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

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Volet C – Justification des choix

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt

Le : **5 octobre 2020**

Le Président : **Pascal GERMAIN**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
9, rue Carnot
89200 AVALLON
AVALLON-VÉZELAY-MORVAN

SOMMAIRE

CADRE RÉGLEMENTAIRE 5

CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN L'ABSENCE DE PLUI 7

CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 11

Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 12

Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 40
OAP sectorielles 40
OAP thématique 56

Choix retenus pour établir le Règlement 58
Un règlement pensé selon une logique de projet 58
Un règlement écrit conçu pour le porteur de projet et l'instructeur 59
Un règlement graphique clair et autoporteur 96
Établissement des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 123
Bilan des surfaces bénéficiant d'une Appellation d'origine protégée impactées par le PLUi 143

CHAPITRE 3 : MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 145

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 147
Justification relative aux besoins de développement résidentiel 147
Justification relative au développement économique et aux équipements publics 160

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 171
Consommation foncière des 10 dernières années (résumé) 171
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis résidentiels 172
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis économiques et d'équipements collectifs 178

ANNEXES 181

Cadre réglementaire

Ce rapport présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes AVALLON-VÉZELAY-MORVAN, conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Référence : Article L151-4 du Code de l'urbanisme
Crée par l'ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art 37 (V)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation d'espace fixés, le cas échéant par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Chapitre 1 :
Perspectives d'évolution en l'absence de PLUi

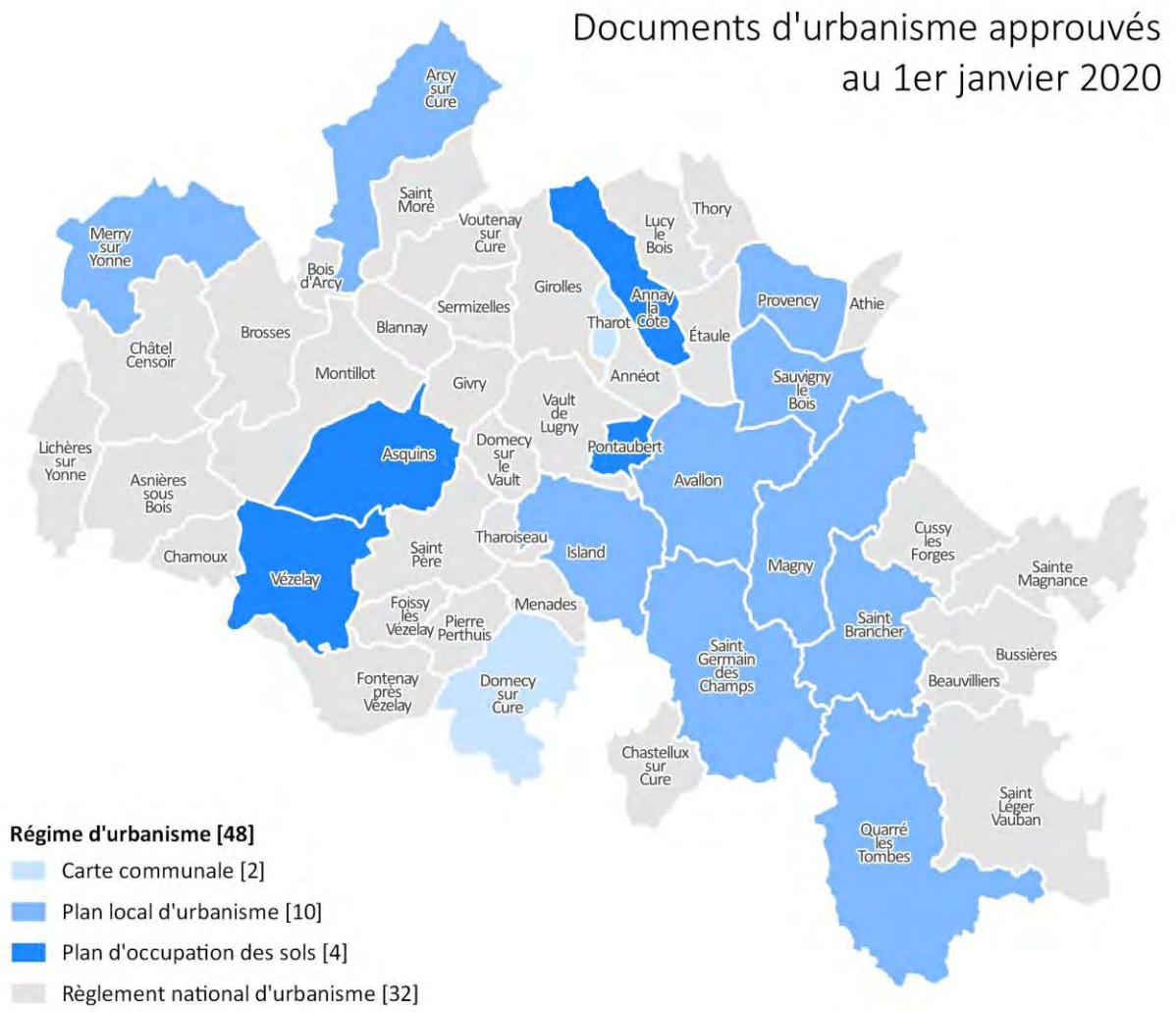
Ce chapitre concerne les évolutions prévisibles de l'environnement en général en l'absence de nouveau plan d'urbanisme intercommunal.

Comme présenté dans le diagnostic territorial, le territoire de la Communauté de communes est peu couvert par des documents d'urbanisme :

- **10 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé ;**
- **4 communes sont encore couvertes par un Plan d'Occupation des Sols (POS) ;**
- **2 communes disposent d'une Carte Communale.**

Aussi, **32 territoires communaux,** représentant 66 % des communes de la CCAVM, **sont actuellement soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).**

Cette situation impacte fortement le développement urbain du territoire. Les communes n'étant pas dotées d'un PLU ont peu de maîtrise sur le développement et ses modalités (absence de possibilités de réglementer les implantations, absence d'outils de maîtrise foncière, peu d'influence sur la localisation des projets, etc.). La faible couverture du territoire en documents d'urbanisme explique également que la majorité des logements produits ces dernières années sont des logements de type pavillonnaire en accession à la propriété (via la vente de lots à bâtir et le dépôt de permis au coup par coup).



Documents d'urbanisme approuvés au sein de la CCAVM (source : CCAVM, 2020)

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le conseil communautaire a décidé de se doter d'un PLU intercommunal.

Cette élaboration permettra à la Communauté de Communes d'atteindre les objectifs suivants qu'elle poursuit :

- Concourir à un développement équilibré dans le respect de la diversité du territoire par un maintien des particularités locales et de la typicité de chaque territoire ;
- Préserver les espaces naturels et paysagers (mise en valeur des rivières, maintien des trames paysagères) : entre 2007 et 2019, environ 213 ha de terres agricoles ou naturelles ont disparu (dont 64 ha pour l'habitat) sous l'effet de l'urbanisation, soit une consommation moyenne de l'ordre de 18 ha/an (source : diagnostic). En l'absence de PLUi, la consommation des espaces continuera sur ce rythme ;
- Favoriser le développement économique en privilégiant les ressources du territoire et les filières locales ;
- Favoriser les services à la population ;
- Impulser une dynamique pour la création de logements, privilégier les réhabilitations en centre-ville et en centre-bourg ;
- Respecter les caractéristiques de constructions et de l'architecture locale ;
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine local ;
- Prendre en compte tous les aspects susceptibles de participer au développement touristique et plus particulièrement l'Opération Grand Site du Vézelien.

Le PLUi fixe une réduction de la consommation foncière pour l'habitat à au moins 40 % par rapport à la période 2002-2014. Le SCoT du Grand Avallonnais fixe, quant à lui une réduction de 45 % du rythme de consommation pour l'habitat, l'économie et les équipements :

- Les orientations foncières relatives à l'habitat, définies dans la prescription n°3 du PADD, prévoient l'ouverture à l'urbanisation d'une surface maximale de 80 ha pour l'habitat sur la période 2020-2035, déclinée par EPCI ;
- Les orientations foncières relatives à l'économie et aux équipements, définies dans les prescriptions n°29 et n°31, prévoient l'ouverture à l'urbanisation d'une surface maximale de 70 ha pour l'économie et les équipements sur la période 2020-2035, déclinées par EPCI et par grandes zones d'activités.

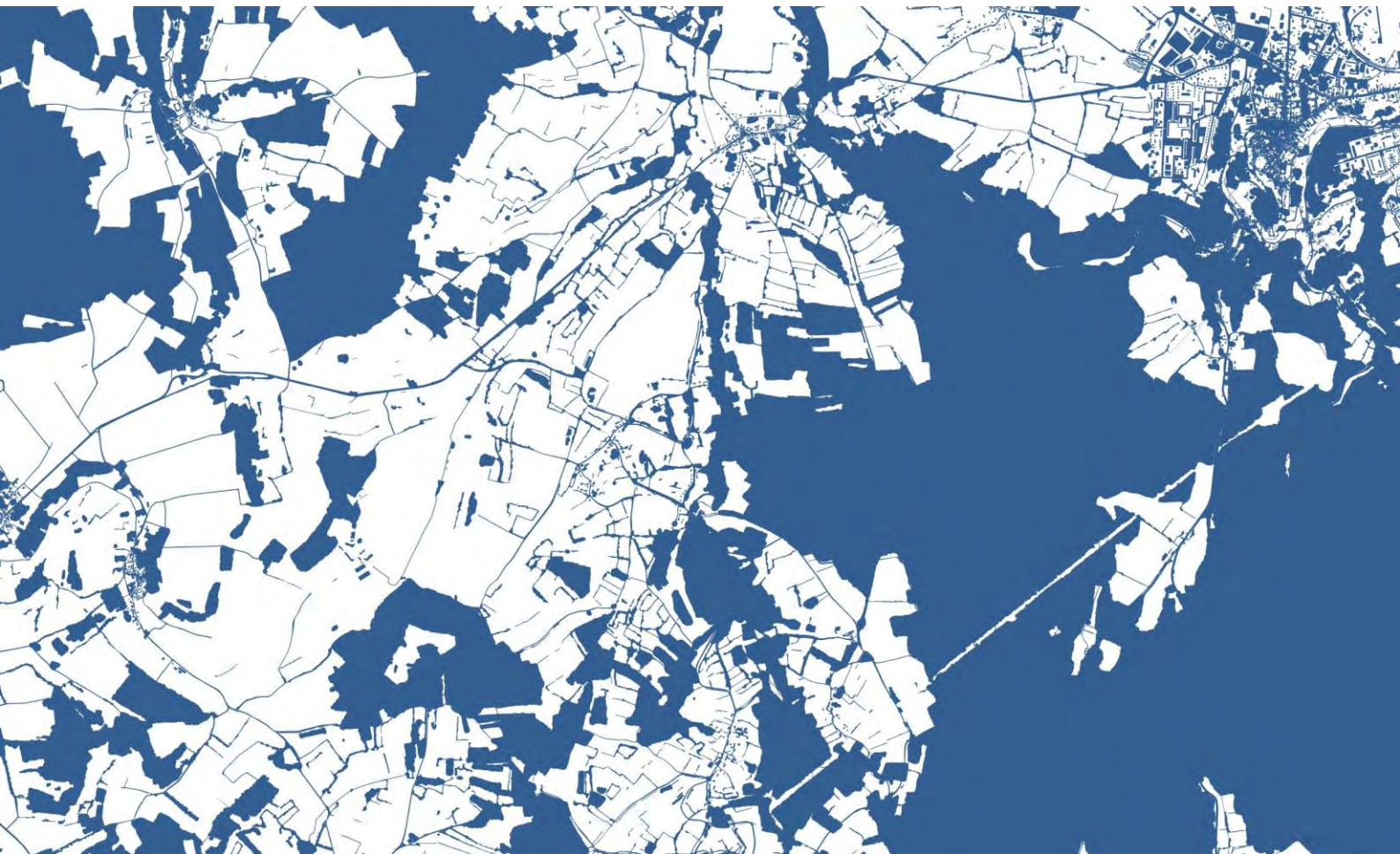
Il est ainsi imposé par le SCoT une ouverture à l'urbanisation de 10,3 ha/an maximum. **Les documents d'urbanisme en place actuellement sur l'ensemble des communes de la CC ne sont pas compatibles avec cet objectif.**

Les perspectives d'évolution du territoire en l'absence d'élaboration du PLUi correspondent notamment à un manque de conformité entre les aménagements urbains et les orientations nationales prises ces dernières années (notamment Grenelle 2), mais aussi avec les objectifs exposés à l'échelle du SCoT.

Le rythme d'érosion des terres agricoles et naturelles apparaît également élevé ces dernières années (18 ha/an entre 2007 et 2019 en moyenne) et les documents d'urbanisme actuels ne sont pas compatibles avec l'objectif de réduction de ce rythme imposé par le SCoT (7,4 ha/an, dont 3,7 ha/an pour l'habitat et 3,6 ha/an pour l'activité).

L'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale permettra d'homogénéiser et d'adapter le développement du territoire aux enjeux actuels et futurs, tout en conservant l'identité de chaque commune.

Chapitre 2 :
Explication des choix retenus

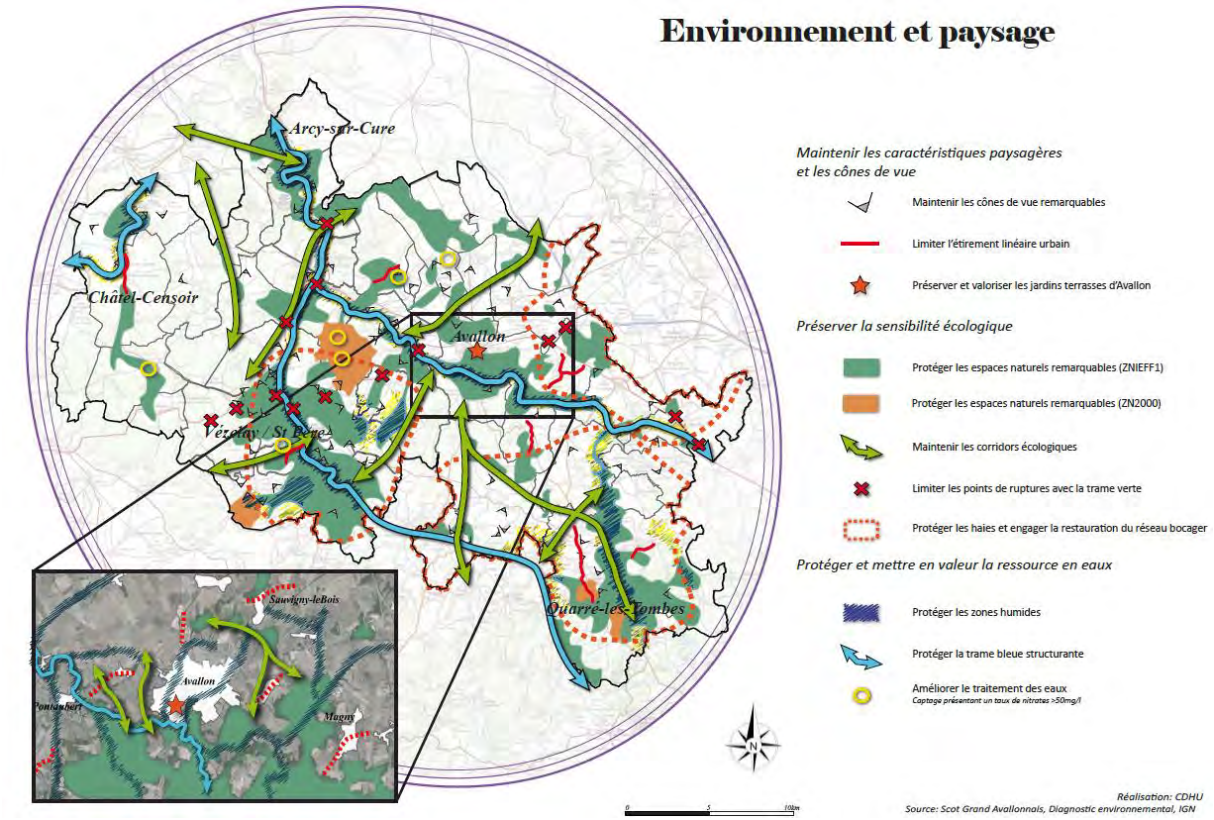


Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD comporte 7 grands axes à l'intérieur desquels se déclinent 25 orientations. Ce document résulte des constats d'un diagnostic transversal qui a permis de mettre en évidence les atouts, contraintes, opportunités et menaces qui caractérisent le territoire.

Pour chaque axe thématique, les enjeux ont été identifiés, Les objectifs à atteindre retranscrits et les outils permettant d'y arriver énumérés.

AXE N°1 : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES



Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

Le territoire de la CCAVM possède une identité paysagère remarquable résultant d'un « patchwork » d'entités toutes aussi différentes et intéressantes. Le PLUi est un outil très efficace pour la protection des éléments paysagers d'un territoire, à conditions que les objectifs en matière d'intervention ne soient pas généralistes et qu'ils prennent bien en compte les particularités propres à chaque secteur.

Aussi, pour cette orientation, les élus ont défini 9 objectifs :

- **Préserver les entités paysagères fortes**
- **Maintenir les cônes de vue remarquables**

Entre les collines du Vézelien, les piémonts bocagers du Morvan la vallée de la Cure… la richesse paysagère de la CCAVM est avérée… et fragile. Ainsi peut-on observer la fermeture visuelle de certains paysages bocagers (Vézelien), un manque d'insertion paysagère des nouvelles constructions (en ligne de crête) ou parfois des coupes rases entrainant de forts impacts sur la perception même des paysages (Morvan).

C'est pour cela que les élus ont décidé de prioriser l'approche pédagogique en prenant en compte le paysage comme témoignage de l'histoire, et issu d'une mémoire collective. Sensibiliser à la préservation au lieu d'obliger à protéger (exemples : Charte communale, nuanciers, fiches ABF, etc.)

Parallèlement à cette démarche, des zones non constructibles seront délimitées autour des cônes de vue.

- **Préserver et valoriser les jardins terrasses d'Avallon**
- **Préserver et restaurer les chemins ruraux, vecteur de découverte du paysage, pour développer une culture du paysage auprès de la population**
- **Intégrer les extensions urbaines au paysage**

Les jardins terrasses d'Avallon matérialisent une richesse indiscutable du patrimoine local. Progressivement délaissés depuis plusieurs décennies, une association permet tant bien que mal de préserver les vestiges de ces installations. Les élus ont choisi de travailler pour leur sauvegarde étant donné qu'ils sont un témoin du passé et qu'ils pourront fortement participer à l'attractivité touristique du territoire.

C'est dans cette optique de mise en valeur paysagère que le choix s'est également porté sur la préservation et la restauration des chemins ruraux. Ils sont des outils indispensables au tourisme en permettant la découverte des paysages.

Dans le but d'éviter les violentes transitions urbain/agricole/naturel mises en évidence lors du diagnostic, des prescriptions paysagères seront données pour l'implantation du nouveau bâti et une attention particulière sera apportée à la qualité de l'ouverture des clairières agricoles. Ceci garantira un peu plus la qualité des paysages.

Ainsi, une meilleure intégration des bâtiments agricoles sera garantie par la règlementation, en priorité au niveau des échangeurs autoroutiers qui, par leur « effet vitrine », matérialisent les portes d'entrée de la CCAVM. Les élus porteront également une attention particulière aux entrées de villes afin d'en préserver l'esthétisme (Saint Père, Chastellux sur Cure…), ou en améliorer l'impact visuel (entrée nord d'Avallon par « la ZI de la Gare »).

- **Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition**

Le diagnostic a mis en évidence la disparition des haies, des murets de pierres sèches ou des arbres remarquables. Participant activement à la qualité de vie et à la richesse de la faune sauvage, il a été décidé que les éléments les plus importants seraient protégés (EBC, 151-19 et 151-23 du CU…).

- **Mettre en avant les actions paysagères dans le cadre de l'Opération Grand Site du Vézelien**
- **Poursuivre la préservation des paysages sensibles du Parc Naturel Régional du Morvan**
- **Assurer une gestion paysagère des espaces forestiers du Morvan et du Vézelien**

Ces trois derniers objectifs viennent résumer la politique générale adoptée par les élus. La protection des paysages reposera en grande partie sur la pédagogie et le dialogue avec les différents acteurs du territoire (administrés, agriculteurs, sylviculteurs, industriels…). Bien entendu, la mise en place de règles viendra conforter ce dialogue afin d'assurer une évolution équilibrée et qualitative des paysages de la CCAVM.

Préserver la sensibilité écologique du territoire

Comme pour le paysage, la sensibilité environnementale du territoire est extrêmement marquée du fait de la présence de nombreuses zones fragiles et écologiquement remarquables. Les élus souhaitent protéger ces milieux par l'intermédiaire du PLUi et ont ainsi mis en place 3 objectifs majeurs :

- **Protéger les espaces naturels remarquables**

Un zonage adapté sera la principale réponse apportée à cette volonté de protection. Mais les élus souhaitent aller encore plus loin en participant activement à la protection et au renouvellement des espèces. Ainsi, en concertation avec les forestiers, ils souhaitent la mise en place d'îlots de senescence (zone volontairement abandonnée) ou l'impact anthropique sera totalement nul et facilitera le développement et la régénération de la vie sauvage.

La protection des haies évoquée plus haut viendra renforcer cette politique, tout comme l'identification et la protection des mares qui jouent un rôle important dans la vie agricole et sauvage (point d'eau pour le bétail). Leur intérêt écologique est réel.

- **Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture**

L'intervention de l'homme sur les milieux tend à fragiliser les populations endogènes (faune et flore). Le diagnostic a mis en évidence ce phénomène, et les différents ateliers qui se sont déroulés sur le thème de l'environnement et des paysages ont mis en exergue certains leviers que les élus pourraient utiliser impacter positivement sur la reconstitution et la préservation des milieux.

Ainsi, la trame bocagère en périphérie des zones urbanisées sera protégée afin d'assurer la présence de la faune et de la flore mais aussi pour la qualité paysagère. La replantation des haies sera étudiée, principalement dans les secteurs qui ont le plus été en proie à l'arrachage. Le but est de reconstituer les espaces de vie mais également les corridors écologiques empruntés par la faune sauvage.

Quant aux corridors identifiés comme présentant un « bon état », ils seront protégés par une règlementation et un zonage adapté, en plus d'un éventuel repérage.

- **Mettre en place des fiches pédagogiques pour sensibiliser la ressource**

Comme pour le paysage, la protection de l'environnement passe par une prise de conscience de son importance auprès des acteurs du territoire. La création de fiches pédagogiques et un travail d'information seront effectués en ce sens.

Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

Au-delà du réseau hydrographique, l'eau est omniprésente sur le territoire et constitue un maillon essentiel à la présence d'une faune et d'une flore remarquable.

Toutefois, il demeure un certain nombre de problèmes liés à la qualité de l'eau, que cela soit au niveau des captages ou des rejets. Afin d'optimiser la prise en compte de la « trame bleue », les élus se sont fixé 3 objectifs principaux.

- **Intégrer une gestion responsable des zones humides et éviter leur urbanisation (application du principe « Éviter, Réduire, Compenser »**

Très présentes sur le territoire, les zones humides constituent une véritable richesse écologique et paysagère. Il est indispensable d'endiguer leur anthropisation par l'imperméabilisation des sols ou la construction de nouvelles zones d'habitat. De ce fait, elles seront identifiées au zonage et leur urbanisation sera évitée.

- **Protéger et valoriser la trame bleue**

Il s'agira ici de mettre en place un zonage protecteur mais aussi de travailler sur la trame douce afin de valoriser la présence des différents cours d'eau traversant le territoire. Les élus se réservent la possibilité de mettre en place des emplacements réservés pour faciliter la mise en place de cette trame douce. De plus, s'il y a lieu, la prise en compte des ripisylves et autres berges sera intégrée également dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Améliorer la qualité des eaux et protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau**

Les moyens d'actions d'un PLUi en terme de gestion de l'eau potable et de l'assainissement sont assez limités. Toutefois, cette thématique est importante sur le territoire de la CCAVM, et les élus veulent utiliser tous les outils à leur disposition pour arriver à une qualité d'eau optimal (potable et assainissement). C'est ainsi qu'une attention toute particulière sera portée pour protéger les périmètres de captage d'eau potable.

Pour le reste, les zones d'extension devront prendre en compte la présence des réseaux d'assainissement et voir si ces derniers sont suffisamment calibrés pour accueillir de nouveaux effluents. Idem en cas d'assainissement autonome ou la réceptivité des terrains devra être prise en compte lors de la délimitation des zones d'extension.

Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain

Le diagnostic a mis en évidence la qualité remarquable du cadre de vie offert aux habitants de la CCAVM. De nombreux bosquets, espaces verts, jardins et autres vergers viennent jalonner les milieux urbains. Au-delà du cadre de vie, cette forte présence végétale participe à la richesse environnementale et paysagère du territoire.

Les élus souhaitent encore renforcer cet atout par 2 grands objectifs.

- **Protéger et accroitre la trame verte urbaine structurante et secondaire**

Les parcs et fonds de jardins, vergers, bosquets, bois … qui participent activement au cadre de vie et qui constituent de véritables réservoirs de vie (faune flore) seront protégés (EBC, 151-19, 151-23…).

Il sera également question de mettre en valeur et de « porter à la connaissance » de la population les éléments les plus remarquables afin de développer le potentiel touristique de la CCAVM.

Toujours pour maintenir le degré de végétalisation actuel et privilégier la qualité du cadre de vie, les OAP ainsi que le règlement imposeront des espaces de respirations ainsi qu'un coefficient de biotope pour tout nouveau projet. Pour cela, ce sont les essences locales qui devront être utilisées.

- **Éviter les îlots de chaleur par une conception des projets urbains intégrant le bio climatisme**

Le climat se réchauffe inexorablement et le bâti futur doit prendre en compte cette donnée afin de limiter sa consommation énergétique mais aussi profiter des apports calorifiques pendant les saisons chaudes. Ainsi, tout espace végétal créé lors d'une nouvelle opération participera à la régulation thermique lors des fortes chaleurs. A contrario, l'orientation des bâtiments et le coefficient d'ouverture permettra de profiter au maximum de l'ensoleillement pour le chauffage des logements.

Contribuer à la transition énergétique du territoire

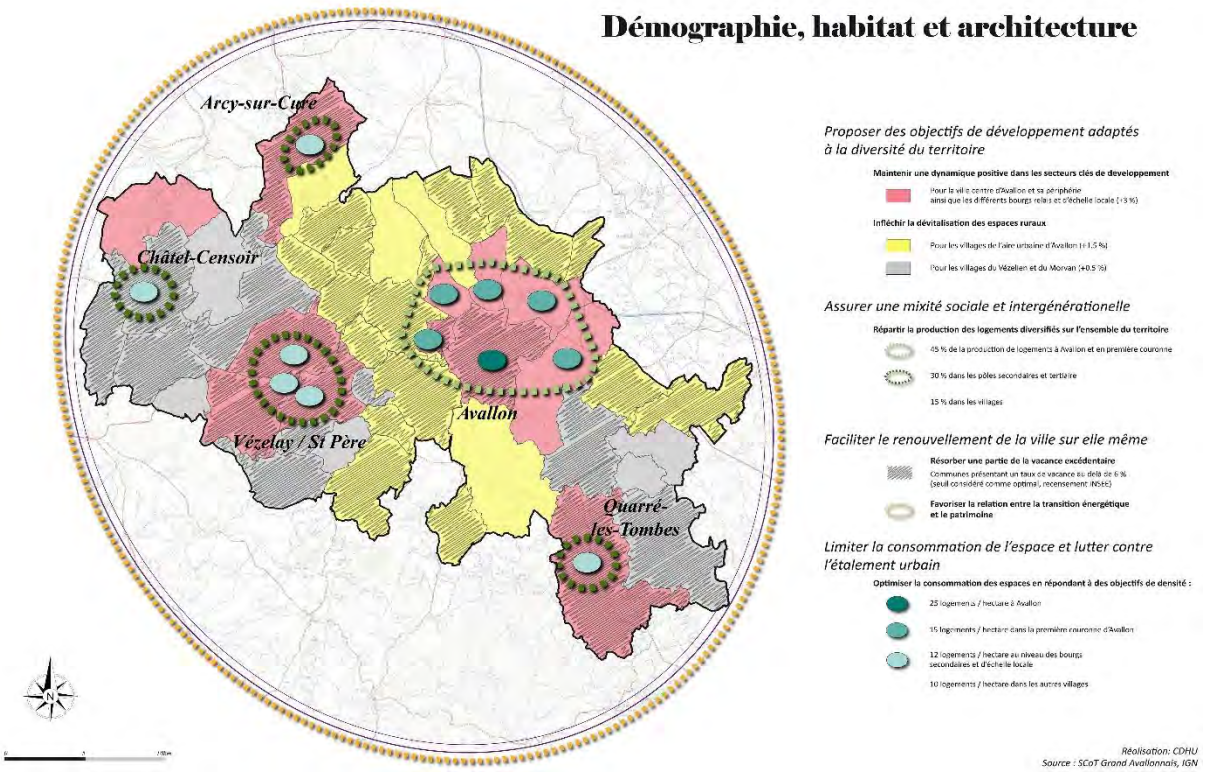
Les activités humaines provoquent inéluctablement un réchauffement climatique. Afin de lutter, à l'échelle de leur territoire, contre ce phénomène, les élus ont choisi d'intégrer un certain nombre d'objectifs dans leur projet de PADD.

- **Inciter au déploiement des installations solaires sur les surfaces artificialisées, en fixant un pourcentage d'équipement pour les nouvelles installations, constructions ou réhabilitations**
- **Renforcer les structures d'accompagnement des projets et assurer leur visibilité**

Ceci permettra de faciliter l'utilisation de ce type d'énergies renouvelables tout en assurant des installations de qualité et viables économiquement.

- **Inciter à la rénovation énergétique des bâtiments**
- **Favoriser les installations photovoltaïques au sol qui n'excluent pas les activités agricoles sur le terrain d'implantation**

Le but est de développer ces énergies renouvelables sans que celles-ci ne viennent consommer d'espaces agricoles. Les structures d'accompagnement veilleront justement à ce que la rentabilité économique d'un projet ne vienne pas interférer dans la vision à plus long terme d'une agriculture dynamique et productive.



Équilibrer le développement démographique

Le diagnostic a mis en évidence une baisse de la population sur le territoire de la CCAVM. Les causes sont économiques, mais pas seulement. Une inadaptation d'une partie du parc de logements, une dévitalisation des territoires ruraux… expliquent également cette baisse de population.

- **Prévoir une croissance démographique d'environ 3 % sur 15 ans (0.2 % par an) pour la ville centre et sa périphérie ainsi que pour les bourgs secondaires.**

Pour le reste du territoire, il s'agira d'

- **Infléchir la dévitalisation des espaces ruraux avec un objectif de 1,5 % de croissance démographique pour les villages de l'aire urbaine d'Avallon et 0,5 %pour ceux du Vézelien et du Morvan.**

Ces taux respectent les prescriptions du SCoT et correspondent à la dynamique actuelle en matière de demande d'installation. En répondant matériellement à cette demande (disponibilités foncières, construction de logements neuf…), la CCAVM s'assure une croissance démographique en rapport avec ses objectifs.

Assurer une mixité sociale et générationnelle

Autre explication du départ des habitants, c'est la dominance sur le territoire du pavillonnaire et du statut de propriétaire. De plus, la typologie des logements observée montre que ce sont les habitations pavillonnaires qui sont majoritaire sur la CCAVM.

Le fait de ne répondre qu'à cette demande entraine une négligence dans les réponses faites pour les autres besoins. Ainsi par exemple, les séniors ayant difficilement accès à des logements en RDC se retournent inexorablement vers la ville centre d'Avallon voire de Dijon ou Auxerre.

Il s'agit donc ici de travailler sur une offre diversifiée en matière de logement qui permettra à l'ensemble de la population de suivre son parcours résidentiel au sein même de la CCAVM.

De ce fait, il est prévu :

- **La production d'environ 1 230 logements sur le territoire de la CCAVM d'ici 2035 (réhabilitation et construction neuve)**
- **Diversifier l'offre de logements (petits, grands, locatif, propriété…)**
- **Répartir ces logements de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire**
- **Proposer des secteurs de mixité sociale lorsque les équipements, les transports et les services le permettent**

Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même

Une partie de la vacance est dite « structurelle ». C'est-à-dire que la demande est là, mais que l'offre ne correspond pas aux besoins exprimés par la population (typologie, performances énergétiques…)

Dans les centralités par exemple, les logements situés au-dessus des commerces sont très souvent vacants car l'accès ne peut se faire que par le commerce en question. D'autres présentent un état de délabrement important ou ne sont absolument pas performants en matière de consommation énergétique. Ces logements sont disponibles, mais inadaptés. Les élus désirent donc les remobiliser en utilisant divers outils et en mettant en place une politique volontariste ciblée en matière de lutte contre la vacance.

- **Reconquérir au minimum un tiers de la vacance excédentaire[1] du territoire entre 2020 et 2035**
- **À horizon 2035, produire des logements sans consommation foncière pour au moins :**
  - **150 logements, soit les deux tiers de la vacance excédentaire, pour la ville d'Avallon**
  - **la moitié de la vacance excédentaire pour les bourgs secondaires, avec un minimum de 20 logements par commune**
  - **la moitié de la vacance excédentaire pour Arcy-sur-Cure**
  - **le tiers de la vacance excédentaire dans les villages concernés par le site du Vézelien**
  - **le quart de la vacance excédentaire dans les autres villages**
- **Effectuer un recensement communal des logements vacants**
- **Récupérer la totalité des logements vacants excédentaires qualifiés, par le recensement, comme récupérables à horizon 2035**
- **Utiliser les divers outils opérationnels disponibles pour reconquérir la vacance excédentaire, tels que les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH),**

[1] Vacance supérieure à 6 %, en deçà de ce chiffre la vacance est considérée comme « naturelle ».

les Programmes d'Intérêt Général (PIG) ou bien encore les Opérations de Restauration immobilière (ORI)

- **Recenser les anciens bâtiments d'activités (granges, entrepôts, etc.) susceptibles d'être transformés en logements et faciliter leur changement de destination**
- **Optimiser le tissu urbain existant via la valorisation des dents creuses et la division parcellaire**
- **Accompagner la densité par les nouveaux modes d'habiter, notamment en travaillant sur l'équilibre logement/espaces publics**

Au final, ces objectifs visent à remobiliser l'existant en l'adaptant si possible aux besoins et à la demande. Cette politique permettra d'offrir une offre adaptée, tout en redynamisant les centres bourgs sans consommer de foncier supplémentaire.

Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain

Entre 2007 et 2019, ce sont plus de 210 hectares de terres agricoles ou naturelles qui ont disparu sous l'effet de l'artificialisation, soit une consommation moyenne de l'ordre de 18 hectares par an.

L'habitat, l'économie et les équipements publics sont les principaux consommateurs d'espaces avec environ 64 hectares artificialisés pour chacun des deux postes.

Les élus, conscients que la consommation foncière recensée est excessive par rapport aux constructions érigées et aux principes des lois ALUR, Grenelle… ont fixé des objectifs chiffrés leur permettant de répondre aux besoins de la population tout en maximisant l'utilisation des espaces.

- **Ainsi, de manière générale, la consommation foncière pour l'habitat sera réduite d'au moins 40 % par rapport à la période 2002-2014**
- **Le « tout pavillonnaire » ne sera plus la manière de répondre à la demande en logements. Des formes d'habitat plus économes en espaces seront proposés (maisons accolées, petits collectifs…)**
- **Une densité minimale à respecter pour les programmes de logements sera mise en place, en rapport avec le rang de la commune dans l'armature territoriale**

Densités brutes moyennes minimales (selon le projet de SCoT)	
Avallon	25 logements / hectare
Périphérie	15 logements / hectare
Bourg secondaire ou d'échelle locale	12 logements / hectare
Autres villages	10 logements / hectare

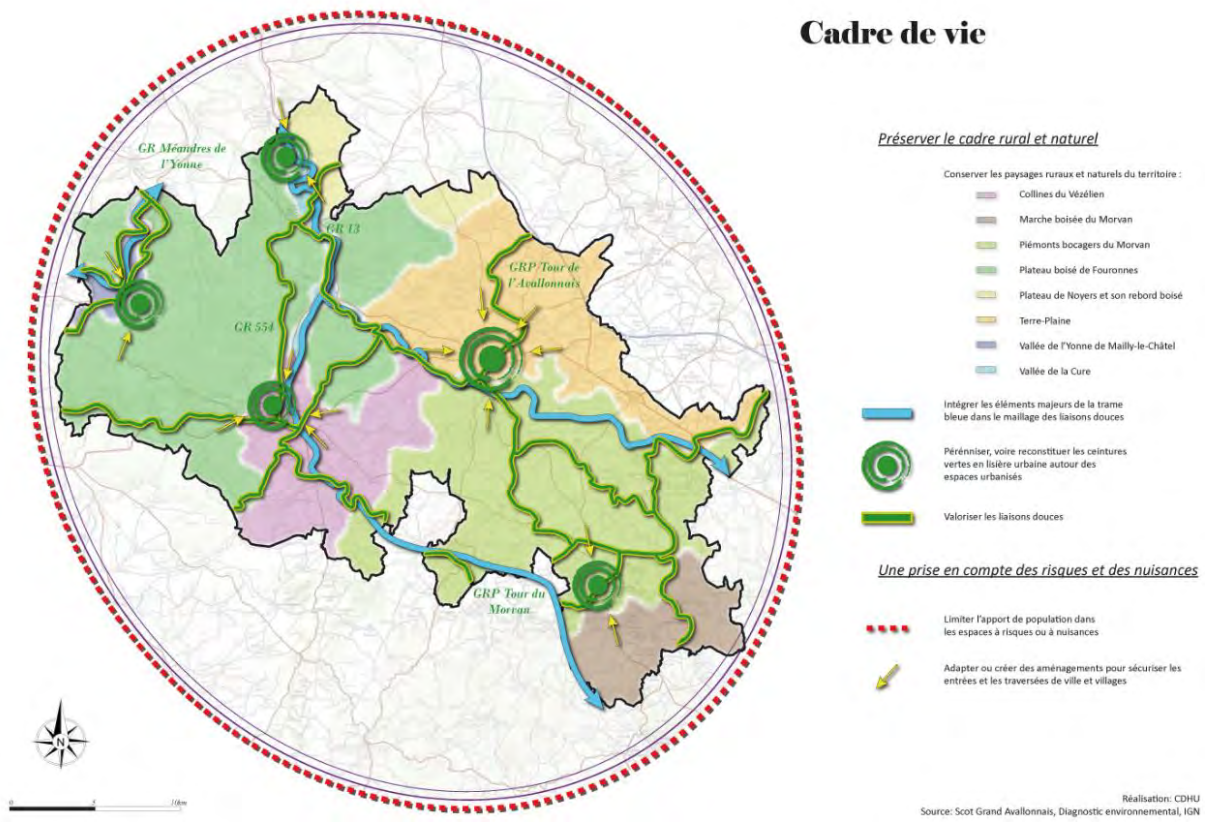
Préserver les identités architecturales locales

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs identités architecturales en fonction des secteurs du territoire. Le Vézelien et l'Avallonais utilisent plutôt des moellons de calcaires et des tuiles de terre cuite alors que le Morvan se caractérise par l'utilisation de matériaux beaucoup plus sombres (ardoise, granit…).

Les constructions actuelles tendent à se standardiser avec l'utilisation de matériaux banalisés. Il en découle des constructions prenant parfois peu en compte les qualités architecturales du bâti traditionnel.

Les élus souhaitent que le développement urbain se fasse en harmonie avec l'identité du territoire. Ils ont donc fixé comme objectif le développement d'une architecture contemporaine respectueuse des identités architecturales locales.

- **Il a donc été décidé de favoriser l'utilisation de matériaux locaux en portant leur existence à la connaissance des administrées (Charte, fiches conseils…)**
- **Les élus réfléchiront à l'opportunité de mettre en place un nuancier comme ceux proposés par le Pays Avallonais ou le Parc régional du Morvan**
- **Une attention sera portée sur le règlement afin de garantir une volumétrie et une implantation des futures constructions en rapport avec l'existant**
- **Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine**



Maintenir la qualité des espaces publics

Le diagnostic a mis en évidence la présence de nombreux espaces publics sur le territoire de la CCAVM. Toutefois, ces derniers sont peu exploités et peuvent ne servir parfois qu'à du stationnement ou à de l'ornement.

Les élus désirent donner un véritable rôle fédérateur à ces espaces en les rendant accessible au public et en faisant de véritables lieux de rencontre.

De ce fait, plusieurs objectifs ont été fixés :

- **Assurer une multifonctionnalité des espaces publics (stationnement, vie de quartier, marché…)**

Il s'agit de leur donner un véritable rôle dans la vie sociale et économique du territoire.

- **Rendre ces espaces publics visibles et accessibles**

Pour qu'ils soient utilisés, ils doivent être connus du grand public.

- **Concevoir des espaces publics de qualité, facilitant leur appropriation par la population.**

Ne plus se contenter de donner un rôle d'ornement ou de stationnement à ces espaces. Ils doivent être multi fonctionnels et matérialiser la « prolongation de l'espace de vie » de la population.

- **Privilégier le végétal pour ces espaces**

En plus d'aider à la gestion des eaux de pluie, cette végétalisation participera à la création d'un cadre de vie de qualité.

- **Assurer la maitrise foncière pour développer les espaces publics**

Les élus souhaitent se rendre propriétaires des terrains pouvant accueillir les espaces publics majeurs. Les emplacements réservés ainsi que le droit de préemption urbain seront des outils utilisés pour mettre en place cette politique.

- **Favoriser les déplacements doux entre ces espaces**

Afin de faciliter leur utilisation, il est nécessaire de permettre à la population de pouvoir les rallier par l'intermédiaire des liaisons douces. En plus de faciliter le déplacement de la population, cela lui permettra également de profiter plus facilement des espaces publics à sa disposition.

Préserver le cadre rural et naturel

La qualité exceptionnelle des paysages présents sur le territoire de la CCAVM est un véritable atout pour l'attractivité résidentiel et touristique du territoire. L'eau et le végétal sont les deux éléments piliers du cadre de vie de qualité offert sur le territoire.

Ils façonnent, avec les différentes entités paysagères recensées, l'identité rurale très marquée du territoire de la CCAVM.

Conserver cette identité et les éléments la constituant est un des enjeux majeurs du PLUi. Aussi, les élus ont fixé plusieurs objectifs en la matière :

- **Intégrer les cours d'eau dans le maillage des liaisons douces tout en prenant en compte les éléments patrimoniaux**

Ceci permettra d'intégrer un peu plus cet élément majeur dans le quotidien des habitants de la CCAVM. En plus de faciliter les déplacements, ces aménagements mettront en valeur le territoire tout en améliorant le cadre de vie.

- **Prévoir des aménagements et implantations, cyclables et piétonniers, réfléchis pour s'intégrer dans le paysage et respecter les différentes entités paysagères tout en les liant entre elles**

Éviter que les aménagements destinés à mettre en valeur le territoire ne viennent au contraire l'impacter négativement par leur présence.

- **Pérenniser voire reconstituer les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains**

Travailler sur l'équilibre des franges paysagères et faire entrer la nature dans les espace les plus anthropisés (ex: les jardins terrasses d'Avallon).

Une prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire présente un certain nombre de risque tant pour la sécurité des habitants que de leurs biens. Que cela soit les inondations, les mouvements de terrain, le radon, la pollution… il s'agira de limiter au maximum l'exposition aux risques des habitants de la CCAVM. Pour cela, les élus ont déterminé un certain nombre d'objectifs visant à mieux intégrer cette notion de risque.

- **Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisance**

Bien intégrer, lors de la délimitation des zones constructibles, les risques et nuisances éventuels ou connus (inondation, mouvement de terrain, bruit…).

- **Réduire les risques/nuisances pour les populations déjà exposées**

Travailler sur l'aménagement de ces secteurs pour améliorer la sécurité des habitants (murs anti-bruit, gestion de l'eau en zone inondable, assainissement…)

- **Adapter ou créer des aménagements pour sécuriser les entrées ou les traversées de ville**

Les élus souhaitent lancer un certain nombre d'études qui aboutiront à des préconisations visant à améliorer la sécurité le long des axes fortement fréquentés. Ces aménagements prendront également en compte les voies douces.

- **Encadrer les aménagements le long des axes à grande circulation**

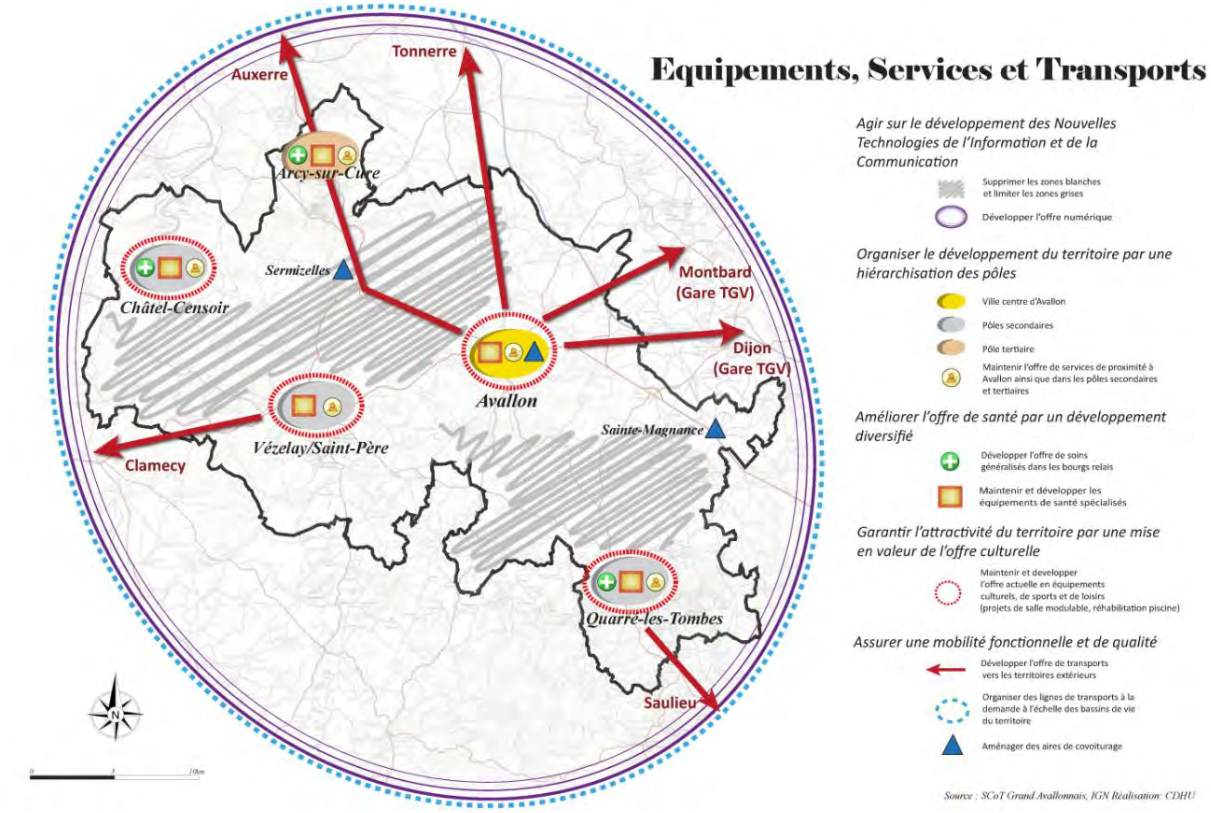
Le choix des zones urbaines et à urbaniser le long de ces axes seront accompagnés de dispositions visant à prendre en compte le bruit et la sécurité des usagers. Ainsi, des prescriptions architecturales ou des principes d'aménagements seront introduits dans les OAP, le règlement voire au sein d'une étude entrée de ville si nécessaire.

- **Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers**

Ceci est destiné à limiter le risque de ruissellement et les conséquences désastreuses que cela pourrait engendrer.

- **Prendre en compte la problématique du ruissellement et sensibiliser sur l'entretien des berges**

Autant le risque ruissellement peut être en partie géré par le maintien de la perméabilité des sols, autant le risque inondation peut également être limité par un bon entretien des berges qui permettra un meilleur écoulement des eaux lors des périodes de crue.



L'attractivité d'un territoire dépend fortement de la qualité des services et équipements dont il dispose. Le diagnostic a mis en exergue un certain nombre de points forts mais également des lacunes auxquelles les élus devront apporter des réponses adaptées.

Un certain nombre d'enjeux ont été défini comme l'accessibilité à internet, la hiérarchisation des pôles, le maintien d'une offre de service en matière de santé…

En premier lieux, il s'agira de :

Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

Internet, la fibre et la qualité du réseau de téléphonie mobile sont des équipements majeurs pour rendre le territoire attractif, tant pour les habitants que pour les éventuels acteurs économiques. Ils permettront de répondre efficacement aux deux principales nouvelles formes d'organisation du travail que sont le télétravail et le commerce en ligne.

De ce fait, les élus souhaitent :

- **Supprimer les zones blanches et limiter les zones grises**

Pour qu'aucune partie du territoire ne soit rédhibitoire en terme d'accueil de population ou d'unité économique du fait de l'absence de cet équipement majeur de communication.

- **Favoriser le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire, notamment en exigeant la pose de fourreaux pour la fibre optique**

Le PLUi n'est pas l'outil le plus adéquat pour la modernisation des réseaux internet et mobile. Toutefois, il peut donner un certain nombre de prescriptions visant à faciliter leur installation.

- **Anticiper les usages liés au numérique**

Ne pas intégrer la notion de télétravail, de commerce en ligne… serait une erreur majeure en matière de stratégie de développement territorial. En effet, ces nouveaux modes de travailler représentent l'avenir et ne pas les prendre en compte reviendrait à condamner l'attractivité du territoire de la CCAVM.

Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles

L'organisation du territoire s'organise selon 3 échelons :

- Avallon : la ville centre qui joue le rôle de pôle structurant avec la présence de l'ensemble des services supérieurs sur le territoire
- Les bourgs secondaires (Châtel Censoir, Vézelay-Saint Père, Quarré le Tombes et Arcy sur Cure) qui apportent une réponse aux besoins quotidiens de la population ?
- Les espaces ruraux qui s'appuient sur les bourgs secondaires mais qui offrent les services de première proximité (écoles, mairie…)

Le PLUi doit permettre d'organiser le territoire en hiérarchisant les pôles afin de permettre le maintien d'un développement homogène.

Il a ainsi été jugé indispensable de :

- **Maintenir un aménagement du territoire homogène consolidant le tissu rural tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial**

La disparition des services minimum en secteur rural engendrera inéluctablement sa désertification et de ce fait, un déséquilibre démographique important.

- **Maintenir l'offre de service de proximité dans les pôles secondaires**

Idem, la disparition de ces services imposerait aux habitants des milieux ruraux de se rendre sur Avallon pour les services de première nécessité. L'attractivité du territoire s'en trouverait fortement affectée avec une mobilité importante de la population actuelle vers d'autres secteurs mieux équipés, en dehors du territoire de la CCAVM.

- **Veiller à la capacité d'accueil suffisante des secteurs appelés à se développer**

Pour être attractif, un territoire doit posséder une offre de services et d'équipements en rapport avec ses ambitions. De ce fait, les élus devront s'assurer de leur présence ou de leur capacité à les accueillir.

- **Adapter les équipements et les réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi.**
- **Rendre accessible l'ensemble des équipements aux personnes à mobilité réduite**

Trouver un juste équilibre entre l'offre et la demande.

Améliorer l'offre de santé par un développement diversifié

L'attractivité du territoire de la CCAVM se traduit également par son offre complète en matière de santé. Toutefois, comme la majorité des territoires ruraux, la CCAVM peine à maintenir une offre complète et répartie de manière homogène.

De ce fait, les élus ont déterminé 4 objectifs principaux afin de maintenir cette offre, voire de la développer, pour préserver l'attractivité de la CCAVM :

- **Maintenir et développer les équipements de santé spécialisés**
- **Pérenniser voire développer l'offre de soins généraliste**
- **Encourager les permanences régulières et périodiques des spécialistes**

Ces offres tendent à disparaitre sur le territoire et à se délocaliser vers Auxerre voire Nevers et Dijon. Les élus souhaitent les préserver. La création de maisons de santé pourra par exemple être une des réponses adaptées.

- **Accompagner le vieillissement de la population**

La population de la CCAVM est en proie au vieillissement. Afin d'assurer son maintien sur le territoire mais également en vue de créer des emplois, les élus souhaitent travailler sur le développement du service à la personne et du service à domicile. Ceci permettra de pallier le manque d'équipements plus structurants tels que les maisons de retraite et d'offrir une offre de service en rapport avec les besoins de la population.

Garantir l'attractivité du territoire par une mise en valeur de l'offre culturelle et par un développement de l'offre en équipements de sports et de loisirs

Le diagnostic a mis en évidence la présence de nombreux sites culturels d'intérêt majeur, que cela soit au niveau du patrimoine paysager, architectural ou religieux. Toutefois, il a été observé un certain manque de communication autour de ces sites afin de les porter à la connaissance du grand public.

Aussi, afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire intercommunal, les élus vont axer leurs efforts sur :

- **La promotion de l'offre existante auprès de la population et des visiteurs**

Que cela soit par internet, par des campagnes publicitaires et d'informations ou par d'autres moyens, le but est de promouvoir les richesses touristiques et culturelles présentes sur le territoire, et ainsi renforcer son attractivité et son développement économique.

- **Renforcer les liaisons entre les différents équipements**

Il s'agit ici de travailler sur le développement de « thématiques culturelles et touristiques » afin de mettre en valeur l'ensemble du potentiel territorial au-delà des frontières administratives. Vauban par exemple a fortement marqué l'histoire de la région. Il pourrait donc être question de mettre en valeur ce potentiel tout en informant le touriste de la présence de la demeure de Vauban à Bazoches, village proche bien que situé sur le département de la Nièvre.

- **Maintenir et développer l'offre actuelle en équipements culturels, de sports et de loisirs**
- **Permettre l'accueil d'une offre évènementielle**

Certains équipements sont obsolètes, inadaptés ou insuffisants, ce qui oblige les habitants à se tourner vers des territoires voisins pour trouver une offre adaptée à leur demande.

On peut prendre le cas de la piscine d'Avallon, l'absence de grandes salles modulables pour l'accueil d'évènements d'envergure … Les élus souhaitent travailler sur le comblement de ces manques et ainsi améliorer l'offre de service et de fait, le cadre de vie offert aux habitants.

Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

Le territoire bénéficie d'un excellent réseau routier permettant de relier rapidement les différents points du territoire. Ainsi, aucune commune n'est à plus de 20 minutes du pôle central d'Avallon et 10 minutes d'un pôle secondaire. L'autoroute par contre peut être plus lointain, mais jamais à plus de 45 minutes.

Au niveau du transport ferroviaire par contre, une seule ligne permet une utilisation locale. Il s'agit de la ligne Corbigny Avallon qui dessert Avallon, Arcy sur Cure, Sermizelles et Châtel Censoir. La ligne TGV traverse le territoire mais la gare la plus proche se situe à Montbard (45 minutes).

Les transports collectifs sont également peu développés et ne permettent qu'une desserte partielle du territoire.

Le transport est donc assuré quasi uniquement par la voiture. De ce fait, les élus envisagent le développement de modes de transports alternatifs permettant la mobilité de toutes les tranches de population habitant le territoire de la CCAVM, tout en limitant les impacts négatifs sur l'environnement.

- **Renforcer/Développer les transports en commun et les cheminements doux (vélo & piétons)**
- **Développer les alternatives à la pratique individuelle de la voiture (covoiturage, autopartage, vélo électrique, etc.)**

Une grande partie des déplacements concernent de courtes distances. La trame douce peut répondre en grande partie aux besoins de déplacements, à condition qu'elle soit adaptée et connectée. Idem pour les transports en communs qui pourraient être développés sur les secteurs les plus peuplés pour limiter l'utilisation de la voiture.

On pense également aux plateformes de covoiturage, au développement des vélos électriques permettant d'utiliser les liaisons douces sur de plus longues distances, …

- **Organiser et optimiser le stationnement dans les centres-bourgs et réfléchir aux cheminements depuis les parcs de stationnement vers les points d'intérêts**

Il s'agira de laisser plus de place au piéton en facilitant ses déplacements depuis les lieux de stationnement. En assurant une trame douce fluide, le conducteur sera plus enclin à laisser sa voiture un peu plus loin des centres bourgs, ce qui décongestionnera la circulation.

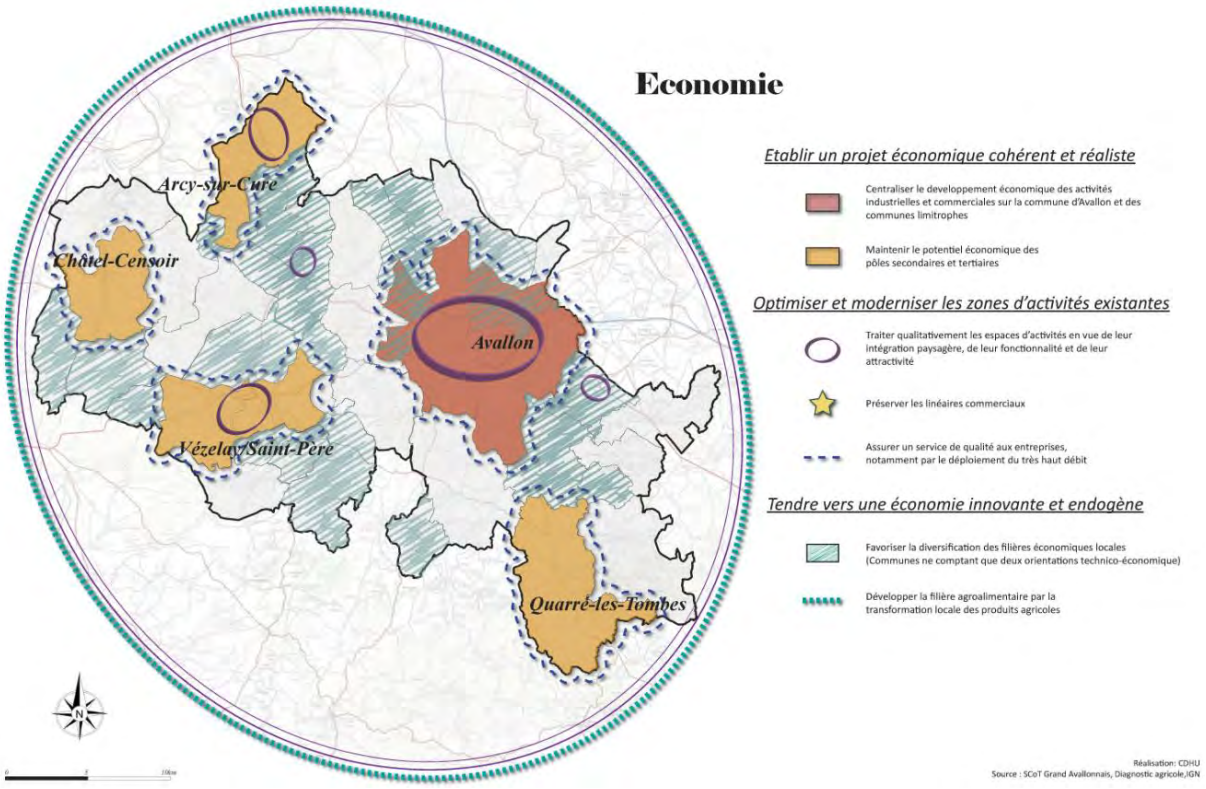
- **Maintenir et développer l'offre de transports vers les territoires extérieurs**

Ceci permettra d'augmenter l'attractivité du territoire car cela facilitera l'installation de nouveaux habitants travaillant sur des territoires extérieurs.

- **Rapprocher habitat et lieux générant des déplacements**

Limiter les déplacements en rapprochant l'usager des lieux qu'il fréquente (travail, loisir, tourisme, service…)

AXE N°5 : ÉCONOMIE



La CCAVM possède sur son territoire un certain nombre d'entreprises offrant de nombreux emplois (Schiever, Pneus LAURENT, SKF...). Toutefois, on observe sur le territoire quelques zones d'activité vieillissantes et qui nuisent à la perception générale du territoire, surtout en centre bourg.

Le but est donc de travailler sur plusieurs points bien particuliers visant à améliorer l'attractivité et la compétitivité du territoire.

Établir un projet économique cohérent et dynamique

- **Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire**

Les élus souhaitent que chaque secteur du territoire puisse se développer en fonction de son rang. Cela pourra se faire par un renforcement de l'offre commerciale, une diversification des activités… Le but est de maintenir voire attirer de nouvelles populations.

