ajouter au sein de la zone N et de la zone A le paragraphe « Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables » dans la section « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » pour y prévoir les règles suivantes :

Dans le sous-secteur Ns15v :

N-XXX Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l’unité foncière comprise au sein du présent sous-secteur.

Dans le sous-secteur As15v :

A-XXX Les espaces de pleine terre doivent occuper la totalité de l’unité foncière telle qu’existante à la date d’approbation du PLUi.

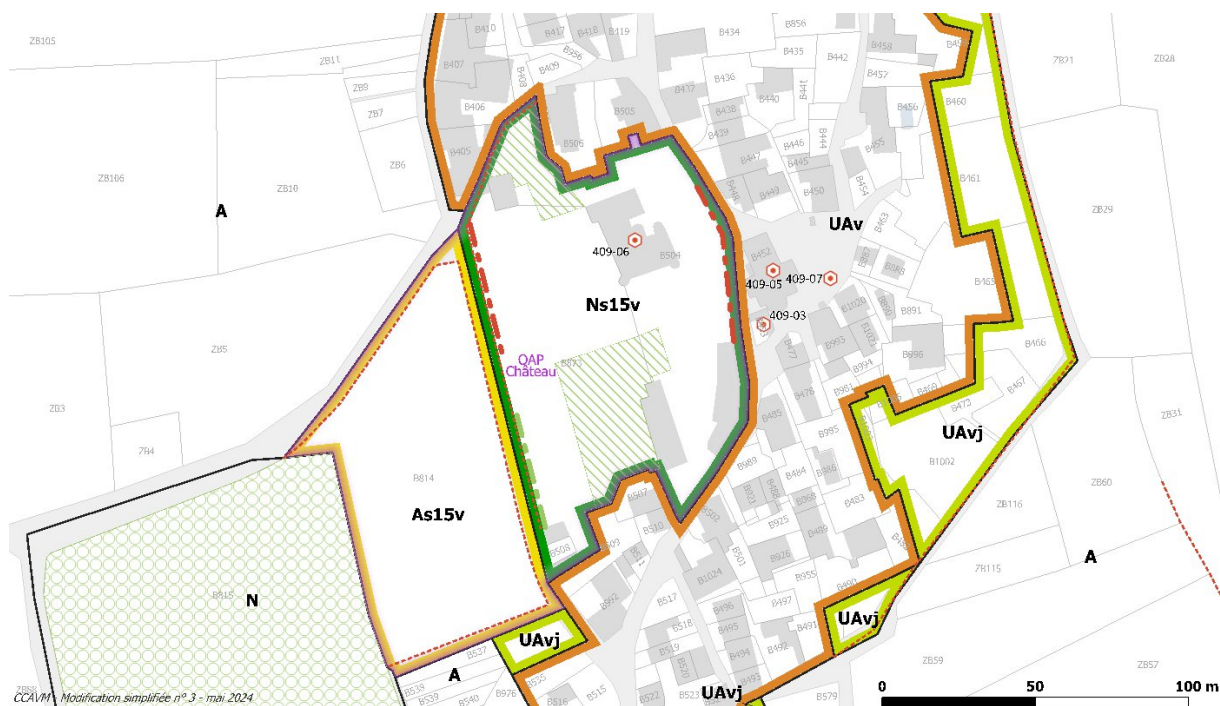
En vue de permettre la modification des percements sur la façade du bâtiment du château (création de deux portes-fenêtres à la place de 2 fenêtres) dans la sous-section « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE », au paragraphe « Concernant les autres constructions » et le sous-chapitre « Les façades », le présent projet de modification du PLUi prévoit également le fait de conditionner à l’accès PMR et à la sécurité la possibilité de modifier les percements des éléments bâtis protégés au titre du PLUi ([cf. RE14 du présent projet de modification simplifiée n° 3](#)).

OAP01 – THAROISEAU : Création d'une OAP sectorielle pour l'exploitation touristique et économique du château

Contexte

La présente modification simplifiée n° 3 vise à créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle pour matérialiser au mieux le projet des deux STECAL et veiller au bon encadrement de ce qui y sera permis. Cette OAP aura donc pour principal objectif de préciser les emplacements dédiés pour chaque aspect du projet tout en portant attention à la bonne préservation du cadre paysager et architectural du site.

Pour rappel, le périmètre de cette nouvelle OAP couvre l'intégralité des STECAL Ns15v et As15v et la modification du règlement graphique, pour permettre la réalisation du projet d'exploitation économique du site du Château à Tharoiseau, pourra prendre la forme suivante :



Il convient d'intégrer un nouveau schéma des principes d'aménagement comme suit :



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Élément patrimonial à conserver |  | Caractère végétal/arboré à créer/maintenir |
|  | Source à protéger |  | Stationnement ponctuel/temporaire |
|  | Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer |  | Périmètre de l'OAP |
|  | Muret à conserver |  | Bâti existant à la date d'approbation du PLUi |
|  | Zone d'implantation des constructions |  | Limites parcellaires |
|  | Espace paysager à créer/conservé | | |

Pour accompagner ce nouveau schéma et en assurer sa bonne interprétation, il sera précisé les principales caractéristiques de l'urbanisation attendues comme suit :

Situation et superficie de l'OAP	Légende	Cette OAP d'une superficie de 14 416 m ² est située en cœur du bourg de la commune.
Caractéristiques du bâti		1. Aucune construction et/ou installation n'est autorisée en dehors des zones d'implantation. 2. Les constructions et installations doivent assurer leur intégration paysagère et limiter leur impact dans le cadre paysager et architectural dans lequel elles s'inscrivent.
Stationnement	  	3. L'emplacement à l'ouest du secteur peut accueillir du stationnement de manière temporaire. Situé en contre bas du secteur, son emplacement permet au stationnement ponctuel d'être discret dans le paysage. 4. Le caractère végétalisé de l'emplacement du stationnement doit être conservé. Aucun aménagement pérenne ou entraînant un changement d'état du sol n'est permis sur cet emplacement. 5. A l'est du secteur, le stationnement ponctuel, avec ou sans aménagement ou installation dédié est autorisé dans l'aire de stationnement ponctuel indiqué sur le schéma de principe.
Intégration paysagère	   	6. Le secteur devra conserver la majeure partie des arbres présents. 7. Les haies indiquées sur le schéma de principe doivent être maintenues afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions et/ou installations pouvant venir s'implanter dans les zones d'implantation dédiées. 8. La source telle que située sur le schéma de principe doit être protégée et ne subir aucun encombrement ou obstacle au fonctionnement du réseau hydrographique auquel elle participe. 9. Afin de préserver le muret, le seul accès possible est celui déjà existant.

Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.26)**.