



communauté  
de l'auxerrois

## EXPOSE DES MOTIFS

# Modification simplifiée n°2 du PLU de Montigny- la-Resle

# Introduction

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de l'auxerrois est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Le conseil communautaire a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montigny-la-Resle par délibération en date du 9 novembre 2017.

Une première modification simplifiée a été approuvée par le Conseil communautaire le 20 juin 2019.

Le PLU de la commune de Montigny-la-Resle nécessite des adaptations afin de permettre le développement d'activités hôtelières et touristiques sur le site du château de la Resle.

Par arrêté n° du 2020, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU de Montigny-la-Resle.

# Le choix de la procédure de modification simplifiée

## Rappel du contexte législatif

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances. (Champ d'application de la procédure de révision)

La modification simplifiée n'aura pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Les articles L.153-45 à L.153-48 suivants du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de modification simplifiée :

**Article L153-45** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

**Article L153-46** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

**Article L153-47** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

**Article L153-48** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

L'article **L151-13** du même code précise la possibilité de réaliser des STECAL en zone N ou A :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité*

*avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

**Dans le cas présent, il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.**

# L'objet de la modification simplifiée du PLU de Montigny-la-Resle

Le PLU de la commune de Montigny-la-Resle nécessite des adaptations pour corriger un point du document.

## I Création d'une zone Agricole de Loisir (AL) en STECAL

Plusieurs terrains situés à proximité du Château de la Resle sont des propriétés de la personne morale possédant cet édifice et qui gère l'hôtel qui y est installé. Ces terrains sont actuellement classés en zone agricole du PLU. Ces terrains pourraient servir à développer des activités annexes à l'hôtellerie afin de conforter et de permettre le développement de cet établissement. Cela permettrait d'améliorer l'attractivité commerciale de la commune.

Cela concerne en premier lieu la création d'offres d'hébergements touristiques alternatifs, comme les éco-loges. Ce type d'hébergement touristique nouveau connaît un succès croissant et pourtant, l'offre sur l'agglomération auxerrois ne permet pas d'y répondre. De plus, ces constructions sont pensées pour atteindre la neutralité carbone et s'intégrer harmonieusement dans des paysages en dehors de l'enveloppe urbaine.

Des activités liées au sport équestre, notamment la réalisation d'un ménage, et l'élevage équin sont en phase de développement sur ce site. Cela est conforme avec la vocation agricole de la zone et permet de favoriser une filière agricole en lui offrant un débouché supplémentaire.

Le projet concerne les parcelles cadastrées F 615, F 2, F 3, F 4, F 603, F5, F6 et F7 pour une surface totale de 18 581 m<sup>2</sup>.

En conséquence, le plan de zonage sera modifié pour intégrer une nouvelle sous zone AL.



Extrait du projet du plan de zonage

Afin d'encadrer les constructions sur cette nouvelle zone et s'assurer qu'elle sera utilisée pour son objet. En ce sens, des règles seront prescrites pour limiter les destinations autorisées dans cette zone et pour limiter les droits à construire aux projets directement liés à l'hôtel du château de la Resle. Cela permettra de ne pas porter atteinte de façon trop importante à la qualité des paysages et au caractère agricole de la zone.

Ainsi le règlement sera modifié comme suit :

## **A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

[...]

### **DANS LE SECTEUR AL**

Sont autorisées les constructions à destination d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration, les équipements sportifs et agricoles.

## **A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

[...]

Les constructions doivent observer un retrait d' au moins :

- 10 m en zone A
- 3 m en zone AL

## **A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives en zone A
- en limite de ou avec un retrait d'au moins 3 m des limites séparatives en zone AL

## **A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n' est autorisée à moins 5 mètres des rives d' un cours d' eau non domanial, sauf pour les services publics ou d' intérêt collectif liés à la gestion de l' eau ou au franchissement.

L' emprise au sol des constructions constituant une annexe de construction existante ne peut excéder :

- 10% de l'emprise foncière y compris des piscines et des terrasses en zone A.
- 25% de l'emprise foncière y compris des piscines et des terrasses en zone AL.

## **A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

- Les équipements publics ou d' intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes.
- Les équipements sportifs
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations nécessaires à l'exploitation, les hôtels, les autres hébergements touristiques et la restauration, la hauteur ne doit pas excéder 6 m à l'égout.



La zone étant située en zone agricole, la modification fait l'objet d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limités. En tant que telle, elle doit répondre aux critères définis par l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

- La zone AL doit permettre la réalisation d'activités pour lier à un établissement déjà présent sur le site.
- La consommation d'espace agricole est limitée (1,5 ha). De plus, des règles strictes de gabarit (superficie et hauteur maximale) sont édictées afin de limiter l'impact des constructions sur l'environnement. .
- Les terrains sont déjà viabilisés car ils sont situés en contiguïté du château de la Resle .

Le rapport de présentation sera modifié pour intégrer les justifications à l'existence de la zone AL.

Ainsi, à la page 24 dans la partie 3.7 « l'Economie touristique et les loisirs », les éléments suivants seront indiqués :

Il y a des projets de diversifications de l'offre hôtelières afin de développer l'activité touristique en proposant des hébergements insolites de type «Eco loges» et ainsi attirer des visiteurs sensibles à ce genre de séjour.

De plus, le développement d'activités touristiques, comme le sport équestre, sont en développement.

Dans la partie sur les justifications du règlement et des orientations d'aménagement, les éléments suivants seront indiqués :

Au sein de la zone A, une sous zone AL, comprenant des terrains situés à proximité du château de la Resle et appartenant au propriétaire de ce dernier. Ces terrains sont liés à l'exploitation hôtelière du château et doivent permettre des constructions propres à permettre le développement de cette activité, en particulier l'implantation d'hébergements insolites de type « Eco loges ». De plus, le château a pour projet de développer l'élevage et le sport équestre sur ces parcelles, ce qui permettrait d'allier le développement touristique avec l'activité agricole. Pour permettre cela, les destinations « Hôtel », « Autres hébergement touristiques », « Restaurations », « Agricole » et « Equipement sportifs » seront autorisées dans cette zone.

La hauteur maximale des constructions « Hôtel », « Autres hébergement touristiques », « Restaurations » sera alignée sur celle des habitations en zone A, à savoir 6 mètres à l'égout, afin de ne pas trop impacter l'aspect de la zone. Les constructions à destination « agricole » et « équipements sportifs » ne sont pas concernées par cette règle car ce type de bâtiments peut avoir besoin d'avoir une hauteur conséquente. L'emprise au sol maximale autorisée est de 25% de

l'emprise foncière. Enfin l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur impact sur l'environnement sera contrôlé par la disposition du règlement qui dispose que « Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. »

La superficie de la zone AL a été limitée au strict nécessaire, à savoir les parcelles cadastrées F 615, F 2, F 3, F 4, F 603, F5, F6 et F7 pour une surface totale de 18 581 m<sup>2</sup>

## Conclusion

**Cette modification simplifiée du PLU impacte le plan de zonage et le règlement du PLU, sans nécessité le changement d'autres pièces du PLU.**

Ainsi, la modification simplifiée envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En outre, elle n'a pas pour effet de :

- *Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer les possibilités de construire ;*
- *Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.*

**Cette modification simplifiée est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.**