- **Porter les efforts à Avallon et sa périphérie en matière d'industries lourdes et de grandes/moyennes surfaces commerciales**

C'est surtout au niveau de l'aire d'influence d'Avallon que les élus souhaitent intervenir. L'attractivité d'un territoire repose en grande partie sur une ville forte. Il s'agira donc d'améliorer son offre en matière de services, commerces tout en développant les emplois d'une manière plus générale.

- **Développer le potentiel économique des pôles de proximité par le développement de l'activité artisanale, commerciale et touristique**

Concernant les bourgs secondaires, il est indispensable de maintenir un certain niveau d'emploi et de services pour que leur bassin de vie se maintienne voire se développe.

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

Enfin, pour préserver une certaine attractivité des milieux les plus ruraux, il est nécessaire de maintenir un le niveau d'activités. Pour cela, les élus souhaitent encourager l'implantation de nouvelles activités comme par exemple l'artisanat, les autoentrepreneurs…

Optimiser et moderniser les zones d'activité existantes

Le diagnostic a mis en évidence la forte consommation des espaces induite par les zones d'activité. Il a également recensé un certain nombre de zones vieillissant présentant un taux de vacance très élevé.

Les principaux enjeux qui ressortent sur le territoire consistent à diminuer la consommation des espaces agricoles en limitant les extensions et densifiant les zones existantes. Il s'agira également de reconquérir les zones obsolètes présentant une sous densité d'utilisation.

Il est également nécessaire de mieux réfléchir à l'insertion paysagère de ces zones d'activité qui, généralement placées en entrée de ville, ont un effet vitrine important et influent sur la première impression que l'on peut se faire de la commune ainsi traversée.

Ainsi, les objectifs suivants ont été déclinés par les élus :

- **Favoriser la densification et/ou la requalification des espaces à vocation d'activités**

Limiter la consommation des espaces, améliorer les perceptions visuelles et les insertions paysagères.

- **Favoriser des formes et organisations économes en espaces pour les nouvelles zones d'activité (mutualisation, pépinières d'entreprises, etc.)**

Permettre une meilleure insertion paysagère tout en maximisant l'utilisation des espaces consommés.

- **Traiter qualitativement les espaces d'activités en vue de leur intégration paysagère, de leur fonctionnalité et de leur attractivité**

Une meilleure insertion paysagère des zones d'activité donnera une meilleure perception générale du territoire.

- **Assurer des services de qualité aux entreprises, notamment par le développement du très haut débit**

C'est l'un des enjeux majeurs du territoire en matière de développement économique. Sans une couverture adéquate (4G, fibre, haut débit…) le territoire n'offrira pas les équipements nécessaires en

matière de connectivité afin d'être attractifs pour les entreprises. Le développement économique de la CCAVM dépend en grande partie de ce déploiement.

- **Préserver les linéaires commerciaux, tout en veillant au bon fonctionnement des bâtiments (desserte des logements à l'étage, locaux vacants depuis trop longtemps, etc.)**

Il est observé que le petit commerce a tendance à quitter les centres pour des cellules en périphérie, mieux achalandées, quand il ne ferme pas définitivement. Les seuls usages qui parviennent à s'y maintenir sont le logement ou les activités de services (banques, agences immobilières, etc.), cela a donc tendance à accélérer la dévitalisation des centralités. Toutefois, à la vacance commerciale s'ajoute la vacance résidentielle dans les étages des commerces, du fait de dispositions des bâtiments inadaptés aux usages contemporains (entrée partagée entre commerce et logement, nuisances sonores ou olfactives, etc.), aussi préserver l'attractivité d'une centralité par le maintien de sa diversité commerciale est certes une priorité, mais cela ne doit pas mener à un blocage des logements situés dans les étages.

- **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)**

Si le territoire veut rester attractif et apporter l'emploi et les services nécessaires à son ambition démographique, il doit s'assurer d'accueillir dans de bonnes conditions de nouvelles activités et de nouveaux équipement pour les quinze ans à venir. Or, comme le montre le diagnostic, la crise de 2008 a fortement ralenti l'installation de locaux économiques et d'équipements sur le territoire. Aussi, la conjoncture économique a influencé l'analyse de la consommation foncière du SCoT (établie entre 2002 et 2014). C'est pourquoi l'effort de réduction est moindre comparé à celui fourni pour l'habitat, le projet de PLUi tablant sur une dynamique économique plus favorable que les deux précédentes décennies. Toutefois, il conserve l'ambition de réduire l'impact de l'économie sur les milieux naturels et agricoles, en optimisant les fonciers d'activité et d'équipements.

Tendre vers une économie innovante et endogène

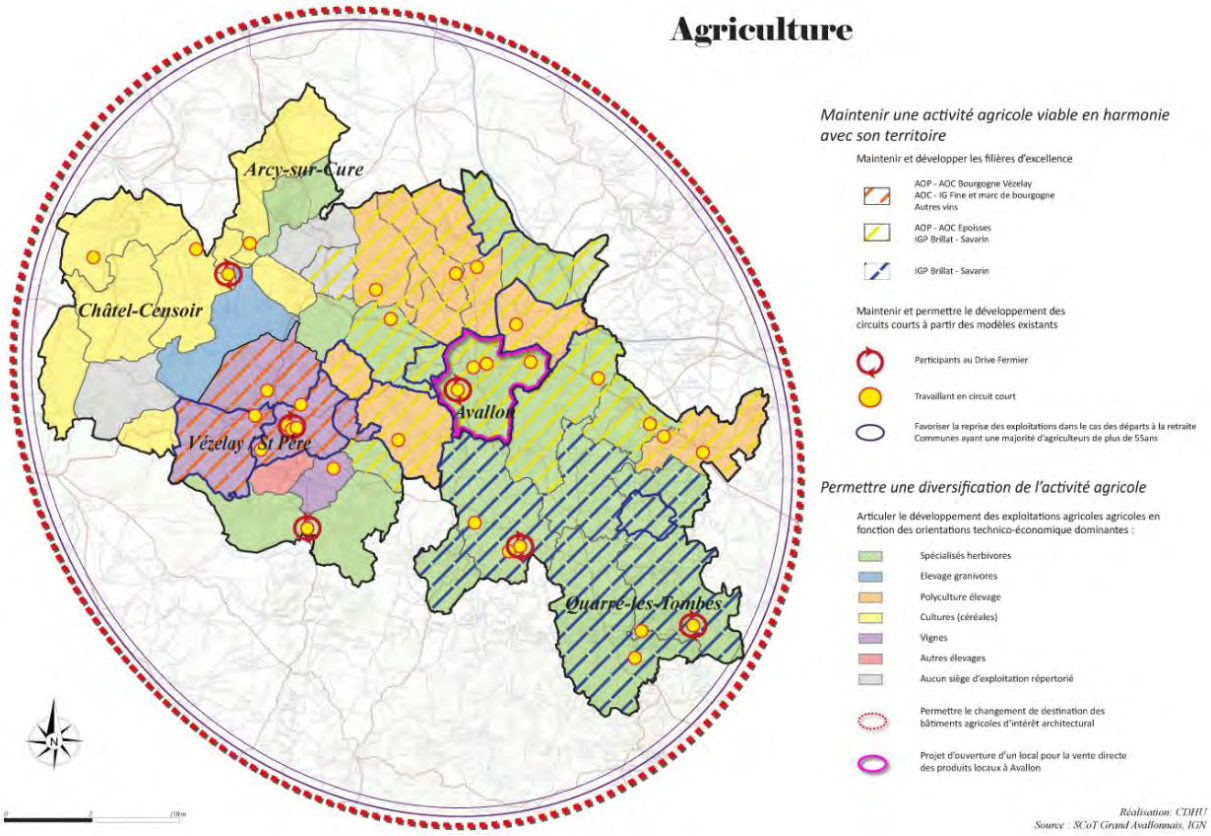
Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de rendre le territoire plus compétitif afin qu'il attire des entreprises extérieures, mais il a également montré qu'il est indispensable de travailler sur le développement économique de manière endogène, c'est-à-dire issu du territoire.

Cela passe par un meilleur soutien de l'économie locale, la mise en place d'une consommation issue du terroir, une valorisation de la main d'œuvre déjà présente. Il s'agira également de favoriser les filières courtes et de mettre en valeur le potentiel propre au territoire de la CCAVM

Pour cela, les élus ont déterminé 4 objectifs principaux :

- **Favoriser la diversification des filières économiques locales (viticole, maraichère, filière bois, artisanale, etc.)**
- **Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts (artisanat, drives fermiers, magasin de producteurs, etc.) et d'innovation locale (fablabs, recycleries, pépinières d'entreprises, etc.)**
- **Développer la filière agroalimentaire par la transformation locale des produits agricoles, énergie solaire, géothermie, hydroélectricité, etc.)**
- **Diversifier l'activité économique par la promotion des énergies renouvelables (méthanisation, énergie solaire, géothermie, …**

Le territoire regorge d'atouts insuffisamment exploités. En optant pour une politique de développement très axées sur le la mise en valeur des potentiels locaux, les élus souhaitent avoir une économie dynamique, moins dépendante des conjonctions extérieures. Une réponse locale est une réponse moins soumise aux aléas économiques nationaux, voire mondiaux.



Majoritairement rural, le territoire de la CCAVM est propice à l'agriculture qui se veut diverse et variée. On recense de la viticulture (Vézelien), de la céréaliculture (plateaux de Bourgogne), de l'élevage (Morvan)…

On recense également tout un ensemble de filières complémentaires (sapins de Noël, maraichage, escargots, fruits…).

Bien que l'âge des exploitants soit en augmentation régulière, cette activité est en évolution constante et participe à l'attractivité du territoire de par son influence sur l'environnement, le tourisme, les paysages…

Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

- **Intégrer une gestion économe des espaces agricoles**

Les élus sont conscients de l'impact de la consommation des espaces sur l'activité agricole. En ce sens, les espaces d'extension seront mesurés et en rapport avec les besoins et le scenario de développement prévu. Le but est d'assurer un dynamisme de construction équilibré, impactant le moins possible l'agriculture.

- **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.**

Le but est ici de se doter d'un document qui sera en capacité de répondre favorablement à la majorité des demandes d'installation ou de développement tout en garantissant une implantation intégrée et fonctionnelle des bâtiments.

Le diagnostic agricole a montré les difficultés auxquelles les agriculteurs étaient confrontés (manque de terrains disponibles, règlementation inadaptée…). De ce fait, afin de faciliter le développement de cette activité, le zonage et le règlement prendront en compte la dynamique observée et les projets recensés, notamment en permettant au PLUi d'évoluer au fur et à mesure de la naissance de projets d'installation d'agriculteurs.

- **Respecter les périmètres de réciprocité**

Afin de garantir la pérennité des exploitations existantes et leur potentiel de développement, les élus travailleront pour éviter de rapprocher l'urbanisation des exploitations existantes.

- **Permettre le changement de destination des bâtiments agricole remarquables**

Le diagnostic a mis en évidence le fait que la richesse architecturale du territoire repose en partie sur la qualité du bâti agricole ancien. Toutefois, celui-ci ne correspond plus aux besoins des exploitations modernes. Afin d'en garantir la pérennité, les élus désirent permettre le changement de destination (logements, gîtes…) de ce bâti, à condition toutefois que les réseaux nécessaires ne soient pas trop éloignés afin de limiter les coûts pour la collectivité.

De plus, cela contribuera à maintenir l'identité du territoire et de fait, son attractivité.

- **Maintenir et retrouver les filières spécifiques**

L'une des particularités du territoire réside dans la qualité et la diversité de son agriculture. Que cela soit le vignoble du Vézelien, le maraîchage ou les arbres de Noël, les élus souhaitent mettre en valeur ces richesses qui participent à l'identité territoriale. Un travail sur le zonage et le règlement sera ainsi effectué en ce sens.

- **Améliorer la circulation des engins**

L'agriculture locale ne nécessite pas d'engins aussi imposants que ceux utilisés pour l'agro-industrie (Beauce, Picardie, plaines de Champagne…). Toutefois, un travail sera mené sur la règlementation afin de limiter le stationnement sur la voie publique qui peut être extrêmement gênant pour la circulation des engins. Ainsi, le stationnement pour les constructions futures ou les réhabilitations d'envergure pourra être imposé hors voie publique.

Permettre une diversification de l'activité agricole

Les circuits courts sont encore peu nombreux sur le territoire bien qu'en plein essor. Le diagnostic a mis en évidence le fait que la diversification de l'activité est une condition sine qua none pour que celle-ci puisse continuer à exister durablement sur le territoire.

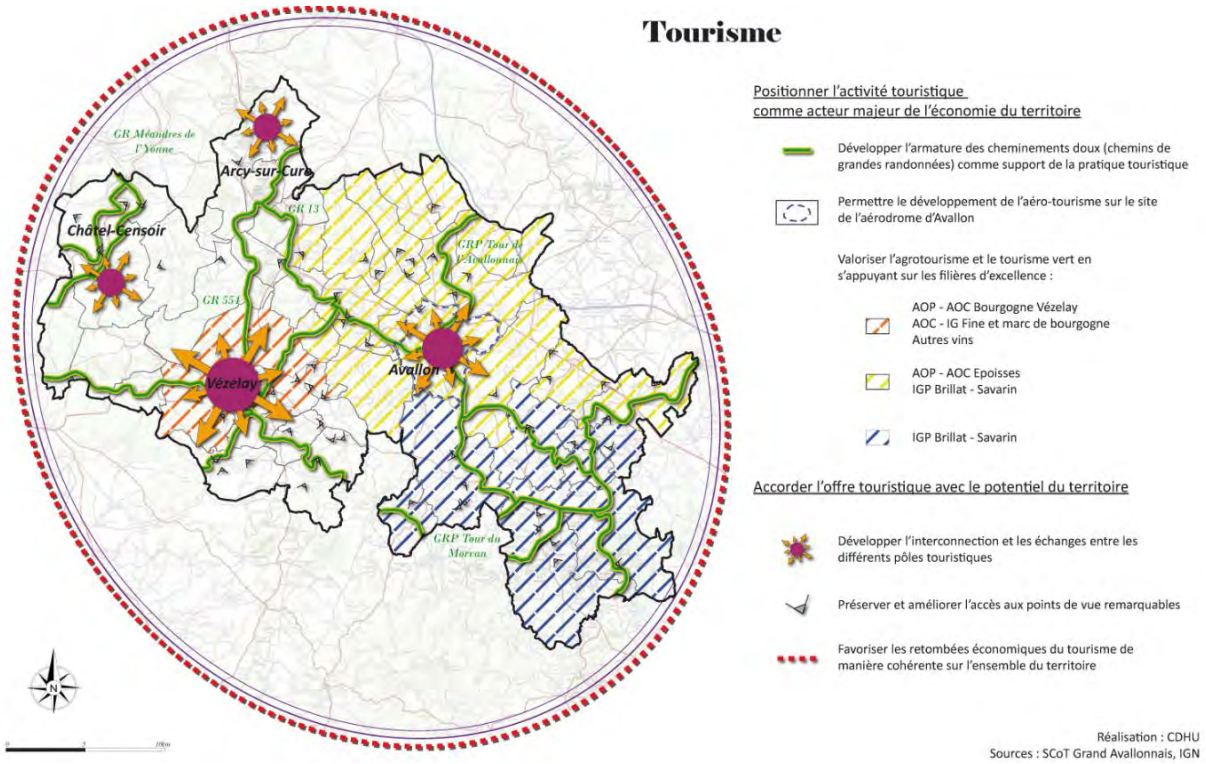
- **Un des objectifs sera donc de permettre le développement des filières courtes, la vente directe et la transformation des produits locaux**

Cela redynamisera l'économie agricole tout en répondant à une demande de plus en plus importante de la population en matière de consommation locale. Ainsi, la règlementation sera adaptée afin de permettre la création de locaux de vente directe ou de production.

- **Faciliter le changement de destination des bâtiments remarquables**

Déjà évoquée ci-avant, cette possibilité de changement de destination permettra de créer des locaux de vente, de transformation… sans consommer de foncier supplémentaire tout en garantissant la pérennité d'une partie du patrimoine bâti agricole du territoire.

AXE N°7 : TOURISME



Le tourisme est une des activités majeures du territoire. Son potentiel de développement est également très important étant donné les richesses patrimoniales recensées.

Au-delà de la Basilique Sainte-Marie-Madeleine qui accueille plus d'un million de visiteurs par an, d'autres sites d'intérêt sont présents sur le territoire (Musée Vauban, château de Chastellux sur Cure, jardins-terrasses d'Avallon…).

Autre atout, la diversité des paysages et la quiétude observée qui favorisent le développement du tourisme dit « vert » (excursions randonnées, camping nature, pêche…)

Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire

Il s'agira ici de maintenir l'attractivité du territoire en diversifiant les activités économiques liées au tourisme ce qui permettra la création d'emplois, l'augmentation des retombées économiques mais également la revitalisation des espaces ruraux.

- **Anticiper le développement des projets d'aménagement touristique des principaux sites du territoire**
- **Favoriser une retombée économique du tourisme de manière cohérente sur l'ensemble du territoire**

Il s'agira ici de travailler pour mettre en valeur l'ensemble du territoire. Les équipements ne seront pas centrés sur les bourgs centres ou sur les sites déjà renommés. Ainsi, les spécificités propres à chaque secteur de la communauté de communes devront être mises en avant et un travail en rapport avec les territoires voisins pourra être entrepris afin de mettre en valeur des potentialités dépassant la simple frontière administrative (Thématique Vauban, circuits de randonnées…)

- **Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme (commerces et services à la personne, artisanat d'art, etc.)**

Les élus souhaitent permettre le changement de destination du bâti agricole remarquable (gîtes, chambre d'hôte…) et soutenir l'installation d'artisans d'art, des métiers de bouche… Sauf sur Avallon et Vézelay, le diagnostic a montré l'insuffisance et la répartition inégale de ces structures.

Les élus valoriseront ce potentiel en insistant sur les aspects « terroir » et « nature » qui sont les atouts majeurs du territoire en matière de développement touristique.

- **Valoriser l'agrotourisme et le tourisme « vert » (sport, plein air, écologie, etc.) comme richesse locale et touristique**

C'est sur cet aspect que le territoire offre le potentiel de développement le plus important. Peut mis en valeur à ce jour, les élus insisteront sur cet atout par la promotion du parc naturel ainsi que la diversité des itinéraires de randonnée. Ainsi, le zonage et le règlement pourront faciliter l'installation d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, yourtes, roulottes…) très en rapport avec la nature. Ce genre d'activité est en plein essor et correspond tout à fait aux caractéristiques du territoire.

- **Prévoir une zone de développement pour l'aéro-tourisme**

Avallon est équipé d'un aérodrome qui peut accueillir quelques ULM ou petits avions, mais il n'est pas en capacité d'accueillir des aéronefs de plus grande envergure. Le développement de cet équipement permettrait de toucher une catégorie de touristes non négligeable recherchant un lieu de villégiature accessible par avion privé.

De plus, cela serait un atout de taille pour le développement des entreprises présentes sur le territoire en permettant des relations économiques beaucoup plus lointaines et rapides.

Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire

Le tourisme sur la communauté de communes s'articule essentiellement autours des sites de Vézelay et d'Avallon. Le diagnostic a toutefois mis en évidence le fort potentiel de cette activité, surtout pour les courts séjours et le tourisme vert. Un manque de lisibilité de l'offre ainsi qu'une certaine carence en matière d'hébergement touristique freine toutefois le développement.

- **Améliorer et moderniser l'hébergement touristique (capacité et visibilité des hébergements)**
- **Permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique en accord avec la demande croissante (tourisme vert, gîte, hébergement vélo relais, hébergement de groupe, hébergement insolite, etc.)**

Pour développer le tourisme, il faut une capacité d'accueil adaptée. Le territoire offre un panel d'activités très varié capable d'assouvir les besoins de nombreux touristes, mais les hébergements proposés ne répondent pas à la demande. Aussi, les élus souhaitent permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique capable de répondre à la diversité des besoins exprimés.

Cela se fera par l'intermédiaire du zonage et du règlement qui pourra identifier des zones spécifiques pour l'implantation d'habitations légères de loisir. On pensera également à l'habitat insolite ainsi qu'au tourisme itinérant (aires de camping-car, caravaning…)

- **Développer l'armature des cheminements doux comme support de la pratique touristique (conserver et développer les chemins de randonnée)**

Comme dit précédemment, l'offre en matière de cheminements (piétons, cyclistes…) est assez développée mais peu portée à la connaissance de la population touristique. Il est donc nécessaire de travailler la promotion de ce potentiel par l'intermédiaire de supports publicitaires et une signalétique adaptée. Il s'agira également d'identifier des emplacements réservés permettant d'élargir, aménager, créer de nouvelles voies qui viendront enrichir le réseau doux existant.

- **Rendre accessible l'ensemble des sites touristiques aux personnes à mobilité réduite**

Les élus continueront à travailler sur l'aménagement des sites touristiques pour faciliter l'accueil des PMR. Il s'agira également de penser tout nouveau projet avec cette problématique. Le PLU n'est pas l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins des PMR, mais il pourra garantir par l'intermédiaire des OAP, du zonage et du règlement le parfait respect de la législation en vigueur sur cette thématique.

- **Assurer la connexion entre les différents sites touristiques par l'aménagement de cheminements doux/modes de déplacements actifs**

Il existe sur le territoire un certain nombre d'opportunités permettant sa mise en valeur touristique de manière ludique. Ainsi, les élus pensent à l'aménagement en voie de découverte l'ancienne voie ferrée reliant Avallon à Autun. Il s'agira également de développer les pistes cyclables permettant de relier les sites et secteurs touristiques entre eux, favorisant ainsi le cyclotourisme, activité actuellement en plein essor. Ici aussi, les outils tels que les emplacements réservés et les orientations d'aménagement et de programmation pourront être utilisés.

- **Permettre le développement d'une offre évènementielle pour promouvoir l'identité culturelle**

Le diagnostic a mis en évidence le manque de grandes structures permettant l'accueil d'évènements d'importance (Portes ouvertes, foires, expositions, spectacles…). Les élus estiment nécessaire la présence de tels équipements sur le territoire, ce qui autoriserait l'accueil de manifestations d'envergure très bénéfiques pour l'emploi, la reconnaissance du territoire et son économie.

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

Le diagnostic a recensé une richesse patrimoniale conséquente, souvent inconnue du grand publique car peu mise en valeur. L'enjeu sera ici d'en faciliter la découverte par l'intermédiaire d'outils simples et rapides à mettre en œuvre.

- **Protéger et valoriser le patrimoine remarquable et vernaculaire des communes par leur inscription au règlement du PLUi**

Le diagnostic a relevé l'existence de nombreux éléments remarquables tels que des chapelles, lavoirs, pigeonniers … présents sur les communes. Afin de les protéger mais également de les mettre en valeur, les élus ont choisi de les identifier au plan de zonage et les inscriront comme éléments remarquables du patrimoine vernaculaire (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

- **Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels**

Comme cela a été évoqué, le bâti ancien agricole ou industriel ne correspond plus aux besoins actuels. Toutefois ils matérialisent une partie de l'histoire locale et leur préservation est importante. Ainsi, les élus ont choisi de permettre leur reconversion (gîte, vente à la ferme, local artisanal, bureaux…) tout en veillant à ce que leurs caractéristiques originelles soient respectées. Ainsi, le règlement et le zonage seront utilisés pour éviter tout aménagement ou réhabilitation inadapté.

- **Travailler sur l'accueil du visiteur par la mise en valeur voire la recomposition des entrées et cœurs de village**

Les entrées de villes et les cœurs de bourgs constituent les espaces « vitrine » d'un territoire. Si ces derniers se révèlent inesthétiques et/ou peu fonctionnels, l'impact sur « l'envie » du visiteur à parcourir le territoire sera immédiat. Le diagnostic a recensé certains « points noirs » tels que « la zone de la gare » à Avallon. Le but sera de travailler sur leur requalification afin d'offrir une réelle vision positive du territoire aux voyageurs. Cela participera également à la qualité du cadre de vie de la population locale et au maintien de l'identité territoriale.

- **Préserver les points de vue remarquables et en améliorer la connaissance et l'accès**

Par son relief omniprésent, le territoire offre de nombreux points de vue et autres panoramiques. Notre Dame de Lumière à Cure, panorama sur la vallée du Cousin rue Bocquillot à Avallon, les Quatre Vents à Chastellux-sur-Cure…

Ces lieux remarquables sont assez peu connus du grand public et les élus souhaitent les mettre en valeur par une signalétique efficace et par des itinéraires de découverte.

Autre problématique, la fermeture des paysages. Ici aussi, Le PLU n'est pas l'outil le mieux adapté pour lutter contre ce phénomène qui résulte de la reconquête par la végétation spontanée des espaces anciennement cultivés. Néanmoins, certains secteurs témoins des activités agricoles passées pourront être identifiés au titre des articles 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme (élément patrimonial remarquable) et être soumis à des contrats d'entretien ou à une politique de gestion visant à les maintenir en l'état.

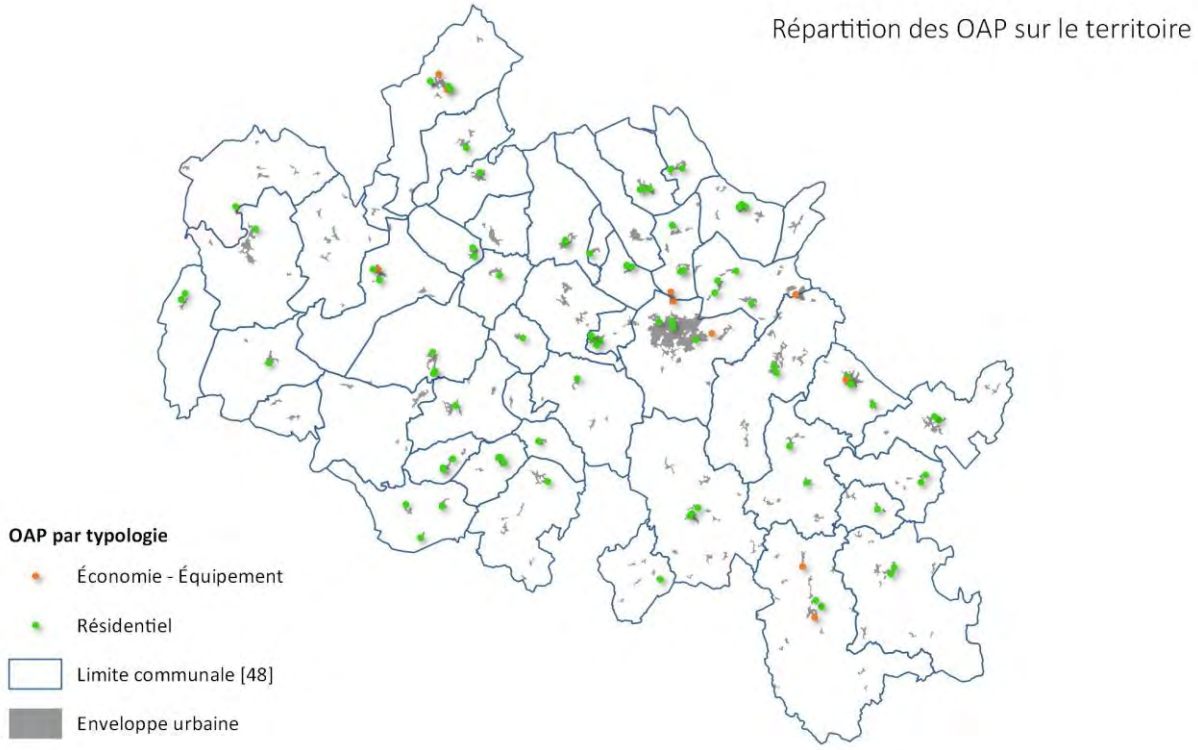
Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP SECTORIELLES

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles et problématiques et enjeux variables. Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi et du SCoT du Grand Avallonnais en appliquant les principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En effet, en complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Au total, ce sont 90 sites sur 39 communes qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation ou des études « entrées de ville » valant orientation d'aménagement et de programmation.

Neuf OAP concernent des sites économiques et d'équipements, 81 sont des secteurs principalement résidentiels.



Dix OAP concernent un projet de densification de l'enveloppe urbaine : Avallon (3 OAP), Cussy-les-forges (optimisation du foncier économique), Girolles (fermeture de l'enveloppe urbaine), Lucy-le-Bois (densification de jardins), Saint-Brancher (construction en cœur de village), Sauvigny-le-Bois (densification de jardins) et Tharot (requalification d'un site agricole).

Liste et principales caractéristiques des OAP

Commune	OAP	Vocation	Densif.	Emprise de l'OAP (m²)	Surf mobilisable pr le **logt** (m²)	Nb de logts prévus	Densité op.	Densité moy.	Objectif PADD	Surf mobilisable pr **l'éco.** (m²)
ANNÉOT	Rue du pâtis	Résidentiel		2 800	2 400	4	17	15	15	
	Rue grande	Résidentiel		2 600	2 250	3	13			
ARCY SUR CURE	Les vignes derrière Delous	Éco. - Équipement		4 200						3 100
	ZAE des Vignes des Champs Colommier	Économie		35 500						33 000
	Avenue de la gare	Résidentiel		3 200	3 200	5	16	14	12	
	La Plante	Résidentiel		12 300	11 000	16	15			
	Chemin des vignes	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
ASNIÈRES SOUS BOIS	Le champ des houx	Résidentiel		1 300	1 250	1	8	8	10	
ASQUINS	Route de Brosses	Résidentiel		800	600	1	17	14	12	
	Chemin de la Bretache	Résidentiel		1 400	700	1	14			
	Rue de Vézelay	Résidentiel		1 000	900	1	11			
AVALLON	ZAE Champ Ravier	Économie		28 900						27 900
	Route d'Annéot	Résidentiel	✓	18 700	6 000	9	15	24	25	
	Secteur gare	Résidentiel	✓	42 500	42 000	105	25			
	Entrée nord - Rue du Général Leclerc	Résidentiel – Éco.	✓	19 600	2 000	5	25			12 450
	Les chaumes	Résidentiel		49 000	32 000	80	25			
	Plateau de Chassigny	Éco. - Équipement		258 300						29 000
BEAUVILLIERS	Rue de la mairie	Résidentiel		2 700	2 300	2	9	9	10	
BLANNAY	Dine chien	Résidentiel		4 200	3 200	3	9	10	10	
	Les quartiers	Résidentiel		1 050	1 000	1	10			
BUSSIÈRES	La trollée	Résidentiel		2 850	2 100	3	14	14	10	
	Prés de la Bordé	Résidentiel		2 700	2 300	3	13			
CHASTELLUX SUR CURE	L'Huis Raquin - Route du lac	Résidentiel		1 000	1 000	1	10	10	10	
CHATEL CENSOIR	Le Tureau	Résidentiel		1 400	1 400	2	14	14	12	
CUSSY LES FORGES	Les prés Monfoix	Résidentiel		5 750	4 000	4	10	10	10	
	Rue du Pilier vert	Résidentiel		1 000	1 000	1	10			
	Rue neuve	Résidentiel		1 500	1 500	2	13			
	Extension économique	Économie	✓	4 600						4 600
	Presles - Les sourdes	Résidentiel		1 450	1 400	1	7	10	10	
DOMECY SUR CURE	Les Eaubues	Résidentiel		15 600	10 000	12	12	12	10	
DOMECY SUR LE VAULT	Rue Gaumine	Résidentiel		2 750	2 400	3	13	13	10	
ÉTAULE	ZAE Champ Ravier	Économie		32 000						29 700
	Vassy - Rue romaine	Résidentiel		3 350	3 000	4	13	15	15	
	Champ l'ormeau	Résidentiel		3 250	3 200	5	16			
	Champs Gaulat	Résidentiel		1 950	1 900	3	16			
FOISSY LES VÉZELAY	Rue de Seigland	Résidentiel		3 400	3 000	4	13	13	10	
	Rue du Faîte du Mont	Résidentiel		1 900	1 700	2	12			
	Vignes du mont	Résidentiel		600	550	1	18			
FONTENAY PRÈS VÉZELAY	Pouilly - Sur les vergers	Résidentiel		2 600	2 500	2	8	9	10	
	Les hates	Résidentiel		1 150	1 100	1	9			
	Soeuvres - Rue des pâtis	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
GIROLLES	Pré aux moines	Résidentiel	✓	7 400	6 900	7	10	10	10	
	La ratelle	Résidentiel		1 400	1 200	1	8			
GIVRY	Rue de la Riotte	Résidentiel		1 550	1 200	2	17	17	10	
ISLAND	Rue de l'église	Résidentiel		2 000	1 900	2	11	11	10	
LICHÈRES SUR YONNE	La Louise	Résidentiel		5 700	2 300	2	9	11	10	
	Les Higots	Résidentiel		1 700	1 500	2	13			

Commune	OAP	Vocation	Densif.	Emprise de l'OAP (m²)	Surf mobilisable pr le **logt** (m²)	Nb de logts prévus	Densité op.	Densité moy.	Objectif PADD	Surf mobilisable pr **l'éco.** (m²)
LUCY LE BOIS	Derrière les murs	Résidentiel		1 100	1 000	1	10	11	10	
	Ilot Saint-Martin	Résidentiel	✓	5 000	5 000	5	10			
	Rue de la corvée	Résidentiel		6 800	5 500	7	13			
MAGNY	Pré des houches	Résidentiel		4 400	3 900	6	15	14	15	
	Le parc	Résidentiel		3 900	3 700	5	14			
MENADES	Champ Martin	Résidentiel		3 500	3 000	2	7	7	10	
MERRY SUR YONNE	Magny - Prés de Vaussenois	Résidentiel		1 600	1 600	2	13	13	10	
MONTILLOT	Rue d'Edmond	Résidentiel		2 100	1 800	2	11	12	10	
	Champs du lac	Résidentiel		2 500	2 500	3	12			
	Zone économique La Tordière	Économie		8 200						7 600
PIERRE PERTHUIS	Champs germains	Résidentiel		3 800	2 600	3	12	15	10	
	Champs Boudots	Résidentiel		4 500	1 800	2	11			
	Le Cloizot	Résidentiel		1 250	1 000	3	30			
PONTAUBERT	Route de Vault-de-Lugny	Résidentiel		5 100	4 500	7	16	15	15	
	Chemin de ronde	Résidentiel		2 000	1 800	3	17			
	Pré Gallye	Résidentiel		1 850	1 500	2	13			
	La barrière	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
PROVENCY	Prés de la Picotte	Résidentiel – Éco.		900	900	1	11	10	10	
	Derrière la noue	Résidentiel		1 100	1 100	1	9			
	La grange des dimes	Résidentiel		2 350	2 100	2	10			
QUARRE LES TOMBES	Zone éco. Champs pains	Économie		9 600						8 900
	Champ de l'étang	Résidentiel		14 000	13 200	16	12	12	12	
	La baignoire	Résidentiel		5 200	5 100	6	12			
	Zone d'équip. Champs beaux	Équipement		10 850	10 000					
SAINT BRANCHER	Ilot fontaine du Guilleron	Résidentiel	✓	11 850	11 200	11	10	11	10	
	Villiers Nonains - Pré Paul	Résidentiel		3 100	1 900	3	16			
ST GERMAIN DES CHAMPS	Monteguillon	Résidentiel		3 750	3 700	4	11	12	10	
	Houche Guérin	Résidentiel		2 900	2 900	3	10			
	Houche Tardif	Résidentiel		3 500	3 700	5	14			
ST LEGER VAUBAN	Le Montoir	Résidentiel		3 850	3 400	4	12	10	10	
	Les guinguettes	Résidentiel		1 750	1 500	2	13			
SAINT MORE	Les terres de la croix	Résidentiel		4 600	4 600	5	11	10	10	
SAINT PÈRE	Les clours	Résidentiel		13 200	11 400	17	15	10	12	
SAINTE MAGNANCE	Prés Bocquot	Résidentiel		3 600	2 100	2	10	11	10	
	Les chaumes	Résidentiel		1 700	800	1	13			
SAUVIGNY LE BOIS	Ilot Montorge	Résidentiel	✓	6 800	5 300	13	25	20	15	
	La merdalle	Résidentiel		5 100	2 000	3	15			
	Faix - Les aubues	Résidentiel		2 000	1 600	2	13			
	Cœur de Bierry	Résidentiel		38 000	18 000	36	20			
	Les Battées	Économie		18 300						16 900
THAROT	Grande rue	Résidentiel	✓	5 500	5 100	5	10	10	10	
THORY	La vigne à l'onde	Résidentiel		2 700	2 700	5	19	15	10	
	Les chênes	Résidentiel		3 500	3 500	4	11			
VOUTENAY SUR CURE	Pré Poreau	Résidentiel		4 700	2 400	3	13	13	10	
Total				84,59 ha	33,42 ha	517				17,32 ha

Ainsi, les OAP couvrent **84,59 ha du territoire intercommunal pour 33,42 ha mobilisables** permettant **une production d'au moins 517 logements** et **17,32 ha de foncier à vocation économique et d'équipement**.

Pour faciliter leur lecture, les OAP et études « entrée de ville » valant OAP, sont présentées par commune. Elles sont composées des éléments suivants :

- Une carte de localisation avec les périmètres des différents sites de chaque commune.
- Un schéma représentant les principes à respecter.
- Les principes d'aménagements spécifiques à chaque site (densité et typologie de logements attendus, caractéristiques du bâti, accès, voirie et stationnement et intégration paysagère).

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies.

La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Toutefois, certains principes d'aménagement étant spécifique à un secteur, des figurés particuliers sont utilisés mais sont explicité dans les orientations écrites (exemple : fossé à conserver, perspective vers un clocher à préserver, etc.). Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution des secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés et des contraintes des sites. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la CCAVM au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'ensemble des périmètres des Orientations d'aménagement de programmation répondent à la Prescription n°22 relative à la qualité des projets urbains du SCoT du Grand Avallonnais : **« Les documents d'urbanisme prévoient la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer le développement des espaces à urbaniser (extensions, dents creuses ou ensembles de dents creuses contigües de plus de 5 000 m²), et pour encadrer le développement des espaces à fort potentiel de densification (identification de ces espaces à prévoir dans les documents) ».**

Les principes définissent des orientations en matière :

Densité et typologie de logements attendues

Les OAP doivent respecter les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de logements répartie équitablement entre l'ensemble des communes de la CCAVM.

De manière générale, la densité a été appliquée de manière uniforme à l'ensemble des secteurs à OAP. Toutefois, quand le contexte le justifiait (disposition du foncier, densité riveraine, entrée de ville, etc.) une densité à la hausse ou à la baisse a pu être appelée tout en conservant une densité communale moyenne se rapprochant, a minima, des objectifs du PADD (pour plus de détails, se référer au tableau pp.42-43).

Le recours à une part de logements diversifiés s'est effectué uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements pour Avallon et sa périphérie, 3 logements pour les bourgs et 4 logements pour les autres villages. Afin d'assurer une prise en compte optimale dans les projets futurs, cette part a été appelée à l'échelle de l'opération d'aménagement.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison règlementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain

Pour les constructions nouvelles, tendre vers une densité moyenne minimale, adaptée au rang de la commune dans l'armature territoriale.

Densités brutes moyennes minimales (selon le projet de SCoT)	
Avallon	25 logements / hectare
Périphérie d'Avallon	15 logements / hectare
Bourg secondaire ou d'échelle locale	12 logements / hectare
Autre village	10 logements / hectare

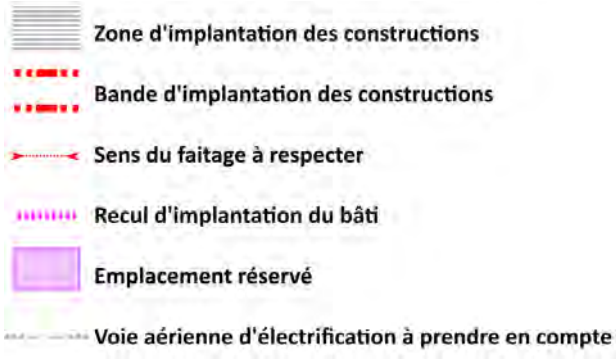
Orientation : Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

Répartir de façon équilibrée a production de ces logements diversifiés sur l'ensemble du territoire d'ici 2035. Les logements diversifiés devront représenter au minimum :

- **45 % de la production de logements à Avallon et en première couronne**
- **30 % dans les bourgs**
- **15 % pour les villages**

Caractéristiques du bâti

Quand cela est pertinent, les OAP précisent les principes d'implantation des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes de façon à assurer une intégration du bâti cohérent avec le tissu urbain existant.

<table>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Zone d'implantation des constructions
Bande d'implantation des constructions
Sens du faitage à respecter
Recul d'implantation du bâti</td><td>Une bande d'implantation du bâti a été délimitée sur certains secteurs. Les constructions doivent s'implanter dans cette bande. Le souhait est de privilégier une implantation à l'alignement ou en retrait.
Les bandes d'implantation préférentielles du bâti répondent à plusieurs objectifs :
- Garantir une implantation cohérente vis-à-vis des constructions existantes (voisines)
- Respecter la forme urbaine typologique du territoire
- Implanter le bâti selon l'orientation afin de garantir les apports solaires
- Préserver une zone humide, un muret ou une haie paysagère</td></tr>
<tr><td>Emplacement réservé</td><td>Les emplacements réservés peuvent être délimités pour réserver aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.</td></tr>
<tr><td>Voie aérienne d'électrification à prendre en compte</td><td>Les voies aériennes d'électrification doivent être prises en compte lors de l'aménagement des secteurs. Pour cela, une bande de 3 mètres de part et d'autre de cette ligne, doit être respectée pour l'implantation des nouvelles constructions (hors annexes et extensions).</td></tr>
</table>

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison règlementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Préserver les identités architecturales locales

- **Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine**
- **Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine**

Exemples :

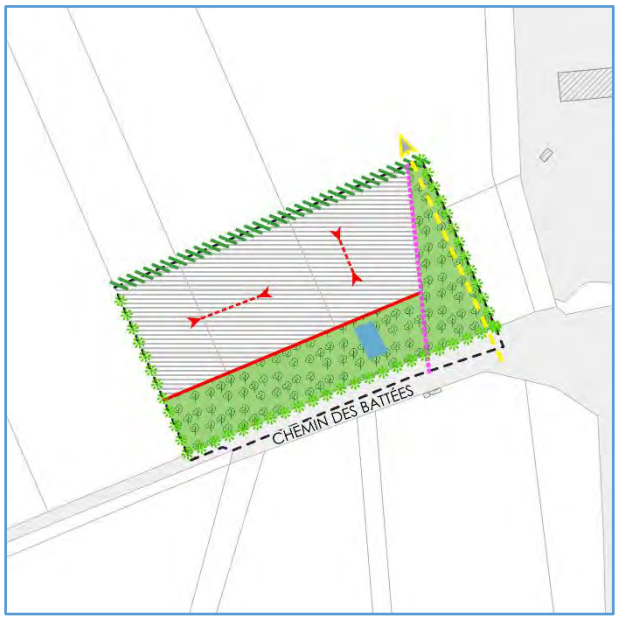


Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°5 de Sauvigny-le-Bois

Sur cette OAP, les lignes de faîtage principales ont été indiquées (doubles flèches rouge), ainsi que la zone d'implantation des constructions (hachures grises) dans le but de garantir une intégration paysagère et une sobriété dans l'implantation du bâti, mais également afin de préserver la mare existante (en bleu). Par ailleurs, un recul d'implantation du bâti a été mis en place à l'est du secteur (tirets roses), afin de garantir le recul obligatoire imposé par la proximité de la bretelle d'accès à l'autoroute A6 (100 mètres depuis l'axe).

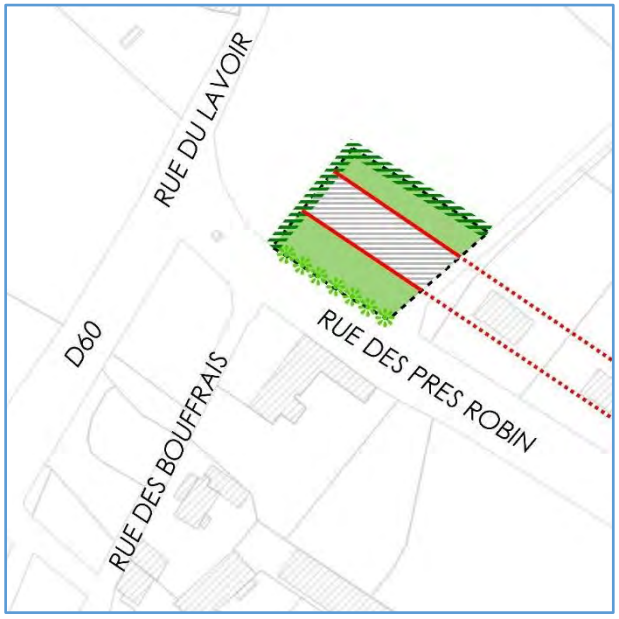


Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°5 de Cussy-les-Forges

Ici, la bande d'implantation du bâti permet d'assurer une cohérence d'implantation vis-à-vis des constructions riveraines, que ce soit dans leur recul vis-à-vis de la voie, mais également sur leur empiètement sur l'arrière de la parcelle. Cela évite ainsi que la construction nouvelle ne soit déconnectée du tissu bâti existant.

Accès, voirie et stationnement

Quand cela est pertinent, les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ou à conforter. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par la Communauté de Communes.

Principe d'accès, de voirie

Prolongement de desserte/voirie à prévoir

Principe de venelle ou de contre-allée

Principe d'accès à réserver pour desservir l'arrière du secteur, notamment pour les engins agricoles

Principe de cheminement doux

Création d'accès interdit

Principe de stationnement mutualisé paysager

Carrefour à aménager

Principe d'accès, de voirie

Prolongement de desserte/voirie à prévoir

Principe d'accès à réserver pour desservir l'arrière du secteur, notamment pour les engins agricoles

Création d'accès interdit

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre.

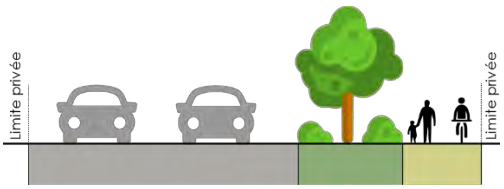
Les localisations des dessertes et connexions sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisée dans l'orientation écrite).

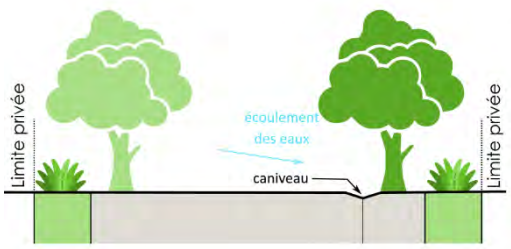
Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Selon les secteurs d'OAP, le profil de voirie attendu n'est pas le même.

À Avallon, la largeur des voies de desserte est plus importante et les flux de voitures sont séparés des flux piétons et cyclistes.

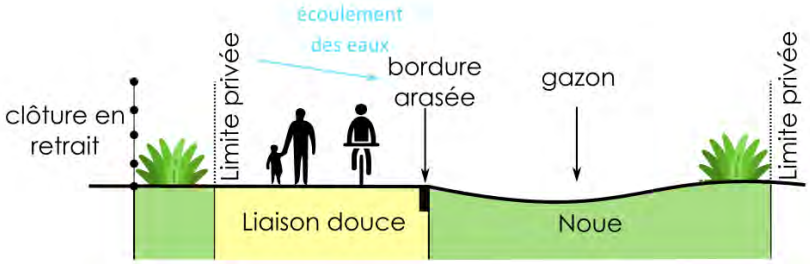
Voie de desserte à Avallon et dans les bourgs secondaires et d'échelle locale :





Dans les autres communes, la largeur des voies de desserte est moins importante. La voirie est partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes. Des arbres d'alignements ou des places de stationnement peuvent venir ponctuer la voirie.

Voie de desserte pour les autres communes

Principe de venelle ou de contre-allée ***Principe de cheminement doux***	Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements doux avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif. 
Stationnement mutualisé paysager	Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucun capacité (pouvant être précisée dans l'orientation écrite). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le stationnement doit être végétalisé et paysager. De plus, pour réduire le stationnement sur rue, les stationnements doivent être mutualisés. Ces places de stationnements doivent bénéficier aux nouvelles constructions pour l'accès aux logements. Ces stationnements doivent, dans la mesure du possible, se cantonner à l'entrée des différents secteurs.
Carrefour à aménager	**L'aménagement** d'un carrefour découle d'un accroissement de population important dû à l'aménagement d'un secteur. En effet, un carrefour est par définition le croisement des voies de circulation, et par conséquent, il est important de gérer et sécuriser les conflits entre les différents usagers le traversant tout en assurant une capacité fonctionnelle adaptée.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison règlementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

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

Exemples :

Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°2 de Foissy-les-Vézelay

Sur cette OAP, le principe d'accès mutualisé par celui préexistant (double flèche grise) et l'interdiction de créer des accès ailleurs (croix rouges) permettent de préserver le muret existant (tirets gris), l'espace arboré et l'espace public (cercles verts).

Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°2 de Saint-Brancher

Ici, le principe de maintenir un accès aux engins agricoles à l'arrière de la parcelle (flèche jaune) permet d'assurer son exploitation à l'avenir et ce malgré l'urbanisation du front sur rue. En effet, l'analyse de la consommation d'espace a révélé que, parfois, l'implantation d'une seule construction sur les premiers mètres d'une parcelle exploitée, pouvait conduire à l'enfrichement de celle-ci et sortir de la SAU jusqu'à un hectare par construction établie.

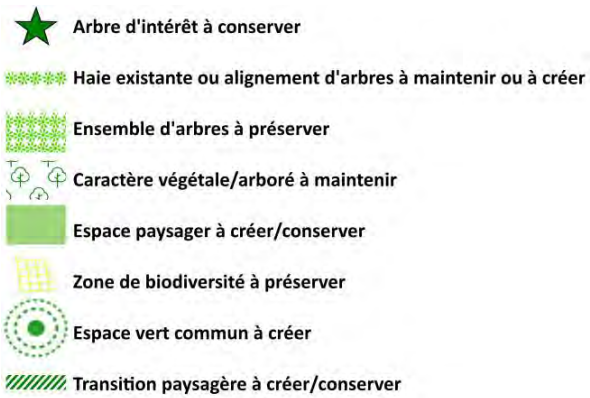
Schéma des principes d'aménagement de l'OAP de Saint-Père

Enfin, sur cette dernière OAP, le principe d'une voirie à sens unique (flèche grise), maintenu à l'extérieur du futur îlot, associé à la desserte interne au moyen de cheminements doux (tirets verts), permettront d'assurer une distribution optimisée des constructions autour d'un espace vert central (cercles verts), afin d'offrir aux futurs résidents des espaces de vie avec une présence de l'automobile limitée au possible.

Intégration paysagère

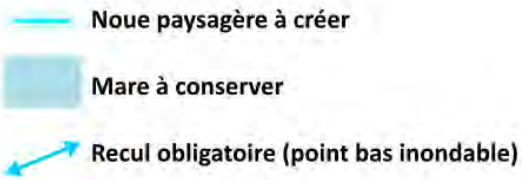
Quand cela est pertinent, les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, et de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local).

Ils cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des communes.

<table>
<tr><td colspan="2"><u>Éléments/secteurs verts à préserver</u>
 
</td></tr>
<tr><td>Arbre d'intérêt
Ensemble d'arbres à préserver
Zone de biodiversité à préserver</td><td>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur.
Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).</td></tr>
<tr><td>Haie existante à maintenir et/ou réhabiliter</td><td>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</td></tr>
<tr><td>Espace paysager à créer/conserver</td><td>Afin de maintenir le caractère rural de certaines communes et secteurs, des espaces paysagers doivent être maintenus. Ils permettent de garantir des « espaces de respiration » au sein du tissu urbain.</td></tr>
<tr><td>Espace vert commun</td><td>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours…) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin…) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces.
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</td></tr>
</table>

Transition paysagère	Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'intégration paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite). Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction … Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.

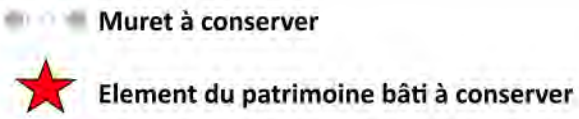
Éléments/secteurs en eaux ou humides à préserver



Les zones en eaux ou humides sont des réservoirs de biodiversité, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement ou protégées en tant qu'élément ponctuel au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La création de noues paysagères doit permettre la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales. Elles possèdent l'intérêt de limiter les ruissellements.

Éléments du bâti à préserver



Les éléments du patrimoine bâti sont identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils participent à l'identité du territoire de la CCAVM.

Les murets sont moyennement fréquents sur le territoire, mais nombreux sur le Vézelien et en Terre Plaine. Ces murets sont essentiellement constitués de roches calcaires. Notons également des monticules de pierres sèches (clapas) issues du désempierrage des parcelles. Ces milieux constituent des abris potentiels et des aires de thermorégulation pour la faune reptilienne.

Autres éléments d'intégration paysagère

Préservation de l'espace agricole	Le secteur agricole est de première importance pour le territoire avec plus de 50 % d'occupation de l'espace. Afin de garantir une pérennisation de cette activité, ces espaces doivent être préservés de toute urbanisation.
Cône de vue	Le territoire comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux emblématiques et exceptionnels. Si certains disposent d'une protection au titre des Monuments Historiques ou des Sites ; d'autres, la grande majorité, ne bénéficient d'aucune protection règlementaire visant à leur sauvegarde. Il s'agit ici de préserver, depuis le domaine public, les cônes de vues et les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers fortement identitaires.
Apports solaires à prendre en compte	L'ensemble des constructions doit être orienté de façon à favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires …).
Garder intacte la ligne de crête	Les hauteurs et l'implantation des constructions doivent être adaptées en fonction de la ligne de crête de façon à favoriser leur intégration depuis les routes départementales.
Clôtures à harmoniser	Afin d'assurer une continuité du bâti (végétales ou non), il est primordial d'harmoniser le choix des clôtures. Ce choix est également pris en compte dans le règlement de chaque zone.
Entrée de ville à soigner	Les entrées sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une ville, d'un village, d'un hameau ou d'un secteur spécifique depuis les voies principales. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse… Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération…).
Requalifier l'espace public	La Communauté de Communes définit les espaces publics comme un lieu de rencontre et d'échange accessible à tous permettant la création de lien social. Ils reflètent l'âme du village et donnent ou redonnent vie à celui-ci. L'appropriation de ces espaces publics par la population doit passer par l'aménagement d'espaces publics multifonctionnelles, de qualité et végétal de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison règlementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

- **Maintenir les cônes de vue remarquables**
- **Intégrer les extensions urbaines au paysage**
- **Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition**

Exemples :

Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°1 de Pierre-Perthuis

L'OAP a été réalisée de telle sorte que le cône de vue (cône jaune) vers la colline de Vézelay soit préservé depuis la route d'Avallon.

Ainsi, l'implantation des constructions devra respecter une séparation suffisante pour offrir aux passants une ouverture sur le grand paysage.

Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°3 d'Asquins

Ici, la parcelle est située en frange du site classé de Vézelay, situé au sud.

De ce fait, l'accent a été mis sur la transition paysagère (hachures vertes) à assurer au sud de la parcelle au moyen de la prolongation de la haie paysagère, présente à l'est (étoiles vertes), et du maintien d'un espace libre de toute construction et paysager (aplat vert).

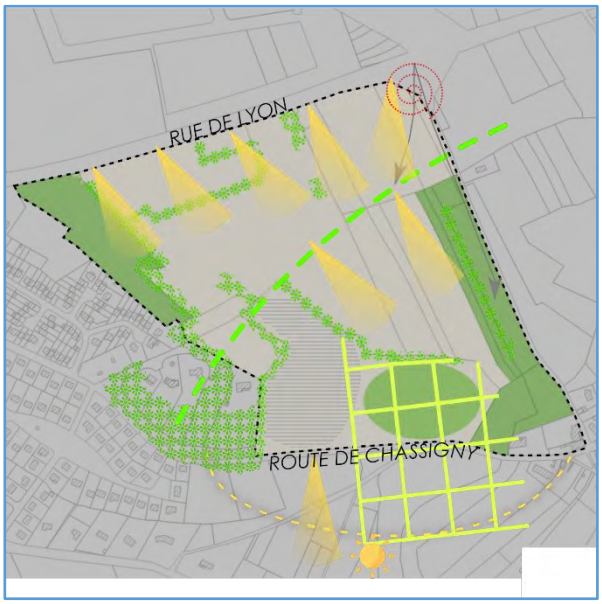


Schéma des principes d'aménagement de l'OAP n°5 d'Avallon

Ce secteur à enjeu est situé à proximité immédiate d'une coupure d'urbanisation et d'un corridor écologique de rang SCoT.

Le choix a donc été fait d'élargir l'emprise de l'OAP au-delà de la zone à urbaniser (hachures grises), afin de préserver les cônes de vue depuis la RD606 (rue de Lyon), les haies et les bosquets (étoiles vertes) et la zone de biodiversité (quadrillage vert).

L'OAP demande également la prise en compte des apports solaires, afin de limiter les besoins énergétiques liés à l'éclairage, au chauffage et à la climatisation.

Focus sur les études « entrée de ville »

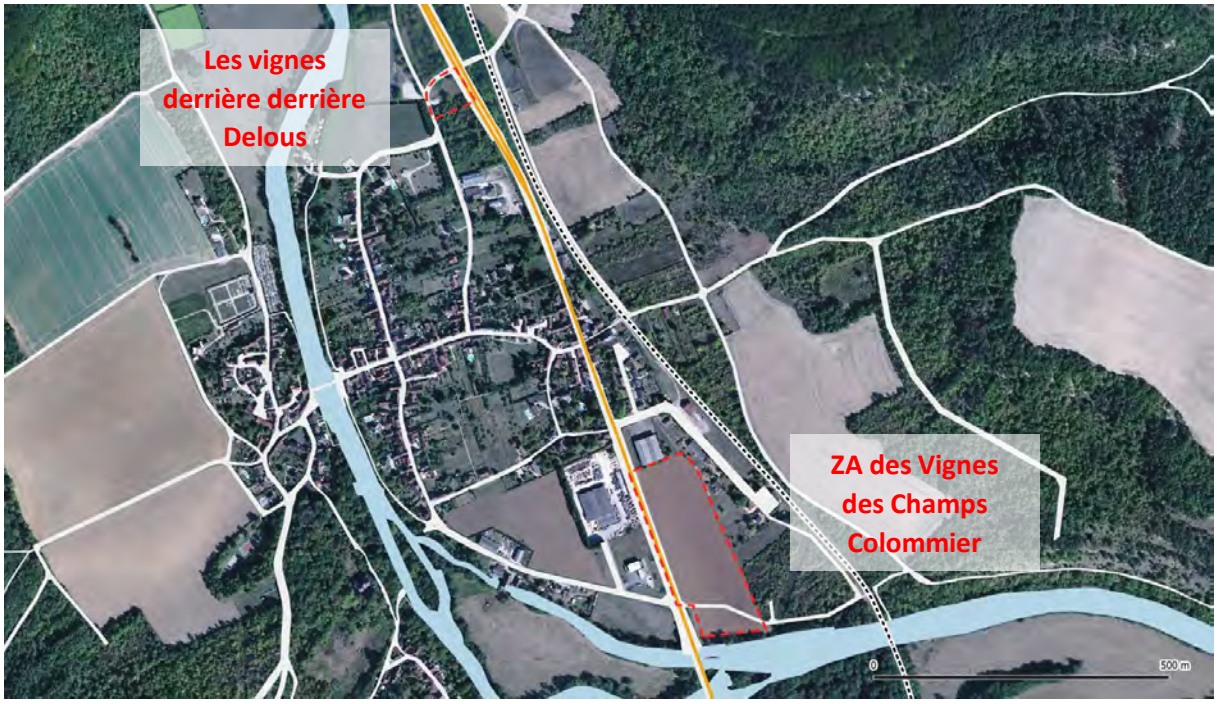
Trois secteurs sont couverts par des études dites « entrée de ville ». Ces études sont rendues nécessaires quand le PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de secteurs habituellement inconstructibles du fait de la proximité d'axes routiers, classés à grande circulation par décret.

Sur la CCAVM ces axes sont l'autoroute A6 et sa bretelle d'accès (100 mètres inconstructibles depuis l'axe de la voie) et les routes départementales RD606 et RD944 (75 mètres inconstructibles, portés à 100 mètres sur les contournements d'Avallon et de Cussy-les-Forges).

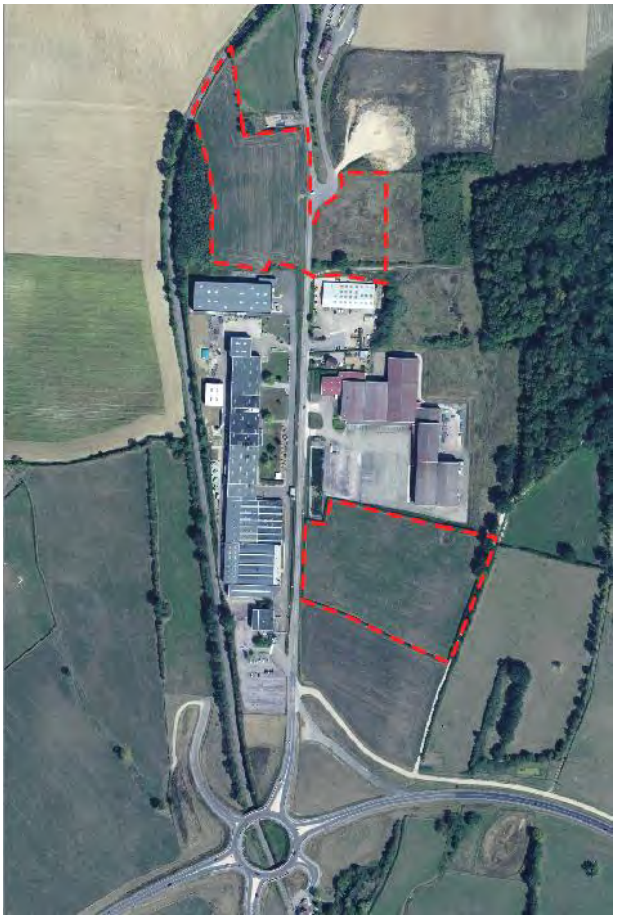
Afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur concerné par une servitude d'inconstructibilité, l'étude doit analyser les caractéristiques du site et notamment les contraintes de nuisance et de sécurité. Les orientations d'aménagement qui sont issues de cette analyse doivent ensuite assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, les secteurs concernés sont situés à :

- Arcy-sur-Cure, le long de la RD606 :
    - **Zone d'activité des Vignes des Champs Colommier :** ce site économique d'intérêt communautaire bénéficiera de la proximité de la RD606 pour se développer. Le secteur est actuellement enserré entre du tissu résidentiel, à l'est, et la route, à l'ouest. Ainsi, l'application d'un recul des constructions de 75 mètres depuis l'axe viendrait fortement limiter ce développement et empêcherait l'optimisation foncière de la zone.
    - **Zone d'équipements Les vignes derrière Delous :** ce site d'intérêt communal bénéficiera d'une situation privilégiée en entrée de village. La parcelle disposant d'une profondeur de seulement 55 mètres, l'apposition d'un retrait de 75 mètres empêcherait tout projet. De cette situation découle toutefois des enjeux paysagers forts que les orientations viennent préserver.



- Avallon-Étaule, **zone d'activité du Champ Ravier**, le long de la RD944 : le site économique du Champ Ravier est un secteur productif inscrit de longue date dans l'Avallonnais. Ainsi, l'extension de la zone d'activité viendra conforter l'économie locale tout en évitant des nuisances à la population, le site étant bien éloigné de toute habitation. Le site disposant d'une profondeur d'implantation comprise entre 100 et 200 mètres, l'application d'un recul de 75 mètres serait fortement préjudiciable, d'autant que les bâtiments déjà présents sont implantés avec un recul compris entre 15 et 50 mètres. L'application d'un recul inférieur à celui prévu par la loi permettra notamment d'assurer une cohérence d'implantation et de gabarit entre constructions existantes et futures.



OAP THÉMATIQUE

OAP Thématique : Trame verte et Bleue

La trame verte et bleue, préalablement identifiée à l'état initial de l'environnement fait l'objet d'un OAP thématique afin d'assurer la préservation de ses différentes entités mise en exergue, à savoir :

- des réservoirs de biodiversité : le plateau du Morvan, les vallées de la Cure, du Cousin, de l'Yonne et du Serein, les grands massifs forestiers entre la Terre-Plaine et les plateaux de Bourgogne ;
- des espaces agricoles et forestiers accompagnés de haies bocagères, particulièrement sur le plateau du Morvan mais aussi en Terre-Plaine (massifs de Châtel-Gérard, val de la Nef, …) et dans le Vézelien ;
- des corridors écologiques qui assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité : cours d'eau, particulièrement les petits affluents des grandes rivières du territoire, milieux humides associés aux cours d'eau et du plateau du Morvan, réseau de prairies et de haies bocagères, trame forestière et éléments agro-forestiers, …

Outre des fonctionnalités écologiques certaines, ces espaces participent aussi à un cadre de vie paysager remarquable, sont également support de déplacement, de sensibilisation aux problématiques environnementales …

C'est en raison de ces entités remarquables et des multiples fonctions de la trame verte et bleue que cette OAP thématique vient consolider la traduction règlementaire des orientations inscrites dans les PADD à savoir :

- **Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue**
- **Préserver la sensibilité écologique du territoire**
- **Protéger et mettre en valeur la ressource en eau**
- **Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain**

L'OAP Trame verte et bleue est mobilisée de deux façons.

Dans un premier temps, le Règlement renvoie à l'OAP Trame verte et bleue quand il s'agit d'établir des clôtures perméables à la faune ou bien dès lors qu'un projet intervient sur un élément de la trame verte et bleue identifié au plan, ou sur l'unité foncière qui l'accueille (arbre remarquable, mare, lisière forestière, etc.). Cette articulation assure une certaine souplesse dans l'écriture de la règle et permet à des projets de proposer des solutions compatibles avec la préservation de la trame verte et bleue, même s'ils n'ont pas été prévu au Règlement écrit (type de clôture employée, procédé de recouvrement de sol perméable, etc.).

Dans un second temps, l'OAP est à utiliser comme un guide de bonnes pratiques disposant d'un certain degré d'opposabilité au tiers. Notamment, elle recommande le respect de la topographie lors de la réalisation d'un projet, que tout espace paysager doit comporter au moins deux strates végétales, etc. Elle vient également préciser les aménagements tolérés dans les espaces sensibles (corridor écologique, lisière forestière, abord de cours d'eau, etc.), afin que les pétitionnaires puissent s'en inspirer et rendre leur projet plus vertueux.

Cette OAP thématique répond également aux objectifs du SCoT du Grand Avallonnais conformément à l'objectif 4 de l'axe 4 du DOO « Préserver les espaces d'intérêt écologique ».

OAP Thématique : Habitat

L'orientation d'aménagement et de programmation habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Cette OAP thématique participent à la déclinaison règlementaire des orientations du PADD et notamment :

Axe 2 : Démographie, habitat et architecture

- **Équilibrer de développement démographique**
- **Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle**
- **Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même**
- **Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain**

Elle répond également aux objectifs suivants du SCoT du Grand Avallonnais :

Axe 1 / Redresser l'armature urbaine pour confronter la vitalité des espaces ruraux

- Proposer une offre de logements suffisante pour atteindre l'ambition démographique
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux attentes de habitants en particulier dans les polarités
- Produire une offre favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

Axe 2 / Revitaliser les centralités urbaine et villageoises, cœurs de patrimoine et de vie locale

- Développer les politiques de rénovation du bâti dégradé
- Rapprocher le développement neuf des centralités urbaines et villageoises
- Diversifier les formes urbaines et favorisant des formes plus denses

OAP Thématique : Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de système permettant de compenser, au moins partiellement liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations peut se traduire :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Choix retenus pour établir le Règlement

Le PLUi, document unique à l'échelle des 48 communes, succède à seize documents d'urbanisme (dix PLU, quatre POS et deux cartes communales) et 32 communes sans document d'urbanisme.

L'élaboration d'un PLU unique a conduit à une harmonisation des règles applicables à l'échelle de l'ensemble du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales.

UN RÈGLEMENT PENSÉ SELON UNE LOGIQUE DE PROJET

Le contenu modernisé du règlement permet de mieux traduire le projet porté par le PLUi et de s'adapter à la diversité des territoires et des enjeux, notamment en matière de foncier constructible. En effet, là où les documents d'urbanisme d'avant 2010 se contentaient de zoner du foncier constructible au gré des opportunités foncières et d'une vision à très long terme du territoire, le PLUi se doit de mesurer chaque impact de son règlement écrit et graphique, afin de le mettre au service d'un projet durable, équilibré et justifié.

Plutôt que de s'attacher à un règlement décliné par tissus bâtis et vocations mono-zones (centres anciens, faubourgs, quartiers pavillonnaires, zones économiques, zones d'équipements), le règlement du PLUi de la CCAVM est élaboré pour répondre à trois objectifs d'urbanisme principaux, repris du PADD :

Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des villes, bourgs et villages, notamment dans leurs identités territoriales affirmées	**Distinction entre tissu bâti ancien et/ou dense** (UA), **et tissu plus lâche** (UB), récent ou de faubourg, avec des règles adaptées en matière d'implantation des constructions et espaces libres. **Recours à une zone dédiée aux jardins terrasses d'Avallon** (UT), secteur sensible, à la fois urbain et naturel, afin de les préserver tout en les valorisant. **Indiçage des zones** (ex : UAa, UBm, UAv) pour décliner les particularités architecturales locales (aspect extérieur, caractéristiques des clôtures, hauteur des annexes, etc.). **Règles différentes entre intervention sur le bâti existant et constructions nouvelles**, afin de respecter l'architecture des constructions existantes tout en incitant à l'innovation architecturales pour les nouvelles constructions (y compris les annexes et les extensions). **Distinction entre typologie de bâtiment en zone naturelle et agricole** afin d'adapter au mieux les règles en fonction de l'usage de la construction (bâtiment agricole vis-à-vis de bâtiment d'habitation).
Préserver le cadre rural et naturel du territoire, et les espaces de respiration en milieu urbain, en conservant notamment les espaces de jardin, tout en incitant au renouvellement de la ville sur elle-même, à la mixité fonctionnelle et à une densification raisonnée	**Délimitation de sous-secteurs de jardin** (ex : UAmj, UBaj), afin d'assurer une transition douce entre espace urbain et espaces agricoles et naturels, et de préserver les cœurs de d'îlots garants du caractère rural des villages. **Identification du petit patrimoine et des secteurs paysagers à préserver**, repères identitaires des communes. En zone urbaine, **implantation des constructions sur une même propriété et emprise au sol ne sont pas réglementées** afin d'assurer une densification des tissus bâtis. En zone UA (or UAm), il est même fait recours à l'implantation sur au moins une limite séparative pour inciter à l'optimisation foncière. **Autorisation des destinations autre que l'habitation dans le tissu urbain mixte** (UA et UB), afin d'y assurer une mixité fonctionnelle, tout en les soumettant à des conditions de compatibilité avec le résidentiel.
Maintenir et préserver les caractéristiques paysagères, la sensibilité écologique du territoire et les espaces agricoles	En zone naturelle et agricole, **emprise au sol et distance d'implantation des constructions sur une même propriété strictement encadrées**, pour limiter le mitage et l'accaparement des terres agricoles par les espaces d'agrément des habitations. **Classement en zone urbaine uniquement des hameaux les plus importants**, afin d'éviter la densification des écarts et hameaux les plus isolés et les moins équipés, notamment dans le Morvan. **Identification des bosquets, haies, cours d'eau et zones humides à protéger**, afin d'assurer leur pérennité, notamment en milieu urbain.

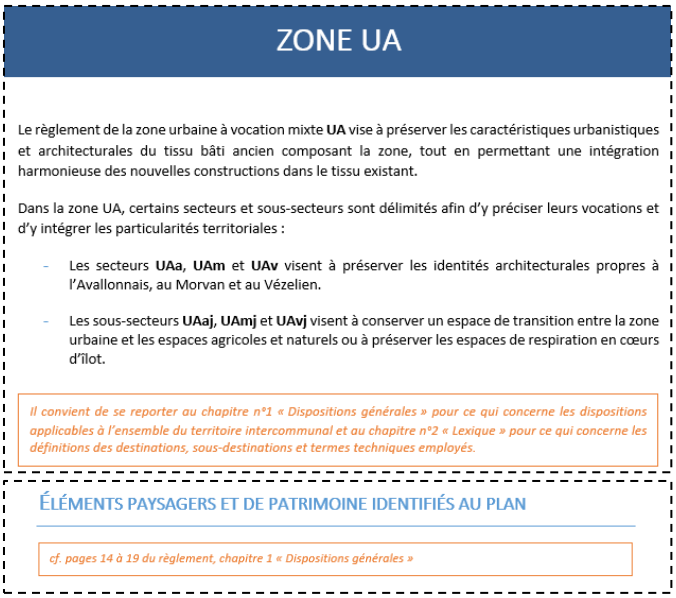
UN RÈGLEMENT ÉCRIT CONÇU POUR LE PORTEUR DE PROJET ET L'INSTRUCTEUR

Mise en avant des dispositions générales

Afin d'en faciliter la lecture et s'assurer de sa bonne appropriation par le lecteur, le règlement écrit a été construit de façon à mettre en avant les dispositions générales et le lexique réglementaire.

En effet, il observé que ces écritures sont souvent « sautées » par le lecteur et les projets n'intègrent donc pas toutes les dispositions règlementaires (notamment en ce qui concerne les éléments graphiques produits au plan de zonage).

Ainsi, au-delà du fait que les dispositions générales et le lexique sont placés avant les règlements de zone, il est plusieurs fois fait référence aux dispositions générales dans les chapitres de zone.


ZONE UA

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

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

- Les secteurs **UAa, UAm** et **UAv** visent à préserver les identités architecturales propres à l'Avallonnais, au Morvan et au Vézelien.
- Les sous-secteurs **UAaj, UAmj** et **UAvj** 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.

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

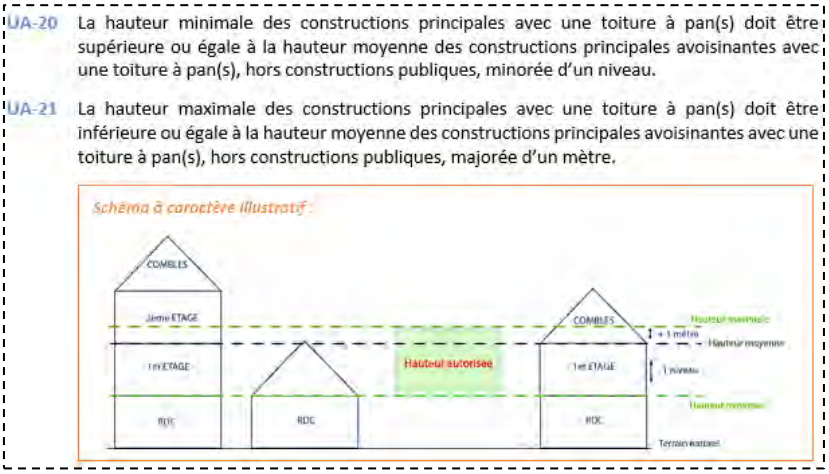
ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU PLAN

cf. pages 14 à 19 du règlement, chapitre 1 « Dispositions générales »

Exemple de renvoi aux dispositions générales

Le recours à un lexique réglementaire et des explications écrites et graphiques

Le règlement écrit cherche à clarifier les règles applicables auprès des pétitionnaires et à faciliter le travail des services instructeurs, notamment pour des règles dont l'écriture est complexe.

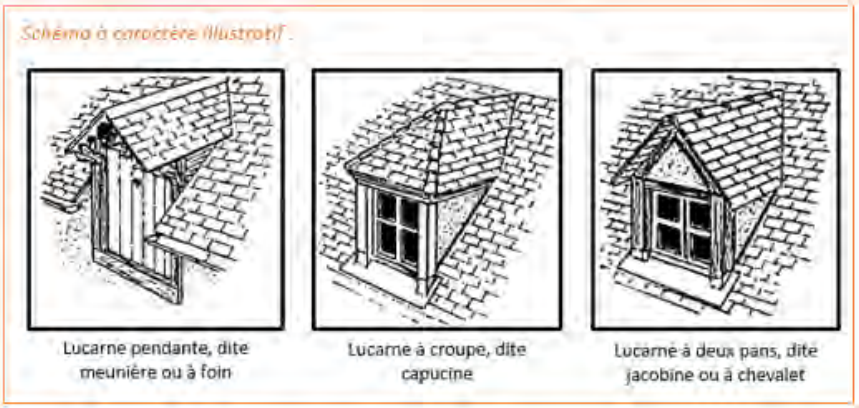

UA-20 La hauteur minimale des constructions principales avec une toiture à pan(s) doit être supérieure ou égale à la hauteur moyenne des constructions principales avoisinantes avec une toiture à pan(s), hors constructions publiques, minorée d'un niveau.

UA-21 La hauteur maximale des constructions principales avec une toiture à pan(s) doit être inférieure ou égale à la hauteur moyenne des constructions principales avoisinantes avec une toiture à pan(s), hors constructions publiques, majorée d'un mètre.

Schéma à caractère illustratif :

Exemple de règle à l'écriture complexe pour laquelle le schéma aide à la compréhension

Pour ce faire, le règlement comporte un lexique règlementaire (après les dispositions générales du règlement) et des points d'éclairage (*encadrés en italique orange* disposés tout au long du règlement), qu'ils soient écrits ou graphiques, afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle. Quand c'est le cas, leur caractère purement illustratif est indiqué.



Exemple de schéma illustratif pour les lucarnes autorisées

Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, certaines définitions du lexique ont été précisées, ajoutées ou supprimées, en s'appuyant sur le lexique national d'urbanisme, ainsi que sur les destinations et sous-destinations, modifiées par la loi ALUR dans leur nombre et leur définition.

Des termes utilisés dans le règlement et les OAP ont été précisés (annexe, dispositif technique, hauteur, logement intermédiaire, voie partagée, etc.). C'est également le cas pour les modalités de calcul de la hauteur, des distances, etc.

Méthode de calcul pour la hauteur :

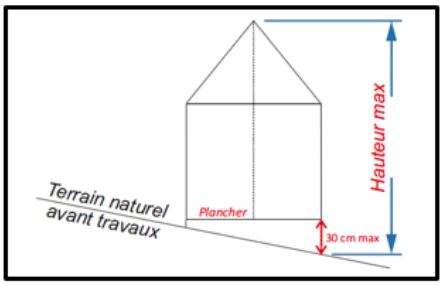
Règle générale :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction, sauf mention contraire.

Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

L'accès au premier plancher habitable (hors sous-sol) de la construction doit être de plain-pied et ne doit pas excéder une hauteur de 30 centimètres ou ne pas être inférieur à 30 centimètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Schéma à caractère illustratif :



Cas particulier :

Lorsque l'unité foncière est située en surplomb par rapport à la voie, la hauteur des constructions doit être calculée verticalement à partir de la cote altimétrique la plus basse de l'axe de la voie au droit de l'unité foncière et non plus à partir du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'unité foncière est située en zone inondable, le niveau du premier plancher de la construction peut déroger à la règle générale.

Exemple de point explicatif pour le calcul de la hauteur

Un règlement commun avec des indices pour distinguer les ensembles paysagers

Rappel du PADD :

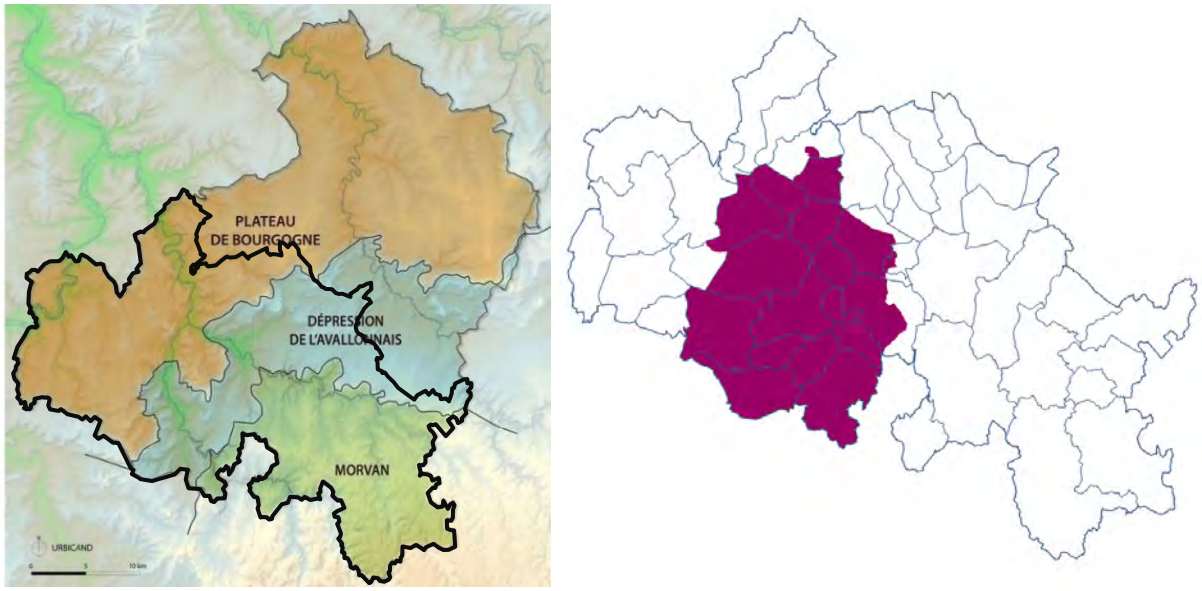
Préserver les entités paysagères fortes
Poursuivre la préservation des paysages sensibles du Parc Naturel Régional du Morvan
Préserver les identités architecturales locales

Il a été choisi de ne pas recourir à des plans de secteur, afin de simplifier l'appropriation du PLUi par les élus et les administrés.

Toutefois, afin de distinguer les grands ensembles paysagers et architecturaux composant le territoire, un indiçage des zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB et AU) a été utilisé :

- Indice « a » pour les ensembles paysagers de la dépression de l'Avallonnais et du plateau de Bourgogne : UAa, UBa, 1AUBa ;
- Indice « m » pour l'ensemble paysager du Morvan : UAm, UBm, 1AUBm ;
- Indice « v » pour les communes majoritairement concernées par le site du Vézelien: UAv, UBv 1AUBv.

Ces secteurs ne correspondent pas aux secteurs définis par le SCoT du Grand Avallonnais (cf. p.6 du DOO), qui s'appuient notamment sur les bassins de vie, mais correspondent à un croisement entre les ensembles paysagers définis à l'Atlas des paysages de l'Yonne, le site protégé du Vézelien et les particularités architecturales locales.

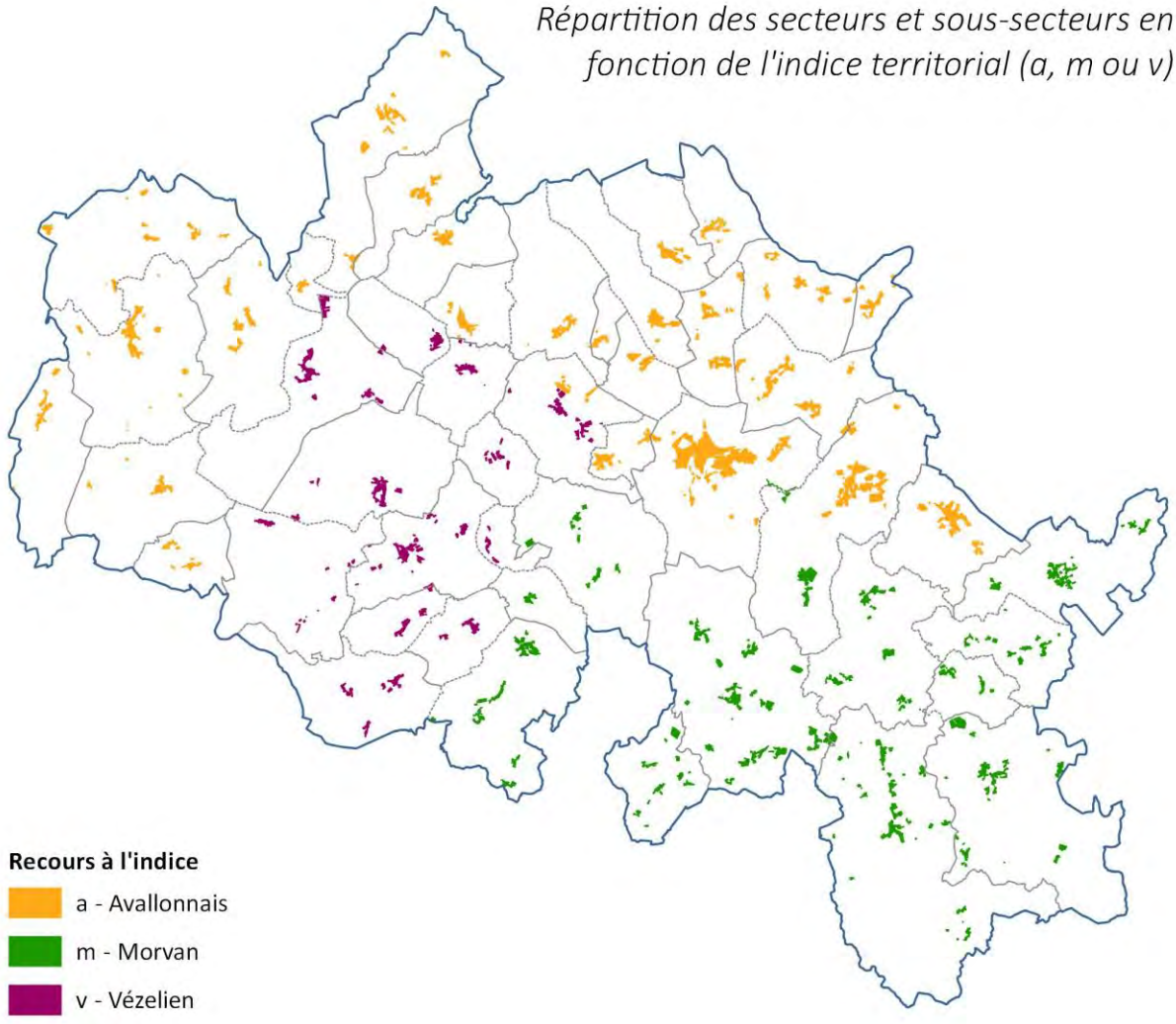


Ensembles paysagers de la Communauté de communes Avallon-Vézelay-Morvan et emprise du site protégé du Vézelien

En effet, comme le montre le diagnostic (cf. Diagnostic urbain, Volet B, Tome 1 et VI. Paysage, Diagnostic environnemental, Volet B, Tome 2), le territoire présente une grande diversité paysagère, urbaine et architecturale, que le PLUi a entendu préserver au moyen du Règlement.

À titre d'exemple, le secteur du Morvan, du fait de son socle granitique, présente des constructions traditionnelles en granite, avec toiture en ardoise pour les constructions principales, et en tuiles pour les dépendances. À l'inverse, les constructions des secteurs du Vézelien et de l'Avallonnais utilisent des pierres calcaires et exclusivement de la tuile.

Répartition des secteurs et sous-secteurs en fonction de l'indice territorial (a, m ou v)



L'indiçage par ensemble paysager n'a pas été utilisé pour la zone agricole et la zone naturelle, du fait de leur forte porosité ; difficulté pour déterminer à la parcelle où s'arrête l'ensemble paysager de l'Avallonnais et où débute celui du Morvan. À l'inverse, leurs secteurs et sous-secteurs ont été indicés car clairement délimités (ex : Aca, Acm et Acv).

Les zones urbaines à vocation économique et d'équipements (UE et UP) n'ont également pas été indicées, du fait de leur homogénéité sur le territoire ; le diagnostic n'a pas révélé de différence d'architecture entre les bâtiments économiques avallonnais, morvandiaux et vézeliens.

Au-delà des règles actuellement établies, le recours à l'indiçage permettra également de faire évoluer le PLUi plus facilement, en ce qui concerne les règles relatives aux particularités locales. À titre d'exemple, les communes relevant du site de Vézelay pourront préciser les règles architecturales au fur et à mesure du déploiement de l'opération grand site, sans impacter les autres communes du territoire intercommunal.

La clarification des destinations interdites/autorisées par zone

En préambule de la section 1 « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités » de chaque zone, un tableau récapitulatif par destination et sous-destination précise que ce qui interdit, autorisé sous condition et autorisé pleinement par zone, secteur et sous-secteur. Quand une destination est totalement interdite dans la zone, seule une coche ✔ est employée, sinon le (sous-)secteur concerné est indiqué dans la colonne correspondante..

Enfin, les conditions auxquelles sont soumises certaines destinations sont identifiées par un numéro (1) auquel il est fait renvoi dans la sous-section « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UAaj, UAmj, UAvj	UAa, UAm et UAv (2)	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		UAaj, UAmj et UAvj (1)	UAa, UAm, UAv
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		UAa, UAm et UAv (2) (3) UAaj, UAmj et UAvj (1)	
	Restauration	UAaj, UAmj, UAvj	UAa, UAm et UAv (2)	
	Commerce de gros	✔		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UAaj, UAmj, UAvj	UAa, UAm et UAv (2)	
	Hébergement hôtelier et touristique		UAa, UAm et UAv (2) UAaj, UAmj et UAvj (1)	
	Cinéma	UAaj, UAmj, UAvj	UAa, UAm et UAv (2)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UAa, UAm et UAv (2) UAaj, UAmj et UAvj (1)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	UAaj, UAmj, UAvj	UAa, UAm et UAv (2)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✔		
	Entrepôt			
	Bureau		UAa, UAm et UAv (2) UAaj, UAmj et UAvj (1)	
	Centre de congrès et d'exposition	UAaj, UAmj, UAvj	UAa, UAm et UAv (2)	

UA-8 **Condition (1) :** Seules les annexes et extensions des bâtiments existants sur la même unité foncière sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site et n'engendrent pas de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

Exemple de tableau des destinations autorisées et interdites, et la précision des conditions pour la zone UA

Une règle par paragraphe

Afin de faciliter le travail des instructeurs et la compréhension du règlement par les administrés, le choix a été fait d'établir un paragraphe par règle.

Qui plus est, chaque paragraphe est identifié par le chapitre (zone ou dispositions générales) et un numéro unique (ex : **UA-9**). Ce système permet de s'assurer, lors des échanges avec le pétitionnaire, que la règle citée s'applique bien à la parcelle en question et à la zone concernée.

UE-58 Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UE-59 Les raccordements doivent être effectués conformément aux normes en vigueur et règlements des services gestionnaires des réseaux.

UE-60 La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Exemple de règles pour la zone UE

Explication et justification des règles écrites par zone (hors STECAL)

L'application du règlement lot par lot permet de faciliter l'application et la compréhension des règles.

Les règles spécifiques aux STECAL[2] sont liées aux projets dont les secteurs sont issus. Pour plus de détails sur ces projets, se référer à la partie des justifications portant sur les STECAL (cf. p.123).

Pour obtenir plus de détails concernant la méthode employée pour délimiter les différentes zones, se référer à la section *Choix des zones*, page 96.

ZONE UA	
Objectif général du règlement	Le règlement de la zone urbaine à vocation mixte UA vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti ancien composant la zone, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant. Dans la zone UA, certains secteurs et sous-secteurs sont délimités afin d'y préciser leurs vocations et d'y intégrer les particularités territoriales : - Les secteurs UAa, UAm et UAv visent à préserver les identités architecturales propres à l'Avallonnais, au Morvan et au Vézelien. - Les sous-secteurs UAaj, UAmj et UAvj 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.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Préserver la sensibilité écologique du territoire** Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture **Protéger et mettre en valeur la ressource en eau** Protéger et valoriser la trame bleue **Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain** - Protéger et accroître la trame verte urbaine structurante et secondaire o Valoriser et protéger les parcs et fonds de jardins remarquables o Mettre en place une réglementation favorisant la présence de végétation dans les projets urbains o Autoriser uniquement la plantation d'essences locales - Éviter les îlots de chaleur par une conception des projets urbains intégrant le bioclimatisme **Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même** Optimiser le tissu urbain existant via la valorisation des dents creuses et la division parcellaire **Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain** À l'échelle du territoire, réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014) **Préserver les identités architecturales locales** - Favoriser l'utilisation de matériaux locaux - Proposer un nuancier pour les matériaux - Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine - Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine

[2] Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, situé en zone agricole ou naturelle, il permet d'accueillir de nouvelles constructions et installations, autres que celles nécessaires à l'activité agricole et forestière.

	Préserver le cadre rural et naturel Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains **Une prise en compte des risques et des nuisances** Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers **Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** Favoriser le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire, notamment en exigeant la pose de fourreaux pour la fibre optique **Garantir l'attractivité du territoire par une mise en valeur de l'offre culturelle et par un développement de l'offre en équipements de sports et de loisirs** - Maintenir et développer l'offre actuelle en équipements culturels, de sports et de loisirs - Permettre l'accueil d'une offre évènementielle **Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire** Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme **Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique** Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels
Section UA1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	UA(a,m,v) : le règlement autorise sans condition la destination « Habitation » et sous condition les destinations compatibles avec la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien (commerce de détail, restauration, etc.) dans la mesure où des bâtiments de la zone sont concernés par ces destinations et qu'elles participent à la mixité fonctionnelle de ces espaces. UA(a,m,v)j : afin de créer une transition douce (paysagère, écologique) entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels, ou de préserver les espaces de jardins situés en cœur d'îlot, le règlement autorise uniquement les extensions et les annexes des bâtiments existants sur ce secteur.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (code de l'urbanisme, servitudes, arrêtés préfectoraux…), le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien (ex : camping, dépôt d'épaves de véhicules, etc.). Cette sous-section précise également les conditions selon lesquelles les destinations autorisées, autre que l'habitation, sont acceptées.

Section UA2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien, particulièrement le respect des alignements existants. Il permet également la densification des bourgs et de préserver de toute urbanisation les abords de cours d'eau.
Implantation par rapport aux limites séparatives	UAa et UAv : En demandant une implantation des constructions principales sur au moins une limite séparative, le règlement vise à favoriser la densification et à optimiser l'usage du foncier. En effet, cela évite le recours à l'implantation en milieu de parcelle, souvent consommateur d'espace et générateur d'espaces libres non utilisés, et pousse le porteur de projet à prendre en considération l'environnement dans lequel il s'installe. UAm : Au vu du contexte peu dense des centres et hameaux anciens du secteur du Morvan, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementé afin de laisser le projet s'implanter librement en fonction du contexte (tissu bâti plus ou moins lâche).
Emprise au sol	UA(a,m,v) : non règlementé afin de favoriser la densification. UA(a,m,v)j : le règlement limite les possibilités d'extensions et d'annexes toujours dans le but de créer une transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels. L'objectif est également d'éviter l'installation de constructions principales dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et parfois peu équipés voire enclavés.
Hauteur	En recourant à une règle de hauteur relative par rapport aux constructions riveraines, le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien, particulièrement le respect des hauteurs existantes. Le recours à une hauteur minimale permet également la densification verticale. L'usage d'une règle différente pour la hauteur des annexes et extension en sous-secteur « Morvan » (UAm et UAmj) se justifie par les caractéristiques du bâti traditionnel morvandiau, où les granges et usoirs sont souvent plus hauts que la construction principale (cf. Volet B, Tome 2, Diagnostic urbain).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien. La distinction entre interventions sur constructions existantes et constructions nouvelles permet, dans le premier cas, de préserver l'architecture d'origine des bâtiments et, dans le second cas, d'autoriser une plus grande liberté de création, tout en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes existantes afin d'éviter des architectures exogènes. Il est également précisé que la réalisation d'annexes et extensions doit être considérée comme une réalisation d'une construction nouvelle. Cela a pour objectif d'éviter le pastiche et d'assurer une liberté architecturale permettant d'associer ancien et moderne au sein d'une même construction (ex : recourir à une extension en bois plutôt que d'essayer de reproduire le style originel avec des techniques récentes peu adaptées). Enfin, le règlement encadre la façon dont doivent être implantés les panneaux solaires afin d'assurer leur bonne intégration architecturale sur les toitures, en priorisant notamment leur implantation sur les annexes et sur le sol.

Caractéristiques des clôtures	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti ancien, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures traditionnellement établies. Il décline notamment par sous-secteur ces caractéristiques dans le respect de la différenciation territoriale démontrée dans le diagnostic.
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	Le règlement encadre le recours à l'énergie géothermique afin que son usage soit fait dans les règles de l'art.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Le règlement impose, sans remettre en cause les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien, des espaces de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les ilots de chaleur.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement permet de préserver la végétation existante. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.
Stationnement	
Stationnement	Le règlement n'impose pas la réalisation de place de stationnement afin de faciliter la création de logements / implantation d'activités dans les bourgs. Il permet également la densification des bourgs. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de l'usage de la construction.
Section UA3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Le règlement permet d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

ZONE UB	
Objectif général du règlement	Le règlement de la zone urbaine à vocation mixte UB vise à préserver les caractéristiques urbaines 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 Vézelien. - 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.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Préserver la sensibilité écologique du territoire** Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture **Protéger et mettre en valeur la ressource en eau** Protéger et valoriser la trame bleue **Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain** - Protéger et accroître la trame verte urbaine structurante et secondaire o Valoriser et protéger les parcs et fonds de jardins remarquables o Mettre en place une réglementation favorisant la présence de végétation dans les projets urbains o Autoriser uniquement la plantation d'essences locales - Éviter les îlots de chaleur par une conception des projets urbains intégrant le bioclimatisme **Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même** Optimiser le tissu urbain existant via la valorisation des dents creuses et la division parcellaire **Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain** À l'échelle du territoire, réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014) **Préserver les identités architecturales locales** - Favoriser l'utilisation de matériaux locaux - Proposer un nuancier pour les matériaux - Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine - Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine **Préserver le cadre rural et naturel** Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains **Une prise en compte des risques et des nuisances** Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers **Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** Favoriser le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire, notamment en exigeant la pose de fourreaux pour la fibre optique

	Garantir l'attractivité du territoire par une mise en valeur de l'offre culturelle et par un développement de l'offre en équipements de sports et de loisirs - Maintenir et développer l'offre actuelle en équipements culturels, de sports et de loisirs - Permettre l'accueil d'une offre évènementielle **Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire** Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme **Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique** Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels
Section UB1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	UB(a,ar,m,v) : le règlement autorise sans condition la destination « Habitation » et sous condition les destinations compatibles avec la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien (commerce de détail, restauration, etc.) dans la mesure où des bâtiments de la zone sont concernés par ces destinations et qu'elles participent à la mixité fonctionnelle de ces espaces. UB(a,m,v)j : afin de créer une transition douce (paysagère, écologique) entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels, ou de préserver les espaces de jardins situés en cœur d'îlot, le règlement autorise uniquement les extensions et les annexes des bâtiments existants sur ce secteur.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (code de l'urbanisme, servitudes, arrêtés préfectoraux…), le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien (ex : camping, dépôt d'épaves de véhicules, etc.). Cette sous-section précise également sous quelles conditions les destinations autorisées, autre que l'habitation, sont acceptées.
Section UB2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti, particulièrement le respect des alignements existants. Il permet également la densification des bourgs et de préserver de toute urbanisation les abords de cours d'eau. Sous-secteur UBar : le règlement vient préciser l'OAP du secteur Gare vis-à-vis des constructions situées en bordures immédiates de l'avenue Doumer, à Avallon.
Emprise au sol	UB(a,ar,m,v) : non règlementé afin de favoriser la densification. UB(a,m,v)j : le règlement limite les possibilités d'extensions et d'annexes toujours dans le but de créer une transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels. L'objectif est également d'éviter l'installation de constructions principales dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et parfois peu équipés voire enclavés.

Hauteur	En recourant à une règle de hauteur relative par rapport aux constructions riveraines, le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien, particulièrement le respect des hauteurs existantes. Le recours à une hauteur minimale permet également la densification verticale. L'usage d'une règle différente pour la hauteur des annexes et extension en sous-secteur « Morvan » (UBm et UBmj) se justifie par les caractéristiques du bâti traditionnel morvandiau, où les granges et usoirs sont souvent plus hauts que la construction principale (cf. Volet B, Tome 2, Diagnostic urbain). Sous-secteur UBar : le règlement favorise la recomposition urbaine le long de la RD606 en autorisant une hauteur maximale généralement supérieure à celle observée à l'îlot.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti. La distinction entre interventions sur constructions existantes et constructions nouvelles permet, dans le premier cas, de préserver l'architecture d'origine des bâtiments et, dans le second cas, d'autoriser une plus grande liberté de création, tout en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes existantes afin d'éviter des architectures exogènes. Il est également précisé que la réalisation d'annexes et extensions doit être considérée comme une réalisation d'une construction nouvelle. Cela a pour objectif d'éviter le pastiche et d'assurer une liberté architecturale permettant d'associer ancien et moderne au sein d'une même construction (ex : recourir à une extension en bois plutôt que d'essayer de reproduire le style originel avec des techniques récentes peu adaptées). Enfin, le règlement encadre la façon dont doivent être implantés les panneaux solaires afin d'assurer leur bonne intégration architecturale sur les toitures.
Caractéristiques des clôtures	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti existant, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures traditionnellement établies. Il décline notamment par sous-secteur ces caractéristiques dans le respect de la différenciation territoriale démontrée dans le diagnostic.
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	Le règlement encadre le recours à l'énergie géothermique afin que son usage soit fait dans les règles de l'art.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Le règlement impose, sans remettre en cause les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien, des espaces de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les ilots de chaleur.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement permet de préserver la végétation existante. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.

Stationnement	
Stationnement	Le règlement n'impose pas la réalisation de place de stationnement afin de faciliter l'implantation des équipements. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de la nature de l'activité.
Section UB3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Le règlement permet d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

ZONE UE	
Objectif général du règlement	La zone urbaine à vocation économique et d'équipement UE vise à garantir des sites d'implantation favorables à l'activité commerciale, touristique, artisanale, industrielle et logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs et services publics, nécessaires au développement du territoire, tout en assurant un développement économique et commercial équilibré entre périphérie et centralités.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue** - Intégrer les extensions urbaines au paysage o Travailler sur l'intégration des entrées de ville dans le paysage o Promouvoir des formes et des couleurs facilement intégrables dans le paysage o Préserver la qualité paysagère et urbaine des abords des échangeurs autoroutiers **Préserver la sensibilité écologique du territoire** Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture **Protéger et mettre en valeur la ressource en eau** Protéger et valoriser la trame bleue **Préserver les identités architecturales locales** - Proposer un nuancier pour les matériaux - Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine **Préserver le cadre rural et naturel** Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains **Une prise en compte des risques et des nuisances** Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers **Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** Favoriser le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire, notamment en exigeant la pose de fourreaux pour la fibre optique **Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles** - Maintenir un aménagement du territoire homogène, consolidant le tissu rural, tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial - Maintenir l'offre de services de proximité dans les pôles secondaires **Établir un projet économique cohérent et réaliste** - Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire - Porter les efforts sur Avallon et sa périphérie en matière d'industries lourdes et de grandes/moyennes surfaces commerciales - Développer le potentiel économique des pôles de proximité par le développement de l'activité artisanale, commerciale et touristique - Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités **Optimiser et moderniser les zones d'activités existantes** - Favoriser la densification et/ou la requalification des espaces à vocation d'activités - Favoriser des formes et organisations économes en espaces pour les nouvelles zones d'activités - Traiter qualitativement les espaces d'activités en vue de leur intégration paysagère, de leur fonctionnalité et de leur attractivité

	- Réduire le rythme de consommation foncière pour l'activité économique, y compris les équipements, d'au moins 20 % par rapport à la période 2002-2014 **Tendre vers une économie innovante et endogène** Favoriser la diversification des filières économiques locales **Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire** - Anticiper le développement des projets d'aménagement touristique des principaux sites du territoire - Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme **Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire** Améliorer et moderniser l'hébergement touristique
Section UE1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	Le secteur UE1 correspond aux zones économiques et d'équipements mixtes d'Avallon, ayant vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique, mais n'ayant pas vocation à accueillir les cellules commerciales de petite taille, afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville. Le secteur UE2 correspond aux zones économiques et d'équipements mixtes d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique ainsi que les cellules commerciales de petite taille, afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville. Le secteur UE3 concerne les sites et zones économiques et d'équipements mixtes secondaires, situés en périphérie d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique. Le secteur UE4 concerne les sites et zones économiques et d'équipements mixtes secondaires, autorisant les activités de restauration et d'hébergement touristique. Le secteur UE5 concerne les sites et zones économiques et d'équipements à vocation logistique, artisanale et industrielle, comprenant notamment les zones économiques stratégiques du Champ Ravier, de la Porte d'Avallon et de la Porte du Morvan. Le secteur UEd est un secteur spécifique à l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois, les destinations incompatibles avec cette vocation sont donc interdites. Le secteur UEh est un secteur spécifique à l'activité hôtelière et de restauration, les destinations incompatibles avec cette vocation sont donc interdites. Le secteur UEr est un secteur d'équipement spécifique aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier, les destinations incompatibles avec cette vocation sont donc interdites. Enfin, la destination « Cinéma » est interdite, afin de ne pas concurrencer l'équipement d'Avallon et de pérenniser l'armature territoriale en matière d'équipements structurants.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (Code de l'urbanisme, SUP, arrêtés préfectoraux…), le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec le développement économique. Cette sous-section précise également les conditions selon lesquelles destinations autorisées sous conditions sont acceptées. Cela concerne notamment les locaux commerciaux afin d'encadrer leur implantation afin d'assurer un équilibre entre centralité et périphérie, en particulier pour Avallon, comme l'a démontré le Diagnostic territorial (cf. Volet B, Tome 1, Diagnostic socioéconomique).

Section UE2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti, particulièrement le respect des alignements existants. Il permet également la densification des espaces économique et de préserver de toute urbanisation les abords de cours d'eau.
Hauteur	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti, particulièrement en assurant leur intégration dans les silhouettes urbaines riveraines par un épannelage progressif de la hauteur des constructions relativement à leur distance d'implantation par rapport à la voie. Sur la ZAE du Champ-Ravier, il permet l'implantation de bâtiments d'une hauteur plus importante, compte tenu de la connaissance des projets en cours.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement encadre l'aspect extérieur de façon à favoriser l'implantation d'activités sans pour autant dénaturer les paysages urbains. C'est pourquoi il est notamment fait appel à un nuancier, inspiré des teintes observées dans le territoire, et au guide « Paysage et architecture de l'Avallonnais », garantissant ainsi une intégration paysagère du bâtiment.
Caractéristiques des clôtures	Le règlement vise à rendre plus qualitative/attractive les ZAE par un traitement particulier des clôtures d'alignement en leur assurant un aspect paysager.
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	Le règlement encadre le recours à l'énergie géothermique afin que son usage soit fait dans les règles de l'art.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Le règlement impose, sans empêcher la densification des espaces d'activité, des espaces non imperméabilisés afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les ilots de chaleur.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites. Le règlement vise à rendre plus qualitative/attractive les ZAE par la dissimulation des dépôts et citernes.
Stationnement	
Stationnement	Le règlement veut limiter le stationnement des véhicules sur les voies et emprises publiques en imposant un minimum de place de stationnement en fonction de la destination des bâtiments. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de la nature de l'activité.

Section UE3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Le règlement permet d'anticiper le déploiement de la fibre optique et d'encadrer, de manière esthétique, les installations de communication électroniques (antennes, paraboles). Par ce biais, il vise à rendre plus qualitative/attractive les ZAE.

ZONE UP	
Objectif général du règlement	La zone urbaine UP est destinée à accueillir des constructions d'équipements collectifs ou de services publics.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** Favoriser le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire, notamment en exigeant la pose de fourreaux pour la fibre optique **Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles** - Maintenir un aménagement du territoire homogène, consolidant le tissu rural, tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial - Maintenir l'offre de services de proximité dans les pôles secondaires **Améliorer l'offre de santé par un développement diversifié** - Maintenir et développer les équipements de santé spécialisés - Accompagner le vieillissement de la population **Garantir l'attractivité du territoire par une mise en valeur de l'offre culturelle et par un développement de l'offre en équipements de sports et de loisirs** - Maintenir et développer l'offre actuelle en équipements culturels, de sports et de loisirs - Permettre l'accueil d'une offre évènementielle **Optimiser et moderniser les zones d'activités existantes** 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)
Section UP1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, mais également aux structures d'hébergement collectif (résidences séniors, résidence universitaires, etc.). Toute destination ne relevant pas de ce champ est donc interdite.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (code de l'urbanisme, servitudes, arrêtés préfectoraux…), le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la vocation d'équipement de la zone (ex : camping, dépôt d'épaves de véhicules, etc.).
Section UP2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement vise à favoriser l'implantation des équipements collectifs qui, par nature, présentent de fortes disparités architecturales dont la difficile anticipation peut être source d'obstacle pour le projet. C'est pourquoi les règles sont simplifiées pour permettre l'implantation d'équipements d'intérêt général.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement permet de préserver la végétation existante. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.

Stationnement	
Stationnement	Le règlement n'impose pas la réalisation de place de stationnement afin de faciliter l'implantation des équipements. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de la nature de l'activité.
Section UP3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Le règlement permet d'anticiper le déploiement de la fibre optique et d'encadrer, de manière esthétique, les installations de communication électroniques (antennes, paraboles)..

ZONE UT	
Objectif général du règlement	Le règlement de la zone urbaine UT vise à préserver les caractéristiques patrimoniales, environnementales et paysagères des jardins terrasses d'Avallon, situés dans les vallons des rus des Minimes et du Potot, tout en y autorisant une constructibilité limitée afin de mettre en valeur le site.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Préserver les entités paysagères fortes** **Préserver et valoriser les jardins terrasses d'Avallon** **Préserver les « espaces de respiration » en milieu urbain** - Protéger et accroître la trame verte urbaine structurante et secondaire o Préserver les poumons verts o Valoriser et protéger les parcs et fonds de jardins remarquables o Mettre en place une réglementation favorisant la présence de végétation dans les projets urbains o Autoriser uniquement la plantation d'essences locales - Éviter les îlots de chaleur par une conception des projets urbains intégrant le bioclimatisme **Préserver les identités architecturales locales** - Favoriser l'utilisation de matériaux locaux - Proposer un nuancier pour les matériaux - Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine - Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine **Préserver le cadre rural et naturel** Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains **Une prise en compte des risques et des nuisances** Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers **Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** Favoriser le développement de l'offre numérique sur l'ensemble du territoire, notamment en exigeant la pose de fourreaux pour la fibre optique **Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire** Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme **Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique** Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels
Section UT1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales, environnementales et paysagères des jardins terrasses d'Avallon, le règlement autorise uniquement les extensions et les annexes des bâtiments existants sur ce secteur. Afin de valoriser ces espaces, le changement de destination vers le logement, la restauration, l'exploitation agricole et l'activité de service sont autorisés. Sont également autorisés les locaux techniques de faible gabarit.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (code de l'urbanisme, servitudes, arrêtés préfectoraux…), le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales des jardins-terrasses. Cette sous-section précise également les conditions selon lesquelles destinations autorisées sous conditions sont acceptées..
Section UT2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Le règlement vise à préserver de toute urbanisation les abords de cours d'eau.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de préserver l'aspect patrimonial des jardins-terrasses et les espaces de pleine terre (les jardins terrasses étant historiquement nourriciers), le règlement demande aux constructions nouvelles de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur impact sur le sol en se répartissant sur la périphérie des parcelles ou en s'accolant aux éléments bâtis existants (constructions, murs de clôtures, murs de soutènement, etc.).
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	
Emprise au sol	Le règlement limite fortement les possibilités d'extensions et d'annexes toujours dans le but de préserver les espaces de pleine terre et l'esprit des lieux en limitant l'impact au sol des constructions. L'objectif est également d'éviter l'installation de constructions principales dans ce secteur sensible et parfois peu équipé voire enclavé.
Hauteur	En recourant à une règle de hauteur relative par rapport à la construction principale et aux éléments bâtis sur lesquels est adossée la construction nouvelle, le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du site en lui garantissant une intégration paysagère.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du site. La distinction entre interventions sur constructions existantes et constructions nouvelles permet, dans le premier cas, de préserver l'architecture d'origine des bâtiments et, dans le second cas, d'autoriser une plus grande liberté de création, tout en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes existantes afin d'éviter des architectures exogènes. Il est également précisé que la réalisation d'annexes et extensions doit être considérée comme une réalisation d'une construction nouvelle. Cela a pour objectif d'éviter le pastiche et d'assurer une liberté architecturale permettant d'associer ancien et moderne au sein d'une même construction (ex : recourir à une extension en bois plutôt que d'essayer de reproduire le style originel avec des techniques récentes peu adaptées). Enfin, le règlement encadre la façon dont doivent être implantés les panneaux solaires afin d'assurer leur bonne intégration architecturale sur les toitures, en priorisant notamment leur implantation sur les annexes et sur le sol.
Caractéristiques des clôtures	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du site, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures traditionnellement établies.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	Le règlement encadre le recours à l'énergie géothermique afin que son usage soit fait dans les règles de l'art.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Le règlement impose, sans remettre en cause les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu ancien, des espaces de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux, limiter les ilots de chaleur et pérenniser l'accès au sol, notamment en vue d'un usage jardinier.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement permet de préserver la végétation existante. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.
Stationnement	
Stationnement	Le règlement n'impose pas la réalisation de place de stationnement afin de préserver l'aspect semi-rural des lieux et d'éviter une artificialisation des sols. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de l'usage de la construction.
Section UT3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Le règlement permet d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

ZONE 1AUB	
Objectif général du règlement	Le règlement de la zone à urbaniser à vocation mixte 1AUB est destiné à favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant, en lien avec la zone UB. Dans la zone 1AUB, certains secteurs sont délimités afin d'y intégrer les particularités territoriales : - le secteur 1AUBa concerne l'Avallonnais ; - le secteur 1AUBm concerne le Morvan ; - le secteur 1AUBv concerne le Vézelien.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	cf. UB & **Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue** - Intégrer les extensions urbaines au paysage o Travailler sur l'intégration des entrées de ville dans le paysage o Promouvoir des formes et des couleurs facilement intégrables dans le paysage o Préserver les silhouettes des bourgs implantés sur les coteaux ou les buttes témoins **Une prise en compte des risques et des nuisances** - Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances - Encadrer les aménagements le long des grands axes de circulation
Section 1AUB1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	cf. UB La zone 1AUB est le prolongement de la zone UB et a vocation, à terme, à fusionner avec cette dernière.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
Section 1AUB2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	cf. UB. Le règlement intègre les distances de recul vis-à-vis des routes majeures, notamment celles demandées par le Conseil Départemental.
Emprise au sol	cf. UB
Hauteur	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	cf. UB
Caractéristiques des clôtures	
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	cf. UB
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	
Stationnement	
Stationnement	cf. UB

Section 1AUB3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	cf. UB
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	cf. UB
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	

ZONE 1AUE	
Objectif général du règlement	La zone à urbaniser 1AUE est destinée à accueillir l'activité économique, les équipements collectifs et les services publics nécessaires au développement du territoire.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	cf. UE & **Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue** - Intégrer les extensions urbaines au paysage o Travailler sur l'intégration des entrées de ville dans le paysage o Promouvoir des formes et des couleurs facilement intégrables dans le paysage **Une prise en compte des risques et des nuisances** - Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances - Encadrer les aménagements le long des grands axes de circulation
Section 1AUE1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	Le secteur 1AUE4 concerne les sites et zones économiques et d'équipements secondaires, autorisant tout type d'activité économique et notamment les activités de restauration et d'hébergement touristique ; toute destination incompatible avec cette vocation est interdite. Le secteur 1AUE5 concerne les sites et zones économiques et d'équipements à vocation logistique, artisanale et industrielle, comprenant notamment l'extension de la zone économique stratégique du Champ Ravier ; toute destination incompatible avec cette vocation est interdite. Le secteur 1AUEs concerne le site économique et d'équipements du plateau de Chassigny, à Avallon, à vocation de bureaux ; toute destination ne relevant pas de cette destination est interdite. Sur l'ensemble de ces secteurs, les constructions et installations relevant des administrations publiques et assimilées sont autorisées, du fait de leur caractère d'équipement d'intérêt général. Enfin, la destination « Cinéma » est interdite afin de ne pas concurrencer l'équipement d'Avallon et de pérenniser l'armature territoriale en matière d'équipements structurants.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	cf. UE La zone 1AUE est le prolongement de la zone UE et a vocation, à terme, à fusionner avec cette dernière.
Section 1AUE2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	cf. UE. Le règlement intègre les distances de recul vis-à-vis des routes majeures, notamment celles demandées par le Conseil Départemental.
Hauteur	cf. UE

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	cf. UE
Caractéristiques des clôtures	
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	cf. UE
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	
Stationnement	
Stationnement	cf. UE
Section 1AUE3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	cf. UE
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	cf. UE
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	

ZONE 2AU	
Objectif général du règlement	La zone à urbaniser 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Elle nécessite une modification/révision du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation. Dans la zone 2AU, certains secteurs sont délimités afin d'y préciser leurs vocations : - Le secteur 2AUb est une zone d'urbanisation future à vocation mixte. - Le secteur 2AUe est une zone d'urbanisation future à vocation économique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation.
Section 2AU1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation. La zone n'étant pas constructible, ni aménageable, toute destination, occupation et utilisation du sol est interdite, hormis les travaux liés aux eaux pluviales et au risque d'inondation.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
Section 2AU2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.
Stationnement	
Stationnement	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation. Le règlement encadre toutefois les modalités de stationnement. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de la nature de l'activité.
Section UA3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation. Le règlement rappelle toutefois un certain nombre de dispositions légales en vigueur et vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	

Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation. Le règlement rappelle toutefois un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	La zone 2AU sera à règlementer lors de son ouverture à l'urbanisation. Le règlement permet toutefois d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

ZONE A	
Objectif général du règlement	La zone agricole (A) est destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue** - Préserver les entités paysagères fortes - Maintenir les cônes de vue remarquables o Définir des zones non constructibles en lien avec les cônes de vue - Intégrer les extensions urbaines au paysage o Promouvoir des formes et des couleurs facilement intégrables dans le paysage - Poursuivre la préservation des paysages sensibles du Parc Naturel Régional du Morvan **Préserver la sensibilité écologique du territoire** - Protéger les espaces naturels remarquables - Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture o Prendre en compte les continuités écologiques à protéger et à reconstituer dans les projets futurs o Maintenir les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers **Protéger et mettre en valeur la ressource en eau** Protéger et valoriser la trame bleue **Contribuer à la transition énergétique du territoire** Favoriser les installations photovoltaïques au sol qui n'excluent pas les activités agricoles sur le terrain d'implantation **Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain** Réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais **Préserver les identités architecturales locales** - Favoriser l'utilisation de matériaux locaux - Proposer un nuancier pour les matériaux - Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine - Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine **Préserver le cadre rural et naturel** Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains **Une prise en compte des risques et des nuisances** - Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances - Encadrer les aménagements le long des grands axes de circulation - Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers **Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles** - Maintenir un aménagement du territoire homogène, consolidant le tissu rural, tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial - Adapter les équipements/réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi. **Établir un projet économique cohérent et réaliste** Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités **Tendre vers une économie innovante et endogène** - Favoriser la diversification des filières économiques locales - Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts et d'innovation locale

	- Développer la filière agroalimentaire par la transformation locale des produits agricoles **Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire** - Intégrer une gestion économe des espaces agricoles - Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés - Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables, tout en tenant compte de la présence des réseaux - Améliorer et sécuriser la circulation des engins agricoles, en favorisant, notamment, des places de stationnement hors voies publiques pour les nouveaux logements et les programmes de rénovation d'envergure **Permettre une diversification de l'activité agricole** - Permettre le développement des filières courtes, la vente directe et la transformation des produits agricoles - Faciliter le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables **Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire** - Améliorer et moderniser l'hébergement touristique - Permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique en accord avec la demande croissante **Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique** Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels
Section A1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	La zone A est inconstructible pour toute destination, exceptés les bâtiments agricoles de faible emprise au sol (≤30 m²), ouverts sur au moins un côté et d'une hauteur limitée à 3 mètres. Ce gabarit permet aux exploitants agricoles d'établir des abris pour animaux, si nécessaire. Toutefois, en dehors des secteurs Ap et Asa, les annexes et extensions des logements sont autorisées dans les conditions détaillées dans le règlement. Par ailleurs, des secteurs sont définis afin d'autoriser exceptionnellement des usages particuliers : - le secteur Ac, et ses sous-secteurs Aca, Acm et Acv, sont destinés aux 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 ; - le secteur Ap est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ; - le secteur Asa, dédié à l'activité arboricole de Girolles. Enfin, le règlement détaille les destinations autorisées en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (Code de l'urbanisme, SUP, arrêtés préfectoraux…), le règlement se conforme au Code de l'urbanisme et interdit certaines destinations incompatibles avec les espaces agricoles. Cette sous-section précise également les conditions selon lesquelles destinations autorisées sous conditions sont acceptées. Cela concerne notamment les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Section A2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Le règlement vise à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage. Il permet également de préserver de toute urbanisation les abords de cours d'eau. Enfin, le règlement intègre les distances de recul vis-à-vis des routes majeures, notamment celles demandées par le Conseil Départemental.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Le règlement vise à limiter les nuisances engendrées par les bâtiments agricoles vis-à-vis des zones urbaines riveraines.
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Le règlement favorise le regroupement des constructions d'habitation et de leurs annexes, limite la consommation d'espace agricole et favorise l'insertion des constructions dans les paysages en limitant leur implantation à un recul maximal de 50 mètres depuis la construction principale. Dans le même temps, il permet de prendre compte le mode de vie rural tout en encadrant ses pratiques, en autorisant une distance plus importante pour les annexes d'habitation de petit gabarit (ex : abris pour chevaux, bûcher, etc.).
Emprise au sol	Le règlement autorise une extension limitée des bâtiments d'habitation et des annexes afin de préserver les paysages et limiter la consommation d'espace sans pour autant pénaliser les propriétaires.
Hauteur	Les règles de hauteur employées favorisent l'intégration des constructions dans les paysages sans pour autant être restrictif.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'espace rural du territoire. La distinction entre constructions nécessaires à l'exploitation agricole et autres constructions permet de préciser les règles et d'éviter ainsi de bloquer les projets ou d'autoriser tout type de construction par un règlement inadapté. Cette distinction se justifie par les usages très différents qui sont faits de ces constructions (ex : bâtiments agricoles récents vis-à-vis des constructions d'habitation ou des bâtiments agricoles anciens). De ces usages s'ensuivent des architectures hétérogènes, qui sont détaillées dans le diagnostic (cf. Volet B, Tome 1, Diagnostic urbain). Le recours à un nuancier différencié permet notamment d'adapter les coloris aux différentes « masses » que représentent ces bâtiments, impactant de manière différente le paysage. Par ailleurs, la distinction entre interventions sur constructions existantes autres qu'agricoles et constructions nouvelles permet, dans le premier cas, de préserver l'architecture d'origine des bâtiments et, dans le second cas, d'autoriser une plus grande liberté de création, tout en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes existantes afin d'éviter des architectures exogènes. Il est également précisé que la réalisation d'annexes et extensions aux bâtiments d'habitation doit être considérée comme une réalisation d'une construction nouvelle. Cela a pour objectif d'éviter le pastiche et d'assurer une liberté architecturale permettant d'associer ancien et moderne au sein d'une même construction (ex : recourir à une extension en bois plutôt que d'essayer de reproduire le style originel avec des techniques récentes peu adaptées).

	Enfin, le règlement encadre la façon dont doivent être implantés les panneaux solaires, pour les constructions autres qu'agricoles, afin d'assurer leur bonne intégration architecturale sur les toitures, en priorisant notamment leur implantation sur les annexes et sur le sol.
Caractéristiques des clôtures	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti ancien, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures traditionnellement établies.
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	Le règlement encadre le recours à l'énergie géothermique afin que son usage soit fait dans les règles de l'art.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement permet de préserver la végétation existante. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.
Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Le règlement demande l'installation de clôtures perméables à la petite faune, y compris en dehors des espaces bâtis, afin d'assurer une continuité écologique sur l'ensemble de l'espace agricole (ex : éviter les bois, forêts ou parcs photovoltaïques clos par du grillage à petite maille soudée).
Stationnement	
Stationnement	Le règlement veut limiter le stationnement des véhicules sur les voies et emprises publiques en imposant un minimum de place de stationnement en fonction de la destination des bâtiments. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de la nature de l'activité.
Section A3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	

ZONE N	
Objectif général du règlement	La zone naturelle et forestière (N) doit être protégée en raison : - de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - de leur caractère d'espaces naturels ; - de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - de la nécessité de prévenir les risques.
Orientations du PADD mises en œuvre par le règlement	**Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue** - Préserver les entités paysagères fortes - Maintenir les cônes de vue remarquables - Préserver et valoriser les jardins terrasses d'Avallon - Intégrer les extensions urbaines au paysage o Promouvoir des formes et des couleurs facilement intégrables dans le paysage - Poursuivre la préservation des paysages sensibles du Parc Naturel Régional du Morvan **Préserver la sensibilité écologique du territoire** - Protéger les espaces naturels remarquables - Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture o Prendre en compte les continuités écologiques à protéger et à reconstituer dans les projets futurs o Maintenir les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers **Protéger et mettre en valeur la ressource en eau** - Protéger et valoriser la trame bleue o Protéger et valoriser les vallées du Cousin, de la Cure et de l'Yonne **Contribuer à la transition énergétique du territoire** - Favoriser les installations photovoltaïques au sol qui n'excluent pas les activités agricoles sur le terrain d'implantation **Limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain** - Réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014) **Préserver les identités architecturales locales** - Favoriser l'utilisation de matériaux locaux - Proposer un nuancier pour les matériaux - Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine - Veiller à l'intégration architecturale des énergies renouvelables sur le bâti pour concilier transition énergétique et patrimoine **Préserver le cadre rural et naturel** - Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains **Une prise en compte des risques et des nuisances** - Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances - Réduire les risques/nuisances pour les populations déjà exposées - Encadrer les aménagements le long des grands axes de circulation - Éviter l'imperméabilisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers **Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles** - Maintenir un aménagement du territoire homogène, consolidant le tissu rural, tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial - Adapter les équipements/réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi.

	Établir un projet économique cohérent et réaliste Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités **Tendre vers une économie innovante et endogène** - Favoriser la diversification des filières économiques locales - Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts et d'innovation locale - Développer la filière agroalimentaire par la transformation locale des produits agricoles **Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire** - Intégrer une gestion économe des espaces agricoles - Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés - Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables, tout en tenant compte de la présence des réseaux - Améliorer et sécuriser la circulation des engins agricoles, en favorisant, notamment, des places de stationnement hors voies publiques pour les nouveaux logements et les programmes de rénovation d'envergure **Permettre une diversification de l'activité agricole** - Permettre le développement des filières courtes, la vente directe et la transformation des produits agricoles - Faciliter le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables **Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire** - Améliorer et moderniser l'hébergement touristique - Permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique en accord avec la demande croissante **Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique** Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels
Section N1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Destinations et sous-destinations	La zone N est inconstructible pour toute destination, exceptés les bâtiments agricoles de faible emprise au sol (≤30 m²), ouverts sur au moins un côté et d'une hauteur limitée à 3 mètres. Ce gabarit permet aux exploitants agricoles d'établir des abris pour animaux, si nécessaire. Toutefois, en dehors des secteurs Nd, Np, Ns et Nx, les annexes et extensions des logements sont autorisées dans les conditions détaillées dans le règlement. Par ailleurs, des secteurs sont définis afin d'autoriser exceptionnellement des usages particuliers : - Le secteur Nc, et ses sous-secteurs Nca, Ncm et Ncv, sont destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. - Le secteur Nd, dédié à la phase n°3 de l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois. - Le secteur Np est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. - Le secteur Ns, dédié aux activités culturelles, de loisirs et touristiques, qui comporte treize sous-secteurs. - Le secteur Nt correspond au secteur le moins urbanisé des jardins-terrasses d'Avallon, situé dans le vallon du ru des Minimes. - Le secteur Nx correspond aux aires d'accueil des gens du voyage, situées à Avallon. Enfin, le règlement détaille les destinations autorisées en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (Code de l'urbanisme, SUP, arrêtés préfectoraux…), le règlement se conforme au Code de l'urbanisme et interdit certaines destinations incompatibles avec les espaces naturels et forestiers. Cette sous-section précise également les conditions selon lesquelles destinations autorisées sous conditions sont acceptées. Cela concerne notamment les dispositifs de production d'énergies renouvelables. Il convient enfin de noter que le règlement autorise l'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol (carrière) dans les secteurs définis au règlement graphique.
Section N2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Le règlement vise à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage. Il permet également de préserver de toute urbanisation les abords de cours d'eau. Enfin, le règlement intègre les distances de recul vis-à-vis des routes majeures, notamment celles demandées par le Conseil Départemental.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Le règlement vise à limiter les nuisances engendrées par les bâtiments agricoles et forestiers vis-à-vis des zones urbaines riveraines.
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Le règlement favorise le regroupement des constructions d'habitation et de leurs annexes, limite la consommation d'espace agricole et favorise l'insertion des constructions dans les paysages en limitant leur implantation à un recul maximal de 50 mètres depuis la construction principale. Dans le même temps, il permet de prendre compte le mode de vie rural tout en encadrant ses pratiques, en autorisant une distance plus importante pour les annexes d'habitation de petit gabarit (ex : abris pour chevaux, bûcher, etc.).
Emprise au sol	Le règlement autorise une extension limitée des bâtiments d'habitation et des annexes afin de préserver les paysages et limiter la consommation d'espace sans pour autant pénaliser les propriétaires. En secteur Nt : Le règlement limite fortement les possibilités d'extensions et d'annexes dans le but de préserver les espaces de pleine terre et l'esprit des lieux en limitant l'impact au sol des constructions.
Hauteur	Les règles de hauteur employées favorisent l'intégration des constructions dans les paysages sans pour autant être restrictif. En secteur Nt : En recourant à une règle de hauteur relative par rapport à la construction principale et aux éléments bâtis sur lesquels est adossée la construction nouvelle, le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du site en lui garantissant une intégration paysagère.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'espace rural du territoire. La distinction entre constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et autres constructions permet de préciser les règles et d'éviter ainsi de bloquer les projets ou d'autoriser tout type de construction par un règlement inadapté. Cette distinction se justifie par les usages très différents qui sont faits de ces constructions (ex : bâtiments agricoles récents vis-à-vis des constructions d'habitation ou des bâtiments agricoles anciens). De ces usages s'ensuivent des architectures hétérogènes, qui sont détaillées dans le diagnostic (cf. Volet B, Tome 1, Diagnostic urbain). Le recours à un nuancier différencié permet notamment d'adapter les coloris aux différentes « masses » que représentent ces bâtiments, impactant de manière différente le paysage. Par ailleurs, la distinction entre interventions sur constructions existantes autres qu'agricoles ou forestières et constructions nouvelles permet, dans le premier cas, de préserver l'architecture d'origine des bâtiments et, dans le second cas, d'autoriser une plus grande liberté de création, tout en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes existantes afin d'éviter des architectures exogènes. Il est également précisé que la réalisation d'annexes et extensions aux bâtiments d'habitation doit être considérée comme une réalisation d'une construction nouvelle. Cela a pour objectif d'éviter le pastiche et d'assurer une liberté architecturale permettant d'associer ancien et moderne au sein d'une même construction (ex : recourir à une extension en bois plutôt que d'essayer de reproduire le style originel avec des techniques récentes peu adaptées). Enfin, le règlement encadre la façon dont doivent être implantés les panneaux solaires, pour les constructions autres qu'agricoles ou forestières, afin d'assurer leur bonne intégration architecturale sur les toitures, en priorisant notamment leur implantation sur les annexes et sur le sol.
Caractéristiques des clôtures	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti ancien, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures traditionnellement établies.
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales	Le règlement encadre le recours à l'énergie géothermique afin que son usage soit fait dans les règles de l'art.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Le règlement permet de préserver la végétation existante. Pour des raisons écologiques et/ou de santé certaines espèces sont interdites.
Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Le règlement demande l'installation de clôtures perméables à la petite faune, y compris en dehors des espaces bâtis, afin d'assurer une continuité écologique sur l'ensemble de l'espace agricole (ex : éviter les bois, forêts ou parcs photovoltaïques clos par du grillage à petite maille soudée).

Stationnement	
Stationnement	Le règlement veut limiter le stationnement des véhicules sur les voies et emprises publiques en imposant un minimum de place de stationnement en fonction de la destination des bâtiments. Le règlement, afin de favoriser l'utilisation des vélos, impose des caractéristiques et des quotas de stationnement en fonction de la nature de l'activité.
Section N3 Équipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur.
Conditions d'accès aux voies ouvertes au public	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
Desserte par les réseaux	
Conditions de desserte par le réseau public d'eau	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et permet d'assurer sa compatibilité avec le SDAGE.
Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement	
Condition de réalisation d'un assainissement non collectif	
Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	

UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE CLAIR ET AUTOPORTEUR

Afin d'assurer une lisibilité optimale et une appropriation facilitée du volet graphique du règlement, celui-ci se compose de deux types de plan :

- **Les plans A0 à la commune**, permettant d'accéder à l'ensemble du zonage, notamment sur les communes riveraines. Le détail des emplacements réservés et du patrimoine protégé, relatifs à la commune représentée, est clairement exposé.
- **Les plans A3, centrés sur les secteurs urbanisés** (zone U), permettent d'apporter un niveau de détail supérieur au plan A0, notamment par l'indication des numéros de parcelles et d'une couleur différenciée par type de zone. L'emploi du format A3 offre également l'avantage aux élus et aux porteurs de projets d'imprimer leurs propres plans, ou de les manipuler plus facilement sur ordinateur (taille des fichiers réduite).

Par ailleurs, l'objectif dans la construction de la légende a également été de permettre d'appréhender facilement la logique du PLUi, sans avoir forcément à recourir à la partie écrite du règlement. Ainsi, chaque figuré est clairement identifiable : rose pour les OAP, éléments verts pour le patrimoine végétal, bleus pour la trame bleue, etc.

Des éléments d'information ont également été portés au plan, tel que certaines servitudes d'utilité publiques prépondérantes pour la plupart des projets urbains : les zonages de PPRi, les distances d'inconstructibilité le long des axes routiers classés à grande circulation ou encore l'emprise du site patrimonial remarquable de Vézelay.

Choix des zones

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport aux documents antérieurs.

Le zonage s'organise autour de quatre zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles-forestières (N).

Plutôt que de créer de nouvelles zones pour des différences sans impact sur la nature globale de la zone, il a été choisi d'utiliser des indices, permettant au sein d'une même zone d'avoir une ou plusieurs spécificités, liées à un contexte particulier, par exception à la règle générale applicable dans la zone.

Ces indices sont indiqués par des lettres minuscules et/ou par des chiffres (UAa, Acm, UE4, Ns1a, etc.) et concernent, pour la plupart, les destinations et sous destinations autorisées ou interdites ou des règles d'implantation et d'aspects spécifiques. En zones agricoles et naturelles, ils déterminent les secteurs constructibles, la zone étant inconstructible dans sa majeure partie.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

↘ *Méthodologie utilisée*

Le PLUi compte 5 types de zone urbaine, établis en fonction de leur vocation première (résidentielle, activités, équipements …) et/ou de la morphologie du tissu bâti existant. Elles correspondent, dans la grande majorité, à l'enveloppe urbaine (cf. p.172) ou à des secteurs déjà aménagés et équipés en conséquence (lotissement, zone d'activité en cours de commercialisation, etc.).

Pour le cas particulier des sous-secteurs dits « de jardins » (UA(a,m,v)j et UB(a,m,v)j, ils ont été délimités sur des espaces disposant d'un usage réel de jardin, en s'appuyant sur les photographies aériennes et le cadastre, et sans aller au-delà d'une distance d'une trentaine de mètres depuis les constructions, afin d'éviter d'entériner un étalement urbain par le jardin (cf. *Analyse de la consommation foncière des dix dernières années*, Volet B, Tome 1). Ainsi, aucun secteur déclaré à la PAC, présentant un faciès agricole ou situé dans un secteur sensible (site classé, site Natura 2000) ou à risque important n'a été placé en secteur UA(a,m,v)j. Enfin, les secteurs situés en entrée de bourgs et hameaux ont été ramenés à une distance d'une dizaine de mètres depuis les constructions, afin d'éviter un étirement linéaire dans ces secteurs sensibles.

↘ *Vocation des différentes zones*

La zone UA

La zone *UA* recouvre les principaux noyaux urbains historiques des bourgs, villages et hameaux.

La vocation principale de la zone *UA* est d'accueillir de l'habitat en permettant la réhabilitation de qualité et de nouvelles constructions ou extensions s'intégrant dans le tissu bâti ancien.

Toutes les communes comptent une zone *UA* sur leur chef-lieu ou centre bourg principal. Les secteurs de hameau présentant des caractéristiques bâties historiques sont également classés en *UA*.

La mixité des fonctions est admise à condition que cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Trois secteurs ont été établis : *UAa*, *UAm* et *UAv*, déclinant les ensembles paysagers de l'Avallonnais, du Morvan et du Vézelien (cf. paragraphe *Un règlement commun avec des indices pour distinguer les ensembles paysagers*, p.61).

Un sous-secteur *UA(a,m,v)j* y a été délimité de façon à assurer une transition entre la zone urbaine ancienne et les espaces agricoles et naturels, et pour préserver les jardins en cœur d'îlot. Ce secteur permet la construction d'annexes et d'extensions des constructions déjà existantes dans la limite de 50 mètres carrés.

La zone UB

La zone *UB* comprend le reste des constructions du tissu bâti existant.

La vocation principale de la zone *UB* est de pérenniser cette vocation résidentielle. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis.

La zone *UB* comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- *UBa*, *UBm* et *UBv* : secteurs correspondant respectivement aux ensembles paysagers de l'Avallonnais, du Morvan et du Vézelien (cf. *Un règlement commun avec des indices pour distinguer les ensembles paysagers*, p.58).
- *UB(a,m,v)j :* sous-secteurs identique à ceux de la zone *UA* permettant la construction d'annexes et d'extensions des constructions déjà existantes dans la limite de 50 mètres carrés.
- *UBar :* sous-secteur de recomposition urbaine le long de la RD606 situé sur la ville d'Avallon.

La zone UE

La vocation principale de la zone *UE* est d'accueillir des activités économiques en permettant une densification et une requalification de l'existant. Les équipements collectifs complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis.

Elle couvre principalement les zones d'activité à Avallon, Magny, Sauvigny-le-Bois, Arcy-sur-Cure, Châtel-Censoir et Quarré-les-Tombes. Cette zone comporte également des secteurs d'activités implantés de manière plus ponctuelle sur le reste du territoire et sur lesquels le maintien d'une vocation économique est souhaité.

Afin de distinguer les zones économiques en fonction du risque de concurrence avec les restaurants et hôtels du secteur de l'Avallonnais et de décliner les orientations commerciales du SCoT du Grand Avallonnais, plusieurs secteurs ont été créés :

- Le secteur *UE1* correspond aux zones économiques et d'équipements mixtes d'Avallon, ayant vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique, mais n'ayant pas vocation à accueillir les cellules commerciales de petite taille, afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville.
- Le secteur *UE2* correspond aux zones économiques et d'équipements mixtes d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique ainsi que les cellules commerciales de petite taille, afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville.
- Le secteur *UE3* concerne les sites et zones économiques et d'équipements mixtes secondaires, situés en périphérie d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique.
- Le secteur *UE4* concerne les sites et zones économiques et d'équipements mixtes secondaires, autorisant les activités de restauration et d'hébergement touristique.
- Le secteur *UE5* concerne les sites et zones économiques et d'équipements à vocation logistique, artisanale et industrielle, comprenant notamment les zones économiques stratégiques du Champ Ravier, de la Porte d'Avallon et de la Porte du Morvan.

La zone *UE* comprend également trois secteurs mono-spécifiques, lié à l'activité qui y est établie :

- Le secteur *UEd* est un secteur d'équipement spécifique à l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois.
- Le secteur *UEh* est un secteur spécifique à l'activité hôtelière et de restauration
- Le secteur *UEr* est un secteur d'équipement spécifique aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier

La zone UP

La zone *UP* correspond aux secteurs accueillant des équipements publics ou intérêt collectif.

Ces zones recouvrent les secteurs d'équipements existants et comprends quelques secteurs d'extension potentielle déjà desservie par les réseaux.

La zone UT

La zone *UT* vise à préserver les caractéristiques patrimoniales, environnementales et paysagères des jardins terrasses d'Avallon, situés dans les vallons des rus des Minimes et du Potot, tout en y autorisant une constructibilité limitée afin de mettre en valeur le site.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

↘ *Méthodologie utilisée*

Le PLUi compte 56 zones à urbaniser opérationnelles (*1AU*) pour les secteurs stratégiques d'urbanisation nécessitant une urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sur ces 56 zones, 8 ont une vocation économique. Les autres ont une vocation mixte à majorité résidentielle.

Le PLUi ne compte que 7 zones *2AU* en raison de l'absence de voies publiques et/ou réseaux suffisants à sa périphérie immédiate et/ou de projet défini. 2 ont une vocation économique, 5 une vocation mixte à majorité résidentielle.

Les zones *1AU* et *2AU* sont issues des documents d'urbanisme précédents ou ont été délimitées lors des différentes visites réalisées sur l'ensemble des communes. Elles correspondent à la grande majorité à des secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine.

↘ *Vocation des différentes zones*

La zone 1AUB

La zone opérationnelle *1AUB* correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à la périphérie immédiate duquel les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat, avec des constructions s'intégrant dans l'environnement bâti et paysager. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

Toutes ces zones (à l'exception des projets déjà autorisés au moment de l'élaboration du PLUi) sont couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui présente les principes d'aménagement, de programmation, de conditions d'ouverture à l'urbanisation et de phasage qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité par les autorisations d'urbanisme. Le règlement vient compléter les prescriptions souhaitées par la collectivité.

Par parallélisme avec la zone *UB* dont elle est la prolongation, la zone *1AUB* comprend trois secteurs : *1AUBa*, *1AUBm* et *1AUBv*, correspondant respectivement aux ensembles paysagers de l'Avallonnais, du Morvan et du Vézelien.

La zone 1AUE

La zone opérationnelle *1AUE* correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à la périphérie immédiate duquel les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir des activités économiques. Les équipements collectifs complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis.

Certains secteurs sont délimités afin d'y préciser leurs vocations :

- Le secteur *1AUE4* concerne les sites et zones économiques et d'équipements secondaires, autorisant les activités de restauration et d'hébergement touristique ;
- Le secteur *1AUE5* concerne les sites et zones économiques et d'équipements à vocation logistique, artisanale et industrielle, comprenant notamment l'extension de la zone économique stratégique du Champ Ravier ;
- Le secteur *1AUEs* concerne le site économique et d'équipements du plateau de Chassigny, à Avallon, à vocation de bureaux.

La zone 2AU

La zone *2AU* correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme et à la périphérie immédiate duquel les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Dans la zone *2AU*, certains secteurs sont délimités afin d'y préciser leurs vocations :

- Le secteur *2AUb* est une zone d'urbanisation future à vocation mixte.
- Le secteur *2AUe* est une zone d'urbanisation future à vocation économique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, intégrant les orientations d'aménagement et de programmation qui sont définies ou seront définies pour la zone.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

↘ *Méthodologie utilisée*

Le PLUi s'est appuyé sur les îlots PAC de 2015, 2016 et 2017 pour délimiter la zone agricole.

Toutefois, certaines pratiques culturales n'étant pas éligibles à la PAC (cas de la viticulture, par exemple) ou à l'inverse, certaines parcelles déclarées étant des parcelles dites « de subsistance » sans réelle vocation agricole, un croisement avec l'occupation réelle du sol a été effectué, au moyen des photographies aériennes de 2007, 2014, 2018 et 2019, afin d'en certifier la vocation agricole.

Par ailleurs, afin de faciliter la lecture du règlement graphique et d'éviter une multiplication des secteurs sans plus-value pour la déclinaison réglementaire du projet, la zone agricole intègre également en son sein des parcelles n'ayant pas de vocation agricole (fonds de jardin, bosquets, etc.), cela ne présuppose en rien de leur devenir à être exploité.

Enfin, la zone agricole comporte également les hameaux et écarts qui n'ont pas vocation à être maintenus dans la zone urbaine, du fait de leur petite taille, isolement géographique, faible équipement ou localisation au sein d'un ensemble agricole cohérent.

L'ensemble de la zone *A*, ses secteurs et sous-secteurs, les repérages des éléments de valorisation écologique et les espaces boisés classés permettent d'assurer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue et d'une bonne perméabilité écologique de l'ensemble du territoire de la CCAVM.

↘ *Objectifs de la zone et des différents sous-secteurs*

La zone *A* recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des secteurs définis, les nouvelles constructions et installations ne sont pas autorisées, exceptés les bâtiments de faible gabarit nécessaires à l'exploitation agricole et les annexes et extensions des bâtiments relevant de la destination « logement » ne portant pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site.

En effet, l'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années a révélé une consommation conséquente des espaces agricoles, naturels et forestiers du fait de l'activité agricole (37,5 ha entre 2007 et 2019). Ceci est notamment la conséquence d'un usage du foncier relativement peu optimisé, laissant une grande place à la voirie, au terrassement et aux entreposages divers (, cf. volet B, tome 1, chapitre 4). C'est pourquoi il a été décidé, afin de préserver ces espaces et la sensibilité écologique et paysagère du territoire, que la zone *A* serait par défaut inconstructible en dehors de secteurs délimités avec le concours des agriculteurs et de la Chambre d'agriculture de l'Yonne (cf. *Un diagnostic basé sur la concertation*, Chapitre 3 : Diagnostic agricole, volet B, tome 1).

La zone *A* comprend trois secteurs constructibles sous condition :

- *Ac* : secteur correspondant aux exploitations agricoles existantes ou futures. Il est destiné aux 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.

Ce secteur est lui-même décliné en trois sous-secteurs *Aca*, *Acm* et *Acv* correspondant respectivement aux ensembles paysagers de l'Avallonnais, du Morvan et du Vézelien.

- *Ap* : secteur destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastoral du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- *Asa* : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité arboricole de Girolles.

↘ *Orientations du PADD mises en œuvre par la définition de la zone A (hors STECAL) :*

Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

- **Préserver les entités paysagères fortes**
- **Maintenir les cônes de vue remarquables**
- **Poursuivre la préservation des paysages sensibles du Parc Naturel Régional du Morvan**

Préserver la sensibilité écologique du territoire

- **Protéger les espaces naturels remarquables**
- **Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture**

Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

- **Intégrer une gestion responsable des zones humides et éviter leur urbanisation**
- **Protéger et valoriser la trame bleue**
- **Améliorer la qualité des eaux et protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau**

Contribuer à la transition énergétique du territoire

Favoriser les installations photovoltaïques au sol qui n'excluent pas les activités agricoles sur le terrain d'implantation

Préserver le cadre rural et naturel

Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains

Une prise en compte des risques et des nuisances

Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances

Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles

Adapter les équipements/réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi

Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

- **Intégrer une gestion économe des espaces agricoles**
- **Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés**
- **Respecter les périmètres de réciprocité**

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

Préserver les points de vue remarquables et en améliorer la connaissance et l'accès

La zone naturelle et forestière

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

↘ *Méthodologie utilisée*

Tous les secteurs non repérés en agricole ont été classés en zone *N*. Tous les principaux espaces boisés sont classés en *N*. C'est le cas également des espaces de bon fonctionnement des principaux cours d'eau.

Afin de faciliter la lecture du règlement graphique et d'éviter une multiplication des secteurs sans plus-value pour la déclinaison réglementaire du projet, certains espaces exploités par l'agriculture ont pu être classés en zone *N* du fait de leur localisation au sein d'ensembles naturels cohérents (ex : une clairière située dans un massif boisé).

La zone naturelle et forestière comporte également les hameaux et écarts qui n'ont pas vocation à être maintenus dans la zone urbaine, du fait de leur petite taille, isolement géographique, faible équipement ou localisation au sein d'un espace écologique ou paysager sensible.

L'ensemble de la zone *N*, ses secteurs et sous-secteurs, les repérages des éléments de valorisation écologique et les espaces boisés classés permettent d'assurer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue et d'une bonne perméabilité écologique de l'ensemble du territoire de la CCAVM.

↘ *Objectif de la zone et des différents sous-secteurs*

La zone *N* définit les secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En dehors des secteurs identifiés, aucune installation ou construction nouvelle n'y est admise, exceptés les bâtiments de faible gabarit nécessaires à l'exploitation agricole et les annexes et extensions des bâtiments relevant de la destination « logement » ne portant pas atteinte à la qualité paysagère et écologique du site. Ce choix d'une zone *N* inconstructible par défaut répond au constat que le territoire intercommunal revêt une grande qualité paysagère et écologique, qu'il convient de protéger.

La zone *N* comprend plusieurs secteurs constructibles sous condition :

- Le secteur *Nc*, et ses sous-secteurs *Nca*, *Ncm* et *Ncv* (correspondant respectivement les ensembles paysagers de l'Avallonnais, du Morvan et du Vézelien), sont destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Le secteur *Nd*, dédié à la phase n°3 de l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois.
- Le secteur *Np* est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) *Ns*, dédié aux activités culturelles, de loisirs et touristiques, qui comporte treize sous-secteurs :
  - *Ns1a*, campings et parcs résidentiels de loisirs d'Avallon, de Châtel-Censoir et de Merry-sur-Yonne ;
  - *Ns1v*, campings et parcs résidentiels de loisirs de Saint-Père et de Vézelay ;
  - *Ns2a*, hôtel-restaurant du moulin des Templiers ;
  - *Ns3a*, projet touristique de la Roche du Moulin, à Saint-Moré ;
  - *Ns4a*, site des grottes d'Arcy-sur-Cure ;
  - *Ns5a*, hébergement touristique du Lac Sauvin ;
  - *Ns6v*, équipements légers de tourisme de la Vieille Borde, à Asquins ;
  - *Ns7m*, hébergement touristique de la rue de la Croix, à Chastellux-sur-Cure ;
  - *Ns8m*, projet touristique des Ruats, à Bussières ;
  - *Ns9v*, projet touristique de Verseauce, à Vézelay ;
  - *Ns10v*, projet touristique de l'Ermitage, à Vézelay ;
  - *Ns11v*, hôtel-restaurant du château de Vault-de-Lugny ;
  - *Ns12v*, site archéologique des Fontaines Salées, à Foissy-les-Vézelay et Saint-Père.
- Le secteur *Nt* correspond au secteur le moins urbanisé des jardins-terrasses d'Avallon, situé dans le vallon du ru des Minimes.
- Le STECAL *Nx* correspond aux aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage, situées à Avallon.

↘ *Orientations du PADD mises en œuvre par la définition de la zone N (hors STECAL) :*

Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

- **Préserver les entités paysagères fortes**
- **Maintenir les cônes de vue remarquables**
- **Préserver et valoriser les jardins terrasses d'Avallon**
- **Poursuivre la préservation des paysages sensibles du Parc Naturel Régional du Morvan**
- **Assurer une gestion paysagère des espaces forestiers du Morvan et du Vézelien**

Préserver la sensibilité écologique du territoire

- **Protéger les espaces naturels remarquables**
- **Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture**

Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

- **Intégrer une gestion responsable des zones humides et éviter leur urbanisation**
- **Protéger et valoriser la trame bleue**
- **Améliorer la qualité des eaux et protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau**

Contribuer à la transition énergétique du territoire

Favoriser les installations photovoltaïques au sol qui n'excluent pas les activités agricoles sur le terrain d'implantation

Préserver le cadre rural et naturel

Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains

Une prise en compte des risques et des nuisances

Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances

Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles

Adapter les équipements/réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi

Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

- **Intégrer une gestion économe des espaces agricoles**
- **Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés**
- **Respecter les périmètres de réciprocité**

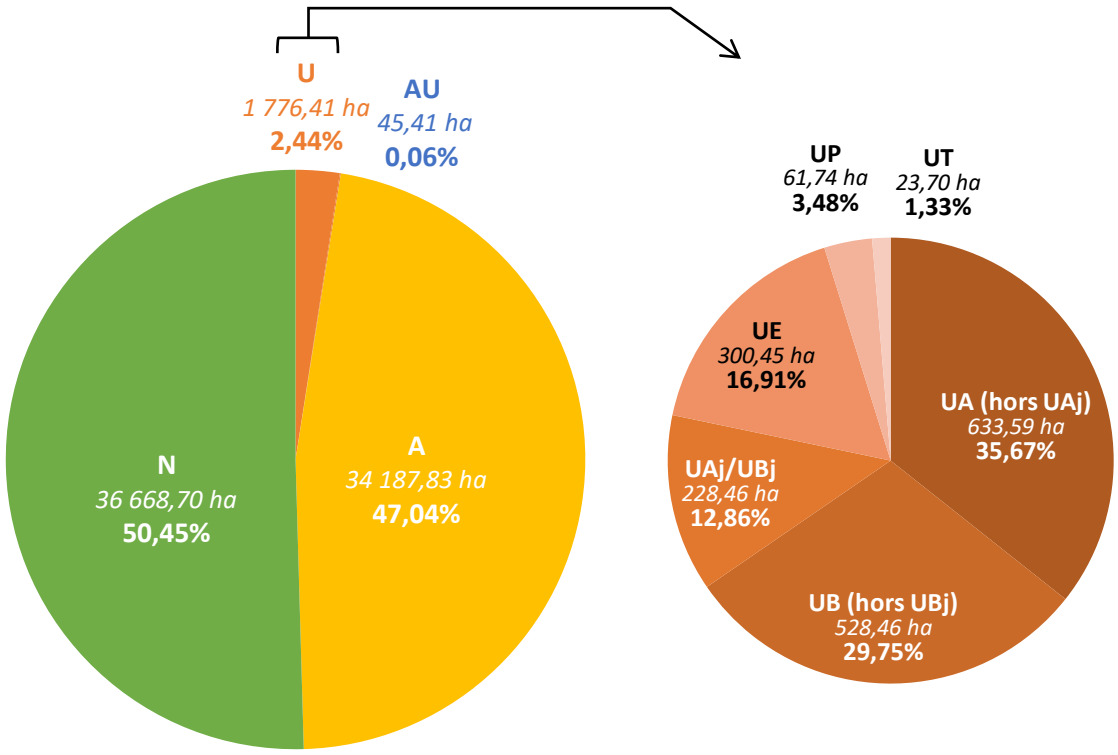
Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique

Préserver les points de vue remarquables et en améliorer la connaissance et l'accès

Bilan des surfaces

Pour rappel le territoire de la CCAVM présente une surface de 72 709 ha.

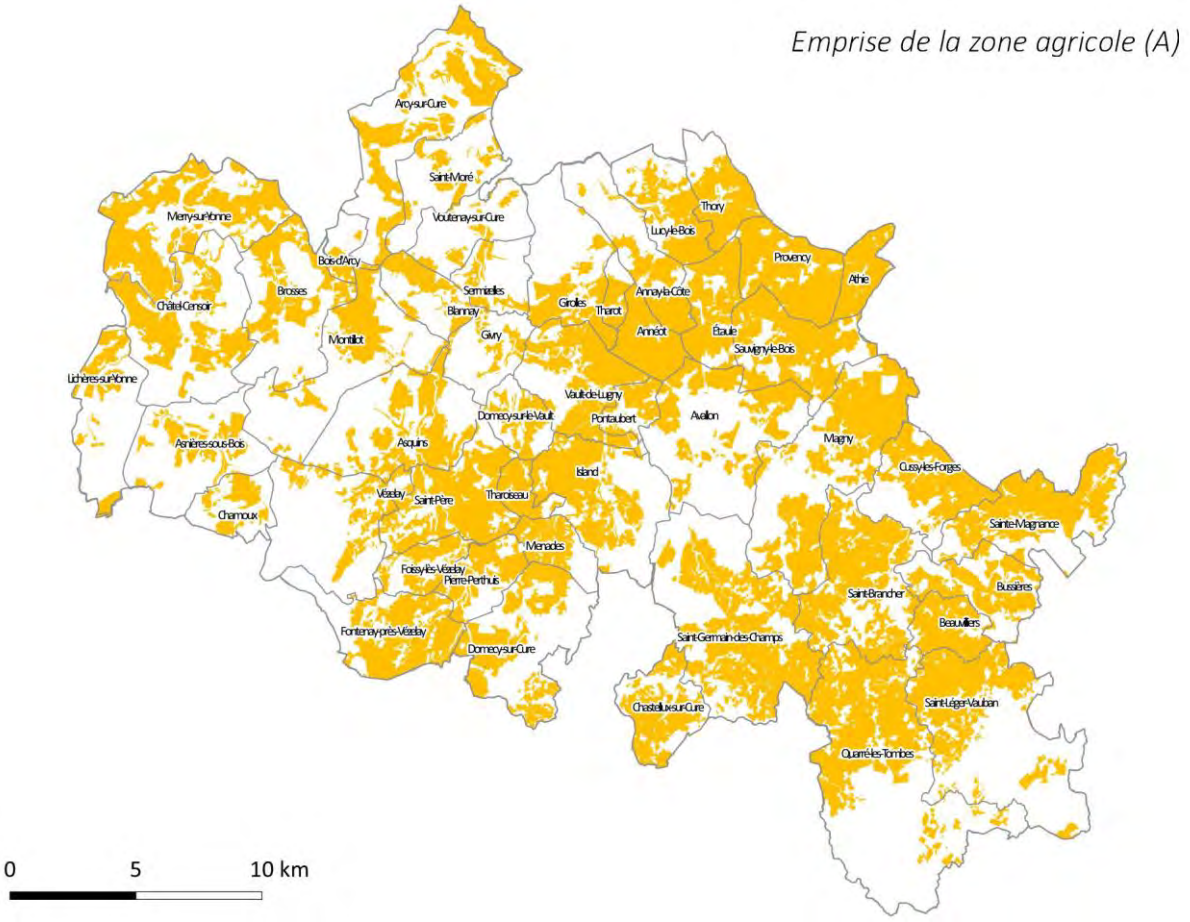
Les 4 grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U se répartissent de la manière suivante :



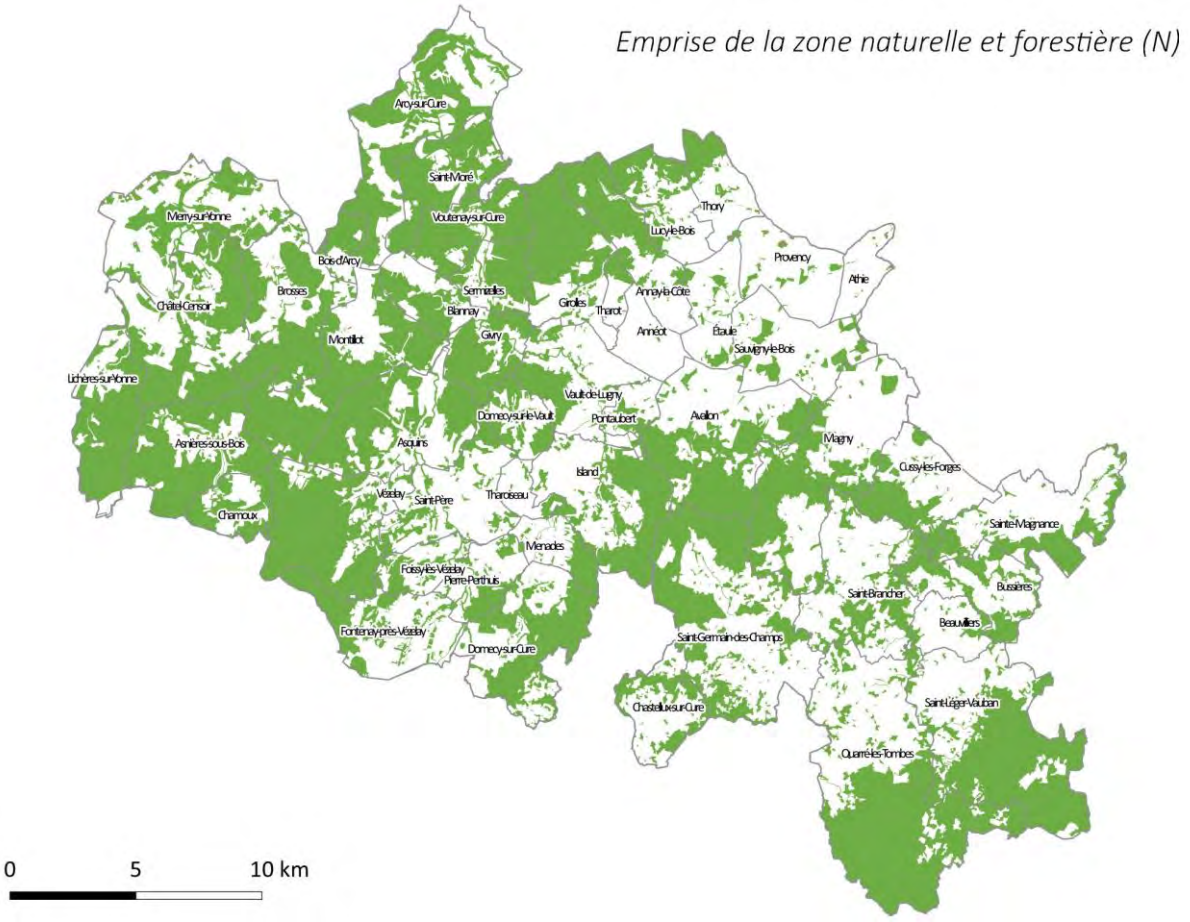
Type de zone	Surface (ha)	Zone		Libellé	Surface (ha)
A	34 187,83	A	Zone agricole	protégée	33 524,10
		Ac(a,m,v)		constructible pour l'activité agricole	610,49
		Ap		constructible pour les équipements	53,10
		Asa		STECAL	0,15
N	36 668,71	N	Zone naturelle	protégée	36 441,16
		Nc(a,m,v)		constructible pour l'activité agricole et sylvicole	10,48
		Nd		dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois	13,20
		Np		constructible pour les équipements	167,42
		Ns#		STECAL	25,57
		Nt		dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon	6,79
		Nx		Aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage	4,10
U	1 776,41	UA(a,m,v)	Zone urbaine	mixte ancienne	633,59
		UA(a,m,v)j		Sous-secteur de jardin	145,27
		UB(a,ar,m,v)		mixte récente	528,46
		UB(a,m,v)j		Sous-secteur de jardin	83,19
		UE(1,2,3,4,5)		à vocation économique et d'équipement	262,87
		UEd		dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois	19,44
		UEh		dédiée à l'activité hôtelière	7,20
		UEr		dédiée à l'activité autoroutière	10,94
		UP		dédiée aux équipements et services publics	61,74
		UT		dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon	23,70
AU	45,41	1AUB(a,m,v)	Zone à urbaniser	à vocation mixte	23,96
		1AUE(4,5,s)		à vocation économique et d'équipement	16,63
		2AUb		à vocation mixte nécessitant une évolution du PLUi	2,89
		2AUe		à vocation économique nécessitant une évolution du PLUi	1,94
PSMV	32,17	Site patrimonial remarquable de Vézelay (non couvert par le PLUi)			
	Total	*72 709,25 ha**			

** Les arrondis peuvent donner des écarts de total de quelques dixièmes d'hectare.*
Superficies calculées selon l'ellipsoïde GRS 1980.

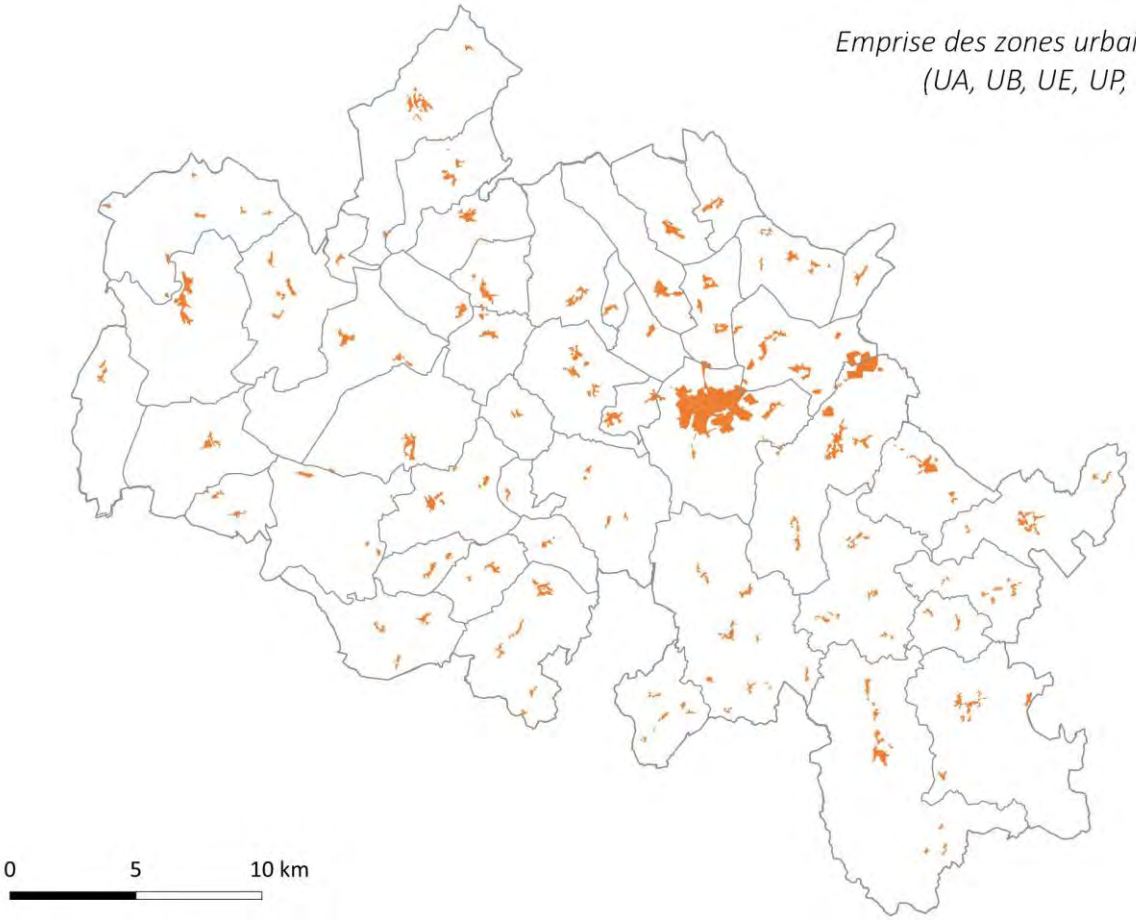
Emprise de la zone agricole (A)



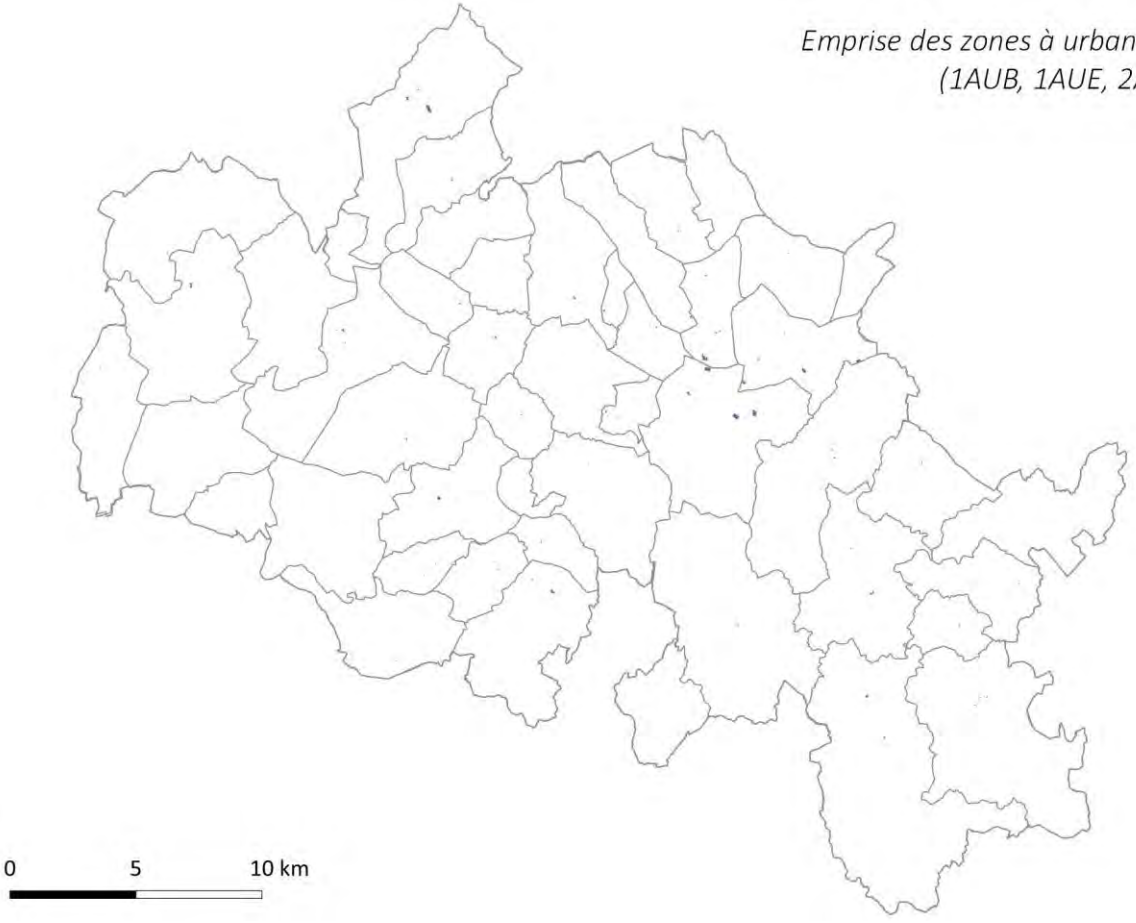
Emprise de la zone naturelle et forestière (N)



Emprise des zones urbaines
(UA, UB, UE, UP, UT)



Emprise des zones à urbaniser
(1AUB, 1AUE, 2AU)



Les prescriptions du règlement graphique

↘ *Les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)*

Les périmètres d'OAP sont établis sur toutes les zones à urbaniser opérationnelles (1AU) et certains secteurs à enjeux. Ils font référence à la pièce n°4 où les principes d'aménagement sont détaillés (pour plus de détails sur les OAP, cf. *Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*, p.40).

↘ *Les emplacements réservés*

Article L151-41 du Code de l'urbanisme :

> *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
> *1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
> *2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
> *3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
> *4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
> *5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*
> *En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

Le PLUi compte 66 emplacements réservés. Ils figurent au règlement graphique et les informations sur la désignation, le bénéficiaire et la surface sont affichées sur le plan de zonage communal et dans un tableau en annexe du règlement écrit. Les emplacements réservés sont numérotés de 1 à 66 pour l'ensemble du territoire du PLUi. Le PLUi a été l'occasion d'actualiser les emplacements réservés des documents d'urbanisme locaux.

Les emplacements réservés sont de plusieurs types :

- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** : ces emplacements réservés sont les plus nombreux. Ils visent des aménagements de carrefour, des élargissements de voirie, des aires de stationnements ;
- **les emplacements réservés aux installations d'intérêt général** à créer ou à modifier. Ces emplacements réservés concernent :
    - o des aménagements d'espaces publics,
    - o des extensions de secteurs d'équipements socio-éducatifs, culturels ou sportifs, extension de cimetière, plateforme de déchets verts, extension de station d'épuration, bassin tampon d'eau pluviale,
    - o des accès aux sites touristiques et leur aménagement.

Orientations du PADD mises en œuvre :

- **Préserver et restaurer les chemins ruraux, vecteur de découverte du paysage, pour développer une culture du paysage auprès de la population**
- **Assurer la maîtrise foncière pour développer les espaces publics**
- **Adapter ou créer des aménagements pour sécuriser les entrées et les traversées de villes et villages**
- **Organiser et optimiser le stationnement dans les centres-bourgs et réfléchir aux cheminements depuis les parcs de stationnement vers les points d'intérêts**
- **Adapter les équipements/réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi.**
- **Maintenir et développer l'offre actuelle en équipements culturels, de sports et de loisirs**
- **Développer l'armature des cheminements doux comme support de la pratique touristique**

↘ *Les zones de carrière*

Extrait de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme :

> *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
> *2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;*

Les zones de carrière identifiées sur les communes d'Asnières-sous-Bois, Givry et Sainte-Magnance font l'objet d'une prescription particulière au titre du deuxième alinéa de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières sont autorisées.

↘ *Les secteurs non aedificandi*

Extrait de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :

> *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
> *2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.*

La prescription « secteur non aedificandi » désigne un secteur non constructible pour des motifs relevant du second alinéa de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme. Ils ont été signalés par les élus lors de la définition du zonage et relèvent donc de leur connaissance fine du terrain.

Orientations du PADD mises en œuvre :

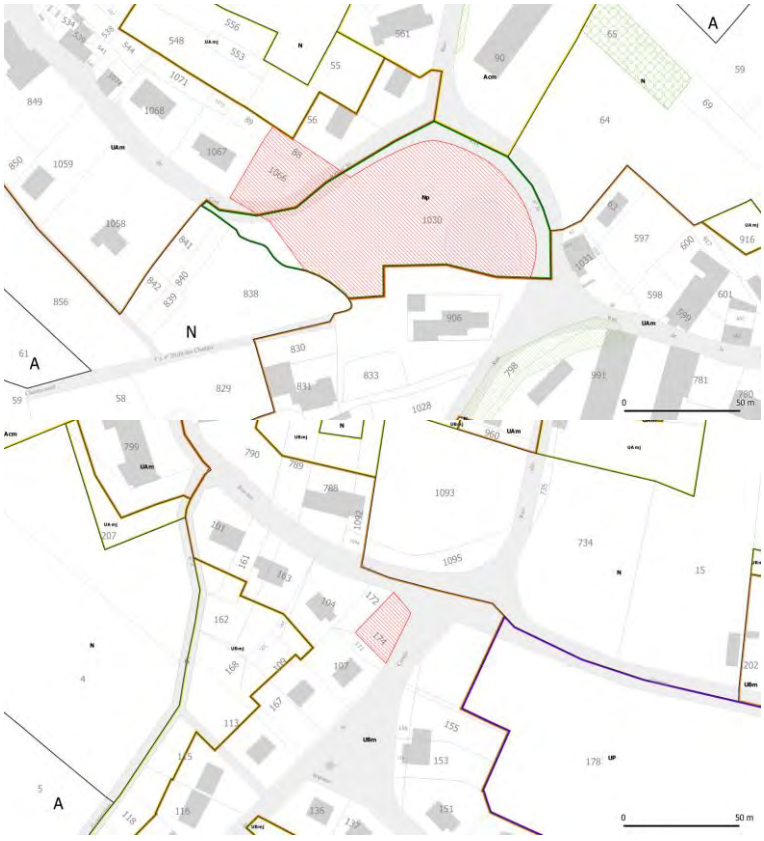
- **Éviter l'apport de population dans les espaces à risques ou à nuisances**
- **Adapter ou créer des aménagements pour sécuriser les entrées et les traversées de villes et villages**
- **Améliorer la qualité des eaux et protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau**

Ainsi, six secteurs non aedificandi ont été identifiés sur le règlement graphique :

- Un à Asquins, établi sur la parcelle AB369, afin de protéger les abords immédiats de la source Choslin du fait de l'absence d'une déclaration d'utilité publique. L'emprise est fondée sur le rapport de l'hydrogéologue agréé en date d'avril 2015 et la zone de vigilance renforcée qu'il définit.

- Un à Chamoux, établi sur les parcelles AB19, 20, 21, 23, 27, 30, 130, 151 et 152, présentant un risque d'inondation par débordement du cours d'eau.

- Deux au hameau d'Usy à Domecy-sur-Cure : un établi sur les parcelles A1030, 1066 et ZA88, pour risque d'inondation par les eaux pluviales, et un établi sur la parcelle ZC174 pour sécurisation d'un carrefour.



- Un à Lichères-sur-Yonne, établi sur les parcelles AB195 et 196, présentant un risque d'inondation par débordement du cours d'eau.

- Un à Châtel-Censoir, établi sur la parcelle H346, présentant un risque d'inondation par débordement du ru de Chamoux.

↘ *Les éléments de la trame verte et bleue*

Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

> *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
> *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Article L113-1 du Code de l'urbanisme :

> *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

En plus de l'ensemble général formé par les zones A et N, les dispositions relatives à la préservation et à la prise en compte de la trame verte et bleue font l'objet d'un Orientation d'aménagement et de programmation thématique détaillant l'ensemble des prescriptions et recommandations à prendre en compte.

Des éléments ponctuels, linéaires et surfaciques, repérés au plan, viennent compléter cette OAP. Ce sont des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger de manière plus stricte pour des motifs

d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, pour lesquels des prescriptions spécifiques sont définies dans les dispositions générales (cf. chapitre 1, article 4.3 du règlement écrit) : arbre isolé, haie, mare, zone humide, boisements, etc.

Du fait de leur caractère mouvant, vivant ou saisonnier, seule l'emprise théorique de ces éléments est représentée. Les prescriptions qui s'y réfèrent doivent donc être appliquées au cas par cas, en tenant compte de l'emprise réelle sur le terrain, qu'elle soit plus ou moins importante que l'emprise représentée. Il est donc recommandé d'utiliser plusieurs photographies aériennes de dates différentes au moment de l'instruction (ex : « Remonter le temps » de l'IGN), afin d'apprécier correctement cette emprise réelle. Ceci est particulièrement applicable aux cours d'eau et aux ripisylves. La plupart du temps, les ripisylves ne sont d'ailleurs pas identifiées en tant que tel, mais sont l'extension de l'indentification sur le plan d'un cours d'eau ou de son espace de bon fonctionnement.

Il est rappelé que l'identification de ces éléments implique que tous les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable (y compris les abattages et arrachages d'éléments végétaux, travaux de remblaiement, d'affouillement, etc.).

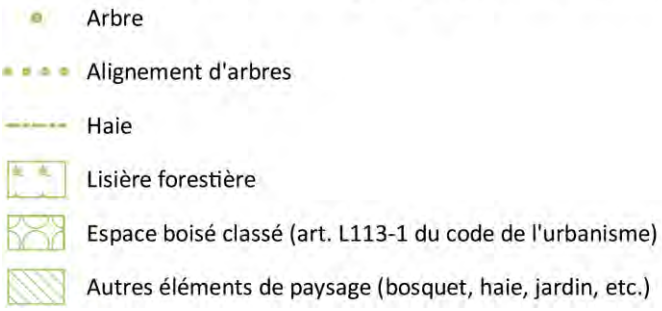
Enfin, au-delà des prescriptions décrites ci-après, tout projet de construction ou de travaux intervenant sur un élément repéré sur le document graphique, ou sur une unité foncière comprenant un élément repéré sur le document graphique, doit être compatible avec l'OAP Trame verte et bleue.

Orientations du PADD mises en œuvre :

- **Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition**
- **Protéger les espaces naturels remarquables**
- **Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture**
- **Intégrer une gestion responsable des zones humides et éviter leur urbanisation**
- **Protéger et valoriser la trame bleue**
- **Protéger et accroître la trame verte urbaine structurante et secondaire**
- **Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains**

Afin d'assurer une identification facilitée sur le plan, les éléments relevant de la trame verte sont distincts de ceux relevant de la trame bleue.

Éléments de la trame verte à protéger pour des motifs d'ordre écologique



Élément protégé et figuré correspondant	*Explication et justification de la prescription (cf. Dispositions générales)*
Arbre	L'ensemble des règles visent à protéger les arbres identifiés au plan. Ainsi, les interventions de nature à compromettre le bon état de l'élément sont interdites par défaut, les travaux et projets venant à se situer à proximité du sujet doivent s'assurer de sa bonne conservation. Enfin, si une disparition de l'élément était observée, même de manière fortuite, l'élément devra être remplacé. ***Méthodologie d'identification :*** Les éléments identifiés l'ont été suite à leur signalement par les élus, par les relevés de terrain réalisés par le bureau d'études en charge du volet environnemental du PLUi et par l'inventaire des arbres remarquable de la DREAL Bourgogne-Franche-Comté.
Haies, ripisylves, alignements d'arbres, boisements et bosquets	L'ensemble des règles visent à protéger les éléments identifiés au plan. Ainsi, les interventions de nature à compromettre le bon état et la fonctionnalité de l'élément sont interdits par défaut. Le règlement vient également préciser les conditions dans lesquelles une intervention peut être pratiquée sur l'élément protégé : coupe de recepage, parcelle entièrement ceinte par une haie, etc. Enfin, si une disparition de l'élément protégé était observée, même de manière fortuite, il devra être remplacé dans les mêmes proportions. ***Méthodologie d'identification :*** Les éléments qui sont identifiés revêtent un caractère d'ordre écologique ou paysager pertinent pour la trame verte identifié lors du diagnostic. Ils ont notamment été recensés lors des rencontres avec les élus ou des relevés de terrain réalisés par le bureau d'études en charge du volet environnemental du PLUi. Pour certains, ils ont également été repris des documents d'urbanisme précédents ou de plans de prévention des risques de ruissellement. Enfin, pour les ripisylves, elles sont identifiées du fait de leur appartenance à l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau (cf. DOO du SCoT du Grand Avallonnais, prescriptions n^{os} 54 et 57).

Lisière forestière

La prescription concernant la lisière forestière vise à maintenir son caractère semi-ouvert, constitutif de son intérêt écologique.

Les secteurs concernés par une lisière forestière identifiée au plan étant hétérogènes, il est fait renvoi à l'OAP trame verte et bleue pour qualifier ce caractère semi-ouvert et les pratiques qui permettent de le maintenir. Cela permet d'assurer une préservation du site tout en permettant une certaine adaptation de la prescription au contexte.

Méthodologie d'identification :

Seules les lisières forestières les plus exposées ont été reportées sur le plan, du fait de leur situation à l'interface entre une zone constructible et un massif forestier, sans qu'un recul de 30 mètres ne puisse être observé.

Exemple de lisière protégée, zone d'activité de la Troquette, à Sauvigny-le-Bois

Concernant les lisières forestières présentes sur le reste du territoire, leur préservation a été prise en compte dès l'élaboration du zonage en intégrant une bande inconstructible de 30 mètres depuis les massifs forestiers (selon la définition du SCoT du Grand Avallonnais, cf. prescription n°52).

Bande inconstructible de 30 m depuis le massif forestier, hameau de Crai, à Chamoux

Pour les zones urbaines établies à proximité d'un massif forestier, les lisières sont prises en compte dans chaque projet au moyen de l'OAP Trame verte et bleue.

Espace boisé classé (art. L113-1 du CU)	Les éléments identifiés en tant qu'espace boisé classé relèvent des prescriptions du code de l'urbanisme. De fait, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. ***Méthodologie d'identification :*** Ont été classés les espaces boisés d'une superficie inférieure à 6 ha (hors alignements d'arbres, ripisylves et haies). En effet, en deçà de 4 ha, les boisements ne relèvent pas du régime forestier et au-delà de 6 ha, il est vraisemblable que le boisement fasse partie d'un massif forestier (selon la définition du SCoT), disposant d'un plan simple de gestion. Le fait générateur de leur protection réside dans leur richesse écologique, notamment pour la circulation de la faune entre les grands massifs forestiers, mais également pour la singularité des paysages du sud de l'Yonne, où ces boisements viennent rythmer le bocage et souligner collines et lignes de crête, notamment dans la dépression de l'Avallonnais (Terre-Plaine, collines du Vézelien) et dans le secteur du Morvan (cf. *III.i. La trame verte et bleue* & *VI. Paysage,* , diagnostic environnemental, volet B, tome 2).

Éléments de la trame bleue à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- Mare
- Source
- Zone humide
- Autres éléments de la trame bleue (étang, ripisylve, cours d'eau, etc.)

Élément protégé et figuré correspondant	*Explication et justification de la prescription (cf. Dispositions générales)*
Espace de bon fonctionnement des cours d'eau (cours d'eau, berges et abords)	L'ensemble des règles visent à protéger les cours d'eau et leurs abords. Le fait générateur de cette protection est leur nature d'écoulement mais également leur importance pour la biodiversité, qu'elle soit aquatique ou bien terrestre. Ainsi, les interventions de nature à compromettre le bon état de l'élément sont interdites. Les travaux et projets venant à se situer à proximité du cours d'eau doivent s'assurer de ne générer aucun impact sur le milieu. Les prescriptions encadrent également les travaux qui peuvent être effectués directement dans le lit du cours d'eau, notamment en matière de consolidation de berge, d'enlèvement de vases, etc. Du fait de l'importance des cours d'eau pour la faune terrestre, mais également en matière de gestion du risque inondation, les clôtures implantées dans l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau sont strictement réglementées (perméabilité des clôtures, recul par rapport aux berges, etc.). Ceci permettra une circulation de la faune, que ce soit transversalement ou longitudinalement, et évitera l'effet « goulot d'étranglement » en cas de crue.

Méthodologie d'identification :

La prescription telle que représentée sur le plan correspond à une zone tampon de 10 mètres, établie de part et d'autre des berges. Cette bande tampon est portée à 20 mètres pour les réservoirs de biodiversités identifiés par le SCoT (Cure, Cousin, Yonne, Serein et plusieurs de leurs affluents) et pour les cours d'eau situés dans le site Natura 2000 « Ruisseaux à écrevisses du bassin de l'Yonne »).

Les cours d'eau sélectionnés pour bénéficier d'une protection « Espace de bon fonctionnement du cours d'eau » proviennent, pour les principaux cours d'eau, du travail sur la trame bleue mené dans le cadre du SCoT et, pour les autres, de la déclinaison de la trame bleue à la parcelle, réalisée par le bureau d'études en charge du volet environnemental du PLUi. Afin de ne pas impacter de manière disproportionner la profession agricole, les écoulements retenus sont tous considérés comme « cours d'eau » par la DDT.

Mare, source et étang

L'ensemble des règles visent à protéger les éléments identifiés au plan.

Ainsi, les interventions de nature à compromettre le bon état et la fonctionnalité de l'élément sont interdits. Les travaux et projets venant à se situer à proximité de l'élément doivent s'assurer de ne pas y porter atteinte.

Méthodologie d'identification :

Les éléments identifiés sur le plan l'ont été au moyen d'un signalement des élus, effectué lors de l'élaboration du zonage, et d'un relevé réalisé par le bureau d'études en charge du volet environnemental du PLUi, dans le cadre de la constitution de la trame verte et bleue. À cette fin, les photographies aériennes et l'inventaire porté par la Société d'histoire naturelle d'Autun ont été mobilisés.

Les éléments ont été retenus, qu'ils fassent ou non partie d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique, du fait de leur fort intérêt agronomique (abreuvement du bétail) et écologique (biodiversité et stockage carbone).

Concernant le figuré représentant les mares (ponctuel ou surfacique), celui-ci ne présuppose pas des dimensions réelles du plan d'eau, mais vise bien à signaler son existence et donc sa protection.

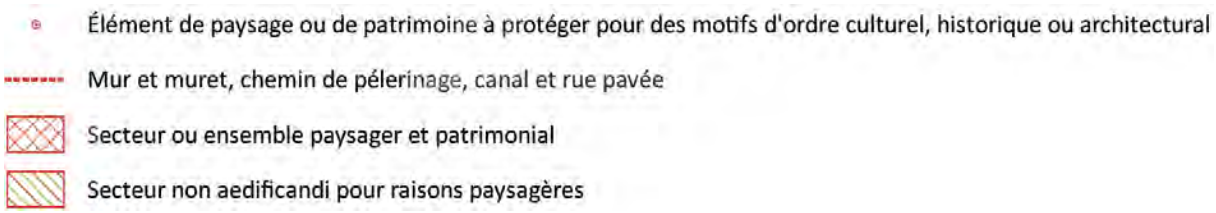
Zone humide

La prescription concernant les zones humides vise à les protéger strictement de toute urbanisation, comblement, drainage, aménagement, etc. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration et à leur valorisation sont admis, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents.

Méthodologie d'identification :

Seules les zones humides clairement identifiées lors des relevés de terrain, réalisés par le bureau d'études en charge du volet environnemental du PLUi, ont été reportées sur le plan de zonage. Cela signifie donc que bon nombre de zones humides ne sont pas identifiées ; toutefois elles restent protégées par la règlementation en vigueur, le règlement écrit le rappelle d'ailleurs par un encart.

↘ *Les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables à protéger*



Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

> *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Les éléments de paysage et de patrimoine protégés au titre du PLUi sont identifiés de façon surfacique, linéaire et ponctuelle sur le plan. Ils sont issus de l'inventaire du patrimoine réalisé par le Parc naturel régional du Morvan, de celui réalisé par l'office de tourisme et des signalements des élus et des habitants, parvenus dans le cadre de la concertation. Il peut s'agir d'immeubles bâtis (calvaire, lavoir, puits, etc.) ou non bâtis (chemins de pèlerinage, chemin de ronde, arbre de la liberté, etc.), ou de secteurs (entrée de village, jardins, parc de château, etc.) qui revêtent un intérêt culturel, historique ou architectural marquant pour l'histoire et l'identité du territoire. Les monuments historiques n'ont pas été intégrés à cet inventaire.

Concernant les éléments représentés au moyen d'un figuré ponctuel, un numéro permet de les identifier facilement et de se reporter à la liste figurant directement sur les plans de zonage. Une liste complète de ces éléments est également annexée au règlement écrit.

Au nombre de 568 répartis sur 44 communes, ils traduisent la richesse paysagère et patrimoniale du territoire intercommunal. En effet, comme le démontre le diagnostic, de nombreux sites reconnus (inter)nationalement sont présents sur la CCAVM : site du Vézelien, chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, patrimoine lié à Vauban, centre-ancien d'Avallon, etc.

Toutefois, au-delà de ce patrimoine reconnu et protégé pour la plupart, le petit patrimoine est souvent tombé dans l'oubli et menacé de ruine. Son inscription au règlement du PLUi, vise à le maintenir en état et conserver une trace de son existence. Il permet également mailler le territoire d'un ensemble de petits éléments, présents dans les récits populaires ou la mémoire collective, permettant d'agrémenter la vie du territoire et participer à l'écrin des sites et monuments plus connus.

Il est rappelé que l'identification de ces éléments implique que tous les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, (y compris les travaux de restauration ou les coupes et abattages d'éléments végétaux) et toute démolition totale ou partielle d'un immeuble est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

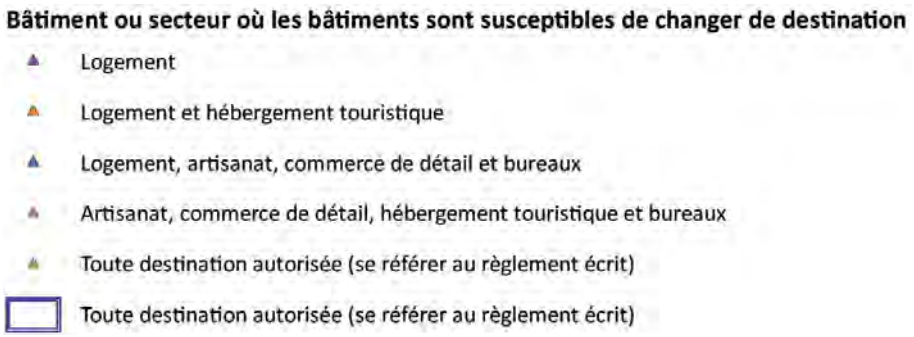
Orientations du PADD mises en œuvre :

- **Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition**
- **Protéger et accroître la trame verte urbaine structurante et secondaire**

- **Pérenniser, voire reconstituer, les ceintures vertes en lisière urbaine, garantes du caractère rural des espaces les plus urbains**
- **Protéger et valoriser les patrimoines remarquable et vernaculaire des communes par leur inscription au règlement du PLUi**
- **Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels**
- **Travailler sur l'accueil du visiteur par la mise en valeur, voire la recomposition des entrées et cœurs de villages**

Élément protégé et figuré correspondant	*Explication et justification de la prescription (cf. Dispositions générales)*
Éléments végétaux	L'ensemble des règles visent à protéger les éléments végétaux identifiés au plan (arbre isolé, parc, jardin, etc.). Ainsi, les interventions de nature à compromettre le bon état de l'élément sont interdites. Enfin, si une disparition de l'élément était observée, même de manière fortuite, l'élément devra être remplacé.
Éléments bâtis	L'ensemble des règles visent à protéger les éléments identifiés au plan et à maintenir les caractéristiques remarquables qui suscitent leur protection. Ainsi, les démolitions, modifications de volume et de percements sont interdites. Toutefois, afin de permettre leur restauration notamment en vue d'une valorisation (tourisme, hôtellerie, habitat, etc.), la réouverture d'anciens percements bouché est admise.
Secteurs ou ensembles paysagers et patrimoniaux	La prescription concernant les secteurs ou ensembles paysagers et patrimoniaux vise à les protéger strictement de toute artificialisation et changement d'état. En effet, leur intérêt réside en ce qu'ils confèrent un écrin végétal et/ou paysager aux constructions riveraines (château, cœur de quartier ancien, etc.). Aussi, afin d'éviter leur dénaturation, seuls certains aménagements légers concourant à leur gestion et à leur valorisation sont admis et toute imperméabilisation du sol est interdite. Les abattages et arrachages d'arbres et d'arbustes sont également interdits à cette fin.
Secteurs non aedificandi pour raisons paysagères	Le recours aux secteurs non aedificandi (inconstructibles) pour raisons paysagères est motivé par le maintien de perspectives et de coupures d'urbanisation, notamment en entrée de ville et de village. Afin d'y garantir un espace totalement ouvert, toute construction et installation y est interdite, à l'exception de quelques stationnements paysagers, s'il est démontré qu'ils ne peuvent être implantés ailleurs sur l'unité foncière.

↘ *Les bâtiments susceptibles de changer de destination*



Extrait de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :

> *I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
> *(…)*
> *2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au règlement graphique. En fonction des bâtiments et de leur localisation (équipements suffisants ou non, isolement, présence d'habitation à proximité, etc.), les destinations admises sont différentes.

Certains hameaux et écarts ont également été identifiés sur le plan, afin que les bâtiments qui s'y trouvent puissent faire l'objet d'un changement de destination. Cette solution a été choisie afin de concilier maintien d'un développement mesuré des secteurs les plus ruraux et préservation des espaces agricoles et naturels, des paysages et des architectures traditionnelles. S'ils avaient été placés en zone urbaine, ces secteurs les moins favorables à une urbanisation supplémentaire (milieux peu réceptifs à l'assainissement, réseaux insuffisants, éloignement par rapport aux centralités) auraient pu connaître des constructions nouvelles les dénaturant et impactant défavorablement leur environnement proche, comme cela a pu être démontré dans le diagnostic (cf. Volet B, Tome 1, Diagnostic urbain).

Toutefois, de longue date, les écarts et hameaux, notamment dans le Morvan, ont vu s'installer des activités autres qu'agricoles ou forestières (artisans, plus récemment restaurants ou hébergements touristiques) sans pour autant défavoriser les milieux agricoles, naturels ou forestiers dans lesquels elles se sont implantées. Au contraire, cela permet de diversifier l'économie locale et de consolider la vie de ces territoires. Le maintien de ces secteurs en zone naturelle ou agricole évite donc un accroissement de population trop important, qui pourrait nuire aux milieux, mais bloque également cette micro-mixité fonctionnelle rurale. Le recours au changement de destination par secteur est donc pertinent.

Qui plus est, le recours à cet outil s'est fait avec parcimonie, le nombre des éléments identifiés étant limité. En effet, seuls 63 bâtiments et 43 secteurs (d'une superficie allant de 1 000 m² à 2,5 ha) sont identifiés sur la CCAVM.

Leur identification résulte des entretiens avec la profession agricole, menés par la Chambre d'agriculture, et avec les élus lors de l'élaboration du zonage. La valeur patrimoniale, l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, notamment du fait de l'obsolescence des bâtiments signalés, et la capacité des réseaux ont été des critères prépondérants pour établir ce recensement.

Exemples de hameau et d'écart identifié au titre du L151-11 du CU (à droite, l'abbaye de la Pierre-qui-Vire)

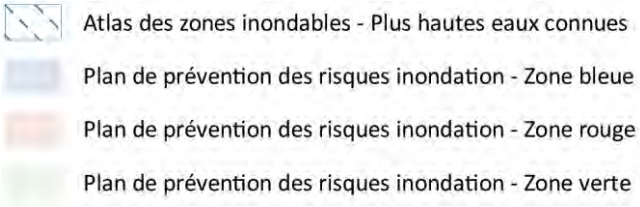
Dans tous les cas, conformément au Code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestières (CDPENAF).

Orientations du PADD mises en œuvre :

- **Recenser les anciens bâtiments d'activités susceptibles d'être transformés en logements et faciliter leur changement de destination**
- **Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire**
- **Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités**
- **Favoriser la diversification des filières économiques locales**
- **Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts et d'innovation locale**
- **Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables, tout en tenant compte de la présence des réseaux**
- **Faciliter le changement de destination des anciens bâtiments agricoles remarquables**
- **Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme**
- **Permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique en accord avec la demande croissante**
- **Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels**

Les éléments portés à connaissance à titre informatif

↘ *Les risques*



Extrait de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :

> *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
> *2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.*

Extrait de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme :

> *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
> *1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;*

Pour les communes soumises à des prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation, la règlementation des PPRi de la Cure, du Cousin et du Serein est reprise sur le règlement graphique et écrit et annexés au PLUi. Il en est de même des plus hautes eaux connues de l'atlas des zones inondables, qui sont portées au plan de zonage à titre informatif.

↘ *Les marges de recul par rapport aux axes routiers classés à grande circulation*

Extrait de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

> *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Toujours dans l'objectifs d'apporter une information complète au pétitionnaire, l'interdiction d'établir des constructions ou installations le long des axes routiers classés à grande circulation est représenté sur les plans de zonage.

Ces marges de recul s'étendent sur 100 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie en ce qui concerne l'autoroute A6, sa bretelle d'accès, au niveau de la sortie n°22 sur la commune de Sauvigny-le-Bois, et le long des contournements routiers d'Avallon et de Cussy-les-Forges (RD606).

Elles s'étendent sur 75 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie pour la RD606 (hors contournement routier) et la RD944.

ÉTABLISSEMENT DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Distinction entre STECAL et autres secteurs constructibles et aménageables des zones A et N

Extrait de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :

> *I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
>
> *1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; (…)*
>
> *II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (…)*

Extrait de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :

> *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (…)*

Extrait de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme :

> *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. (…)*
>
> *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.*

Article R151-23 du Code de l'urbanisme :

> *Peuvent être autorisées, en zone A :*
>
> *1° Les 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
>
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Article R151-25 du Code de l'urbanisme

> *Peuvent être autorisées en zone N :*
>
> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
>
> *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Dans sa zone agricole (*A*) et sa zone naturelle et forestière (*N*), le PLUi disposent de plusieurs secteurs constructibles et/ou aménageables, relevant des différentes possibilités laissées par le Code de l'urbanisme en la matière (cf. page précédente).

Tous ne sont pas des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. Aussi, le tableau suivant expose la distinction à effectuer :

Zone agricole (A)	*Zone naturelle et forestière (N)*	*Articles appelés*	*STECAL*
Le secteur **Ac** est destiné aux 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	Le secteur **Nc** est destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	L151-11 II R151-23 1° R151-25 1°	*Non*
	Le secteur **Nd**, dédié à la phase n°3 de l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois.	L151-13 1° R151-23 2° R151-25 2°	***Oui***
Le secteur **Ap** est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	Le secteur **Np** est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	L151-11 I 1° R151-23 2° R151-25 2°	*Non*
Le secteur **Asa**, dédié à l'activité arboricole de Girolles	Le secteur **Ns**, dédié aux activités culturelles, de loisirs et touristiques	L151-13 1° R151-23 2° R151-25 2°	***Oui***
	Le secteur **Nt** correspond aux jardins-terrasses d'Avallon, situés dans le vallon du ru des Minimes	L151-12 R151-23 2° R151-25 2°	*Non*
	Le secteur **Nx** correspond aux aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage, situées à Avallon	L151-13 2° R151-23 2° R151-25 2°	***Oui***

Ainsi, au sens du Code de l'urbanisme, seuls les secteurs *Nd*, *Asa*, *Ns* et *Nx* sont à considérer comme des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Caractéristiques des STECAL

Le PLUi intègre trois groupes de STECAL :

- les secteurs dédiés à une activité économique, culturelle, de loisir ou touristique, incompatible avec le caractère agricole ou naturel du terrain d'implantation : *As* et *Ns*, et leur déclinaison en sous-secteurs :
  - *Asa* : activité arboricole de Girolles ;
  - *Ns1a*, campings et parcs résidentiels de loisirs d'Avallon, de Châtel-Censoir et de Merry-sur-Yonne ;
  - *Ns1v*, campings et parcs résidentiels de loisirs de Saint-Père et de Vézelay ;
  - *Ns2a*, hôtel-restaurant du moulin des Templiers ;
  - *Ns3a*, projet touristique de la Roche du Moulin, à Saint-Moré ;
  - *Ns4a*, site des grottes d'Arcy-sur-Cure ;
  - *Ns5a*, hébergement touristique du Lac Sauvin ;
  - *Ns6v*, équipements légers de tourisme de la Vieille Borde, à Asquins ;
  - *Ns7m*, hébergement touristique de la rue de la Croix, à Chastellux-sur-Cure ;
  - *Ns8m*, projet touristique des Ruats, à Bussières ;
  - *Ns9v*, projet touristique de Verseauce, à Vézelay ;
  - *Ns10v*, projet touristique de l'Ermitage, à Vézelay ;
  - *Ns11v*, hôtel-restaurant du château de Vault-de-Lugny ;
  - *Ns12v*, site archéologique des Fontaines Salées, à Foissy-les-Vézelay et Saint-Père.
- le secteur *Nd* dédié à un équipement collectif incompatible avec le caractère agricole ou naturel du terrain d'implantation, à savoir la phase n°3 de l'installation de stockage des déchets non dangereux de Sauvigny-le-Bois ;
- le secteur *Nx*, dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage d'Avallon.

Le PLUi de la CCAVM accueille ainsi **20 sites relevant du caractère de « STECAL »**, à la date de son arrêt (mars 2020), **couvrant 43 ha du territoire intercommunal**.

Ces différents secteurs viennent répondre au souhait des élus de maintenir un développement, notamment touristique, sur l'ensemble du territoire, même dans les secteurs les plus ruraux. Le recours au STECAL assure une approche qualitative et par « petites touches » de ce développement, afin de préserver les paysages et la valeur écologique du territoire et d'éviter tout déséquilibre dans ces secteurs sensibles.

Les STECAL à vocation touristique, culturelle et de loisirs déclinent notamment les ambitions de développement touristique liées à l'Opération Grand site de Vézelay. En effet, sur huit STECAL qui concernent une création ou une extension d'un site touristique, culturel ou de loisirs, six se situent dans ce périmètre.

Enfin, les trois STECAL à vocation d'équipement (*Nd* et *Nx*) relèvent d'installations ne procédant pas d'un choix délibéré du territoire mais de la déclinaison locale d'obligations supra-territoriales.

Orientations du PADD mises en œuvre au moyen des STECAL :

Établir un projet économique cohérent et réaliste

- **Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire**
- **Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités**

Tendre vers une économie innovante et endogène

- **Favoriser la diversification des filières économiques locales**
- **Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts et d'innovation locale**

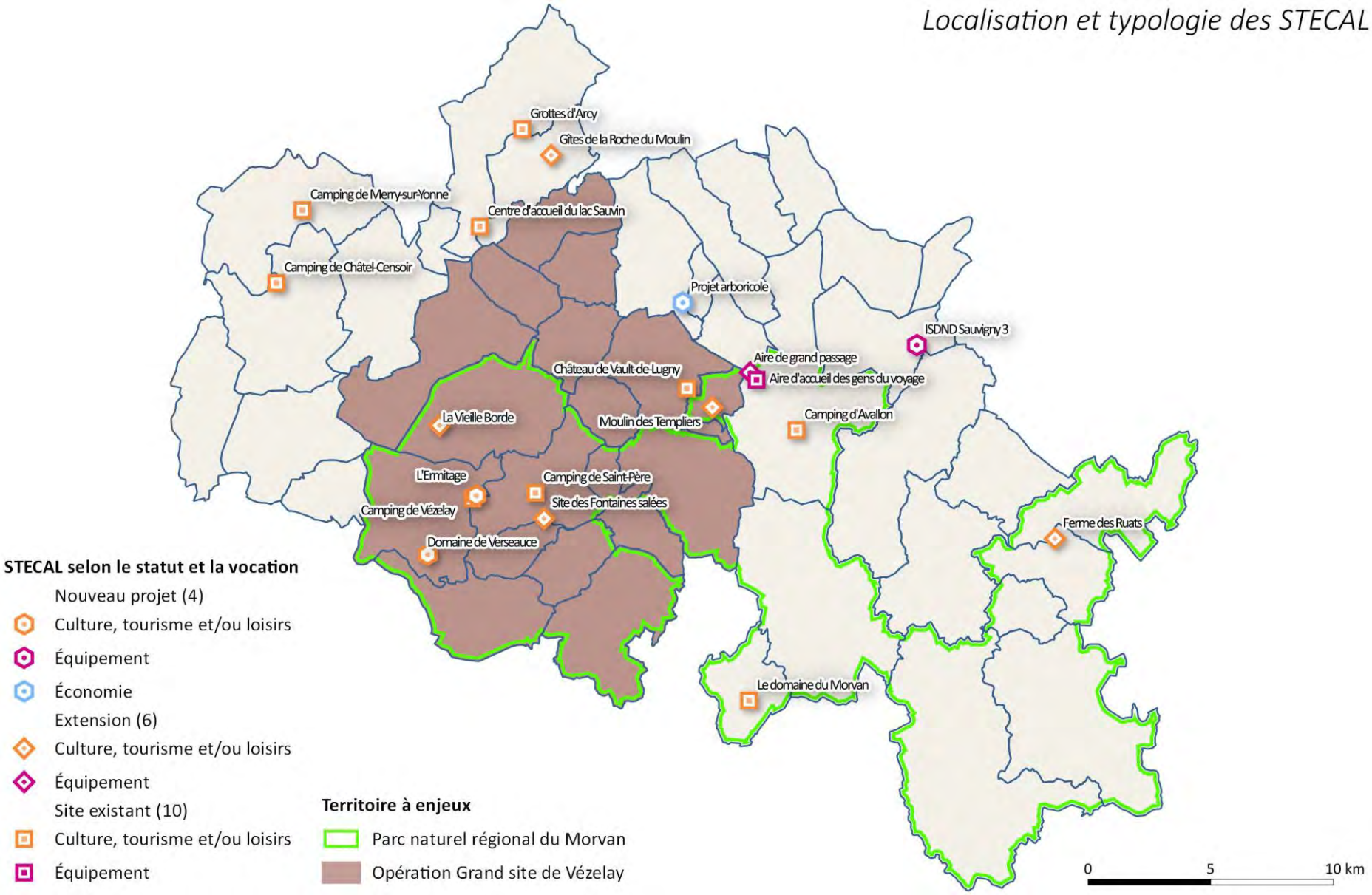
Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire

- **Anticiper le développement des projets d'aménagement touristique des principaux sites du territoire**
- **Favoriser une retombée économique du tourisme de manière cohérente sur l'ensemble du territoire**
- **Assurer une diversification des activités économiques du territoire par le développement des activités liées au tourisme**
- **Valoriser l'agrotourisme et le tourisme « vert » comme richesse locale et touristique**

Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire

- **Améliorer et moderniser l'hébergement touristique**
- **Permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique en accord avec la demande croissante**

Localisation et typologie des STECAL



Détail des STECAL inscrits au PLUi

↘ *Projets culturels, économiques touristiques, ou de loisirs (As et Ns)*

Asa : projet d'activité arboricole de Girolles

Le secteur Asa vise à permettre à un porteur de projet, nouvellement arrivé sur le territoire et qui n'est pas agriculteur, d'installer un verger. N'ayant pas d'habitation à proximité, il sollicite la création d'un local pour préparer et entreposer les fruits, ainsi que pour stationner le tracteur nécessaire à l'entretien du terrain. Un espace sanitaire est également envisagé, si la connexion à l'assainissement collectif de Tharot (qui traverse la parcelle) est permise. Deux hypothèses d'installation, exclusives l'un de l'autre, sont envisagées. Elles dépendent de l'intégration paysagère et des coûts de création d'accès.

Statut	Création
Vocation	Économique (activité arboricole non agricole)
Superficie zonée	0,15 ha
Superficie comptabilisée	0,15 ha
Réseaux	Installés (électricité) ou à proximité (eau et assainissement)
Défense incendie	Citerne existante ou mise en place d'une réserve
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Entrepôt
Implantation	Les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie (ce qui correspond à l'hypothèse « sud ») et 6 mètres par rapport aux limites séparatives
Emprise cumulée max	100 m²
Hauteur maximale	6 mètres au faîtage

Ns1a, campings et parcs résidentiels de loisirs d'Avallon, de Châtel-Censoir et de Merry-sur-Yonne

Le secteur Ns1a vise à garantir l'exploitation des campings et parcs résidentiels de loisirs d'Avallon, de Châtel-Censoir et de Merry- sur-Yonne. Aucun projet d'extension des sites n'est permis par le PLUi, seules des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des sites sont permises. C'est pourquoi, aucune emprise n'est considérée comme consommatrice d'espace agricole, naturel ou forestier.

Statut	Existant
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	6,08 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Présents
Défense incendie	Suffisante
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Non règlementée
Emprise cumulée max	Création ou extension des bâtiments et des annexes limitée à 40 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.
Hauteur maximale	4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Ns1v, campings et parcs résidentiels de loisirs de Saint-Père et de Vézelay

Le secteur Ns1v vise à garantir l'exploitation des campings et parcs résidentiels de loisirs de Saint-Père et de Vézelay. Aucun projet d'extension des sites n'est permis par le PLUi, seules des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des sites sont permises. C'est pourquoi, aucune emprise n'est considérée comme consommatrice d'espace agricole, naturel ou forestier.

Statut	Existant
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	3,50 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Présents
Défense incendie	Suffisante
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	Création ou extension des bâtiments et des annexes limitée à 40 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.
Hauteur maximale	4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Ns2a, hôtel-restaurant du moulin des Templiers, à Pontaubert

Le secteur Ns2a permet à l'hôtel-restaurant du Moulin des Templiers de continuer son développement. En effet, le projet consiste en la création d'une extension de l'hôtel dans la continuité de l'établissement, au sud-est, et de l'autre côté de la voie. Le site d'implantation envisagé est déjà partiellement utilisé par l'activité hôtelière, c'est pourquoi une partie seulement, correspondant aux espaces naturels qui seront prélevés, est comptabilisée.

Statut	Extension
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	0,47 ha
Superficie comptabilisée	0,11 ha
Réseaux	Présents
Défense incendie	Non communiqué
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	1 000 m²
Hauteur maximale	8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Ns3a, projet touristique de la Roche du Moulin, Nailly à Saint-Moré

Le secteur Ns3a correspond au site d'hébergement touristique et d'hébergement insolite déjà existant de la Roche du Moulin. Un projet d'extension du site est en cours, un certificat d'urbanisme opérationnel ayant été accordé récemment. Le recours au STECAL ne vise donc qu'à être cohérent avec l'octroi d'un droit à construire sur le secteur, c'est pourquoi l'emprise n'est pas considérée comme consommant de l'espace agricole, naturel ou forestier.

Les aménagements prévus s'échelonnent selon trois phases :

1. Installation d'hébergements touristiques légers, d'un hangar de stockage et de spas (~220 m²).
2. Installation de trois hébergements insolites supplémentaires et d'un bâtiment de réception, incluant un logement de fonction (~220 m²).
3. Création d'une piscine couverte et d'un second hangar de stockage (~130 m²).

Statut	Extension
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	1,63 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Présents
Défense incendie	Non communiqué
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	700 m²
Hauteur maximale	4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur du plancher bas est limitée à 3 mètres maximum par rapport au terrain naturel pour permettre les constructions en surplomb.

Ns4a, site des grottes d'Arcy-sur-Cure

Le secteur Ns4a vise à garantir l'exploitation touristique des grottes d'Arcy-sur-Cure. Aucun projet d'extension du site n'est permis par le PLUi, seules des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des sites sont permises. C'est pourquoi, l'emprise n'est pas considérée comme consommatrice d'espace agricole, naturel ou forestier.

Statut	Existant
Vocation	Activité culturelle et touristique
Superficie zonée	0,82 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Non communiqué
Défense incendie	Non communiqué
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Salles d'art et de spectacle (à condition de relever de l'interprétation du site)
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	100 m²
Hauteur maximale	Limitée à celle des bâtiments existants sur l'unité foncière

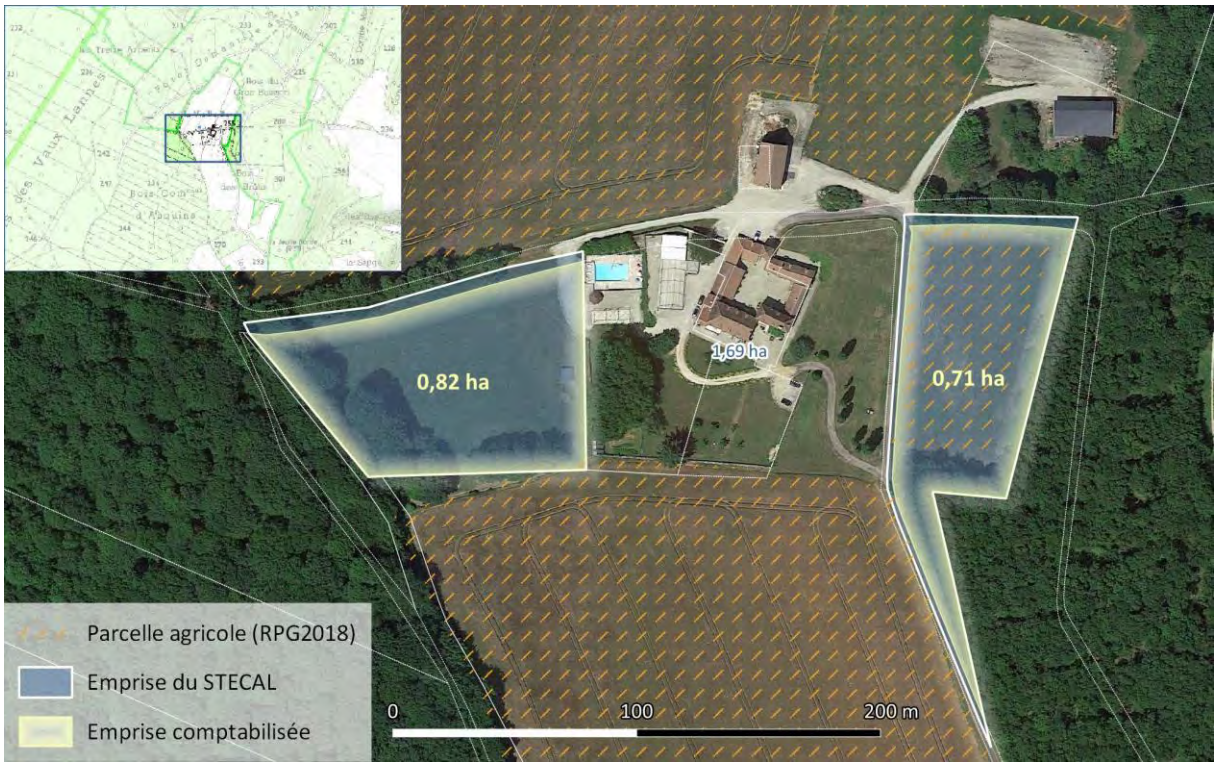
Ns5a, hébergement touristique du Lac Sauvin, La Jarrie à Saint-Moré

Le secteur Ns5a concerne le centre d'hébergement touristique de groupe du Lac Sauvin, permettant d'accueillir des classes de nature, des colonies de vacances, des séminaires, etc. Il dispose actuellement d'une capacité d'accueil d'une centaine de personnes et comprend également des salles de réunion.

Aucun projet d'importance n'a été identifié sur ce site. Toutefois afin de garantir sa pérennité en tant qu'équipement touristique majeur pour le secteur, le recours au STECAL permet une évolution mesurée de ses installations, en les établissant sur le terrain actuellement exploité par le centre. C'est pourquoi l'emprise n'est pas considérée comme consommant de l'espace agricole, naturel ou forestier.

Statut	Existant
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	0,66 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Non communiqué
Défense incendie	Borne incendie à proximité (< 50m)
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Salles d'art et de spectacle (à condition de relever de l'interprétation du site)
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	500 m²
Hauteur maximale	Limitée à celle des bâtiments existants sur l'unité foncière

Ns6v, équipements légers de tourisme de la Vieille Borde, à Asquins



Le secteur Ns6v vise à permettre l'établissement d'hébergements touristiques insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, etc.) dans le but de diversifier l'activité déjà présente sur site. En effet, la Vieille Borde, ancien pavillon de chasse de Vauban, accueille actuellement des gîtes touristiques, d'une capacité allant de deux à huit personnes, pour une capacité d'accueil totale de 25 personnes.

L'objectif du porteur de projet est donc de pérenniser et développer son activité sur site sans impacter de manière durable l'environnement. C'est pourquoi, bien que comptabilisée dans la présente analyse, l'emprise du STECAL ne rentrera pas en ligne de compte dans les plafonds fonciers liés à l'activité économique (cf. prescription n°32 du DOO du SCoT du Grand Avallonnais).

Statut	Extension
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	1,69 ha
Superficie comptabilisée	1,54 ha *(ne rentre pas en compte dans les plafonds fonciers économiques)*
Réseaux	Non communiqué
Défense incendie	Non communiqué
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique (seules les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont autorisées)
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	1 000 m²
Hauteur maximale	La hauteur du plancher bas est limitée à 10 mètres maximum par rapport au terrain naturel pour permettre les constructions en surplomb.

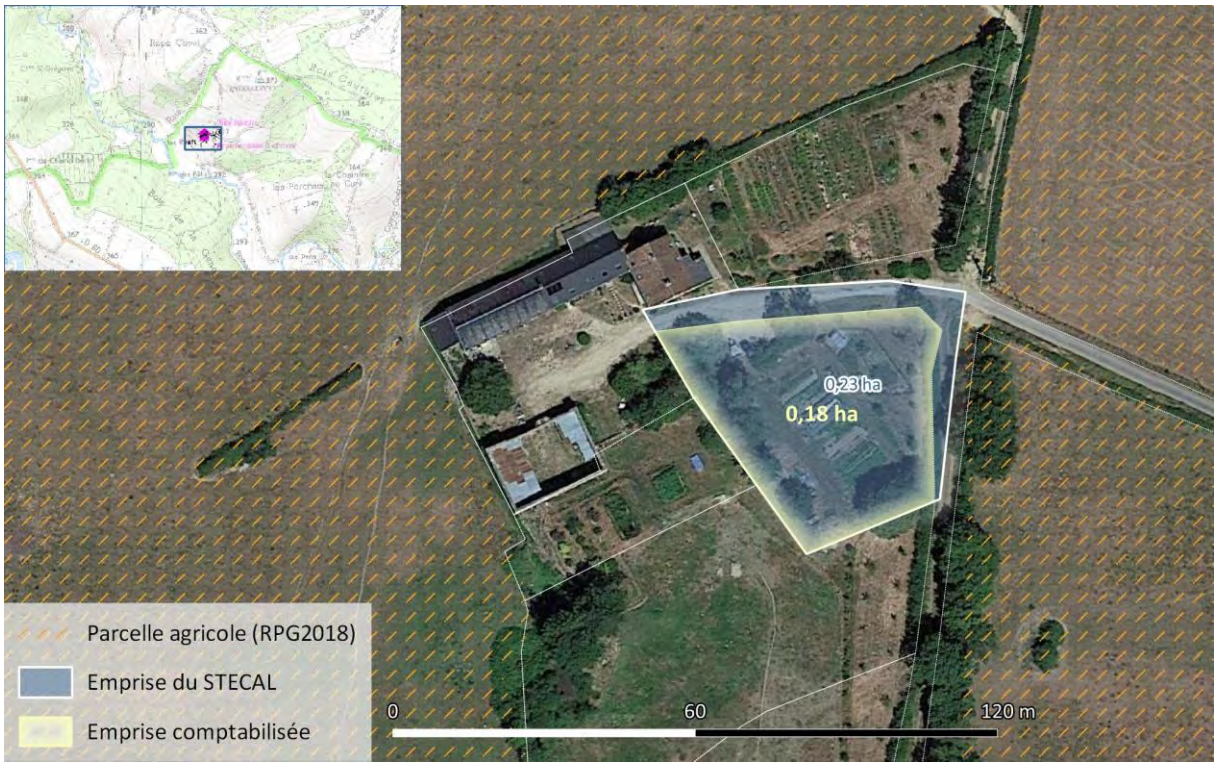
Ns7m, hébergement touristique de la rue de la Croix, à Chastellux-sur-Cure

Le secteur Ns7m concerne le gîte de groupe du Domaine du Morvan, permettant d'accueillir jusqu'à 15 personnes.

Aucun projet d'importance n'a été identifié sur ce site. Toutefois afin de garantir sa pérennité en tant qu'équipement touristique important pour le secteur, le recours au STECAL permet une évolution mesurée de ses installations, en les établissant sur le terrain actuellement mobilisé. C'est pourquoi l'emprise n'est pas considérée comme consommatrice d'espace agricole, naturel ou forestier.

Statut	Existant
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	0,62 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Non communiqué
Défense incendie	Borne incendie à proximité (< 400m)
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	300 m²
Hauteur maximale	Limitée à celle des bâtiments existants sur l'unité foncière

Ns8m, projet touristique des Ruats, à Bussières

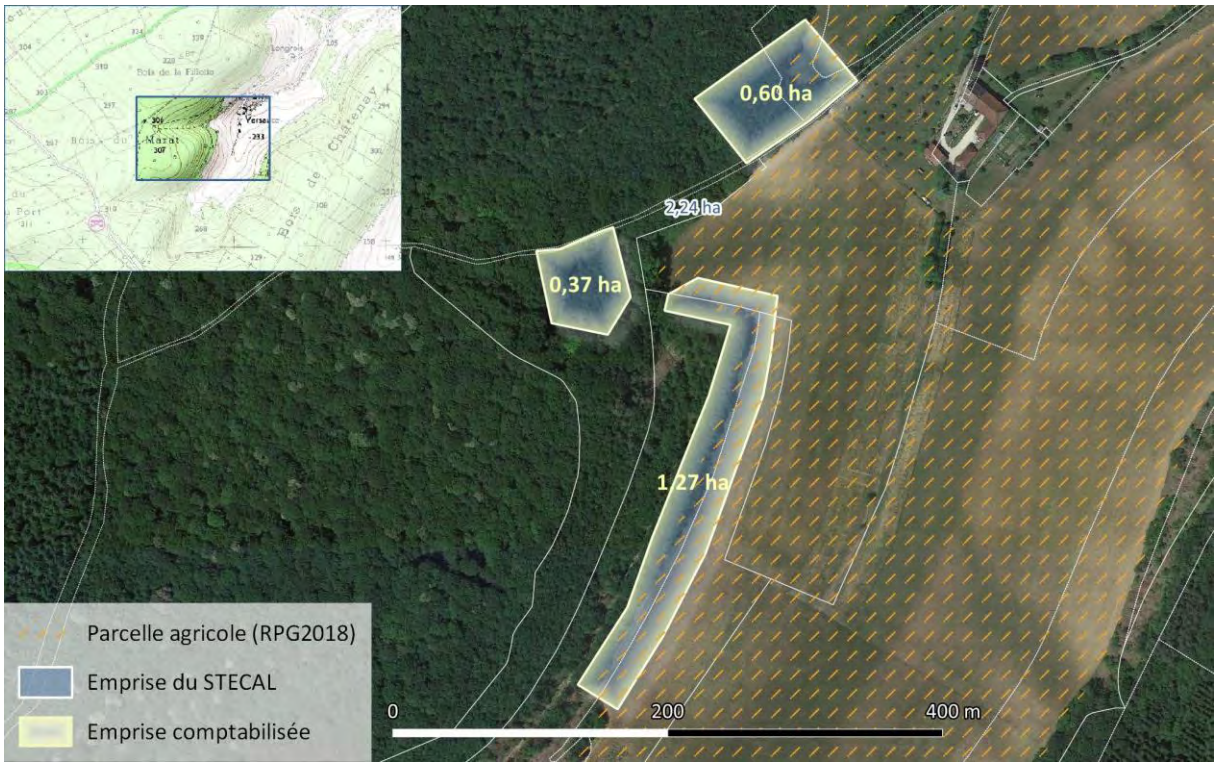


Le secteur Ns8m vise à permettre l'implantation d'un projet de gîte touristique, afin de compléter l'offre en hébergement déjà présente sur le site (3 chambres d'hôte, 10 personnes maximum).

Le gîte prévu sera une construction distincte du corps de ferme, d'une capacité d'accueil de 4 à 6 personnes. Le porteur de projet a signalé que l'assainissement non collectif est prévu.

Statut	Extension
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	0,23 ha
Superficie comptabilisée	0,18 ha
Réseaux	Non communiqué (ANC prévu dans le projet)
Défense incendie	Borne incendie sur site
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	300 m²
Hauteur maximale	4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Ns9v, projet touristique de Verseauce, à Vézelay

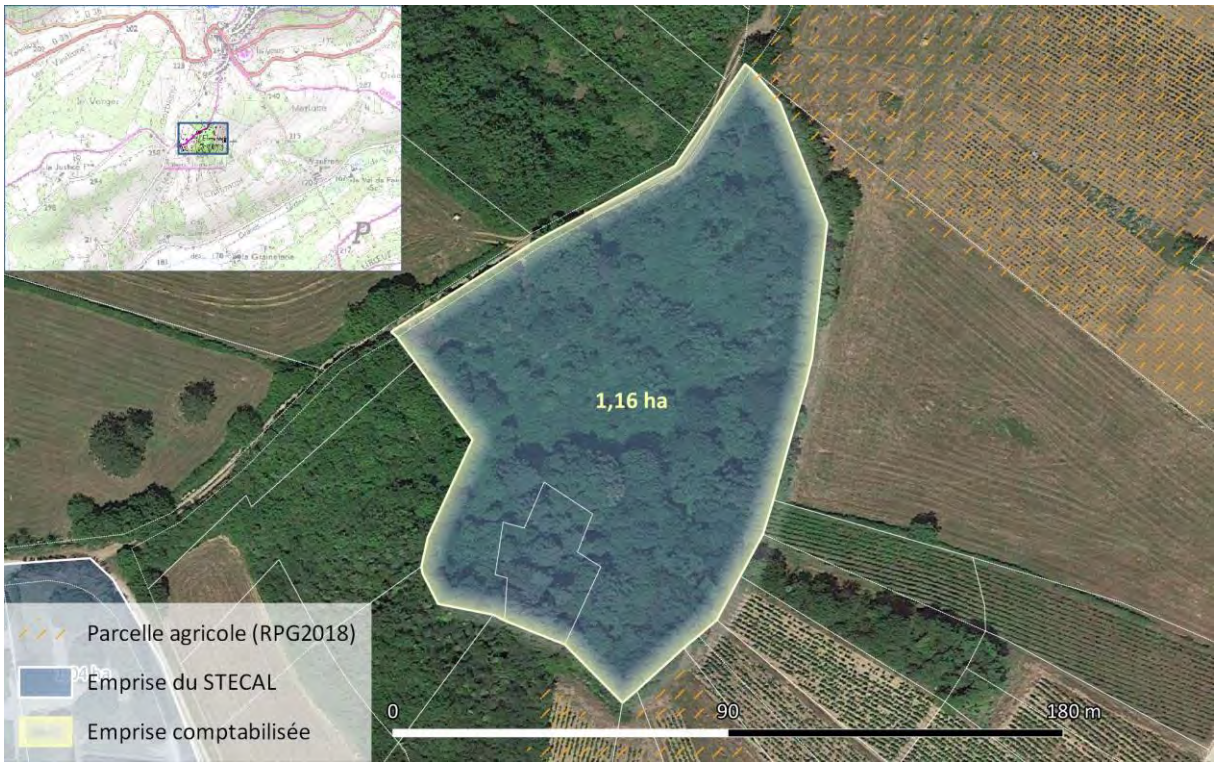


Le secteur Ns9v permettra de diversifier et pérenniser l'activité agricole du domaine de Verseauce par l'activité touristique. Le projet consiste en l'installation de six habitations légères de loisirs (cabanes sur pilotis), au sud, d'une capacité de deux personnes chaque et d'un atrium, au nord, comprenant les espaces communs (sanitaire, cuisine, etc.). Le projet correspond aux ambitions portées par l'OGS.

Du fait de sa situation dans le site classé du Vézelien, le projet devra bénéficier d'un traitement architectural de qualité et sobre, car il devra être autorisé par le ministère en charge du site classé. Par ailleurs, malgré l'implantation en bordure de forêt, les installations prévues étant mesurées et d'une densité très faible (six construction d'environ 50 m² répartis sur 1,27 ha), l'impact sur la faune locale sera limité. De ce fait, cette partie du STECAL ne sera pas comptabilisée dans les plafonds fonciers lié à l'activité économique (cf. prescription n°32 du DOO du SCoT du Grand Avallonnais).

Statut	Création
Vocation	Hébergement touristique
Superficie zonée	2,24 ha
Superficie comptabilisée	2,24 ha *(1,27 ha ne rentre pas en compte dans les plafonds fonciers économiques)*
Réseaux	Eau et électricité à l'entrée de la propriété, ANC prévu dans le projet
Défense incendie	Si besoin, installation d'une réserve souple
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	1 000 m²
Hauteur maximale	5 mètres Hauteur du plancher bas limitée à 1,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel pour permettre les constructions en surplomb.

Ns10v, projet touristique de l'Ermitage, à Vézelay



Le secteur Ns10v vise à autoriser l'installation d'un projet d'hébergement touristique d'ampleur sur la colline de l'Ermitage, à quelques kilomètres de la colline de Vézelay. Le projet consiste en la construction d'hébergements touristiques, d'une cuverie et diverses installations en lien avec l'activité touristique. Ce projet œno-touristique s'inscrit donc dans la politique de développement touristique en lien avec le site protégé portée par l'Opération Grand site. Le projet fait d'ailleurs l'objet d'une demande de permis de construire à la date d'arrêt du PLUi (mars 2020).

Du fait de sa situation dans le site classé du Vézelien, en covisibilité directe de la colline de Vézelay, le projet sera soumis à l'autorisation du ministre en charge du site classé. Pour cela, au-delà des règles du PLUi, il devra bénéficier d'un traitement architectural sobre et d'un volet paysager ambitieux, afin de garantir son intégration dans le grand paysage.

Statut	Création
Vocation	Hébergement et activité touristique
Superficie zonée	1,16 ha
Superficie comptabilisée	1,16 ha
Réseaux	Eau et électricité à proximité
Défense incendie	Borne incendie à proximité (<200m) mais réserve à prévoir sur site
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	15 % de l'emprise au sol de l'unité foncière mobilisée par le projet
Hauteur maximale	6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

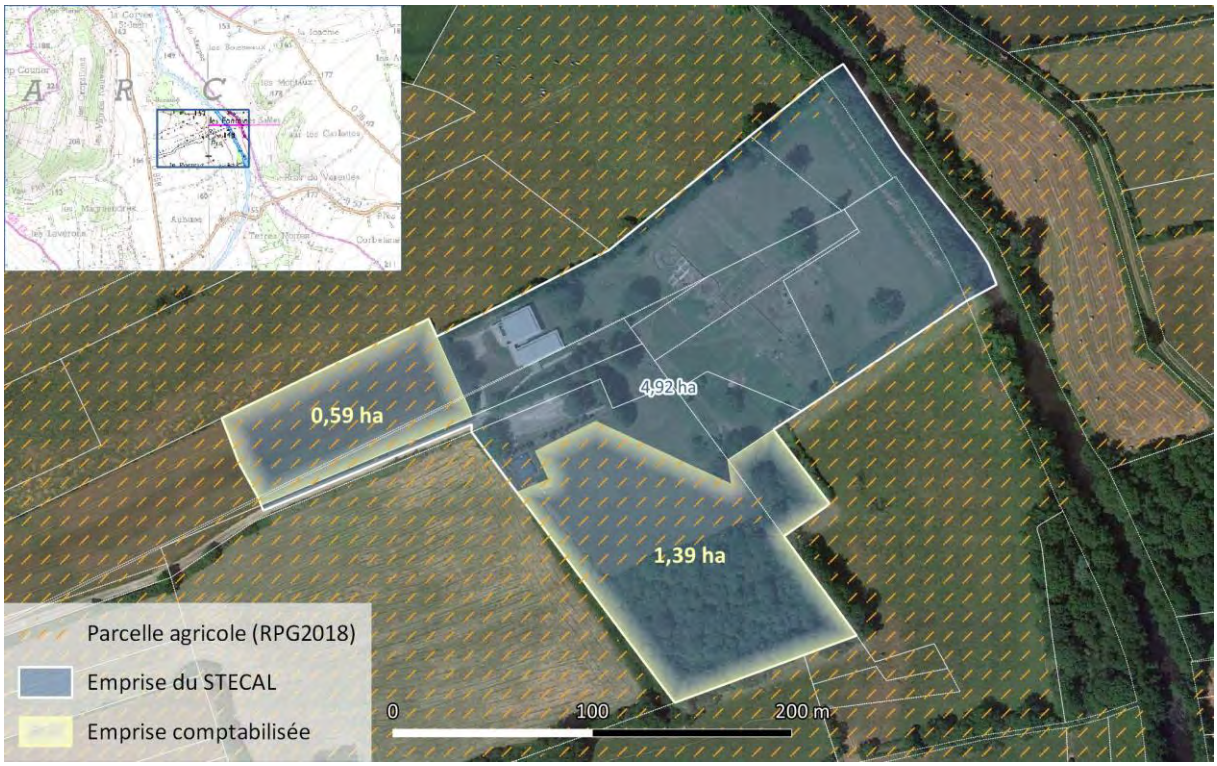
Ns11v, hôtel-restaurant du château de Vault-de-Lugny

Le secteur Ns11v concerne l'hôtel-restaurant du château de Vault-de-Lugny. Équipement touristique majeur du territoire, notamment du fait de sa récente étoile au guide Michelin, l'établissement nécessite une adaptation de sa cuisine et de ses salles de réception pour maintenir son rang sur un segment touristique exigeant.

Le recours au STECAL permettra donc l'agrandissement mesuré du corps principal. Le château étant monument historique, l'extension ne sera réalisée qu'après avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France. Qui plus est, celle-ci se fera dans l'enceinte des douves, sans empiéter sur les milieux naturels et agricoles alentour, c'est pourquoi, l'emprise n'est pas considérée comme consommatrice d'espace agricole, naturel ou forestier.

Statut	Existant
Vocation	Hébergement et activité touristique
Superficie zonée	1,55 ha
Superficie comptabilisée	/
Réseaux	Présents et suffisants pour l'extension prévue
Défense incendie	Plan d'eau identifié et aménagé à l'entrée du site
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Hébergement hôtelier et touristique
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	200 m²
Hauteur maximale	6 mètres

Ns12v, site archéologique des Fontaines Salées, à Foissy-les-Vézelay et Saint-Père



Le secteur Ns12v concerne le site archéologique gallo-romain des Fontaines salées. Site culturel et touristique majeur du territoire, il nécessite, pour atteindre son plein potentiel, divers aménagements et installations liées à son exploitation et à son interprétation (reconstitutions d'installations romaines, constructions de salle de réception, aménagement de parking, etc.).

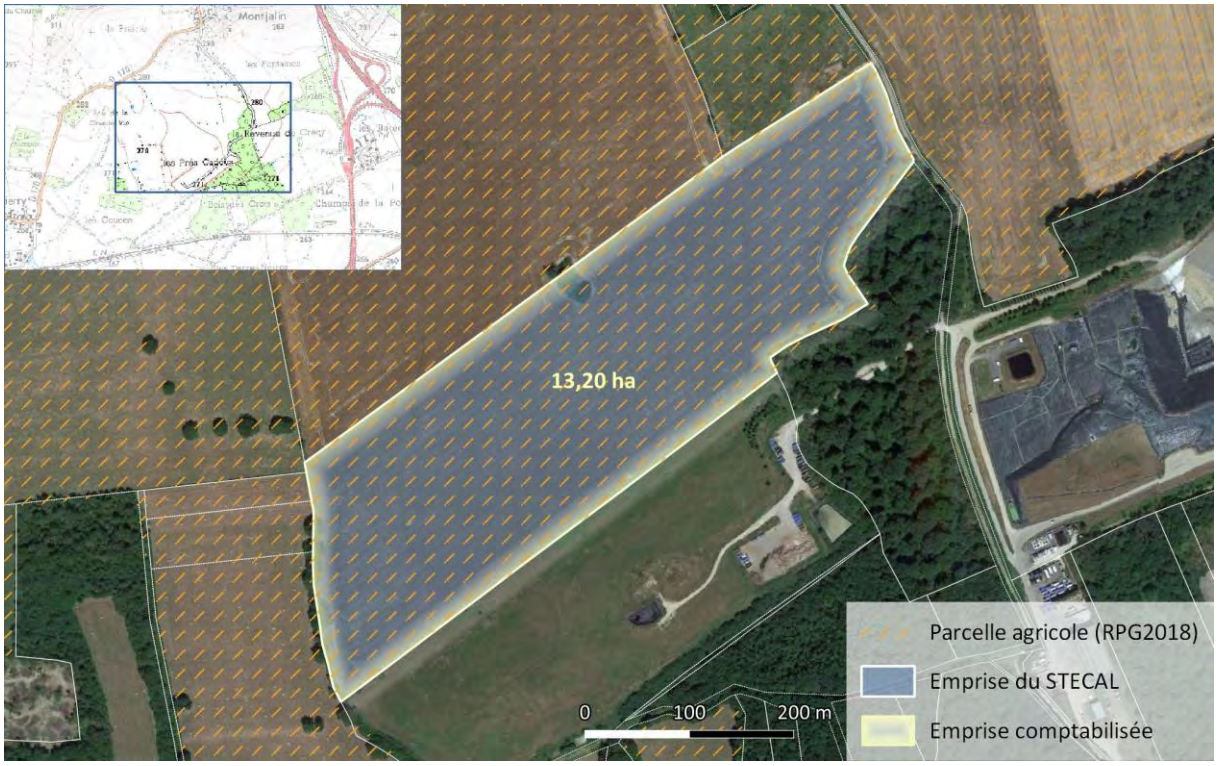
Le STECAL autorise donc les formes d'occupation du sol en lien avec l'exploitation du site, notamment :

- un parking, à l'entrée du site, sur environ 0,59 ha ;
- des installations et constructions diverses, relevant de l'interprétation et de l'exploitation du site, sur environ 1,39 ha.

Le site cumulant de nombreuses contraintes (site Natura 2000, risque inondation, site du Vézelien), l'élaboration des projets futurs sera fortement encadrée au stade de l'autorisation d'urbanisme. Qui plus est, l'atypisme des constructions prévues rend difficile l'encadrement précis de leur aspect et gabarit, toutefois un minimum est assuré.

Statut	Extension
Vocation	Activité culturelle et touristique
Superficie zonée	4,92 ha
Superficie comptabilisée	1,98 ha
Réseaux	Présents (musée construit récemment)
Défense incendie	Réserve souple sur site
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Restauration, Salles d'art et de spectacle (à condition de relever de l'interprétation du site)
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	1 000 m²
Hauteur maximale	6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

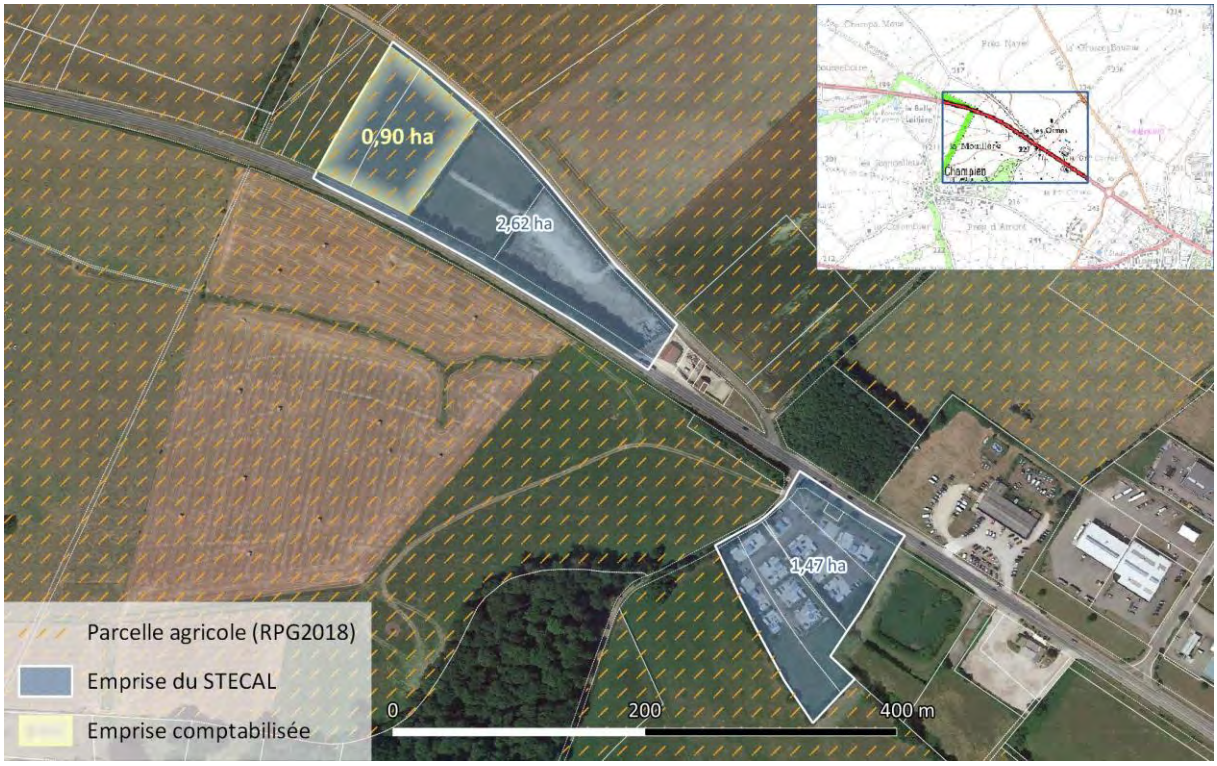
↘ *Phase 3 de l'ISDND de Sauvigny (Nd)*



Le secteur Nd correspond à l'extension de l'installation de stockage des déchets non dangereux de Sauvigny-le-Bois. Il s'agit de la troisième phase d'exploitation du site. Ce type de site relevant d'un intérêt général supra-territorial, son encadrement par le PLUi reste limité, aussi les règles encadrant ce STECAL restent minimes, semblables à celles des secteurs d'équipements Np.

Statut	Extension
Vocation	Équipement collectif
Superficie zonée	13,20 ha
Superficie comptabilisée	13,20 ha
Réseaux	Non communiqué
Défense incendie	Non communiqué
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sont interdites les constructions, installations et occupation du sol de toute nature, à l'exception de celles qui sont nécessaires aux activités d'enfouissement et de valorisation des déchets et à la production d'énergie solaire)
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	Non réglementée
Hauteur maximale	Non réglementée

↘ *Aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage (Nx)*



Le secteur Nx concerne l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire de grand passage, situées à l'entrée ouest d'Avallon. L'aire d'accueil est déjà existante (au sud) et le STECAL dont elle dépend ne prévoit aucune extension.

A contrario, l'aire de grand passage (au nord), avec ses 2,62 ha, ne correspond plus aux dispositions prévues par le décret n°2019-171 du 5 mars 2019 relatifs aux aires de grande passage qui demandent une surface de 4 ha minimum. Ainsi, le STECAL qui la concerne prévoit un agrandissement de près d'un hectare pour atteindre progressivement cette superficie.

Statut	Extension et existant
Vocation	Équipement collectif
Superficie zonée	4,10 ha
Superficie comptabilisée	0,90 ha
Réseaux	Présents
Défense incendie	Borne incendie à proximité directe de l'aire d'accueil
Règlement du STECAL	
Destination(s) autorisée(s)	Logement, Autres équipements recevant du public (seules les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 et les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage sont autorisés)
Implantation	Règlement de la zone N
Emprise cumulée max	L'emprise au sol cumulée des annexes non accolées à un bâtiment principal existant est limitée à 10 mètres carrés L'emprise au sol cumulée des extensions et annexes accolées à un bâtiment principal est limitée à 50 % de la surface de plancher, dans la limite de 20 mètres carrés
Hauteur maximale	4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

BILAN DES SURFACES BÉNÉFICIANT D'UNE APPELLATION D'ORIGINE PROTÉGÉE IMPACTÉES PAR LE PLUI

Extrait de l'article Article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

> *Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'État saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission* (CDPENAF).

Extrait de l'article D112-1-23 du CRPM, précisant les modalités d'application de l'article L112-1-1

> *1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.*
>
> *2° Une atteinte aux conditions de production d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle est de nature à rendre un produit non conforme au cahier des charges de l'appellation.*

Conformément à l'alinéa 5 de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM), la présente section fait l'analyse du caractère substantiel de la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP et de l'atteinte aux conditions de production de l'appellation.

Pour rappel, la construction du PLUi s'est appuyée sur un diagnostic agricole approfondi menée par la Chambre d'agriculture entre 2016 et 2018 (cf. Volet B, Tome 1, Chapitre 3, Partie « Les circuits courts locaux »).

Le territoire est couvert par deux types d'AOP :

- **Deux AOP viticoles : les « Bourgognes »**, regroupés car disposant de la même aire géographique **(« Bourgogne », « Bourgogne Aligoté », « Bourgogne Mousseux », « Bourgogne Passe-tout-grains », « Coteaux Bourguignons » et « Crémant de Bourgogne »)** et **« Vézelay »** (4 communes)
- **Une AOP agroalimentaire : « Époisses »** (20 communes).

24 communes sont donc concernées par ces AOP, dont les étendues se superposent concernant les AOP « Bourgognes » et « Vézelay ». À noter, le périmètre de l'AOP agroalimentaire « Époisses » porte sur l'intégralité des communes identifiées, contrairement aux AOP viticoles qui sont délimitée à la parcelle.

Pour calculer les surfaces de l'AOP potentiellement soustraites à l'activité agricole par le PLUi, une analyse a été réalisée sous SIG. Ainsi, les parcelles déclarées à la PAC[3], pour ce qui concerne l'AOP « Époisses », et les parcelles identifiées par l'appellation, pour ce qui concerne les AOP « Bourgognes » et « Vézelay », ont été comptabilisées si elles se situaient :

- en zone urbaine (*U*) ou d'urbanisation future (*AU*), y compris les parcelles agricoles ou naturelles enclavées inférieures à 5 000 m² ;
- en STECAL (*As*, *Nd*, *Ns* et *Nx*) ;
- en secteur agricole ou naturel d'équipements (*Ap* et *Np*) ;
- en emplacement réservé ;
- en espace boisé classé (L111-3 du Code de l'urbanisme) ou secteur protégé (L151-19/23 du CU) empêchant le changement d'occupation du sol.

Il convient de noter que 2,25 ha de parcelles classées en AOP « Vézelay » et « Bourgognes » se situent dans le Site patrimonial remarquable de Vézelay régi par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), indépendant du PLUi. Aussi, elles n'ont pas été prises en compte dans l'analyse.

Les parcelles situées en secteur agricole ou naturel constructible (*Ac* et *Nc*) n'ont également pas été comptabilisées. En effet, quand elles seront mobilisées, ce sera pour bénéficier directement à l'activité agricole et donc aux productions concernées par l'appellation.

Il ressort donc de l'analyse que la superficie totale des parcelles pouvant être potentiellement impactées par le PLUi, à plus ou moins court terme, et bénéficiant d'une AOP est de :

- 106,75 ha pour l'AOP « Époisses » (dont 50,85 ha de fourrages, estives, ensilage et prairies) ;
- 3,20 ha pour les AOP « Bourgognes » ;
- 0,40 ha pour l'AOP « Vézelay » ;

La superficie des aires d'appellation des AOP sur les 24 communes est de :

- 24 721,63 hectares pour l'AOP « Époisses » (superficie des 20 communes concernées) ;
- 340,68 ha pour les AOP « Bourgognes » ;
- 259,15 ha pour l'AOP « Vézelay ».

Ainsi, afin d'établir si le seuil de 2 %[4] permettant de caractériser de « substantielle » la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP présentes sur la CCAVM est atteint, il convient d'appliquer la formule suivante :

$$\frac{Superficie\ de\ l'AOP\ potentiellement\ réduite\ du\ fait\ du\ PLUi\ (ha)}{Superficie\ de\ l'AOP\ comprise\ dans\ le\ périmètre\ intercommunal\ (ha)} * 100 < 2\%$$

AOP « Époisses »	*AOP « Bourgognes »*	*AOP « Vézelay »*
$\frac{106{,}75}{24\,721{,}63} * 100 = \mathbf{0{,}43}\ \%$	$\frac{3{,}20}{340{,}68} * 100 = \mathbf{0{,}94}\ \%$	$\frac{0{,}40}{259{,}15} * 100 = \mathbf{0{,}15}\ \%$

*Le PLUi entraînent donc **une réduction comprise entre 0,15 et 0,94 %** des surfaces bénéficiant d'une appellation. Le résultat démontre que l'atteinte aux productions bénéficiant d'une AOP n'est **pas substantielle**, ni celle d'ailleurs aux conditions de production des appellations concernées.*

[3] Politique agricole commune. Pour ce faire, le Recensement parcellaire graphique (RPG) a été utilisé (millésime 2018).
[4] Le calcul de la réduction supérieure à 1 % au titre de l'aire géographique de production n'a pas été effectué, ce seuil n'étant jamais atteint compte tenu de l'étendue des appellations.

Chapitre 3 :
Modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

JUSTIFICATION RELATIVE AUX BESOINS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

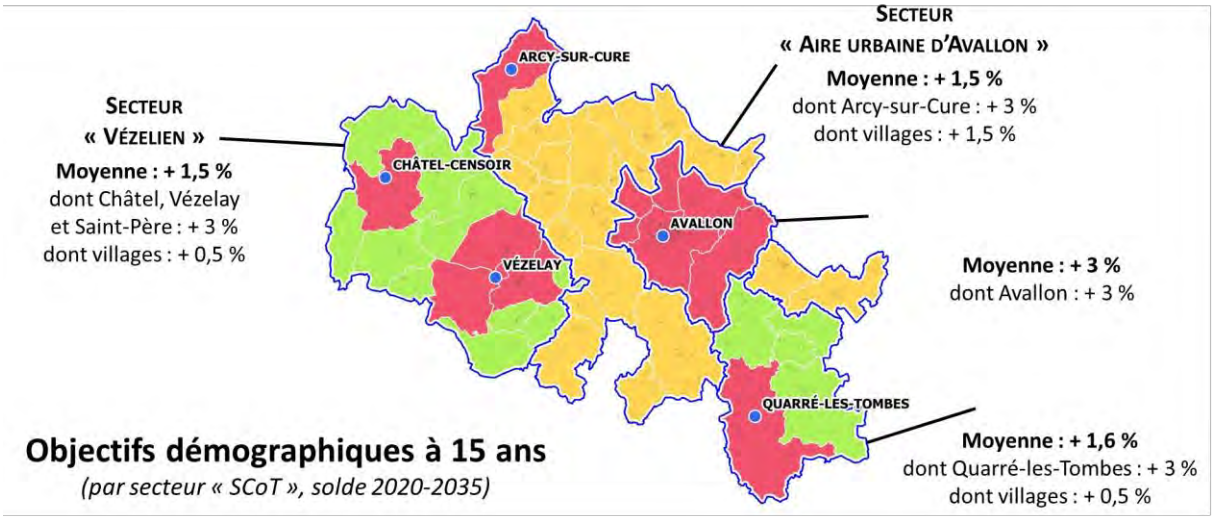
Estimation du besoin en logements

Le projet de PLUi s'inscrit dans la continuité du SCoT du Grand Avallonnais et **ambitionne une production de logements d'environ 1 230 logements à horizon 2035**. Cette production permettra d'assurer une croissance mesurée de la population (+2,3 % de moyenne intercommunale) sur l'ensemble du territoire et soutenir les pôles de l'armature urbaine.

Extrait de l'orientation n°2-b du PADD :

1. **Atteindre 3 % de croissance démographique sur la période 2020-2035 (soit +0,2 %/an) pour la ville-centre et sa périphérie (Avallon, Annéot, Étaule, Magny, Pontaubert et Sauvigny-le-Bois) ainsi que les bourgs secondaires (Châtel-Censoir, Quarré-les-Tombes, Asquins/Saint-Père/Vézelay) et d'échelle locale (Arcy-sur-Cure)**
2. **Infléchir la dévitalisation des espaces ruraux, sur la période 2020-2035, avec un objectif de 1,5 % (+0,1 %/an) de croissance démographique pour les villages de l'aire urbaine d'Avallon et 0,5 % (+0,03 %/an) pour ceux du Vézelien et du Morvan**

Secteur	Objectif démographique (période 2020-2035)	
Avallon et sa périphérie	+3 %	+0,2 %/an
Bourg secondaire		
Bourg d'échelle locale		
Village de l'aire urbaine d'Avallon	+1,5 %	+0,1 %/an
Autre village	+ 0,5 %	+0,03 %/an



Ainsi, le besoin en logements à horizon 2035, estimé à 1 235 logements, vise à répondre à :

- la **croissance démographique**, à hauteur de **249 logements** nécessaires pour accueillir les ménages supplémentaires entre 2020 et 2035, du fait du gain démographique de 2,3 % ;
- au **desserrement des ménages** à hauteur de **802 logements** nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel, compte tenu de la baisse de la taille des ménages ;
- au **renouvellement du parc de logements**, à hauteur de **184 logements** nécessaires pour pallier la sortie du parc de logements trop dégradés (vacance dure, démolitions...).

Il se répartit selon les secteurs définis par le SCoT de la manière suivante :

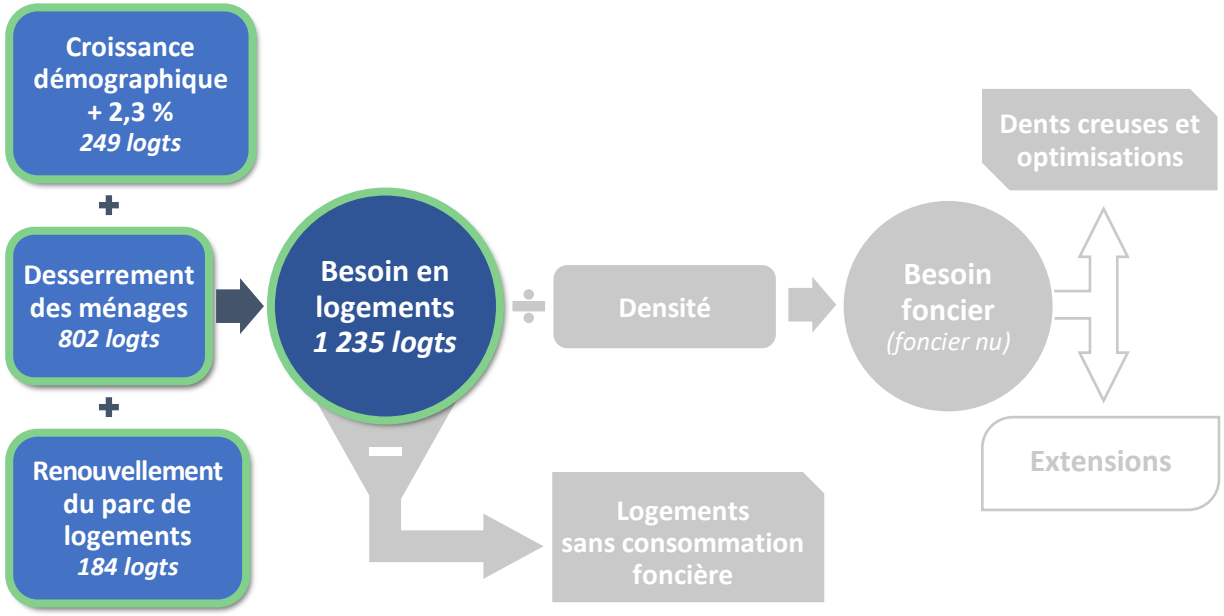
Secteur SCoT	*Besoin en logements*	*Part du besoin interco.*	*Obj. SCoT*	*Pop. ménages (RP2016)*	*Part de la pop. totale*	*Nb. de communes*
Avallon et 1ère couronne	665	53,8 %	*650*	8 964	48,0 %	6
Aire urbaine d'Avallon	288	23,3 %	*260*	5 259	28,1 %	22
Morvan	88	7,1 %	*80*	1 475	7,9 %	5
Vézelien	194	15,7 %	*190*	2 993	16,0 %	15
CCAVM	*1 235*		*1 180*	*18 691*		*48*

L'écart de 55 logements, observé vis-à-vis des objectifs du SCoT, s'explique notamment par le fait qu'il y a quatre millésimes d'écart entre les données utilisées par le scenario démographique du PLUi (INSEE, RP2016) et celui du SCoT (INSEE, RP2012). Ainsi, certaines communes ont pu voir leur population croître, leur vacance se résorber mais surtout leur décohabitation s'accélérer depuis 2012 (exemple pour Avallon : 2 pers./mén. en 2012, contre 1,92 en 2016, augmentant de 13 logement le besoin lié au desserrement).

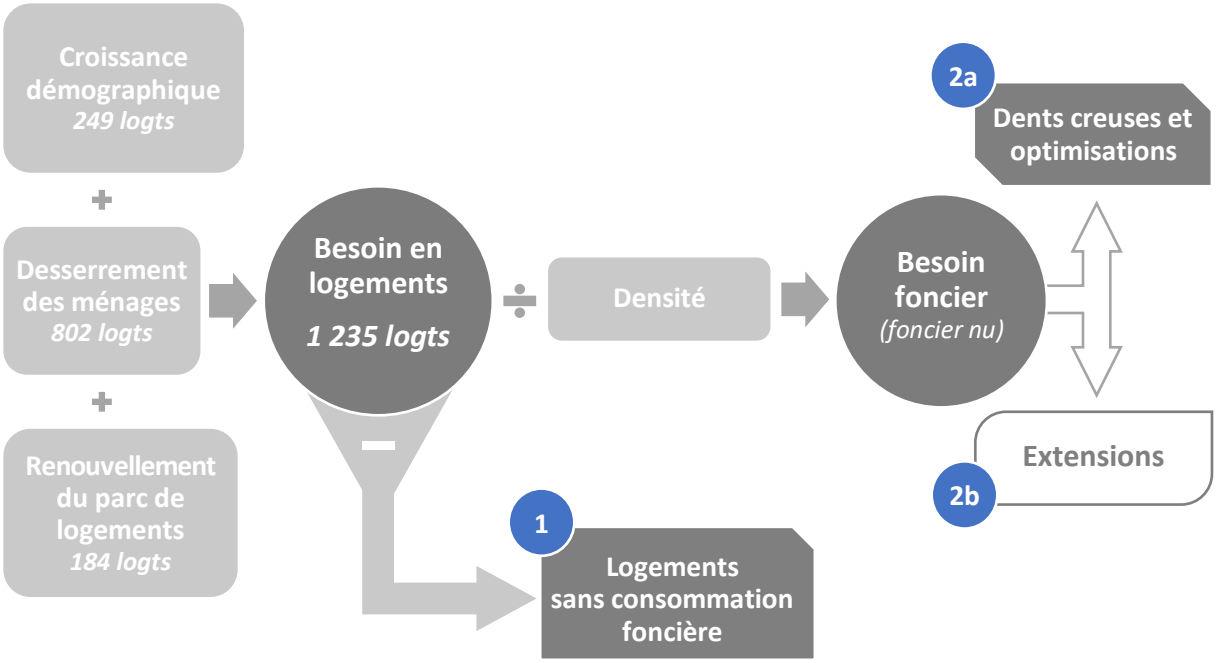
Enfin, l'usage de l'arrondi au supérieur (afin d'éviter l'aberration mathématique d'accueillir 0,49 personne en 15 ans sur une commune de 100 habitants), peut accroître artificiellement l'estimation du besoin en logements.

Il convient tout de même de noter que l'écart représente à peine plus d'un logement par village sur 15 ans et se situe à moins de 5 % par rapport aux objectifs du SCoT. **Cet objectif s'inscrit donc effectivement dans le rapport de compatibilité que le PLUi doit avoir avec le SCoT.**

Synoptique :



Prioriser la mobilisation du foncier



Estimation du besoin foncier à mobiliser entre 2020 et 2035

Une gestion économe de l'espace, telle que le met en œuvre le PLUi de la CCAVM, nécessite d'appliquer deux priorités :

1. Mobiliser les logements vacants et la production de logements sans consommation de foncier, avant de construire.
2. Mobiliser les dents creuses et optimisations foncières, avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine.

Pour ce faire, sur les 1 235 logements nécessaires au territoire pour atteindre l'objectif démographique de +2,3 % à horizon 2035, une partie[5] sera réalisée sans consommer de foncier agricole, naturel ou forestier **(1)**, au moyen du changement de destination de bâtiments existants, de la division immobilière, de la rénovation urbaine et de la remise sur le marché des logements vacants récupérables.

Ensuite, concernant les logements restants, la capacité d'accueil en milieu bâti **(2a)** doit permettre prioritairement de les accueillir et d'éviter ainsi d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces en extension **(2b)**. En somme, toute dent creuse et optimisation foncière qui aura été identifiée comme mobilisable sur le temps de vie du PLUi, viendra en déduction du besoin foncier dédié aux extensions foncières.

[5] En cohérence avec l'orientation n°2-c du PADD : « Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même ».

Logements sans consommation foncière : prise en compte des logements vacants

Extrait de l'orientation n°2-c du PADD :

1. **Reconquérir au minimum un tiers de la vacance excédentaire du territoire entre 2020 et 2035.**
2. **À horizon 2035, produire des logements sans consommation foncière pour au moins :**
   - **150 logements, soit les deux tiers de la vacance excédentaire, pour la ville d'Avallon ;**
   - **la moitié de la vacance excédentaire pour les bourgs secondaires, avec un minimum de 20 logements par commune ;**
   - **la moitié de la vacance excédentaire pour Arcy-sur-Cure ;**
   - **le tiers de la vacance excédentaire dans les villages concernés par le site du Vézelien ;**
   - **le quart de la vacance excédentaire dans les autres villages.**

Le territoire de la CCAVM recense un grand nombre de logements vacants (1 686, INSEE RP2016). Si, en quantité, ils sont concentrés dans les principaux bourgs (plus de la moitié des logements vacants sont recensés à Arcy-sur-Cure, Avallon, Châtel-Censoir, Quarré-les-Tombes et Saint-Père), en part, ils concernent l'ensemble des communes.

C'est pourquoi le territoire, à travers le PLUi, s'est donné comme priorité de résorber la vacance immobilière et produire du logement sans consommation foncière. Le gisement étant difficilement estimable à l'échelle d'un territoire de 48 communes, l'indicateur des logements vacants excédentaires, au sens de l'INSEE, a été repris du SCoT du Grand Avallonnais.

Les logements vacants excédentaires sont les logements vacants qui se situent au-delà du taux normal de vacance (6 %), nécessaire à une bonne rotation du parc de logements. Sur la CCAVM, seules neuf communes se situent en deçà ou aux environs du taux normal :

	Secteur SCoT	*Logements vacants (RP2016)*	*Taux de vacance (RP2016)*
Beauvilliers	Morvan	0	0,0 %
Annay-la-Côte	Aire urbaine d'Avallon	12	0,5 %
Brosses	Vézelien	2	0,8 %
Bussières	Morvan	3	3,3 %
Pierre-Perthuis	Vézelien	4	5,0 %
Annéot	Aire urbaine d'Avallon	4	5,3 %
Magny	Aire urbaine d'Avallon	31	5,7 %
Chamoux	Vézelien	6	6,2 %
Saint-Moré	Aire urbaine d'Avallon	14	6,4 %

Pour tenir compte des logements vacants dans la répartition intercommunale des parcelles constructibles, ils ont été déduits du besoin en logements alloué à chaque commune. Il a été fait exception d'Avallon et des bourgs, où les besoins fonciers sont des besoins planchers, ils ne peuvent donc pas être réduits en deçà des objectifs du SCoT, afin de garantir l'équilibre du territoire. *Exemple :*

	Besoins en logements (logements)	*Vacance excédentaire (logements)*	*Récupérat° vacance (cf. PADD)*	***Logts sans consommat° (logements)***	***Logements sur foncier nu (logements)***	*Densité moyenne (logts/ha)*	***Besoin foncier (ha)***
Village	**10**	10	25 %	**2**	**8**	10	**0,8**
Village OGS	**10**	15	30 %	**5**	**5**	10	**0,5**
Bourg	**40**	25	20 logts	**20**	**20**	12	~~**1,6**~~ **2,0 (plancher)**

Potentiel de production de logements sans consommation foncière

Secteur SCoT	Commune	Site de Vézelay	Taux de vacance*	Vacance excédentaire*	Récup vacance	Logts sans consommat° Arrondi au supérieur	Total secteur (logts)
Avallon et première couronne	Annéot		5,3 %	0	25 %	0	**254**
	Avallon		**14,7 %**	**393**	**150 logts** *+ 100 en densification*	**250**	
	Étaule		6,8 %	2	25 %	1	
	Magny		5,7 %	0	25 %	0	
	Pontaubert	✓	8,2 %	5	30 %	2	
	Sauvigny-le-Bois		6,9 %	3	25 %	1	
Aire urbaine d'Avallon	Annay-la-Côte		0,5 %	0	25 %	0	**84**
	Arcy-sur-Cure		**16,1 %**	**50**	**50 %**	**25**	
	Athie		18,8 %	10	25 %	3	
	Blannay	✓	16,2 %	9	30 %	3	
	Chastellux-sur-Cure		12,0 %	10	25 %	3	
	Cussy-les-Forges		11,4 %	10	25 %	3	
	Domecy-sur-Cure	✓	14,7 %	25	30 %	8	
	Domecy-sur-le-Vault	✓	26,4 %	15	30 %	5	
	Girolles		7,9 %	2	25 %	1	
	Givry	✓	14,7 %	12	30 %	4	
	Island	✓	14,1 %	10	30 %	3	
	Lucy-le-Bois		14,8 %	15	25 %	4	
	Menades	✓	21,2 %	6	30 %	2	
	Provency		10,0 %	6	25 %	2	
	Sainte-Magnance		7,7 %	7	25 %	2	
	St-Germain-des-Champs		7,3 %	4	25 %	1	
	Saint-Moré		6,4 %	1	25 %	1	
	Sermizelles	✓	9,2 %	6	30 %	2	
	Tharot		9,2 %	2	25 %	1	
	Thory		15,0 %	10	25 %	3	
	Vault-de-Lugny	✓	13,9 %	14	30 %	5	
	Voutenay-sur-Cure	✓	10,6 %	8	30 %	3	
Morvan	Beauvilliers		0,0 %	0	25 %	0	**25**
	Bussières		3,3 %	0	25 %	0	
	Quarré-les-Tombes		**10,5 %**	**25**	**50 % et > 20 logts**	**20**	
	Saint-Brancher		9,7 %	7	25 %	2	
	Saint-Léger-Vauban		12,4 %	12	25 %	3	
Vézelien	Asnières-sous-Bois		15,2 %	14	25 %	4	**120**
	Asquins	✓	**9,1 %**	**6**	**50 % et > 20 logts**	**20**	
	Bois-d'Arcy		10,5 %	1	25 %	1	
	Brosses		0,8 %	0	25 %	0	
	Chamoux		6,2 %	0	25 %	0	
	Châtel-Censoir		**16,1 %**	**58**	**50 % et > 20 logts**	**29**	
	Foissy-lès-Vézelay	✓	9,1 %	4	30 %	2	
	Fontenay-près-Vézelay	✓	18,1 %	17	30 %	6	
	Lichères-sur-Yonne		13,8 %	5	25 %	2	
	Merry-sur-Yonne		10,3 %	10	25 %	3	
	Montillot	✓	11,5 %	12	30 %	4	
	Pierre-Perthuis	✓	5,0 %	0	30 %	0	
	Saint-Père	✓	**23,4 %**	**52**	**50 % et > 20 logts**	**26**	
	Tharoiseau	✓	20,0 %	10	30 %	3	
	Vézelay	✓	**9,5 %**	**11**	**50 % et > 20 logts**	**20**	

Données issues du recensement général de la population, INSEE RP2016

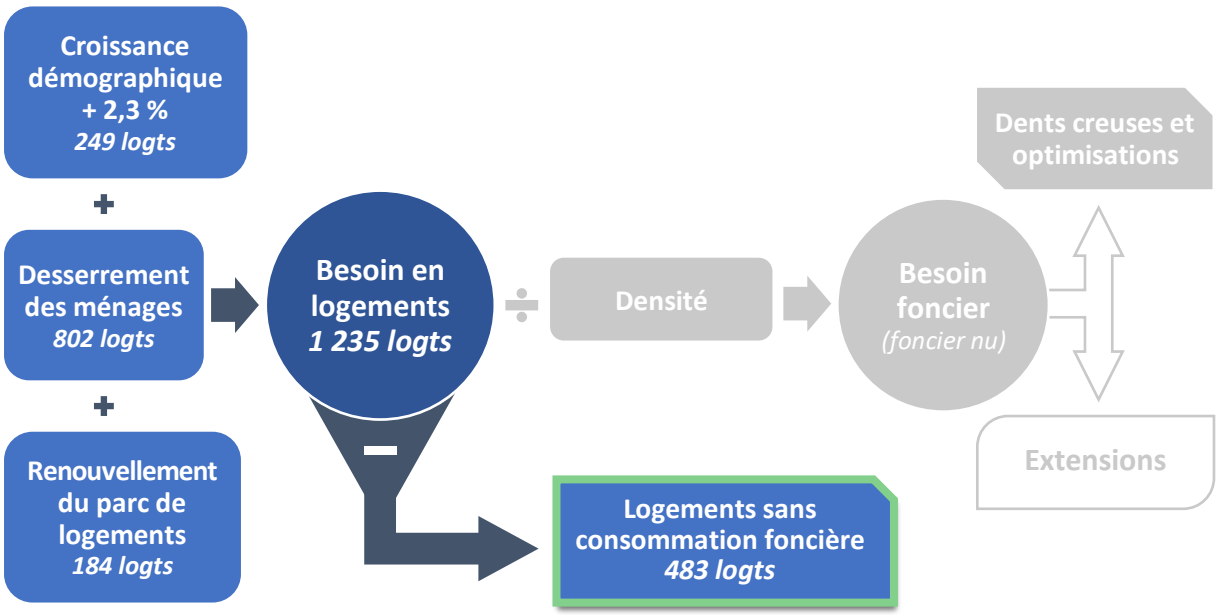
En effet, comme le démontre le diagnostic (cf. Volet B, Tome 1, Chapitre 1 : Diagnostic territorial), Avallon et les bourgs accueillent des logements plus diversifiés que les autres communes, permettant aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel. Ils accueillent également la majeure partie de l'emploi, des commerces et des services. Aussi, ces planchers de besoin foncier ont été établis en accord avec l'ambition du PADD de soutenir et affirmer le rôle de pôle de proximité de ces communes et en respectant l'esprit du SCoT qui fixe un plancher de production de logements dans ces polarités.

Par ailleurs, les bourgs accueillent la majeure partie de la production de logements sans consommation foncière (plus de 80 %). Par conséquent, il ne fallait pas que cette ambition vienne les pénaliser en octroyant d'avantage de foncier aux communes périphériques, ne disposant pas de toutes ces aménités. En effet, cette effet pervers aurait renchéri le déficit d'attractivité dont font preuve actuellement les centres vis-à-vis des lots à bâtir produits en périphérie.

*Ce sont ainsi un peu plus de **480 équivalents logements** qui pourront être produits d'ici 2035, **sans consommer de foncier**, grâce au changement de destination, à la reconquête de la vacance et, pour la ville d'Avallon, à la densification des tissus existants (division parcellaire, division de grands logements, etc.), ce qui représente **39,1 % du besoin total en logements**.*

À titre d'information, le SCoT du Grand Avallonnais ambitionne environ 400 logements produits par ces moyens. La forte augmentation de la vacance sur certaines communes (+ 21 logements vacants excédentaires pour Arcy-sur-Cure, + 136 pour Avallon, entre le recensement de 2012 utilisé pour le SCoT et celui de 2016 utilisé pour le PLUi) et donc, mécaniquement, l'augmentation des objectifs de reconquête des logements vacants expliquent cette plus grande ambition.

Synoptique :



Des objectifs de densité différenciés selon le rang de la commune dans l'armature territoriale

Afin de réduire le rythme de consommation foncière, le PADD fixe notamment comme objectif de tendre vers des formes d'habitat plus économes en espace, notamment par le recours à une densité plus élevée.

Toutefois, comme le diagnostic territorial le démontre, la CCAVM est un territoire rural et sensible où l'usage systématique d'une forte densité, utilisée de manière homogène, risquerait de déséquilibrer l'armature urbaine et avoir des effets néfastes sur les paysages et les milieux naturels.

C'est pourquoi, dans la continuité du SCoT du Grand Avallonnais, le PADD fait appel à une densité brute moyenne minimale qui dépend du rang dans l'armature territoriale où se situe la commune :

Rappel de l'orientation 2-d du PADD :

1. **À l'échelle du territoire, réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014)**
2. **Inciter le recours aux formes d'habitats économes en espace (petits collectifs, maisons accolées, etc.) tout en s'adaptant aux différents contextes**
3. **Pour les constructions nouvelles, tendre vers une densité moyenne minimale, adaptée au rang de la commune dans l'armature territoriale**

Densités brutes[6] moyennes minimales	
Avallon	25 logements / hectare
Première couronne d'Avallon	15 logements / hectare
Bourg secondaire ou d'échelle locale	12 logements / hectare
Autre village	10 logements / hectare

Ces densités ont été déclinées au moyen des OAP (cf. *Densité et typologie de logements attendues*, p.44) et intégrées dans le calcul du besoin en foncier.

Secteur et pôle	*Besoin en logements 2035*	*dont logements sans conso*	*dont logements avec conso*	*Densité brute moy. (logt/ha)*	***Besoin foncier (ha)***	*Obj. SCoT (ha)*
Avallon et 1ère couronne	**665**	**254**	**411**	**20,6**	**19,96**	***19***
Avallon	529	250	279	25	11,16	*10,5*
1ère couronne	136	4	132	15	8,80	*8,5*
Aire urbaine d'Avallon	**288**	**84**	**204**	**9,5**	**21,50**	***21***
Arcy-sur-Cure	34	25	9	12	~~0,75~~ 2,00	*2*
Villages	254	59	195	10	19,50	*19*
Morvan	**88**	**25**	**63**	**10,7**	**5,88**	***5,5***
Quarré-les-Tombes	45	20	25	12	2,08	*2*
Villages	43	5	38	10	3,80	*3,5*
Vézelien	**194***	**120***	**78***	**8,1**	**9,60**	***10,5***
Châtel-Censoir	42	29	13	12	~~1,08~~ 2,00	*2*
Tripôle Asquins-Saint-Père-Vézelay	67*	66*	4*	12	~~0,33~~ 1,50	*1,5*
Villages	85*	25*	61*	10	6,10	*7*
CCAVM	***1 235****	***483****	***756****	***13,28***	***56,94***	***56***

*On peut noter que le total ne correspond pas. Ceci s'explique par le fait que deux communes ont un

[6] Rapport entre le nombre de logements et la superficie (en hectare) d'assiette totale d'un projet, c'est-à-dire incluant la voirie, les réseaux divers (VRD) et les espaces et équipements publics.

besoin en logements à horizon 2035 inférieur au nombre de logements à produire sans consommation de foncier (vacance à résorber trop importante par rapport à la croissance du parc de logements).

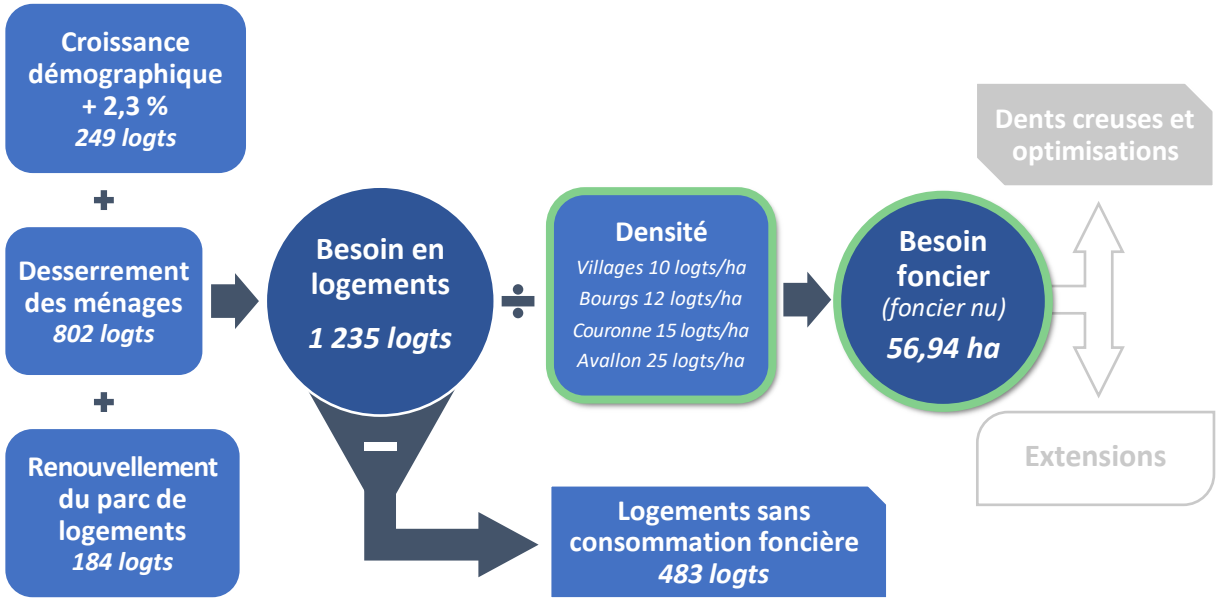
Aussi, ces communes disposeraient d'un nombre de logements à produire sur foncier nu inférieur à zéro. Ne pouvant pas « rendre » de logements, leur production de logements sur foncier nu a été mis à zéro au lieu d'être négatif.

En effet, il n'a pas été souhaité de restreindre la production de logements sans consommation de foncier pour ces communes (en limitant par exemple la rénovation), car ceci ne serait pas tenir compte des réalités et serait contre-productif vis-à-vis de l'ambition de revitaliser les centralités, quelle que soit la taille de la commune.

Par ailleurs, le recours à la réduction de la production de logements dans les villages limitrophes "en compensation", a été écarté par souci d'équité territoriale, le maintien de la population dans chaque commune représentant un objectif fort.

Le besoin en logements à horizon 2035, auquel est retranché le volume de logements produits sans consommation foncière, puis divisé par la densité déclinée par commune, donne ***un besoin foncier total de 56,94 ha*** *qui devra être réparti entre dents creuses et optimisations, et extensions (cf. « Prioriser la mobilisation du foncier », p.149).* ***L'écart observé vis-à-vis des objectifs du SCoT, de l'ordre de + 1,7 %, s'inscrit dans le champ de la compatibilité.***

Synoptique :



Bilan foncier résidentiel : répartition entre densification et extension

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis résidentiels (cf. p.172) démontre que **20,33 ha de dents creuses et d'optimisations foncières peuvent être mobilisés en enveloppe pour accueillir des logements**, soit 283 équivalents logements, donc sans avoir à s'étendre sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ainsi, **36,61 ha sur les 56,94 ha de besoin foncier restent à positionner en extension**, tout en conservant pour objectif d'impacter le moins possible les espaces sensibles d'un point de vue agronomique, écologique ou paysager. Ainsi, les extensions ont été priorisées sur les centralités des villages, en dehors des réservoirs de biodiversité, des secteurs à risques ou protégés, sur des secteurs si possibles déjà équipés, etc.

Quelques hameaux du Morvan ont toutefois bénéficié d'extensions relativement mesurées, en cohérence avec le SCoT du Grand Avallonnais (cf. prescription n°19 du DOO). Par ailleurs, en ce qui concerne les communes totalement intégrées dans des réservoirs de biodiversité, le choix de l'emplacement des extensions s'est fait avec attention, ne pouvant éviter d'impacter des milieux sensibles.

La répartition du foncier par commune et selon la typologie (en enveloppe, hors enveloppe) est détaillé sur le tableau ci-après.

Notion : la rétention foncière, le coefficient de rétention foncière

Le PLUi a recours au **coefficient de rétention foncière** pour prendre en compte les difficultés de mobilisation de certaines parcelles, notamment les dents creuses, dont la disposition à la vente ou la construction peut être limitée (dureté foncière, déficit d'accès…) et dépasser l'échéance fixée par le PLUi.

Ainsi, le **coefficient de rétention foncière** permet de simuler le fait qu'une partie des parcelles urbanisables en dents creuses ne sera pas réellement utilisée d'ici 2035.

Exemple :
Le PLUi projette qu'une commune doit accueillir 10 logements d'ici 2035. À raison d'une densité de 10 logements à l'hectare, le besoin foncier s'établit à 1 hectare. Or, on estime que, sur le secteur, la rétention foncière touche 30 % des parcelles (succession compliquée, monopolisation foncière des riverains, etc.).

Par conséquent, si le PLUi lui délimite une surface constructible de 1 hectare de dents creuses, en 2035 ce ne sera que 0,7 hectare qui aura permis d'accueillir les constructions $(1\ \text{ha} - 30\ \%)$, soit seulement 7 logements construits sur les 10 dont elle avait besoin.

Pour que la commune puisse effectivement accueillir ses 10 nouveaux logements d'ici 2035, le PLUi doit donc tenir compte de la rétention foncière et lui délimiter $\frac{1\ \text{ha}}{1 - 30\ \%}$ soit 1,4 ha de dents creuses.

Commune	PADD			Zonage									OAP
	Besoin en logements avec consommation		Besoin foncier (ha)	Foncier recensé en enveloppe - après rétention de 30 % - (ha)		Foncier théorique max hors enveloppe (ha)	Foncier effectivement zoné hors enveloppe (ha)		Équilibre en/hors enveloppe En	Hors	Total foncier zoné (ha)		Objectif foncier SCoT (ha)	Capacité d'accueil en équivalent logements		dont objectifs de production de logements dans les OAP
Avallon et première couronne	**411**		**19,96**	**7,48**		***12,48***	**9,83**		***43%***	***57%***	**17,31**		***19***	**363**		**296**
AVALLON	279		11,16	3,92		*7,24*	4,95		*44%*	*56%*	8,87		*10,5*	222		199
Annéot	6			0,09				0,34	*20%*	*80%*	0,43			7		7
Étaule	22			0,27				0,82	*25%*	*75%*	1,09			16		12
Magny	48	132	8,80	2,20	3,56	*5,24*	4,88	0,76	*74%*	*26%*	2,96	8,44	*8,5*	44	141	11
Pontaubert	19			0,34				1,01	*25%*	*75%*	1,35			20		13
Sauvigny-le-Bois	37			0,67				1,94	*26%*	*74%*	2,62			54		54
Aire urbaine d'Avallon	**204**		**21,50**	**6,90**		***14,60***	**14,04**		***33%***	***67%***	**20,94**		***21***	**220**		**118**
ARCY-SUR-CURE	9		2,00	0,15		*1,85*	1,49		*9%*	*91%*	1,63		*2*	22		22
Annay-la-Côte	19			0,85				1,04	*45%*	*55%*	1,89			19		0
Athie	3			0,08				0,37	*18%*	*82%*	0,46			5		0
Blannay	3			0,08				0,43	*16%*	*84%*	0,51			5		4
Chastellux-sur-Cure	4			0,38				0,10	*79%*	*21%*	0,49			5		1
Cussy-les-Forges	11			0,55				1,01	*35%*	*65%*	1,56			16		8
Domecy-sur-Cure	13			0,16				1,27	*11%*	*89%*	1,43			14		12
Domecy-sur-le-Vault	0			0,00				0,24	*0%*	*100%*	0,24			3		3
Girolles	10			0,23				0,81	*22%*	*78%*	1,04			10		8
Givry	7			0,00				0,64	*0%*	*100%*	0,64			6		2
Island	6			0,31				0,19	*63%*	*37%*	0,50			5		2
Lucy-le-Bois	13	195	19,50	0,56	6,75	*18,65*	12,55	0,48	*54%*	*46%*	1,04	19,30	*19*	13	198	13
Menades	2			0,00				0,31	*0%*	*100%*	0,31			3		2
Provency	10			0,55				0,40	*58%*	*42%*	0,95			10		4
Sainte-Magnance	20			0,41				0,98	*29%*	*71%*	1,39			14		3
Saint-Germain-des-Champs	18			0,60				1,28	*32%*	*68%*	1,88			19		12
Saint-Moré	10			0,63				0,49	*56%*	*44%*	1,12			11		5
Sermizelles	12			0,31				0,76	*29%*	*71%*	1,06			11		0
Tharot	5			0,36				0,00	*100%*	*0%*	0,36			5		5
Thory	7			0,27				0,62	*30%*	*70%*	0,89			9		9
Vault-de-Lugny	14			0,26				0,68	*28%*	*72%*	0,94			9		0
Voutenay-sur-Cure	8			0,15				0,46	*24%*	*76%*	0,60			6		3

Commune	PADD			Zonage								OAP
	Besoin en logements avec consommation		Besoin foncier (ha)	Foncier recensé en enveloppe - après rétention de 30 % - (ha)		Foncier **théorique** max hors enveloppe (ha)	Foncier **effectivement zoné** hors enveloppe (ha)		Équilibre en/hors enveloppe En	Hors	Total foncier zoné (ha)		Objectif foncier SCoT (ha)	Capacité d'accueil en équivalent logements		dont objectifs de production de logements dans les OAP
Morvan		**63**	**5,88**		**2,32**	***3,57***	**4,00**		***37%***	***63%***		**6,31**	***5,5***		**69**	**50**
QUARRÉ-LES-TOMBES		25	*2,08*		0,68	*1,40*	1,82		*27%*	*73%*		2,50	*2*		30	22
Beauvilliers	6			0,11				0,30	*27%*	*73%*	0,42			4		2
Bussières	7	38	3,80	0,00	1,63	*3,69*	2,18	0,47	*0%*	*100%*	0,47	3,81	*3,5*	6	39	6
Saint-Brancher	12			0,47				0,92	*34%*	*66%*	1,39			14		14
Saint-Léger-Vauban	13			1,04				0,50	*68%*	*32%*	1,54			15		6
Vézelien		**78**	**9,60**		**3,63**	***5,97***	**6,23**		***37%***	***63%***		**9,87**	***10,5***		**114**	**53**
CHÂTEL-CENSOIR		13	2,00		0,73	*1,27*	1,48		*33%*	*67%*		2,21	*2*		26	2
ASQUINS	2			0,17				0,83	*17%*	*83%*	0,99			12		3
SAINT-PÈRE	0	4	1,50	0,27	0,56	*0,94*	1,82	0,91	*23%*	*77%*	1,19	2,38	*1,5*	17	31	17
VÉZELAY	2			0,12				0,08	*61%*	*39%*	0,20			2		0
Asnières-sous-Bois	3			0,34				0,13	*73%*	*27%*	0,47			5		1
Bois-d'Arcy	1			0,00				0,00	/		0,00			0		0
Brosses	15			0,56				0,00	*100%*	*0%*	0,56			6		0
Chamoux	7			0,24				0,00	*100%*	*0%*	0,24			2		0
Foissy-lès-Vézelay	7			0,16				0,52	*24%*	*76%*	0,68			7		7
Fontenay-près-Vézelay	0	61	6,10	0,00	2,34	*5,76*	2,94	0,46	*0%*	*100%*	0,46	5,28	*7*	5	57	4
Lichères-sur-Yonne	4			0,11				0,61	*15%*	*85%*	0,71			7		4
Merry-sur-Yonne	7			0,37				0,35	*52%*	*48%*	0,72			7		2
Montillot	11			0,38				0,59	*40%*	*60%*	0,97			10		5
Pierre-Perthuis	5			0,18				0,29	*39%*	*61%*	0,47			8		8
Tharoiseau	1			0,00				0,00	/		0,00			0		0
CCAVM	***756 logts***		***56,94 ha***	***20,33 ha****		***36,62 ha***	***34,10 ha***		***37%***	***63%***	***54,43 ha***		***56,00 ha***	***766 logts***		***517 logts***

Le foncier total recensé en enveloppe, **sans application du coefficient de rétention foncière de 30 %, s'établit à environ **29 ha**.*

À l'échelle du PLUi, la part du potentiel foncier mobilisable en enveloppe s'avère inférieure à celle en extension (37 % en enveloppe contre 63 % hors enveloppe). Ceci peut s'expliquer par deux raisons :

- le seuil de « déclenchement » du décompte des dents-creuses et optimisations foncières, faisant qu'une certaine part a été écartée du décompte, quand les extensions sont comptabilisées dès le premier mètre carré mobilisable ;
- le recours à un coefficient de rétention foncière moyen de 30 % pour le foncier en enveloppe, diminue d'autant le volume foncier en densification, quand aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué pour le foncier en extension.

Néanmoins, quand on ajoute la part d'équivalents logements réalisés sans consommation foncière à celle réalisée en densification, **l'effort réel de réduction de la consommation foncière, consenti par le territoire, se révèle plus conséquent :**

Besoin en logements à horizon 2035	*Équivalent logements produits* ***sans consommation***	*Équivalent logements* accueillis* ***en densification***	*Équivalent logements* accueillis* ***en extension***
1 235	483 39,1 %	283 22,9 %	453
	62,0 %		*36,7 %*

**Chiffre obtenu en appliquant une densité moyenne à la commune. Il ne tient pas compte des logements supplémentaires accueillis dans les secteurs à OAP, du fait de l'application d'une densité supérieure.*

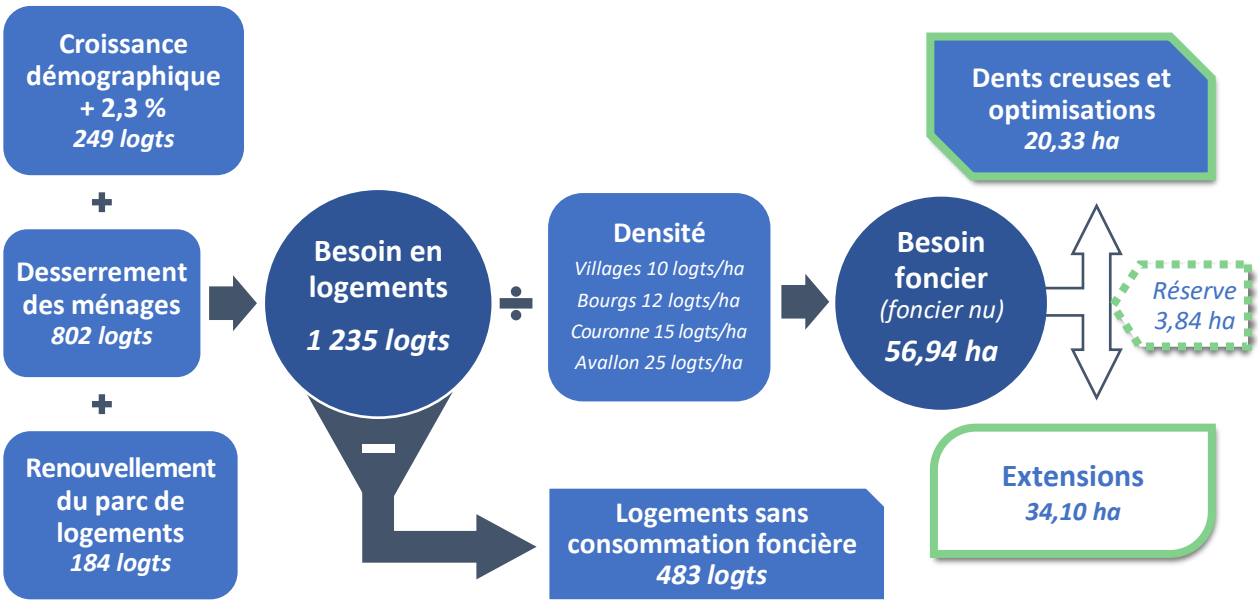
Du fait de la production de logements sans consommation foncière, au moyen du changement de destination et de la reconquête de la vacance, et de l'incitation à la densification, par un repérage du potentiel foncier en enveloppe et un règlement qui y est favorable (cf. *Choix retenus pour établir le Règlement*, p.58), on peut conclure que **le projet de PLUi est vertueux en matière d'économie de foncier**, en ce sens qu'**il ne place en extension que 36,7 % de son besoin en logements à 2035**.

Secteur SCoT	*Plafonds fonciers SCoT à horizon 2035 (ha)*	*Besoin foncier estimé par le PLUi à horizon 2035 (ha)*	*Foncier effectivement zoné (ha)*	*Écart entre foncier zoné et besoin estimé (ha)*
Avallon et 1ère couronne	*19*	19,96	17,31	2,65
Aire urbaine d'Avallon	*21*	21,50	20,94	0,56
Morvan	*5,5*	5,88	6,31	- 0,43*
Vézelien	10,5	*9,60*	9,87	0,63**
CCAVM	*56 ha*	*56,94 ha*	*54,43 ha*	*3,84 ha**

***Le surplus de foncier alloué au Morvan ne vient pas répondre au besoin des autres secteurs, c'est pourquoi il ne vient pas en déduction des autres secteurs.*
****Le besoin foncier estimé par le PLUi pour le Vézelien étant inférieur au plafond du SCoT, l'écart est calculé par rapport à ce dernier, car plus favorable. Ceci permet de ne pas pénaliser le secteur dans les quinze ans à venir, notamment du fait du développement attendu grâce à l'Opération Grand site.*

Par ailleurs, **le souhait des élus a été de constituer une réserve foncière pour permettre l'accueil de futurs projets résidentiels sur le territoire**, c'est pourquoi seulement 54,43 ha sur les 56,94 ha estimés à horizon 2035 ont été positionnés. Cette **réserve de 3,84 ha** permettra donc de faire évoluer le PLUi d'ici 2035, tout en restant compatible avec les plafonds fonciers fixés par le SCoT en ce qui concerne l'habitat.

Synoptique :

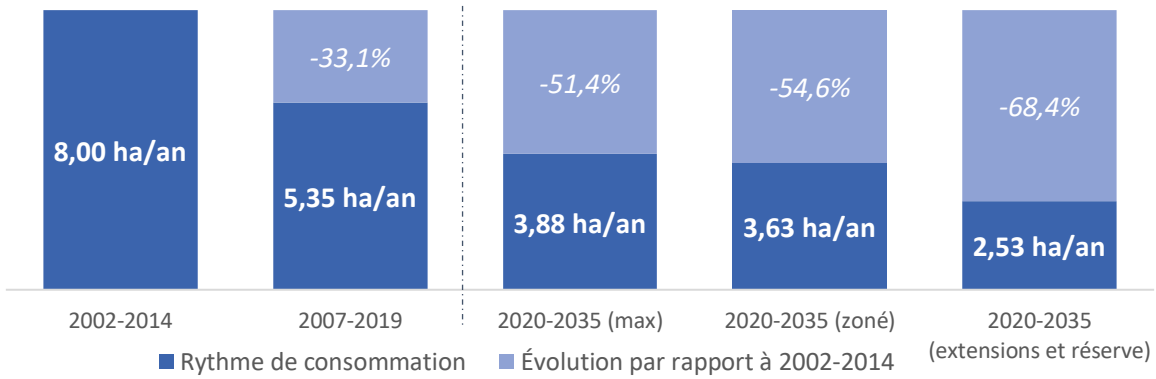


Cohérence du zonage à vocation résidentielle avec le PADD

Extrait de l'orientation 2-d du PADD :

À l'échelle du territoire, réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014)

Consommation foncière résidentielle projetée, en comparaison des périodes passées
(référence SCoT et 10 années précédant l'approbation du PLUi)



Ainsi, avec 54,43 ha effectivement mobilisés pour l'habitat et 3,84 ha en réserve, le zonage permet une **réduction de 51,4 % du rythme de consommation foncière** par rapport à la période de référence du SCoT (54,6 % en ne tenant compte que du foncier effectivement zoné à la date d'arrêt du PLUi).

Il convient de noter que le calcul du rythme de consommation **intègre la mobilisation foncière en enveloppe qui ne viendra pas impacter d'espaces agricoles et naturels**. En soi, si seuls les secteurs qui affecteront effectivement des espaces agricoles et naturels étaient comptabilisés, auxquels on ajoute la réserve foncière, **la réduction réelle observée à échéance 2035 serait de 68,4 %** par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais.

Le zonage du PLUi met donc en œuvre l'ambition du PADD de réduire d'au moins 40 % la consommation foncière dédiée à l'habitat *par rapport à la consommation observée entre 2002 et 2014.*

Estimation du besoin en foncier économique et d'équipements

S'inscrivant dans la continuité des objectifs du SCoT du Grand Avallonnais, le PLUi de la CCAVM a estimé son **besoin en foncier économique et d'équipements, à horizon 2035, à 54,5 ha**.

Ce foncier économique se décline selon deux typologies : l'offre en **zones d'activité stratégiques** (ZA Porte d'Avallon, ZA Porte du Morvan et ZA Champ Ravier, cf. prescription n°29 du DOO du SCoT) et **l'accueil d'activités d'envergure locale** (petit artisan, zones économiques communales, etc. cf. prescription n°31 du DOO du SCoT), dont le foncier se répartit comme suit :

Zones d'activité stratégiques	*Accueil d'activités d'envergure locale*	*Total*
28 ha	26,5 ha	*54,5 ha*

↘ *En ce qui concerne les zones d'activité stratégiques*

Extrait du Rapport de présentation du SCoT du Grand Avallonnais, concernant la Prescription n°29

Ces besoins relèvent de la nécessité d'encadrer l'accueil des entreprises et grands équipements sur le territoire, dans une perspective d'optimisation de l'offre foncière et d'aménagement qualitatif des zones d'activité. Elle répond donc aux enjeux d'organisation de l'offre foncière soulevés dans le diagnostic économique.

Les surfaces ont été estimées au regard des consommations foncières passées (par rapport au SCoT, soit 2002-2014), en intégrant un objectif de réduction, et sont donc justifiées au vu des besoins projetés sur la période 2020-2035.

↘ *En ce qui concerne l'accueil d'activités d'envergure locale*

Extrait du Rapport de présentation du SCoT du Grand Avallonnais, concernant la Prescription n°31

Ces surfaces répondent aux besoins d'évolution et d'implantation des petites entreprises, réparties de manière diffuse sur le territoire. Elles ont été estimées au regard de l'analyse de la consommation foncière réalisée sur 10 années précédant l'élaboration du SCoT (2002-2014), et en complémentarité avec les capacités foncières autorisées au sein des zones d'activité stratégiques du territoire.

Ces plafonds n'intègrent pas les besoins liés au développement des bâtiments agricoles et forestiers (exploitation et première transformation) ni les besoins liés aux équipements de production et de stockage d'énergies renouvelables, dont le développement peut s'effectuer hors zone urbaine.

Ce besoin en foncier économique répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic, avec en particulier :

- un enjeu de revitalisation des centralités en favorisant la mixité des fonctions urbaines, dans le respect des autres fonctions existant localement ;
- un enjeu de limitation de la consommation d'espace liée aux activités économiques, et de limitation de l'impact paysager des espaces économiques monofonctionnels généralement développés en entrées de ville ;
- un enjeu de prise en compte de la diversité du tissu d'entreprises en veillant à ce que l'implantation des activités d'envergure locale puisse se faire dans les tissus mixtes. L'accueil de ces activités est notamment favorisé au sein des polarités de l'armature urbaine, dans l'optique de favoriser leur proximité aux bassins de population (consommateurs, main d'œuvre…).

Mobiliser prioritairement le foncier économique et d'équipements existant

Extrait de l'orientation 5-b du PADD :

1. **Favoriser la densification et/ou la requalification des espaces à vocation d'activités**
2. **Favoriser des formes et organisations économes en espaces pour les nouvelles zones d'activités**

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis économiques (cf. p.178) révèle que peu de foncier économique peut être optimisé (4,6 ha). Toutefois, une part conséquente du besoin en foncier économique peut être accueilli dans les zones d'activité existantes à la date d'arrêt du PLUi (26,14 ha) :

Foncier économique	*Commercialisé ZAE*	*Optimisation ZAE*	*Optimisation diffus*	*Total optimisation sites éco. existant*	*Besoin éco. SCoT 2020-2035*
Zones stratégiques SCoT	23,15 ha	/	/	23,15 ha	*28 ha*
Foncier d'envergure locale	3,05 ha	3,46 ha	1,17 ha	7,68 ha	*26,5 ha*
Total	*26,20 ha*	*3,46 ha*	*1,17 ha*	***30,83 ha***	*54,5 ha*

Ainsi, **30,83 ha, soit près de 57 % du besoin en foncier économique à horizon 2035, sera accueilli dans des secteurs déjà prévus à cet effet** en 2020.

Agrandissement et création de nouveaux sites économiques et d'équipements

Rappel de l'orientation 5-a du PADD :

1. **Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire**
2. **Porter les efforts sur Avallon et sa périphérie en matière d'industries lourdes et de grandes/moyennes surfaces commerciales**
3. **Développer le potentiel économique des pôles de proximité par le développement de l'activité artisanale, commerciale et touristique**
4. **Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités**

Pour répondre au besoin en foncier économique et d'équipements ne pouvant être accueilli dans les sites existants, le PLUi a dû délimiter des agrandissements de zone ou de nouveaux sites.

Ainsi, les principaux sites, de plus de 5 000 m² pour les sites économiques et d'équipements et de 1 ha pour les sites dédiés uniquement aux équipements collectifs, sont détaillés ci-après (en bleu, l'emprise comptabilisée pour l'économie et les équipements collectifs, en mauve pour les équipements collectifs uniquement, et en orange l'emprise non comptabilisée) :

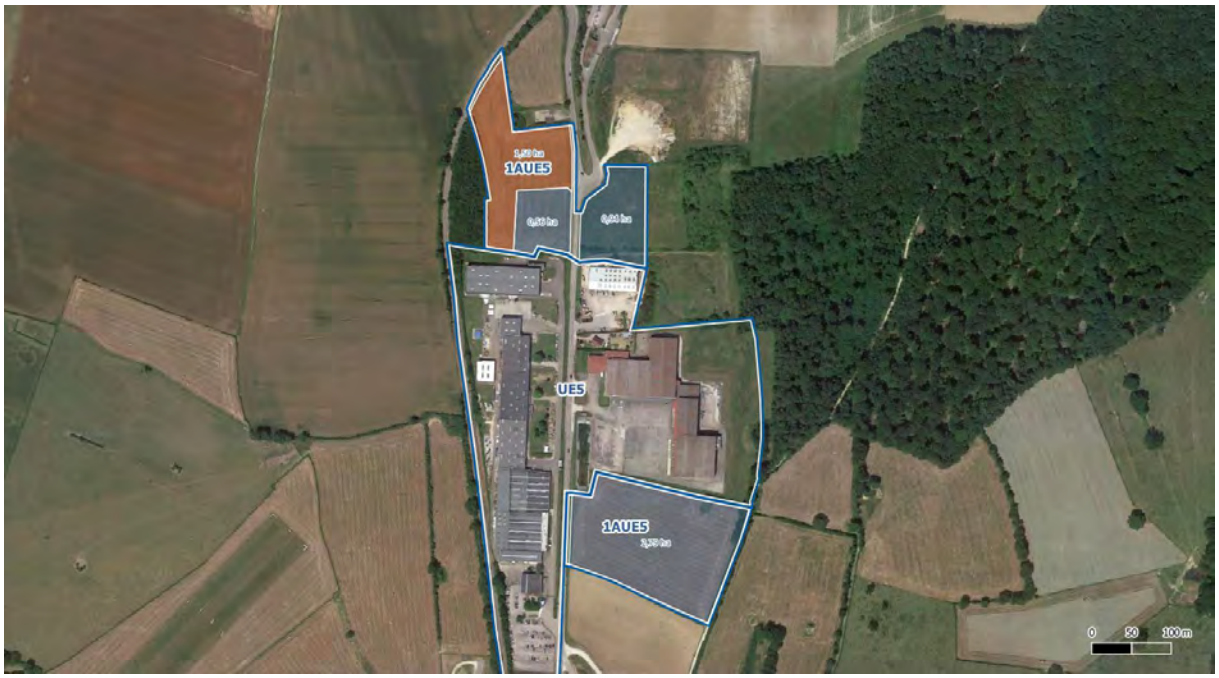
- **le site logistique du groupe Schiever**, situé au niveau de l'échangeur n°22, pour 16 ha (en orange sur la figure ci-après). Ce site fait partie intégrante de la stratégie de développement du groupe,

notamment vers l'Europe de l'est, du fait de son positionnement sur l'axe Paris-Lyon. Un premier bâtiment a d'ailleurs vu le jour en 2015, suite à la révision simplifiée du PLU de Magny actant le développement de ce site.

En raison de son caractère stratégique pour l'entreprise, de son entérinement par le PLU de Magny et de sa vocation strictement dédiée au groupe Schiever (le site n'a pas vocation à accueillir d'autres activités que la sienne), **le site n'est pas pris en compte pour répondre au besoin du territoire en matière de foncier économique pour l'activité d'envergure locale** (cf. prescription n°29 du DOO du SCoT) et n'entre donc pas en ligne de compte dans le foncier zoné comptabilisé. Par ailleurs, le développement du site n'a pas été intégré à l'analyse de la consommation d'espace du SCoT, car il s'est fait juste en aval du pas de temps d'analyse (en 2014-2015). Or, les plafonds fonciers du SCoT en matière d'activité économique sont établis en regard de la consommation passée, ils sont donc mésestimés vis-à-vis de ce secteur.

- **le site économique des Battées**, au niveau de l'échangeur n°22, pour 1,70 ha, s'inscrit dans la continuité du parc d'activité « Porte du Morvan » et se situe à proximité des sites d'activité « déchets » de Suez environnement. Cette localisation lui confère donc un intérêt certain pour accueillir de nouvelles activités économiques, notamment en lien avec la logistique.

- **l'agrandissement de la zone d'activité du Champ Ravier**, au nord d'Avallon. Ce site productif, accueille notamment l'entreprise de fabrication de roulements SKF et les entrepôts secs du groupe Schiever. Le secteur est considéré comme zone d'activité stratégique par le SCoT du Grand Avallonnais, à ce titre, il est pleinement légitime pour accueillir une partie du besoin foncier futur, à raison de 5,79 ha. Il sera notamment mobilisé pour accueillir des activités lourdes, incompatibles avec les espaces résidentiels ou nécessitant de grandes emprises foncières. À noter d'ailleurs que le nord du site, du fait de la proximité du détendeur de gaz, devrait accueillir un projet de déconditionneur-méthaniseur sur 1,50 ha (en orange sur la figure ci-dessous), c'est pourquoi **l'emprise foncière correspondant à ce projet de production d'énergie renouvelable n'entre pas en compte pour répondre au besoin en foncier économique du territoire** (cf. prescription n°31 du DOO du SCoT).



- **la zone d'activité d'échelle locale de Montillot**. Cette zone s'inscrit dans la continuité de l'installation récente d'un entrepreneur local, ainsi, afin d'anticiper un développement futur, le site a été agrandi sur 0,64 ha.

- **le site tertiaire du plateau de Chassigny**, situé à l'entrée est d'Avallon, pour 2,89 ha. Son emplacement dans une coupure d'urbanisation, vis-à-vis du hameau de Chassigny, et un corridor écologique font de son aménagement futur un enjeu sensible, c'est pourquoi une OAP ambitieuse a été mise en place, notamment en prenant en compte l'environnement lointain. La nécessité de mobiliser ce secteur réside notamment dans l'implantation du futur siège social de l'entreprise Schiever.

- **la zone économique communautaire d'Arcy-sur-Cure**, située à l'entrée sud du village, pour 3,30 ha. Le site est déjà identifié étant à vocation économique au PLU d'Arcy-sur-Cure, son maintien au PLUi relève donc d'un emplacement intéressant du fait de la proximité directe de la RD606, en direction d'Auxerre, d'un souhait de rééquilibrer les flux domicile-travail du secteur, actuellement tourné vers Avallon pour la vie quotidienne, mais vers Auxerre pour l'emploi. Ce site répond donc pleinement à l'ambition de soutenir le développement économique des pôles de proximité.

- **le site économique d'échelle locale de Villiers-les-Potots**, à Quarré-les-Tombes, pour 0,96 ha. Le site se situe dans la continuité du hameau-rue de Villiers-les-Potos et vient combler une imposante dent-creuse, située entre habitations récentes, au nord, et le site du SDIS89, au sud. En permettant d'accueillir de futures entreprises, ce site répond pleinement à l'ambition de soutenir le développement économique des pôles de proximité.

- **le site économique d'échelle locale de Givry**, pour 0,82 ha. Ce secteur, situé à proximité de la RD606 et de la gare de Sermizelles-Vézelay, accueille déjà un tissu lâche d'entreprises, et notamment une société de transports en bus et en cars. Le classement de la pointe sud en zone urbaine économique ne vient donc que pérenniser la vocation économique du secteur, sans pénaliser de manière profonde l'activité agricole ou les milieux naturels. Toutefois, avec la Cure à proximité, en amont immédiat du captage d'eau potable de Blannay (à l'ouest), il conviendra de veiller sur le caractère non-polluant des activités qui s'y installeront.

- **le site économique des Bassaux**, à Sauvigny-le-Bois, pour 1,51 ha, se situe à proximité de l'ancienne grande surface E. Leclerc, transformée en entrepôts par l'entreprise Schiever. Sa vocation n'est pas encore définie mais elle a été identifiée comme nécessaire au développement du groupe ; c'est pourquoi le secteur a été classé en 2AU (à urbaniser à long terme avec procédure d'évolution du PLUi).

Extrait de l'orientation 4-b :

> **2. Maintenir l'offre de services de proximité dans les pôles secondaires**
> **4. Adapter les équipements/réseaux au développement envisagé, notamment en permettant des modifications de PLUi.**

- **la zone d'équipements collectifs de Quarré-les-Tombes**, pour 1 ha. Située à la sortie sud du village, à proximité de l'école, de la résidence-séniors et du complexe sportif, cette zone d'équipements vient affirmer le rôle de pôle de proximité en matière d'équipements publics de Quarré-les-Tombes vis-à-vis du nord Morvan.

- **le site du futur centre hospitalier d'Avallon**, pour 3,54 ha, se situe à la sortie ouest de la commune. Le secteur a été choisi pour accueillir le futur centre hospitalier d'Avallon, actuellement installé en centre-ville, car il dispose d'un foncier conséquent et d'un accès facilité, du fait de la RD606 voisine. Son caractère d'équipement d'intérêt supra-territorial et de nature exceptionnelle, fait que la consommation foncière découlant de ce projet **n'est pas prise en compte dans les plafonds fonciers définis par le SCoT en matière d'économie et d'équipements** (cf. prescription n°32 du DOO).

- **la liaison entre le contournement routier d'Avallon et Chassigny**, pour 2,63 ha. Déjà inscrite au PLU d'Avallon, cette route permettra de terminer le contournement routier d'Avallon en assurant la desserte du futur siège social de l'entreprise Schiever et du hameau de Chassigny, sans avoir à engorger les voies de desserte locale des quartiers des Chaumes et des Chaumottes. Du fait de son caractère d'infrastructure structurante, **il n'est pas pris en compte dans les plafonds fonciers définis par le SCoT en matière d'économie et d'équipements** (cf. prescription n°32 du DOO).

- **l'extension du cimetière d'Avallon**, pour 1,26 ha. Déjà inscrit au PLU d'Avallon, cet agrandissement s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de la ville, entre un quartier résidentiel à l'ouest et la zone commerciale nord à l'est, elle n'impacte donc que peu les milieux agricoles et naturels. Du fait de son caractère d'équipement impérieux et exceptionnel, **il n'est pas pris en compte dans les plafonds fonciers définis par le SCoT en matière d'économie et d'équipements** (cf. prescription n°32 du DOO).

D'une manière générale, en plus des secteurs dont il a été fait mention précédemment, n'ont pas été retenus au titre de la réponse au besoin foncier en matière d'activité économique et d'équipements collectifs, en application des prescriptions n°31 et n°32 du DOO du SCoT du Grand Avallonnais :

- les emplacements réservés et zones ou secteurs d'équipements dédiés à l'agrandissement de cimetière, station d'épuration, création de défense incendie, du fait de leur caractère impérieux pour le territoire ;
- les emplacements réservés dédiés aux voies et dessertes publiques ;
- les emplacements réservés dédiés au stationnement situés dans l'enveloppe urbaine et n'impactant pas de milieux naturels et agricoles ;
- les emplacements réservés et zones ou secteurs d'équipements dédiés à des aménagement légers et compatibles avec l'occupation agricole ou naturelle du terrain d'implantation ;
- les emplacements réservés et secteurs d'équipements dédiées à la production et au stockage d'énergies renouvelables.

Ainsi, **l'ensemble des sites et secteurs** (hors STECAL) **qui n'ont pas été pris en compte totalise une superficie de 163,84 ha**, se répartissant comme suit :

- 132,54 ha pour des projets de production d'énergies renouvelables situés en zone agricole ou naturelle (projets établis ou en prospection, correspondant aux secteurs Np) ;
- 16,02 ha pour le site Schiever, près de la sortie n°22 de l'autoroute A6 ;
- 7,23 ha pour des emplacements réservés impactant des espaces agricoles ou naturels (extension de cimetière, de station d'épuration, création de voie, etc.) ;
- 3,54 ha pour l'hôpital d'Avallon ;
- 2,49 ha dédié à l'activité de déchets, à proximité de l'ISDND de Sauvigny-le-Bois ;
- 2,02 ha pour des projets de production d'énergies renouvelables situés en zone urbaine ou à urbaniser (projets établis ou en prospection).

Quant au **foncier mobilisé en extension** (création et agrandissement de site) **pour l'activité économique et les équipements** (hors STECAL) **totalise 24,24 ha**. Il se répartit comme suit :

Secteur SCoT	Éco. stratégique	Éco. local	Équipements	ER hors zone U/AU	Total foncier en extension
Aire urbaine d'Avallon		4,40	0,31	0,53	5,23
Avallon et 1ère couronne	5,97	6,03	1,81	0,31	14,12
Morvan		1,56	1,00	0,22	2,78
Vézelien		1,00	0,33	0,77	2,11
CCAVM	5,97 ha	12,99 ha	3,44 ha	1,84 ha	24,24 ha

Bilan foncier économique et d'équipements : répartition entre densification et extension

Le présent bilan foncier fait état des capacités foncières mobilisables à horizon 2035 pour accueillir de nouvelles activités économiques et de nouveaux équipements collectifs, ou pour les pérenniser. Il intègre donc les capacités d'accueil en densification, en extension et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'équipement, économique, touristique et culturelle (cf. *Établissement des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*, p.123) :

Foncier économique et d'équipements	Densification (optimisation, commercialisation)	Extension (agrandissements, nouveaux sites)	Total foncier zoné	Besoin éco. SCoT 2020-2035	Écart
Zones stratégiques SCoT	23,15 ha	5,97 ha	29,12 ha	28 ha	1,12 ha 4,0 %
Foncier d'envergure locale	7,68 ha	12,99 ha	30,50 ha	26,5 ha	4,00 ha 15,1 %
Foncier pour équipements		3,44 ha			
Emplacements réservés hors zone U/AU		1,84 ha			
STECAL		4,55 ha			
Total	52 % 30,83 ha	48 % 28,79 ha	59,62 ha	54,5 ha	5,12 ha 7,6 %

Ainsi, même si le zonage du PLUi à destination de l'activité économique et des équipements collectifs a pour conséquence de **mobiliser un volume foncier supérieur aux plafonds du SCoT** y afférents, il conserve **un écart relativement faible** avec ceux-ci, de l'ordre de 7,6 %. **Le PLUi, sur son volet économique et d'équipements, maintient donc son rapport de compatibilité vis-à-vis du SCoT du Grand Avallonnais.**

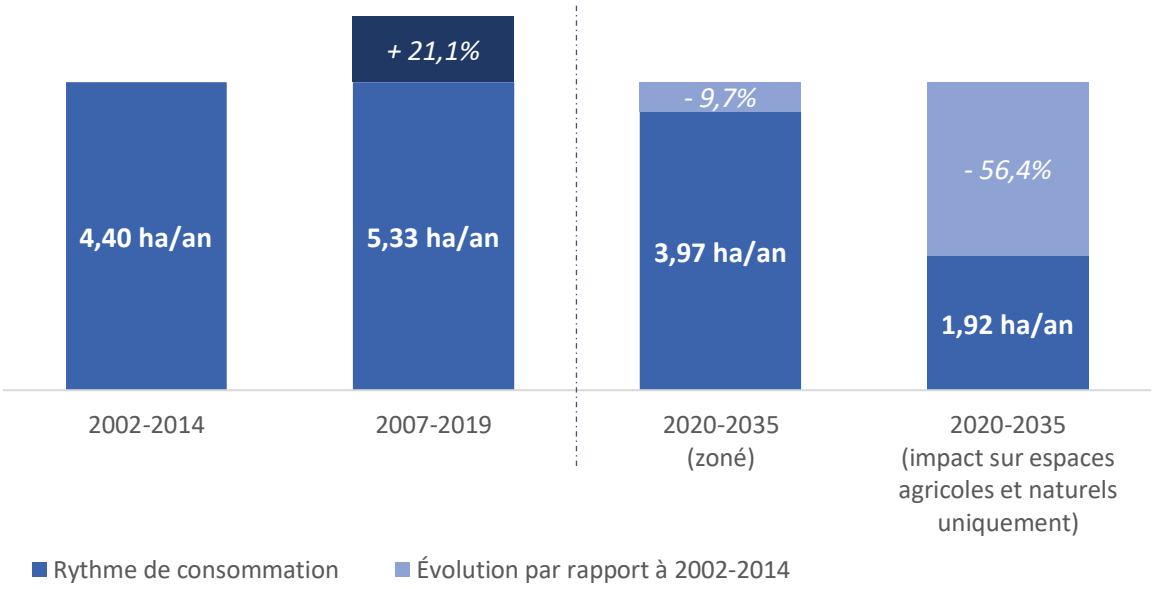
Il convient également de noter l'équilibre (52%/48 %) entre foncier mobilisé sur des terrains ayant déjà une vocation économique (densification et commercialisation) et création ou agrandissement de sites.

Cohérence du zonage à vocation économique et d'équipement avec le PADD

Extrait de l'orientation 2-d du PADD :

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))

Consommation foncière éco[q] & équip[t] projetée, en comparaison des périodes passées
(référence SCoT et 10 années précédant l'approbation du PLUi)



Ainsi, avec 59,62 ha mobilisés pour l'activité économique et les équipements, dont plus de la moitié sur des surfaces déjà prévues à cet effet, le zonage permet une **réduction de seulement 9,7 % du rythme de consommation foncière** par rapport à la période de référence du SCoT.

Toutefois, ces 59,62 ha intègrent les parcelles commercialisées dans les parcs d'activités, qui ont déjà été retirées des espaces agricoles et naturels, et les parcelles en densification du foncier économique existant, qui ne sont pas exploitées et n'ont pas de caractère naturel avéré. Aussi, afin d'être en cohérence avec l'analyse de la consommation foncière passée du SCoT, qui ne porte que sur les espaces effectivement retirés à l'agriculture et aux milieux naturels, il ne faut prendre en compte que les secteurs qui vont impacter ces espaces dans les quinze prochaines années, à savoir les STECAL, les emplacements réservés et les agrandissements-créations de sites économiques et d'équipements. En procédant de la sorte, **la réduction du rythme de consommation foncière est bien plus réaliste en se portant à -56,4 % par rapport à 2002-2014**.

Le zonage du PLUi met donc effectivement en œuvre l'ambition du PADD de réduire d'au moins 20 % la consommation foncière dédiée à l'activité économique et aux équipements *par rapport à la consommation observée entre 2002 et 2014.*

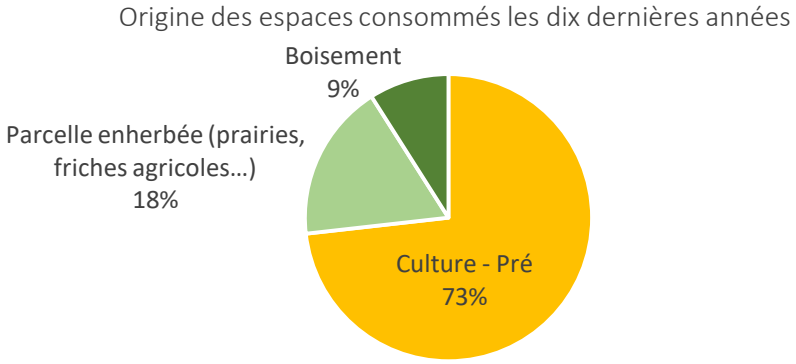
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

CONSOMMATION FONCIÈRE DES 10 DERNIÈRES ANNÉES (RÉSUMÉ)

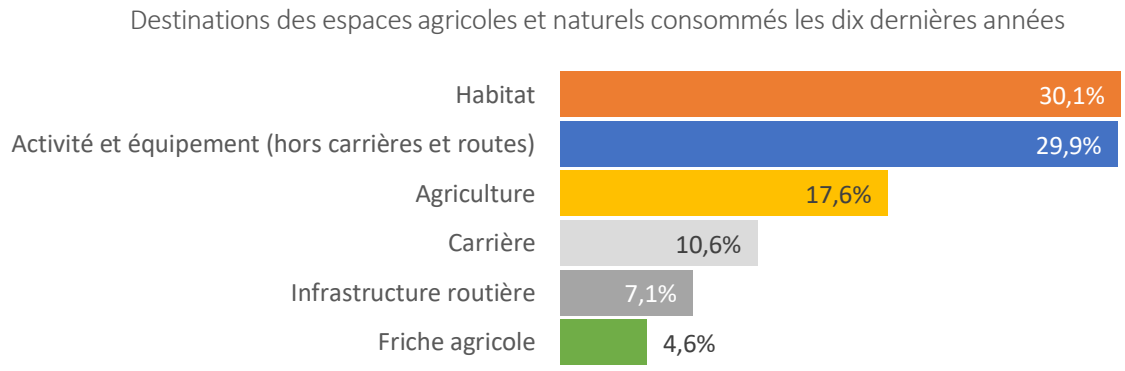
L'analyse détaillée de la consommation foncière des 10 dernières années est consultable dans le volet B « État des lieux ».

Sur les dix dernières années (analyse réalisée entre 2007 et 2019, puis proratisée sur 10 ans), 177,8 ha ont été sortis des terres agricoles et des espaces naturels, afin de produire du logement, d'implanter de l'activité agricole et économique, ainsi que des équipements et des installations diverses.

Les espaces les plus impactés sont les terres agricoles (cultures et prés), suivi des espaces enherbés non productifs (prairies, friches agricoles, etc.) et des boisements.



Le premier poste consommateur est l'habitat, suivi de l'activité économique et de l'activité agricole.



L'analyse du devenir des espaces consommés montre une faible optimisation du foncier :

- Maisons établies sur de (très) grands terrains ;
- Enclavement de parcelles agricoles, du fait de l'installation de constructions à proximité, amplifiant l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles ;
- Grande part des espaces agricoles et économiques réservée à de la voirie ou de l'entreposage, avec une faible valeur ajoutée au m² artificialisé.
- Surdimensionnement des parcelles achetées en zone d'activité pour s'assurer une réserver foncière ou une visibilité.

Ces constats font pressentir un gisement foncier important dans les espaces déjà bâtis ; c'est donc à cet enjeu que vise à répondre cette étude.

Analyse du potentiel de densification (dents creuses et optimisations foncières)

↘ *Méthode*

1. Définition d'un premier zonage constructible avec les élus municipaux

Chacune des 48 communes a été rencontrée individuellement afin d'élaborer, sur plan, une esquisse de zonage constructible. Cette rencontre a ainsi permis ainsi d'apprécier plus précisément les attentes et contraintes locales, la réalité du terrain et les phénomènes de pression et de rétention foncière.

Un premier zonage émanant donc uniquement du souhait des élus locaux a été produits, en tenant tout de même compte de certains paramètres : site classé, sites Natura 2000, etc. C'est au sein de cette ébauche de zonage constructible que les capacités de densification ont été analysées.

2. Définition et délimitation de l'enveloppe urbaine

Afin de définir ce que sont les espaces bâtis au sens du PLUi, il a été nécessaire de déterminer une enveloppe urbaine[7] au moyen de l'outil SIG.

L'enveloppe urbaine est un outil déterminant, car elle permet de distinguer, d'une part, le foncier mobilisable de façon vertueuse (dents creuses, optimisations foncières), permettant d'optimiser les réseaux déjà présents ou à venir, de limiter l'impact sur le milieu agricole et naturel et sur les paysages, et d'autre part, le foncier mobilisable en extension, souvent plus impactant à cet égard.

Toutefois, l'enveloppe urbaine reste un outil d'aide à la décision, et elle ne doit pas être utilisée comme unique critère d'analyse du foncier à mobiliser.

La méthode employée[8] pour calculer l'enveloppe urbaine est la suivante :

1. Exclusion des constructions d'une emprise au sol inférieures à 20 m² (ce qui correspond à peu près au seuil de la déclaration préalable hors zone urbaine d'un PLU) ;
2. Intégration de secteurs non bâtis mais néanmoins artificialisés : installations techniques, terrains de sport, cimetières, parcs de stationnement, emprises routières et ferroviaires, etc.
3. Création d'un espace tampon de 50 mètres autour de l'ensemble des éléments, soustraction d'un espace tampon d'une distance équivalente ;
4. Suppression des micro-enveloppes de moins de 1 hectare ;
5. Ajout d'une distance tampon de dix mètres autour de l'enveloppe ainsi définie, afin d'estimer les emprises directes des bâtiments situés en frange (annexes légères, voirie, etc.).
6. Retrait des enclaves inférieures à 5 000 m², correspondant à certains jardins, parcs ou places enclavés dans le tissu urbain.

[7] Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine représente les espaces bâtis continus et regroupés d'une commune, que ce soit des espaces à vocation résidentielle, d'activités, les équipements et les infrastructures. (SCoT du Grand Avallonnais)

[8] Sources :

http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/0-definition_du_concept_et_des_indicateurs_pour_mesurer_l_etalement_urbain_en_region_Centre.pdf
https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/tache-urbaine-2014/
https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/enveloppe-urbaine-du-bati-en-2016-sur-les-deux-sevres-a-partir-de-la-bd-topo/
http://www.baiedesomme3vallees.fr/wp-content/uploads/2018/10/R %C2 %AEunion-de-cadrage.pdf

3. Dents creuses, optimisations foncières et extensions : comment les distinguer ?

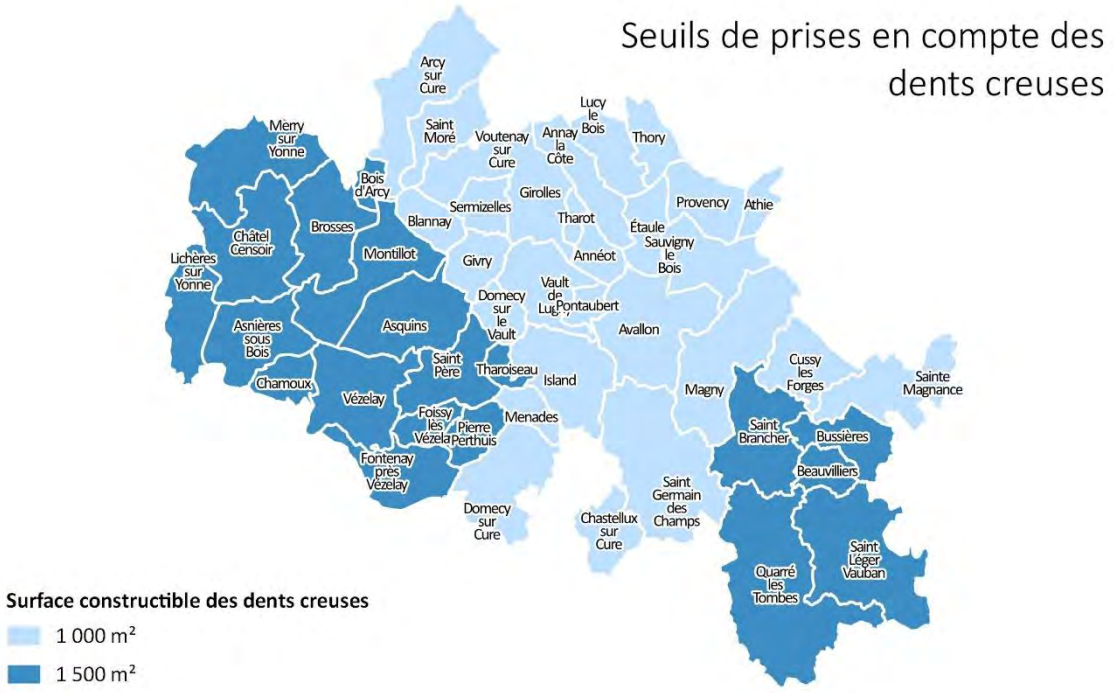
Les **dents creuses** sont les parcelles ou groupes de parcelles non bâtis, présentes au sein de l'enveloppe urbaine et disposant d'une surface suffisante pour envisager l'accueil d'au moins un logement.

Les **optimisations foncières** sont les parcelles déjà bâties mais sous-utilisées au vu de la densité riveraine ou souhaitée par le PLUi. Il peut s'agir de grands jardins, de parcs privés, de friches et ruines, etc. Pour définir la part d'un jardin qui serait mobilisable en division foncière, un espace correspondant à un rayon de 10 mètres depuis la construction principale y a été retranché. Comme les dents creuses, les optimisations repérées doivent être d'une superficie suffisante pour accueillir au moins un logement.

Cette superficie diffère d'un secteur à l'autre ; que ce soit en fonction de la pression ou de la rétention foncière, mais également en fonction de la typo-morphologie urbaine ou de la réceptivité des milieux (capacité à recevoir l'assainissement, sensibilité paysagère, etc.).

C'est pourquoi, les dents creuses et optimisations foncières, dont la superficie constructible est inférieure aux seuils suivants, n'ont pas été comptabilisées dans la présente étude :

- Communes appartenant au secteur SCoT « Aire urbaine d'Avallon » : 1 000 m²
- Communes appartenant au secteur SCoT du Morvan ou du Vézelien : 1 500 m²



Les **extensions** sont les parcelles et ensembles de parcelles non bâtis qui se situent en dehors de l'enveloppe urbaine : en périphérie ou dans des enclaves de taille importante. La distinction entre dent creuse et extension ne s'appuie pas sur la présence de réseaux, mais bien sur la faculté qu'aurait l'urbanisation d'un espace à étendre l'enveloppe urbaine.

Enfin, même si certains espaces sont compris dans l'enveloppe urbaine, ils peuvent tout de même être qualifiés d'extensions du fait de leur superficie importante (supérieure à 5 000 m² par exemple) ou de leur emplacement (sur un promontoire, de l'autre côté d'un cours d'eau ou d'un axe majeur, etc.).

Réciproquement, cela s'applique à certains secteurs qui peuvent se situer en dehors de l'enveloppe urbaine modélisée et où une visite sur site révèlera une intégration au tissu urbain « ressentie », ce qui pourra les rendre prioritaires par rapport à des dents-creuses moins pertinentes (enclavées, inondables, exploitées, etc.).

4. Application des servitudes et des paramètres environnementaux

Une fois le gisement foncier brut obtenu, un croisement avec les paramètres bloquants et limitants a été effectué. Ceci a permis d'obtenir un gisement foncier « net » de toute contrainte pouvant rendre la parcelle de facto inconstructible, tout en révélant la sensibilité de certains secteurs de densification soumis à une superposition de paramètres.

Paramètres bloquants *Sensibilité très élevée, urbanisation fortement déconseillée ou interdite*	**Paramètres limitants « forts »** *Sensibilité élevée, urbanisation possible mais déconseillée*	**Paramètres limitants « simples »** *Sensibilité moyenne, urbanisation possible sous condition*
Risques, nuisances et servitudes		
Zone rouge de PPRi Périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole, existant et projeté Transport de gaz Transport d'électricité HTB >130 kV	Zone bleue de PPRi Proximité axe à grande circulation Transport d'électricité HTB <130 kV	Zone verte de PPRi Proximité infrastructure bruyante Distance sanitaire des cimetières
Environnement et agriculture		
Arrêté préfectoral de protection de biotope – Périmètre rapproché Milieu humide *Fiabilité niveau 2 (AESN)* Arbre remarquable d'intérêt régional	Site Natura 2000 ZNIEFF de type 1 Corridor écologique SCoT *(au 1:50 000)* Milieu humide *Fiabilité niveau 3 (AESN)* Espace de bon fonctionnement du cours d'eau AOP parcellaire	Arrêté préfectoral de protection de biotope – Périmètre éloigné
Paysage et patrimoine		
Coupure d'urbanisation du SCoT *(au 1:50 000)*	Site classé Point de vue remarquable *(approche cas par cas)*	Site inscrit Périmètre de monument historique

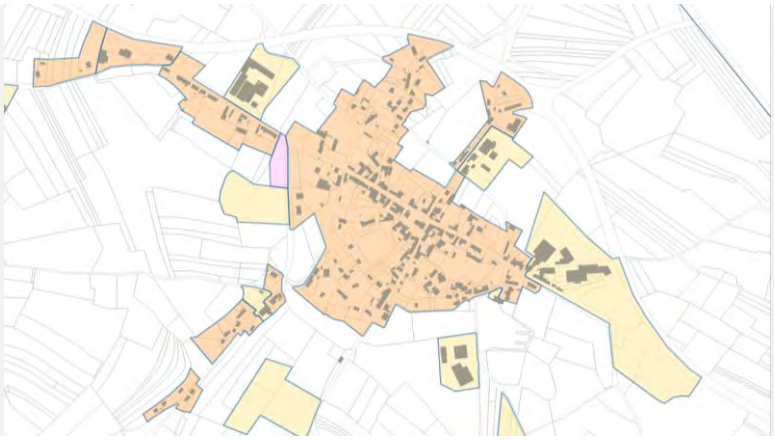
Les éléments suivants n'ont pas pu être pris en compte pas manque de données au moment de l'analyse : périmètres de protection des captages, pelouses calcaires, points d'eau incendie, plus hautes eaux connues.

Les dents-creuses et optimisations foncières situées en cœur d'enveloppe urbaine et impactées dans un périmètre de réciprocité lié à une exploitation agricole n'ont pas été comptabilisées mais ont parfois été maintenues en zone constructible. En effet, ces parcelles seront libérées au fur et à mesure de l'évolution des exploitations agricoles (sortie du village, arrêt de l'activité) dans le temps de vie du PLUi et une estimation de leur mobilisation à moyen terme n'est pas envisageable.

Enfin, l'analyse du potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis a notamment conduit à une mise en protection de certains parcs et jardins, bénéficiant au cadre rural de qualité du territoire et à la biodiversité. Aussi, les espaces répondant à ces critères ont été protégés au moyen des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ou classés en secteur de jardin (U#j).

↘ *Synoptique de l'analyse et exemples*

1



Définition d'un **pré-zonage** constructible avec les élus municipaux

2

Réalisation d'une **enveloppe urbaine** afin de distinguer **dent-creuse**, **optimisation foncière** et **extensions**

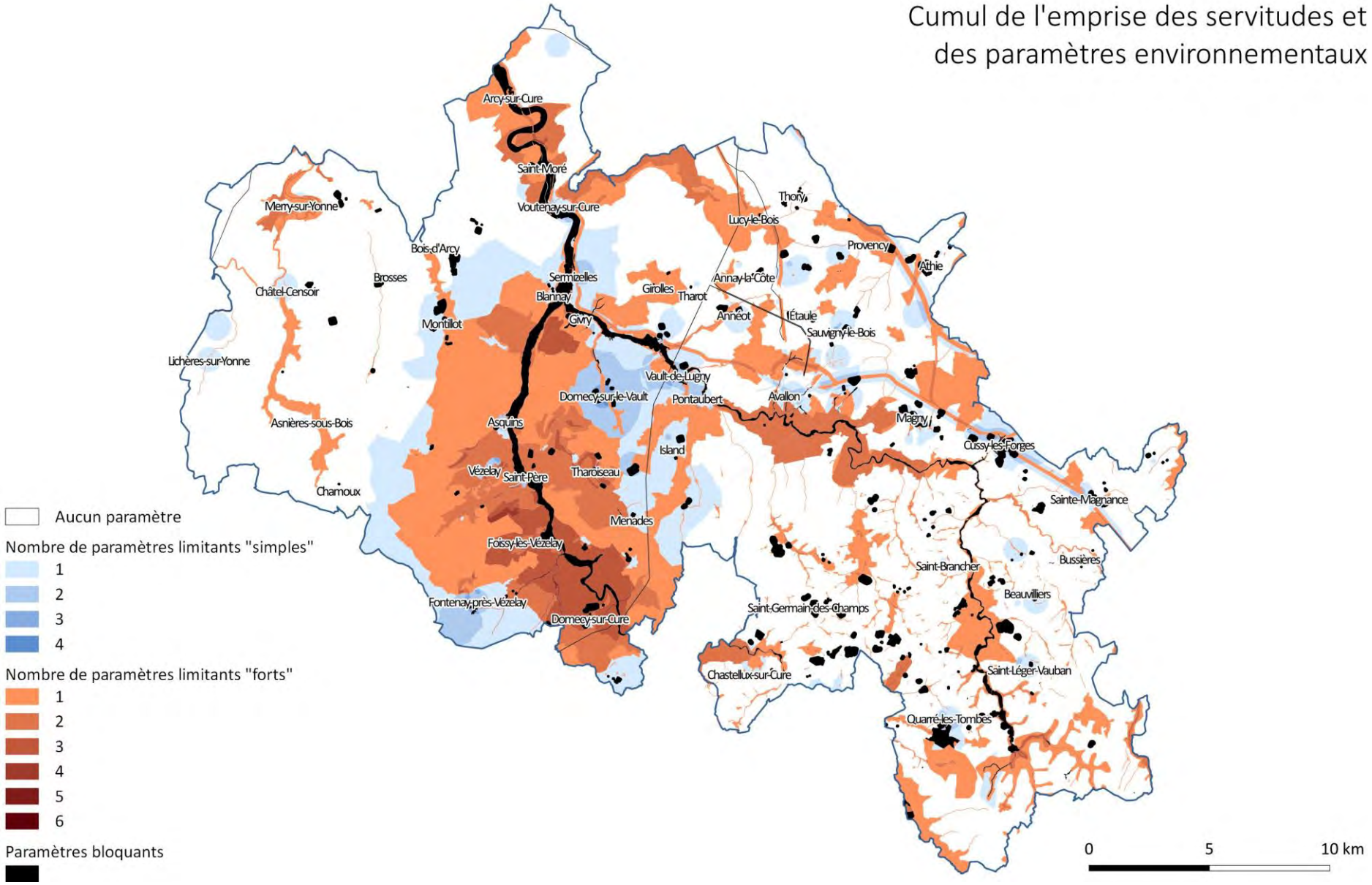
3

Application des servitudes et paramètres environnementaux au potentiel **foncier constructible en densification** « brut » afin d'étudier leur impact.

4

Étude du potentiel foncier « net » avec les élus municipaux pour ne retenir que **les capacités foncières pertinentes**, et protéger les autres espaces *(L151-19, L151-23, secteur de jardin U#j, etc.)*
Ceci a notamment conduit à réduire l'emprise de la zone constructible.

Cumul de l'emprise des servitudes et des paramètres environnementaux



Bilan chiffré

↘ *Potentiel de densification des espaces bâtis résidentiel*

Avallon et première couronne

Commune	*Potentiel densif.*
ANNEOT	0,09 ha
AVALLON	3,92 ha
ETAULE	0,27 ha
MAGNY	2,20 ha
PONTAUBERT	0,34 ha
SAUVIGNY-LE-BOIS	0,67 ha
	7,48 ha

Aire urbaine d'Avallon

Commune	*Potentiel densif.*
ANNAY-LA-COTE	0,85 ha
ARCY-SUR-CURE	0,15 ha
ATHIE	0,08 ha
BLANNAY	0,08 ha
CHASTELLUX-SUR-CURE	0,38 ha
CUSSY-LES-FORGES	0,55 ha
DOMECY-SUR-CURE	0,16 ha
DOMECY-SUR-LE-VAULT	
GIROLLES	0,23 ha
GIVRY	
ISLAND	0,31 ha
LUCY-LE-BOIS	0,56 ha
MENADES	
PROVENCY	0,55 ha
SAINTE-MAGNANCE	0,41 ha
SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS	0,60 ha
SAINT-MORE	0,63 ha
SERMIZELLES	0,31 ha
THAROT	0,36 ha
THORY	0,27 ha
VAULT-DE-LUGNY	0,26 ha
VOUTENAY-SUR-CURE	0,15 ha
	6,90 ha

Morvan

Commune	*Potentiel densif.*
BEAUVILLIERS	0,11 ha
BUSSIERES	
QUARRE-LES-TOMBES	0,68 ha
SAINT-BRANCHER	0,47 ha
SAINT-LEGER-VAUBAN	1,04 ha
	2,32 ha

Vézelien

Commune	*Potentiel densif.*
ASNIERES-SOUS-BOIS	0,34 ha
ASQUINS	0,17 ha
BOIS-D'ARCY	
BROSSES	0,56 ha
CHAMOUX	0,24 ha
CHATEL-CENSOIR	0,73 ha
FOISSY-LES-VEZELAY	0,16 ha
FONTENAY-PRES-VEZELAY	
LICHERES-SUR-YONNE	0,11 ha
MERRY-SUR-YONNE	0,37 ha
MONTILLOT	0,38 ha
PIERRE-PERTHUIS	0,18 ha
SAINT-PERE	0,27 ha
THAROISEAU	
VEZELAY	0,12 ha
	3,63 ha

Potentiel densifiable : foncier en enveloppe effectivement mobilisable dans le cadre du PLUi, net de toute servitude et contrainte.

Chiffres tenant compte de l'application d'un coefficient de rétention foncière moyen de 30 %

↘ *Potentiel total de densification et mutation des espaces bâtis résidentiels*

Secteur SCoT	Besoin en logements 2020-2035	*Logements à produire sans consommation*	*Part besoin logts (%)*	*Logements à produire sur foncier nu*	*Besoin en foncier (ha)*	*Potentiel en densification (ha)*	Équivalent logts	*Part besoin logts (%)*
Avallon et première couronne	**665**	254	*38,2*	411	19,96	*7,48*	**151**	*22,7*
Aire urbaine d'Avallon	**288**	84	*29,2*	204	21,50	*6,90*	**69**	*24,0*
Morvan	**88**	25	*28,4*	63	5,88	*2,32*	**24**	*27,3*
*Vézelien**	**194***	120*	*61,9*	78*	9,60	*3,63*	**39**	*20,1*
*Total CCAVM**	**1 235***	**483***	*39,1 %*	*756**	*56,94 ha*	*20,33 ha*	**283**	*22,9 %*

**Le total ne correspond pas car des communes ont un besoin en logements inférieur au nombre de logements à produire sans consommation (vacance à résorber trop importante par rapport à la croissance du parc de logements). Aussi, ces communes disposeraient donc d'un nombre de logements à produire sur foncier nu inférieur à zéro. Ne pouvant pas « rendre » de logements, leur production de logements sur foncier nu a été mis à zéro au lieu d'être négatif.*

*Le potentiel total est donc de **20,33 ha à mobiliser dans l'enveloppe urbaine**, représentant un volume de 283 équivalent logements, soit **22,9 % du besoin total en logements**.*

ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le diagnostic fait état d'un potentiel foncier économique et d'équipements de 132 ha pour l'installation de nouvelles activités économiques et de nouveaux équipements (densification et nouvelles zones d'activité confondues), dont plus de la moitié (83,2 ha) n'est pas sous maîtrise foncière publique.

Ce potentiel foncier se situe essentiellement dans des zones urbaines ou à urbaniser à vocation économique, mais ne correspond pas à des zones économiques aménagées et rapidement mobilisables.

Enfin, l'analyse de la consommation d'espaces des dix dernières années révèle un taux d'utilisation des zones d'activité relativement faible (l'emprise au sol des bâtiments représentent seulement 7 % du foncier consommé pour l'économie), laissant une large place aux espaces paysagers, à la voirie et au stationnement, ainsi qu'à l'entreposage divers. Cet espace, bien que non mobilisable à très court terme, pourrait l'être à échéance PLUi.

Foncier économique commercialisé en zone d'activité

La CCAVM compte deux zones économiques communautaires d'intérêt régional, qualifiées de stratégiques par le SCoT du Grand Avallonnais : les parcs d'activité Porte d'Avallon et Porte du Morvan (Magny). On y recense respectivement 9,27 ha et 13,88 ha de foncier commercialisé et directement mobilisable pour accueillir des activités économiques.

À cela, s'ajoute le foncier disponible sur la zone d'activité communale de la Troquette, à Sauvigny-le-Bois, qui s'élève à 2,51 ha et 5 400 m² dans la zone communautaire de Bon Juan, à Magny.

Au total, ce sont **26,20 ha** qui sont actuellement **commercialisés dans les zones d'activités** économiques de la CCAVM et donc mobilisables sans nouvel impact sur les espaces naturels et agricoles. Aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué, ces parcelles devant être mobilisées à court terme.

Optimisation du foncier économique en zone d'activité

En matière d'optimisation du foncier économique (friches, dents creuses, etc.), les zones économiques d'Avallon accueillent la majeure partie du gisement foncier, du fait de leur ancienneté. Aussi, on dénombre :

- 2,28 ha pour l'ensemble des zones d'activité présentes à l'est d'Avallon ;
- 2,66 ha pour les zones d'activité de la Grande et de la Petite Corvée, à l'ouest d'Avallon.

On peut donc estimer à **3,46 ha le foncier économique mobilisable** sur la durée de vie du PLUi **en optimisation de zone économique**. Ces parcelles étant à la fois sous maîtrise foncière publique et sous maîtrise foncière privée (réserve foncière d'entreprise), un coefficient de rétention foncière de 30 % a été appliqué, afin de traduire le faible dynamisme du marché foncier économique du moment.

Optimisation du foncier économique et d'équipements hors zone d'activité

En dehors des zones identifiées, le potentiel de densification est moindre. On recense toutefois :

- 4 300 m² à Châtel-Censoir, à proximité de la voie ferrée ;
- 4 600 m² à Cussy-les-Forges ;
- 3 600 m² à Merry-sur-Yonne, au niveau du château de Saint-Marc ;
- 1,08 ha à Sauvigny-le-Bois, sur la zone hôtelière de la Cerce.

Ce potentiel foncier établi à 2,33 ha est cependant à minimiser. En effet, il n'est mobilisable que par les entreprises installées sur place. C'est pourquoi un coefficient de rétention foncière de 50 % a été appliqué, permettant ainsi de représenter la très faible disponibilité de ce foncier pour l'accueil de nouvelles activités et d'équipements. Par conséquent seulement **1,17 ha de potentiel sera retenu** pour répondre au besoin en foncier économique et d'équipements à horizon 2035.

La division foncière qu'on peut observer dans le tissu résidentiel s'observe très rarement dans le tissu bâti économique. L'intérêt de ce gisement foncier pour le développement économique de la CCAVM est donc relatif et se limite au fait que l'entreprise pourra se développer sur site, sans avoir à impacter de nouveau espaces agricoles et naturels.

Bilan chiffré du potentiel de densification des espaces économiques et d'équipements

Foncier économique et d'équipements	*Commercialisé ZAE*	*Optimisation ZAE*	*Optimisation diffus*	*Total*	*Besoin éco. SCoT 2020-2035*
Zones stratégiques SCoT	23,15 ha	/	/	23,15 ha	*28 ha*
Foncier d'envergure locale	3,05 ha	3,46 ha	1,17 ha	7,68 ha	*26,5 ha*
Total	*26,20 ha*	*3,46 ha*	*1,17 ha*	***30,83 ha***	*54,5 ha*

Au total, ce sont **30,83 ha de foncier économique et d'équipements** qui pourront être mobilisés à échéance PLUi sans impacter les espaces agricoles, naturels ou forestiers, **soit 56,6 % du besoin en foncier économique et d'équipements estimé par le SCoT du Grand Avallonnais pour la CCAVM**, sur la période 2020-2035.

Annexes

Commune	Site du Vézelien	Population des ménages 2020 (RP2016)	Objectif démographique à 15 ans	Population des ménages 2035	Habitants supplémentaires	Taille des ménages 2020 (RP2016)	Taille des ménages 2035	Résidences principales 2020 (RP2016)	BESOIN lié au desserrement	BESOIN lié au renouvellement	BESOIN lié à l'accueil des habitants supplémentaires	BESOIN EN LOGEMENTS TOTAL	Résidences principales 2035	Logements vacants (RP2016)	Taux de vacance (RP2016)	Logts vacants excédentaires (> 6 %)	Objectif récup° vacance	OBJECTIF LOGT SANS CONSO	Logts sur foncier nu	DENSITÉ MOYENNE (logts/ha)	BESOIN FONCIER (ha)	Foncier en enveloppe (ha, mars 2020)	Équivalent logements en enveloppe	Foncier hors enveloppe (ha, mars 2020)	Équivalent logements hors enveloppe	Total foncier zoné (ha, mars 2020)
Avallon et 1ère couronne		**8 964**		**9 236**	**272**			**4 475**	**427**	**89**	**149**	**665**	**5 140**	**757**		**403**		**254**	**411**	**20,6**	**19,96**	**7,48**	**151**	**9,83**	**196**	**17,31**
Avallon		6 492		6 687	195	1,92	1,74	3 379	349	68	112	529	3 908	665	14,7%	393	150	250	279	25	11,16	3,92	98	4,95	124	8,87
Annéot		139		144	5	2,59	2,44	54	3	1	2	6	60	4	5,3%	0	25%	0	6		0,40	0,09	1	0,34	5	0,43
Étaule		366	+ 3,0 %	377	11	2,09	1,94	175	14	3	6	23	198	14	6,8%	2	25%	1	22		1,47	0,27	4	0,82	12	1,09
Magny		873		900	27	2,29	2,14	382	27	8	13	48	430	31	5,7%	0	25%	0	48	15	3,20	2,20	33	0,76	11	2,96
Pontaubert	✓	381		393	12	2,24	2,09	170	12	3	6	21	191	18	8,2%	5	30%	2	19		1,27	0,34	5	1,01	15	1,35
Sauvigny-le-Bois		713		735	22	2,26	2,11	316	22	6	10	38	354	25	6,9%	3	25%	1	37		2,47	0,67	10	1,94	29	2,62
Aire urbaine d'Avallon		**5 259**		**5 356**	**97**			**2 455**	**188**	**50**	**50**	**288**	**2 743**	**471**		**232**		**84**	**204**	**9,5**	**21,50**	**6,90**	**69**	**14,04**	**144**	**20,94**
Arcy-sur-Cure		492	+ 3,0 %	507	15	1,96	1,81	251	21	5	8	34	285	79	16,1%	50	50%	25	9	12	2,00	0,15	2	1,49	18	1,63
Annay-la-Côte		354		360	6	2,12	1,97	167	13	3	3	19	186	12	0,5%	0	25%	0	19		1,90	0,85	8	1,04	10	1,89
Athie		136		139	3	2,25	2,10	60	4	1	1	6	66	14	18,8%	10	25%	3	3		0,30	0,08	1	0,37	4	0,46
Blannay	✓	112		114	2	2,09	1,94	54	4	1	1	6	60	15	16,2%	9	30%	3	3		0,30	0,08	1	0,43	4	0,51
Chastellux-sur-Cure		120		122	2	2,00	1,85	60	5	1	1	7	67	19	12,0%	10	25%	3	4		0,40	0,38	4	0,10	1	0,49
Cussy-les-Forges		327		332	5	2,39	2,24	137	9	3	2	14	151	21	11,4%	10	25%	3	11		1,10	0,55	5	1,01	10	1,56
Domecy-sur-Cure	✓	400		406	6	2,16	2,01	185	14	4	3	21	206	43	14,7%	25	30%	8	13		1,30	0,16	2	1,27	13	1,43
Domecy-sur-le-Vault	✓	100		102	2	2,50	2,35	40	3	1	1	5	45	19	26,4%	15	30%	5	0		0,00	0,00	0	0,24	2	0,24
Girolles		180		183	3	2,06	1,91	88	7	2	2	11	99	10	7,9%	2	25%	1	10		1,00	0,23	2	0,81	8	1,04
Givry	✓	166		169	3	1,94	1,79	85	7	2	2	11	96	20	14,7%	12	30%	4	7		0,70	0,00	0	0,64	6	0,64
Island	✓	179		182	3	2,25	2,10	80	6	2	1	9	89	18	14,1%	10	30%	3	6		0,60	0,31	3	0,19	2	0,50
Lucy-le-Bois		300	+ 1,5 %	305	5	2,07	1,92	145	11	3	3	17	162	26	14,8%	15	25%	4	13	10	1,30	0,56	6	0,48	5	1,04
Menades	✓	76		78	2	2,49	2,34	30	2	1	1	4	34	9	21,2%	6	30%	2	2		0,20	0,00	0	0,31	3	0,31
Provency		245		249	4	2,23	2,08	110	8	2	2	12	122	14	10,0%	6	25%	2	10		1,00	0,55	5	0,40	4	0,95
Sainte-Magnance		475		483	8	2,36	2,21	201	14	4	4	22	223	32	7,7%	7	25%	2	20		2,00	0,41	4	0,98	10	1,39
Saint-Germain-des-Champs		364		370	6	2,12	1,97	172	13	3	3	19	191	22	7,3%	4	25%	1	18		1,80	0,60	6	1,28	13	1,88
Saint-Moré		175		178	3	2,00	1,85	88	7	2	2	11	99	14	6,4%	1	25%	1	10		1,00	0,63	6	0,49	5	1,12
Sermizelles	✓	252		256	4	2,04	1,89	124	10	2	2	14	138	17	9,2%	6	30%	2	12		1,20	0,31	3	0,76	8	1,06
Tharot		90		92	2	2,00	1,85	45	4	1	1	6	51	6	9,2%	2	25%	1	5		0,50	0,36	4	0,00	0	0,36
Thory		207		211	4	2,41	2,26	86	6	2	2	10	96	17	15,0%	10	25%	3	7		0,70	0,27	3	0,62	6	0,89
Vault-de-Lugny	✓	289		294	5	1,90	1,75	153	13	3	3	19	172	25	13,9%	14	30%	5	14		1,40	0,26	3	0,68	7	0,94
Voutenay-sur-Cure	✓	220		224	4	2,32	2,17	95	7	2	2	11	106	19	10,6%	8	30%	3	8		0,80	0,15	1	0,46	5	0,60
Morvan		**1 475**		**1 501**	**26**			**714**	**58**	**15**	**15**	**88**	**802**	**103**		**44**		**25**	**63**	**10,7**	**5,88**	**2,32**	**24**	**4,00**	**44**	**6,31**
Quarré-les-Tombes		662	+ 3,0 %	682	20	2,01	1,86	330	27	7	11	45	375	58	10,5%	25	> 20	20	25	12	2,08	0,68	8	1,82	22	2,50
Beauvilliers		87		88	1	1,99	1,84	44	4	1	1	6	50	0	0,0%	0	25%	0	6		0,60	0,11	1	0,30	3	0,42
Bussières		125	+ 0,5 %	126	1	2,08	1,93	60	5	1	1	7	67	3	3,3%	0	25%	0	7	10	0,70	0,00	0	0,47	5	0,47
Saint-Brancher		311		313	2	2,29	2,14	136	10	3	1	14	150	19	9,7%	7	25%	2	12		1,20	0,47	5	0,92	9	1,39
Saint-Léger-Vauban		290		292	2	2,00	1,85	145	12	3	1	16	161	23	12,4%	12	25%	3	13		1,30	1,04	10	0,50	5	1,54
Vézelien		**2 993**		**3 052**	**59**			**1 544**	**129**	**30**	**35**	**194**	**1 738**	**355**		**200**		**120**	**78**	**8,1**	**9,60**	**3,63**	**39**	**6,23**	**69**	**9,87**
Châtel-Censoir		577	+ 3,0 %	595	18	1,89	1,74	305	26	6	10	42	347	92	16,1%	58	> 20	29	13		2,00	0,73	9	1,48	18	2,21
Asquins	✓	299		308	9	1,88	1,73	159	14	3	5	22	181	17	9,1%	6	> 20	20	2	12		0,17	2	0,83	10	0,99
Saint-Père	✓	308		318	10	1,92	1,77	160	14	3	6	23	183	70	23,4%	52	> 20	26	0		1,50	0,27	3	0,91	11	1,19
Vézelay	✓	290		299	9	1,81	1,66	160	14	3	5	22	182	29	9,5%	11	> 20	20	2			0,12	1	0,08	1	0,20
Asnières-sous-Bois		132		133	1	2,08	1,93	64	5	1	1	7	71	23	15,2%	14	25%	4	3		0,30	0,34	3	0,13	1	0,47
Bois-d'Arcy		25		26	1	1,67	1,52	15	1	0	1	2	17	3	10,5%	1	25%	1	1		0,10	0,00	0	0,00	0	0,00
Brosses		308		310	2	2,10	1,95	146	11	3	1	15	161	2	0,8%	0	25%	0	15		1,50	0,56	6	0,00	0	0,56
Chamoux		90		91	1	1,80	1,65	50	5	1	1	7	57	6	6,2%	0	25%	0	7		0,70	0,24	2	0,00	0	0,24
Foissy-lès-Vézelay	✓	120	+ 0,5 %	121	1	1,71	1,56	70	7	1	1	9	79	11	9,1%	4	30%	2	7		0,70	0,16	2	0,52	5	0,68
Fontenay-près-Vézelay	✓	131		132	1	2,17	2,02	60	4	1	0	5	65	26	18,1%	17	30%	6	0	10	0,00	0,00	0	0,46	5	0,46
Lichères-sur-Yonne		56		57	1	1,50	1,35	37	4	1	1	6	43	9	13,8%	5	25%	2	4		0,40	0,11	1	0,61	6	0,71
Merry-sur-Yonne		200		201	1	2,11	1,96	95	7	2	1	10	105	23	10,3%	10	25%	3	7		0,70	0,37	4	0,35	3	0,72
Montillot	✓	267		269	2	1,99	1,84	134	11	3	1	15	149	26	11,5%	12	30%	4	11		1,10	0,38	4	0,59	6	0,97
Pierre-Perthuis	✓	131		132	1	2,25	2,10	58	4	1	0	5	63	4	5,0%	0	30%	0	5		0,50	0,18	2	0,29	3	0,47
Tharoiseau	✓	59		60	1	2,00	1,85	30	2	1	1	4	34	14	20,0%	10	30%	3	1		0,10	0,00	0	0,00	0	0,00
CCAVM		*18 691*	*+ 2,4 %*	*19 145*	*454*			*9 188*	*802*	*184*	*249*	*1 235*	*10 423*	*1 686*		*879*		*483*	*756*	*13,28*	*56,94*	*20,33*	*283*	*34,10*	*453*	*54,43*

Détail, par « secteur SCoT » et par commune, du scénario démographique, des besoins en logements et en foncier, et du foncier zoné à la date d'arrêt du PLUi

Atlas foncier communal

Le présent atlas foncier expose les capacités foncières retenues au titre du PLUi, tel que défini à la date d'arrêt (mars 2020).

N'apparaissent que les capacités foncières retenues comme telles par les élus, du fait de leur connaissance du terrain, au moyen d'un classement en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

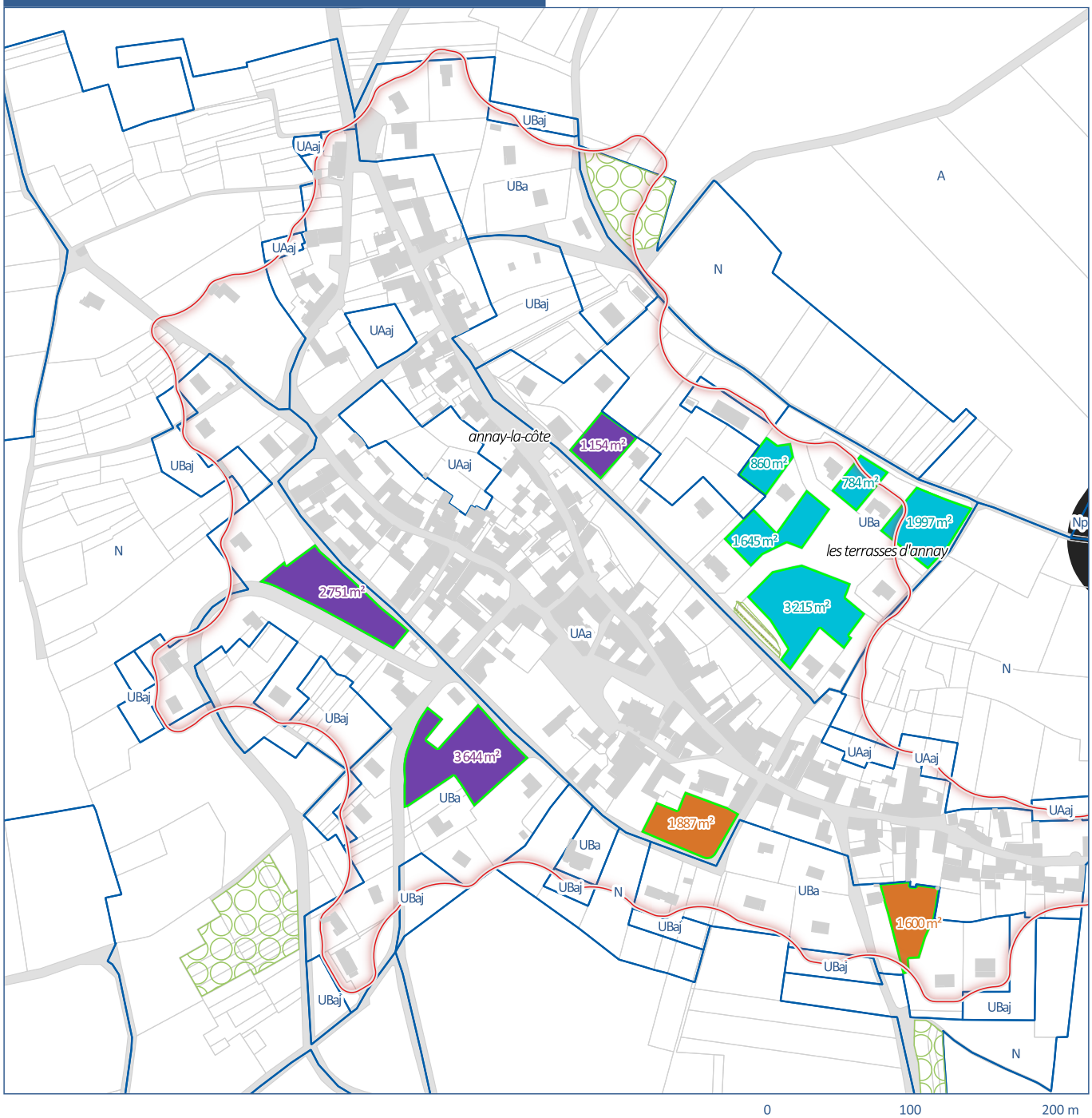
Sont exclues les dents-creuses et optimisations foncières inférieures à 1 000 m², pour le secteur SCoT « aire urbaine d'Avallon », et 1 500 m², pour les secteurs SCoT « Morvan » et « Vézelien ». Sont également exclues les capacités foncières soumises à une servitude sur une part trop importante de leur emprise pour être considérées comme constructible à échéance PLUi : périmètre sanitaire, zone inondable, protection au titre du PLUi, etc.

Enfin, seuls les secteurs disposant de capacités foncières effectives sont présentés dans cet atlas foncier, par conséquent, certaines communes, quartiers ou hameaux peuvent ne pas être représentés. Ils sont donc réputés ne pas avoir de capacité foncière mobilisable à échéance PLUi.

Pour plus de détails sur la méthode employée, se référer à l'*Analyse du potentiel de densification (dents creuses et optimisations foncières)*, p.172.

ANNAY-LA-CÔTE

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,26 ha	

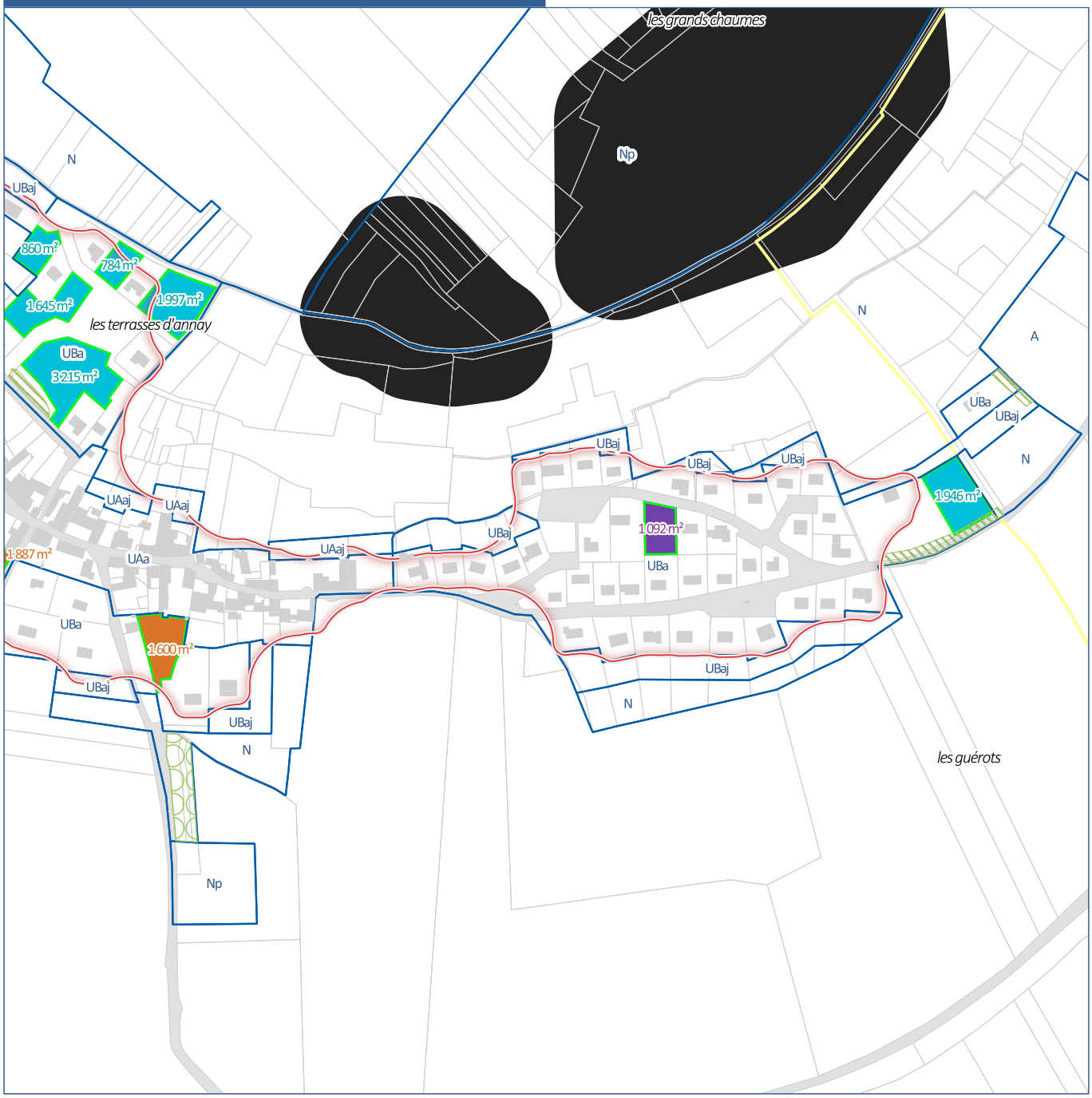
selon la typologie :

Densification	Extension
1,21 ha	1,04 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ANNAY-LA-CÔTE

Maison blanche



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,26 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
1,21 ha	1,04 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ANNÉOT

Annéot

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,47 ha	

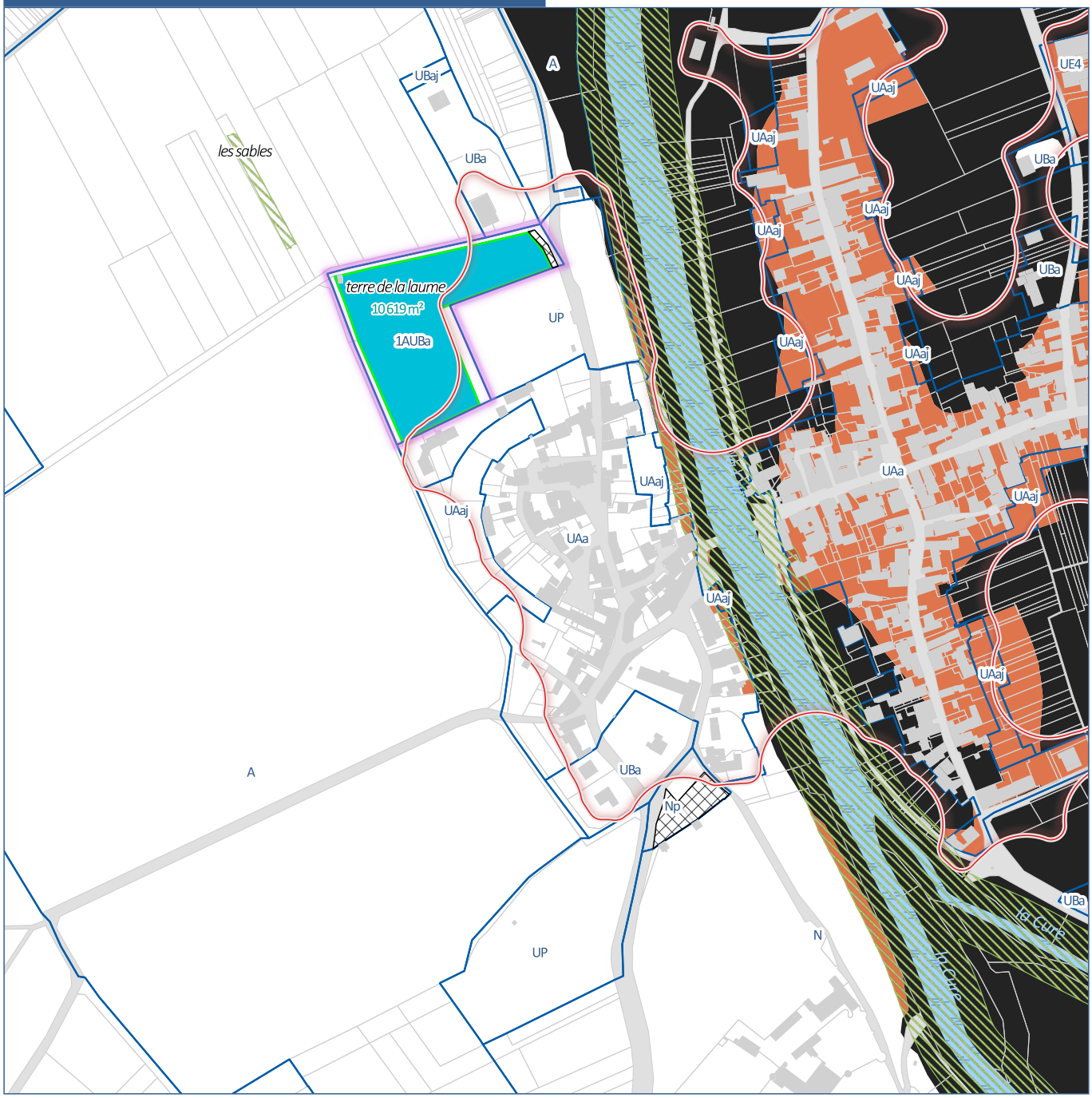
selon la typologie :

Densification	Extension
0,12 ha	0,34 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ARCY-SUR-CURE

Bourg -rive gauche



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,70 ha	3,60 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,21 ha	5,09 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ARCY-SUR-CURE

Bourg - rive droite nord

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,70 ha	3,60 ha

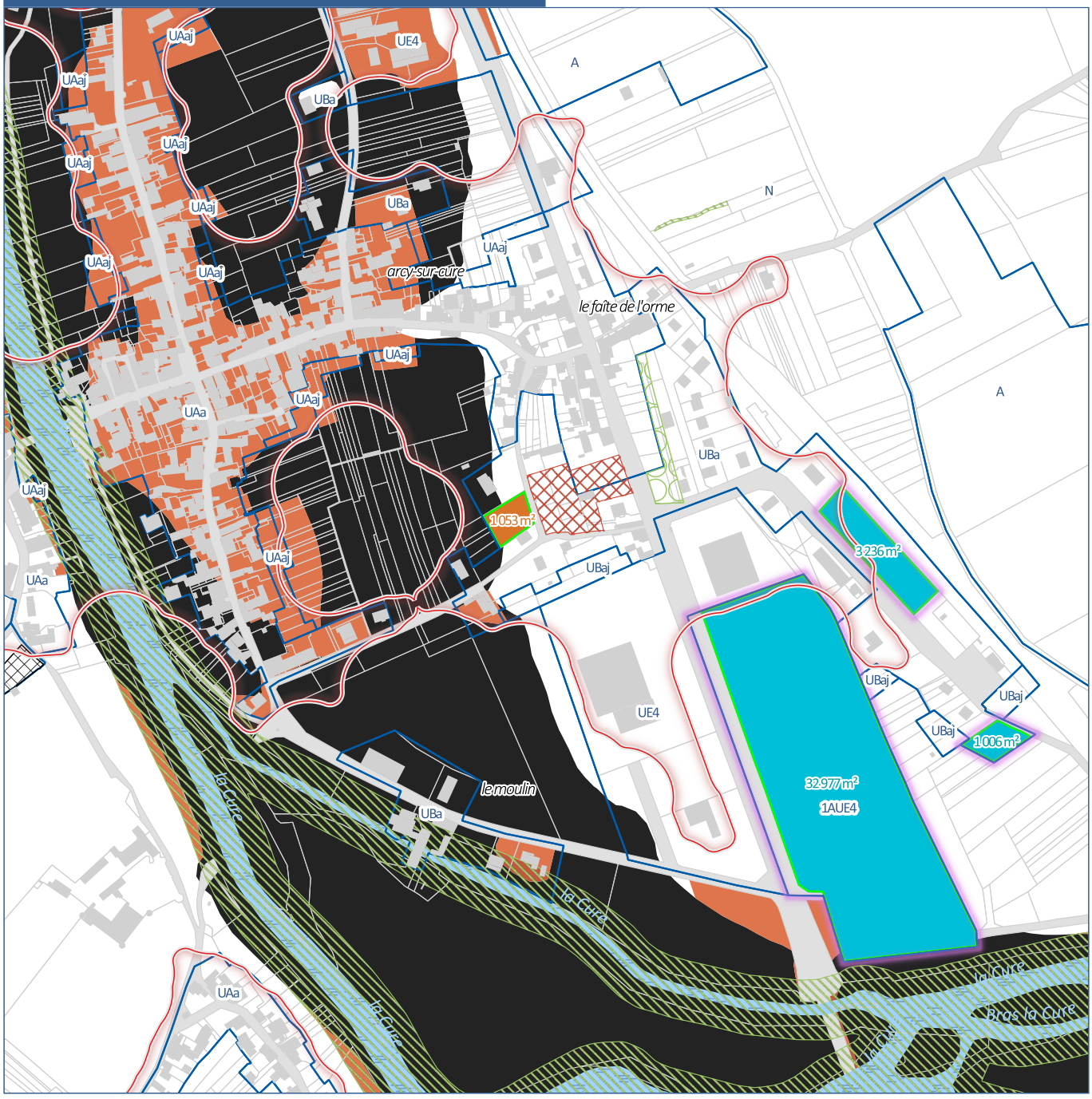
selon la typologie :

Densification	Extension
0,21 ha	5,09 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ARCY-SUR-CURE

Bourg - rive droite sud



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,70 ha	3,60 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,21 ha	5,09 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ARCY-SUR-CURE - SAINT-MORÉ

Lac Sauvin - La Jarrie

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,70 ha	3,60 ha

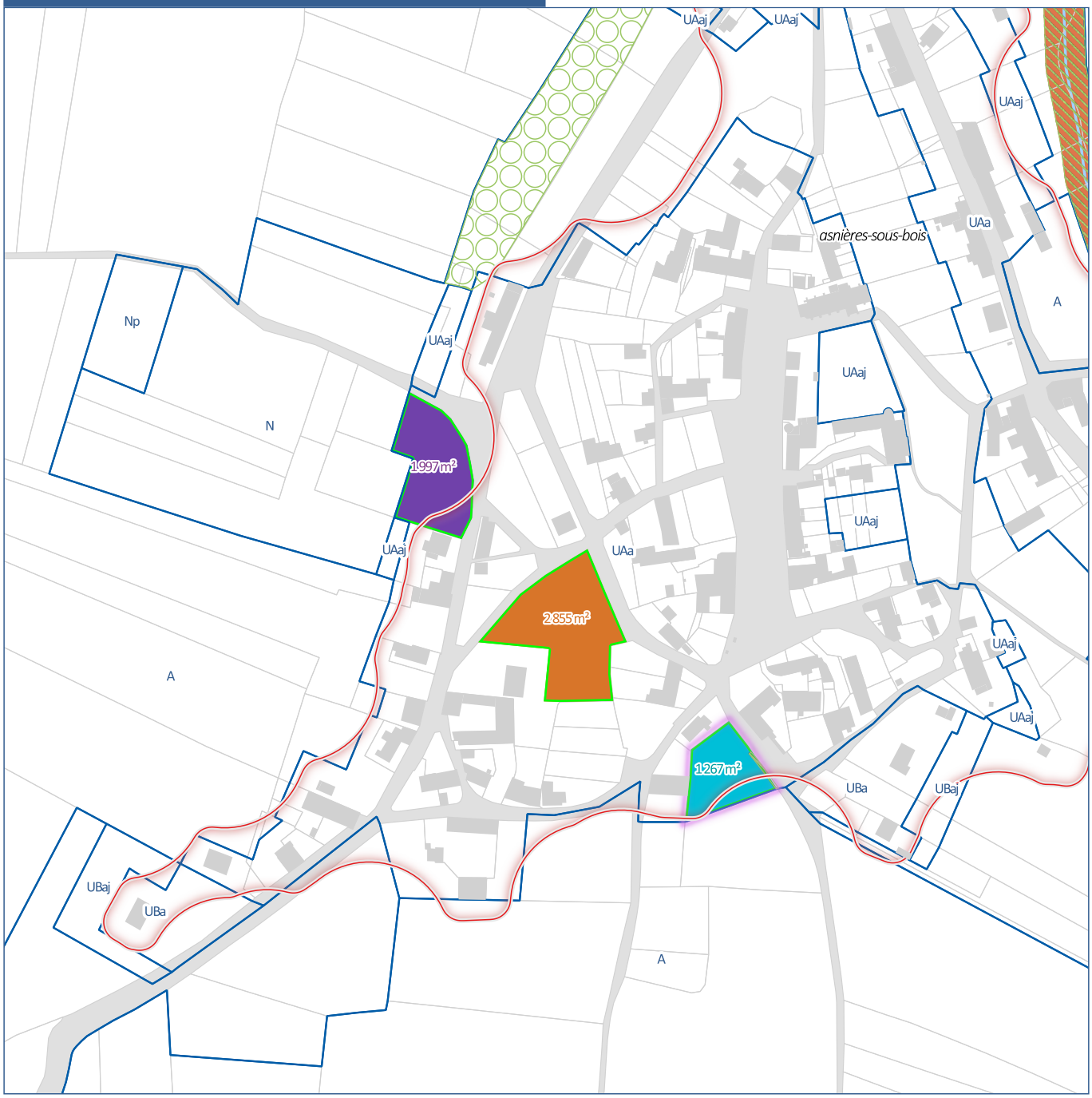
selon la typologie :

Densification	Extension
0,21 ha	5,09 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ASNIÈRES-SOUS-BOIS

Asnières-sous-Bois



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Forts x2

Fond de plan

- Limite communale
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,61 ha	

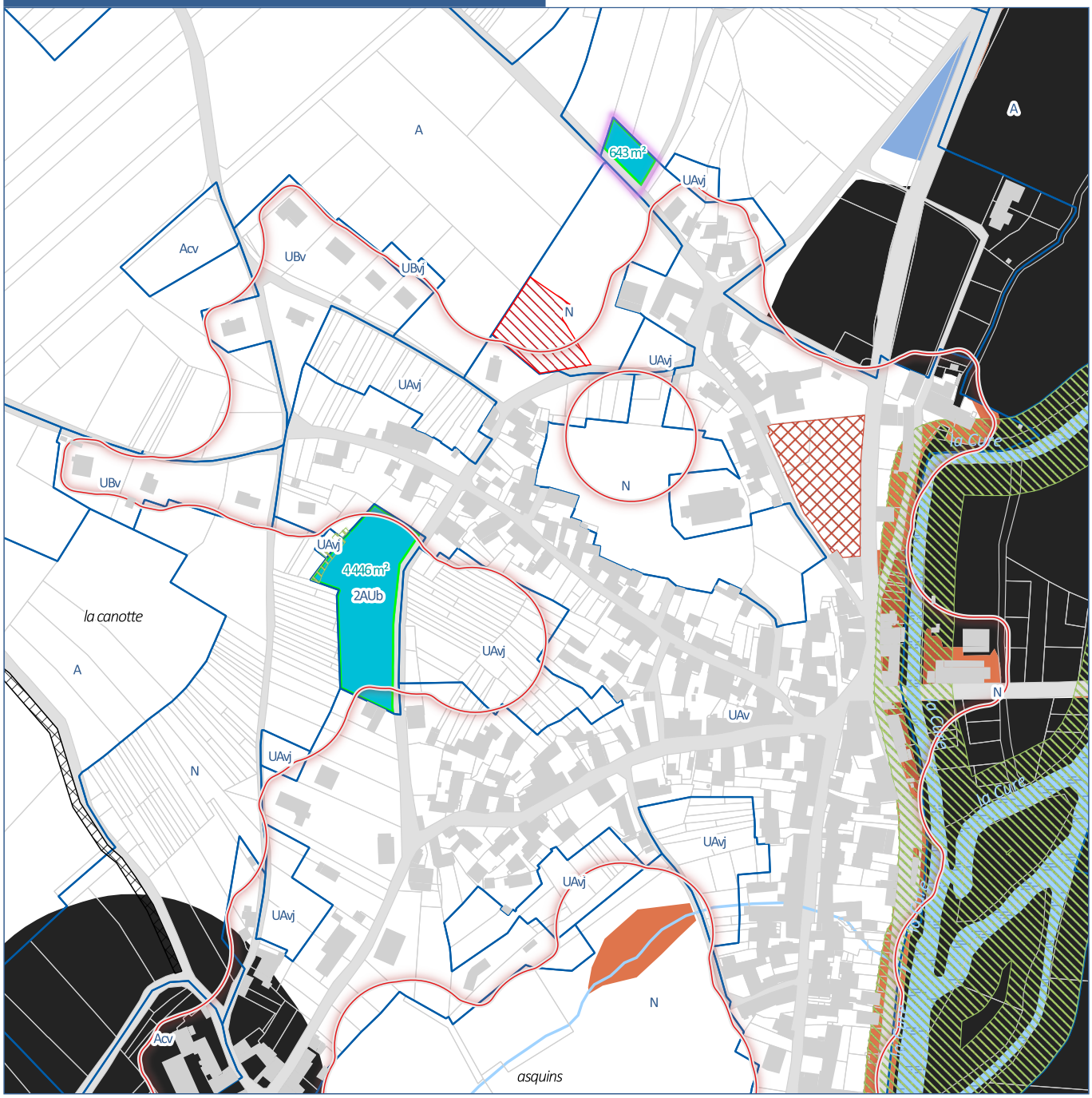
selon la typologie :

Densification	Extension
0,49 ha	0,13 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ASQUINS

Bourg - nord



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Secteur non aedificandi

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,07 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,24 ha	0,83 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ASQUINS

Bourg - sud

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,07 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,24 ha	0,83 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ASQUINS- VÉZELAY

Les Chaumots

Enveloppe urbaine

Zonage

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,07 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,24 ha	0,83 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ATHIE

Athie

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,49 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,12 ha	0,37 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON

Centre-ville - NO

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
10,55 ha	19,90 ha

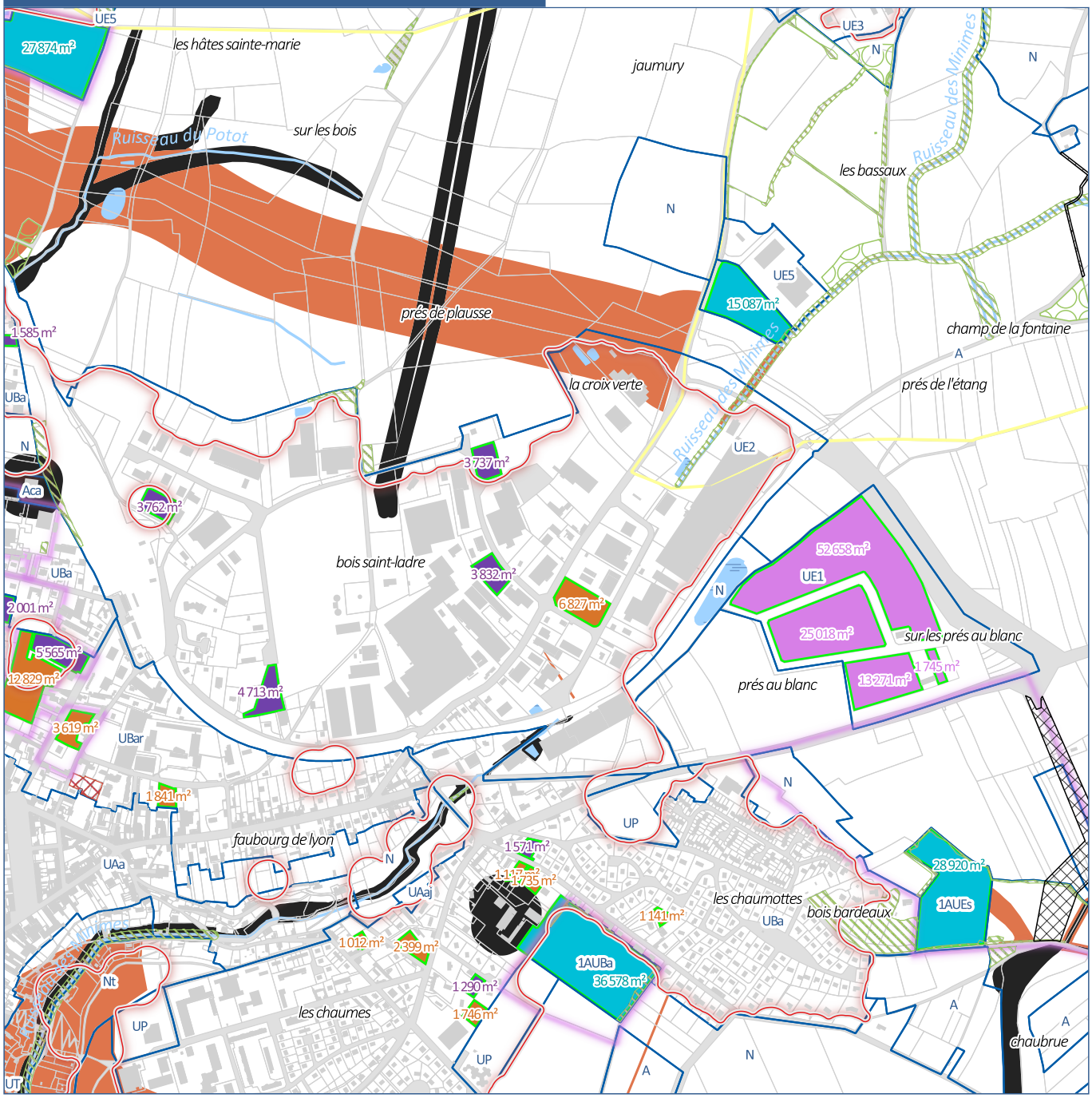
selon la typologie :

Densification	Extension
19,81 ha	10,63 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON

Centre-ville - NE



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Commercialisée (éco)

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
10,55 ha	19,90 ha

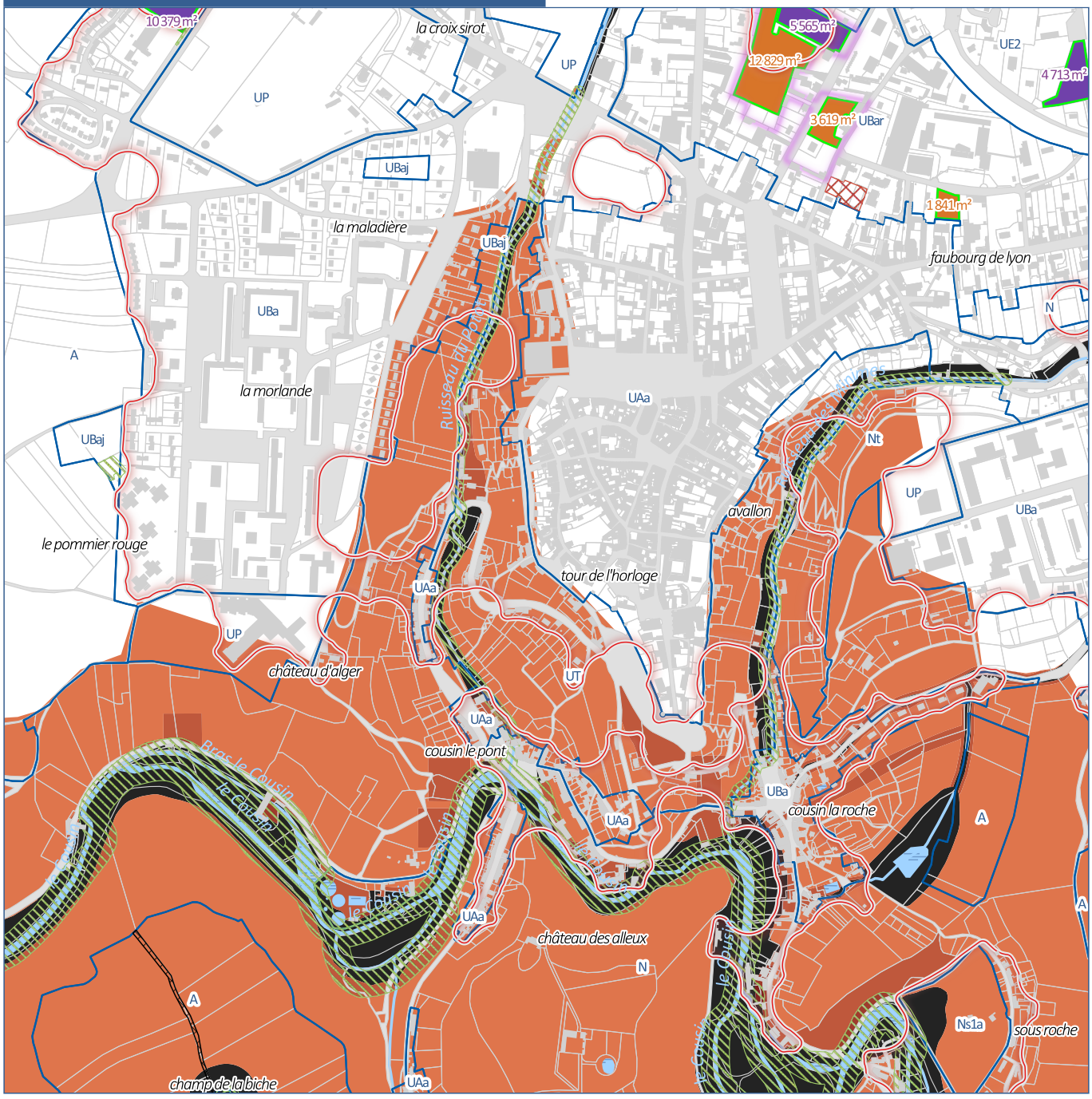
selon la typologie :

Densification	Extension
19,81 ha	10,63 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON

Centre-ville - SO



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Forts x5

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
10,55 ha	19,90 ha

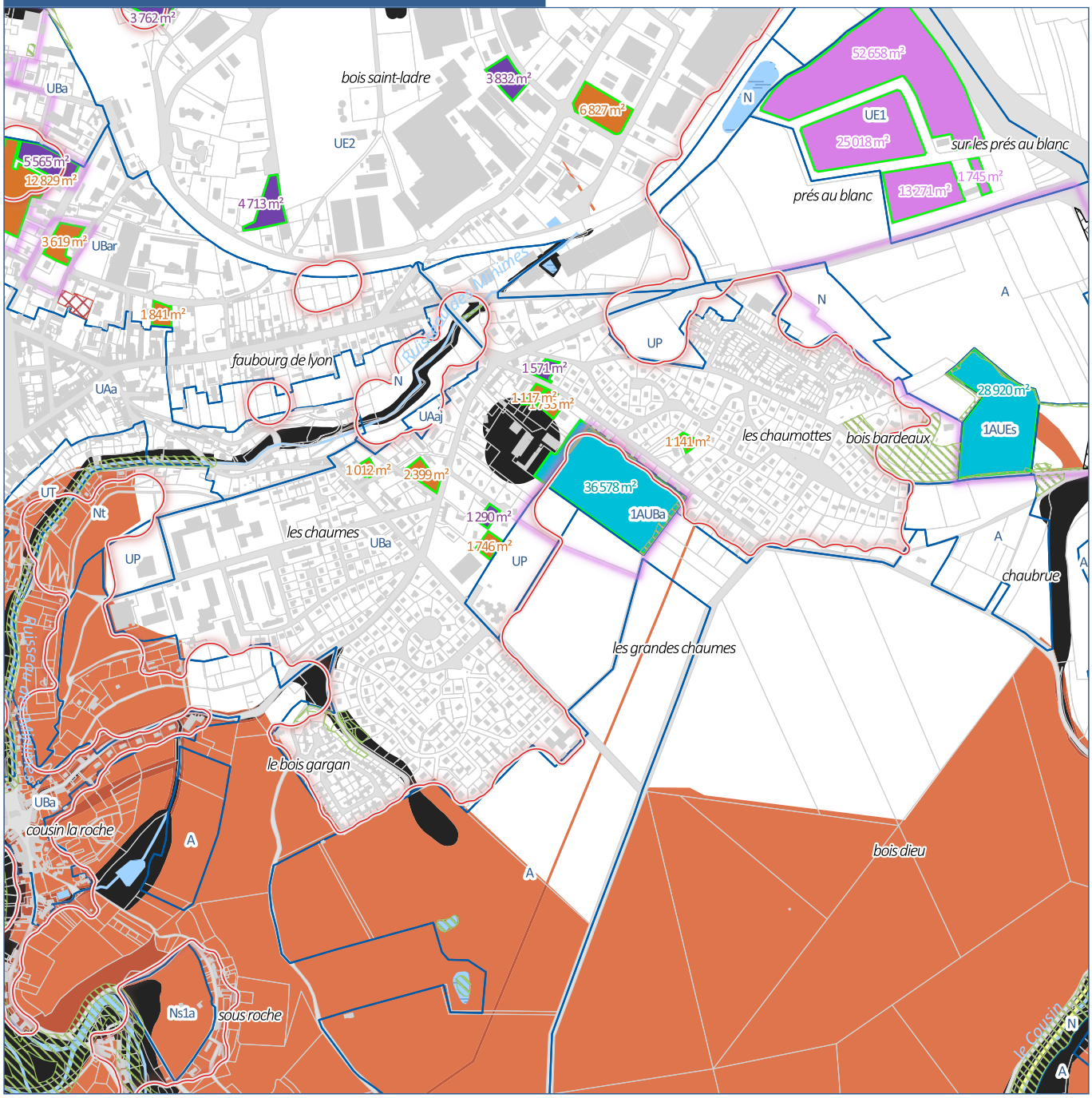
selon la typologie :

Densification	Extension
19,81 ha	10,63 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON

Centre-ville - SE



0 200 400 m

Enveloppe urbaine
Zonage

Prescriptions surfaciques
- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur paysager/patrimonial
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée
- Dent creuse
- Optimisation
- Commercialisée (éco)
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants
- Bloquant
- Forts x2
- Forts x3
- Forts x4
- Forts x5

Fond de plan
- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
10,55 ha	19,90 ha

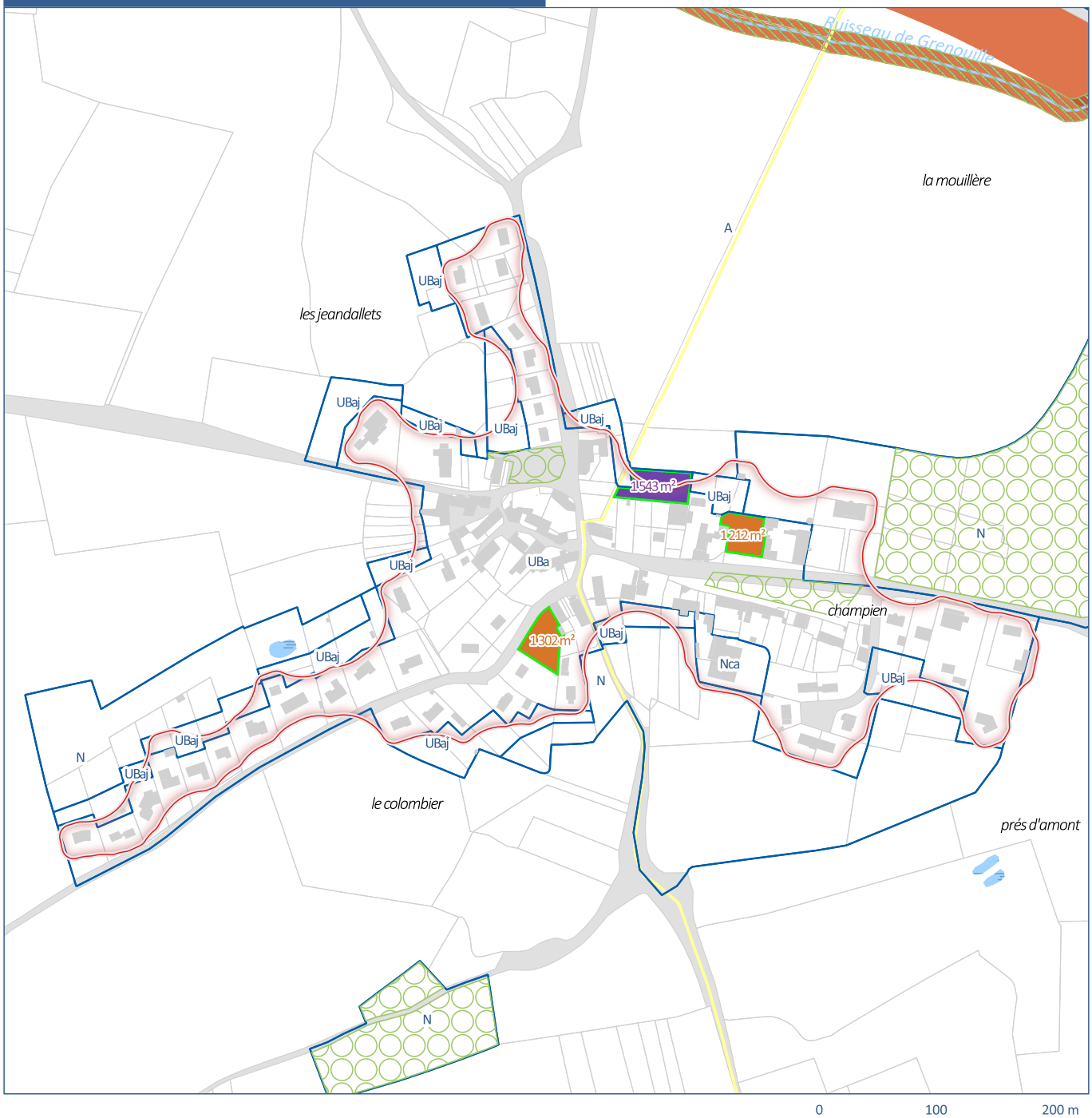
selon la typologie :

Densification	Extension
19,81 ha	10,63 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON- PONTAUBERT

Champien



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
10,55 ha	19,90 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
19,81 ha	10,63 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON - ÉTAULE

Champ Ravier

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,20 ha	1,50 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,38 ha	2,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

AVALLON

Chassigny

Enveloppe urbaine
Zonage

Prescriptions surfaciques
Secteur à OAP
Espace boisé classé
Emplacement réservé
Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée
Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants
Bloquant
Forts x2
Forts x3

Fond de plan
Limite communale
Plan d'eau
Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
10,55 ha	19,90 ha

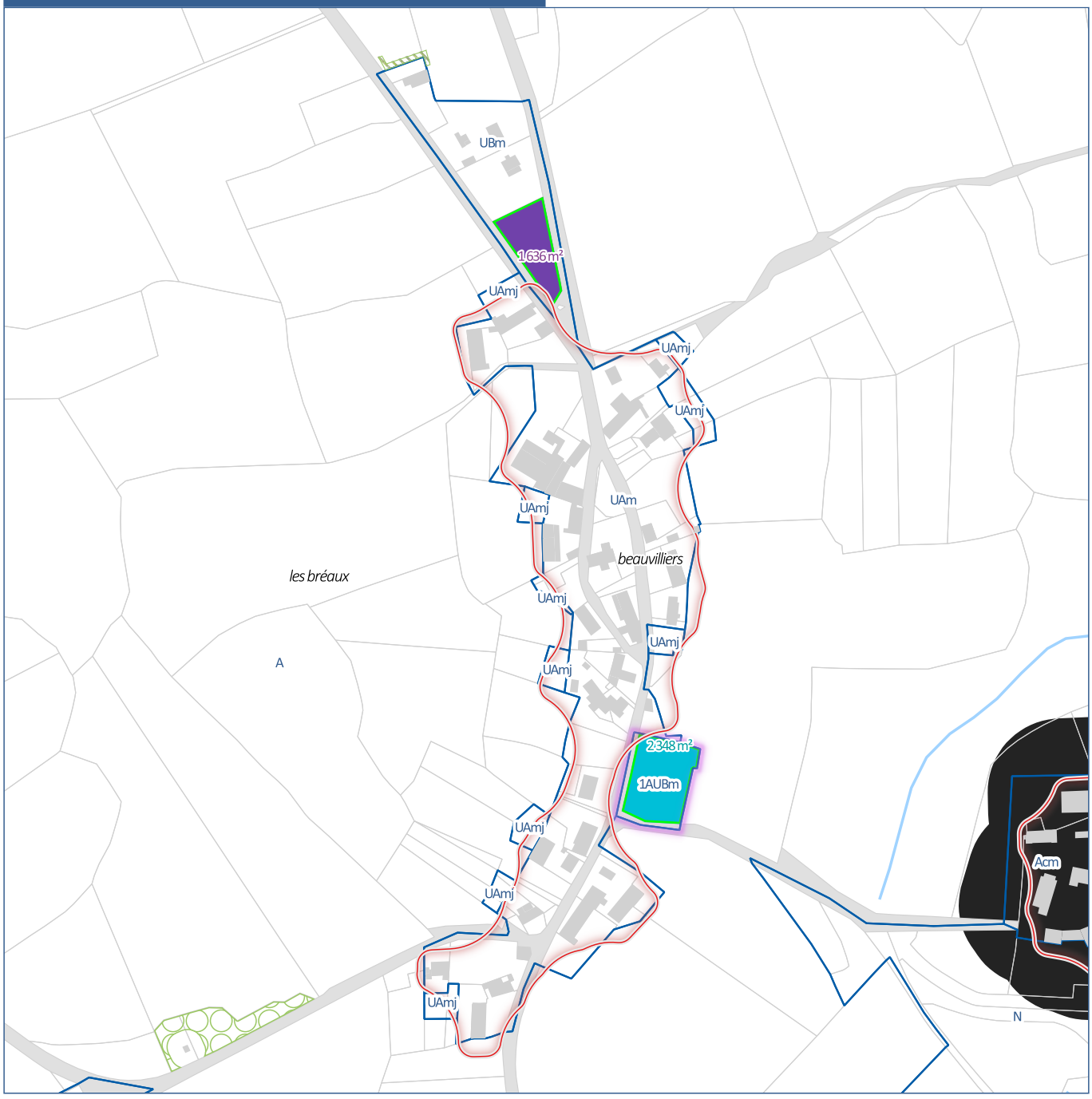
selon la typologie :

Densification	Extension
19,81 ha	10,63 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

BEAUVILLIERS

Beauvilliers



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,47 ha	

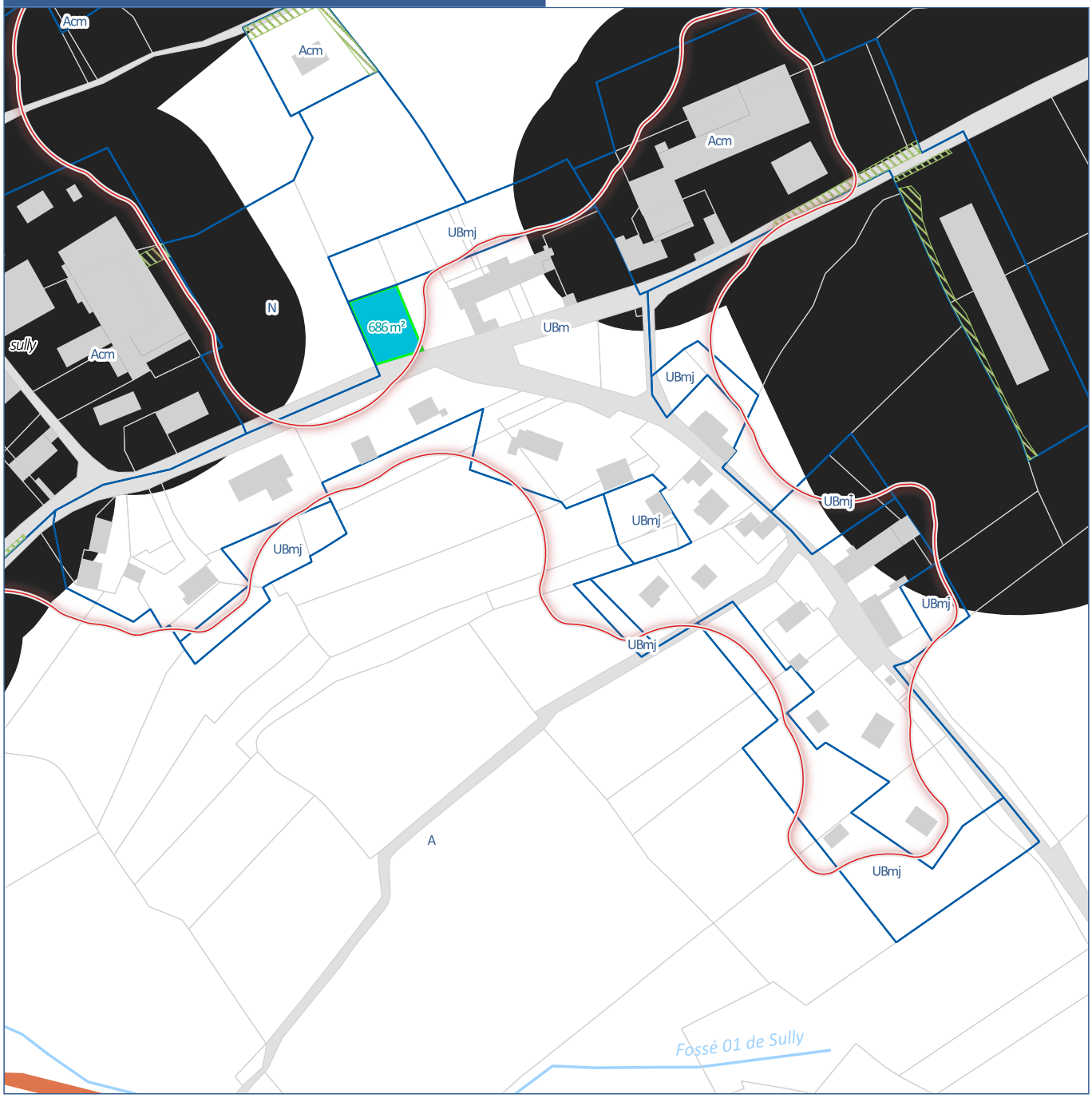
selon la typologie :

Densification	Extension
0,16 ha	0,30 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

BEAUVILLIERS

Sully



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,47 ha	

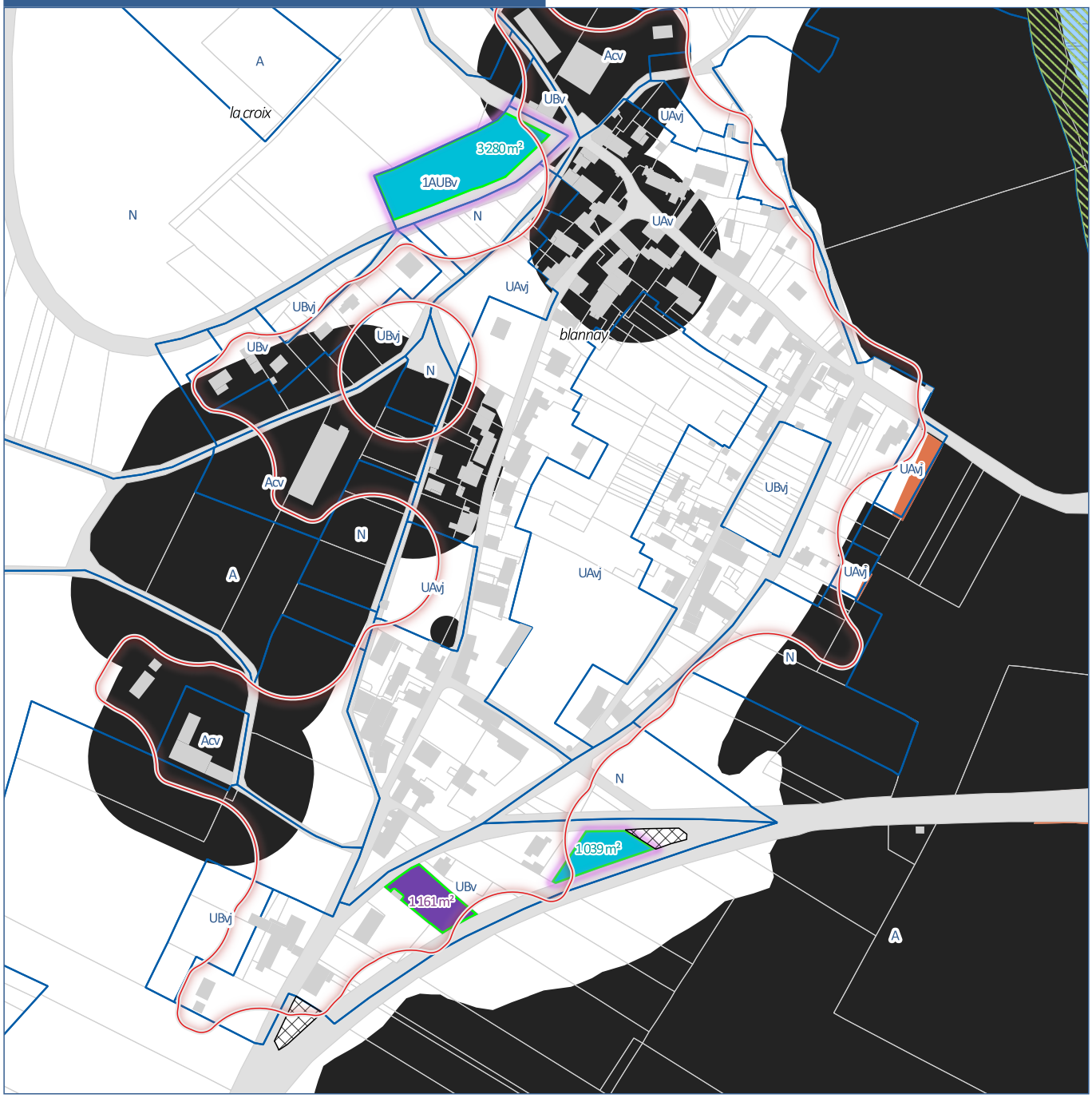
selon la typologie :

Densification	Extension
0,16 ha	0,30 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

BLANNAY

Blannay



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,55 ha	

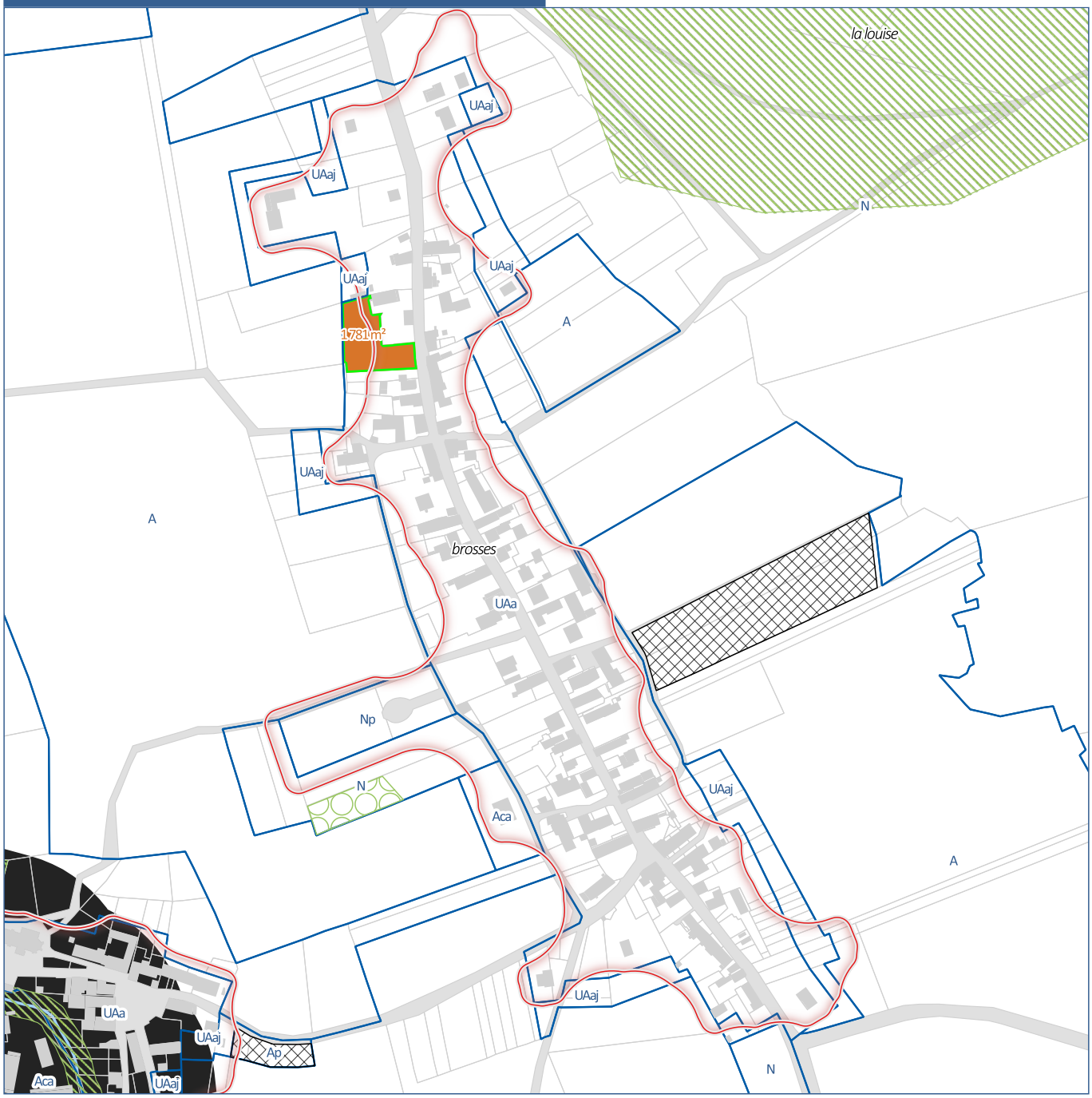
selon la typologie :

Densification	Extension
0,12 ha	0,43 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

BROSSES

Bourg



0 100 200 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,80 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,80 ha	

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

BROSSES

Chevroche

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,80 ha	

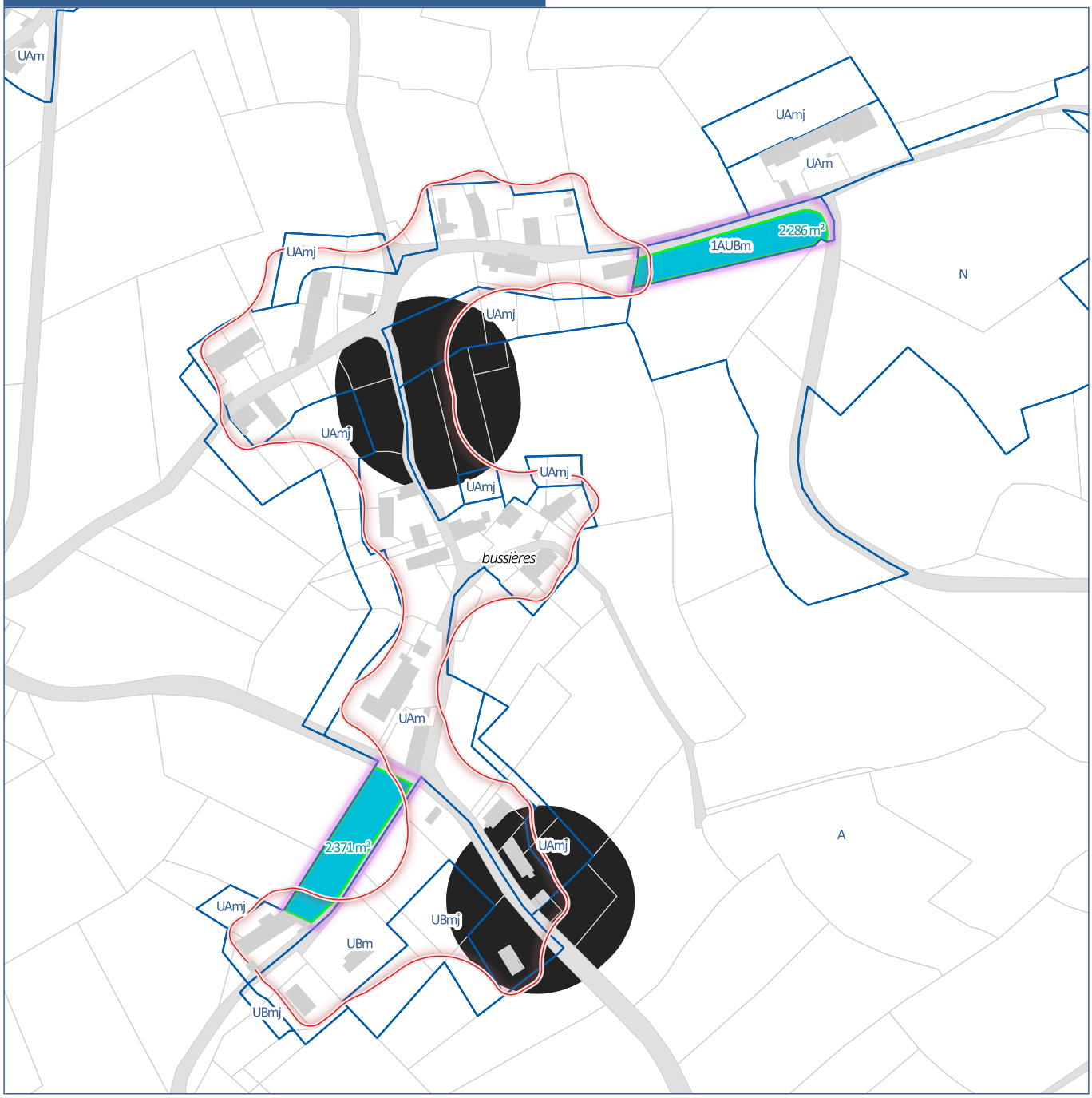
selon la typologie :

Densification	Extension
0,80 ha	

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

BUSSIÈRES

Bussières



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,47 ha	

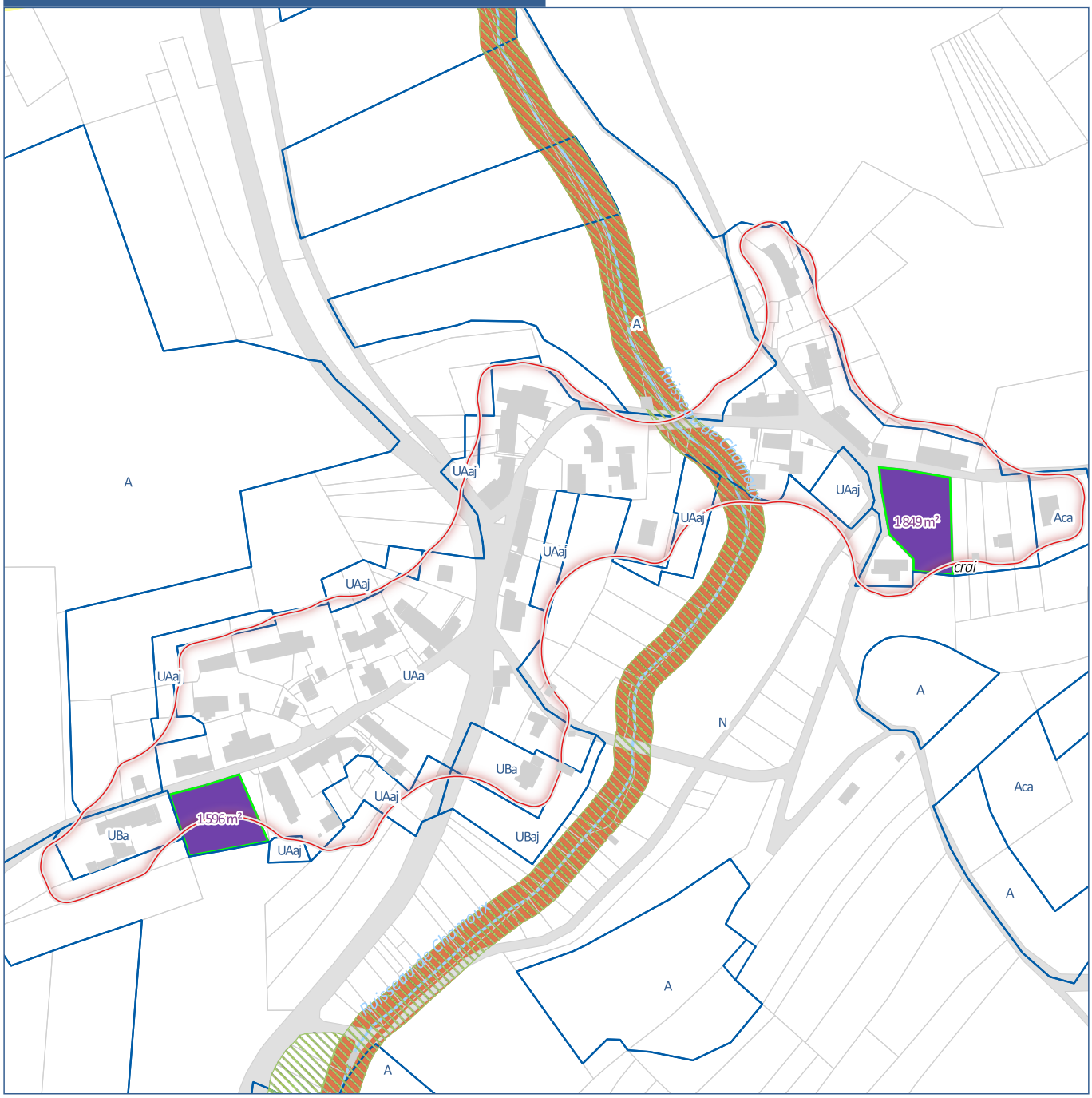
selon la typologie :

Densification	Extension
	0,47 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHAMOUX

Crai



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,34 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,34 ha	

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHASTELLUX-SUR-CURE

La Rue de la Croix

Enveloppe urbaine

Zonage

Fond de plan

Limite communale

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,65 ha	

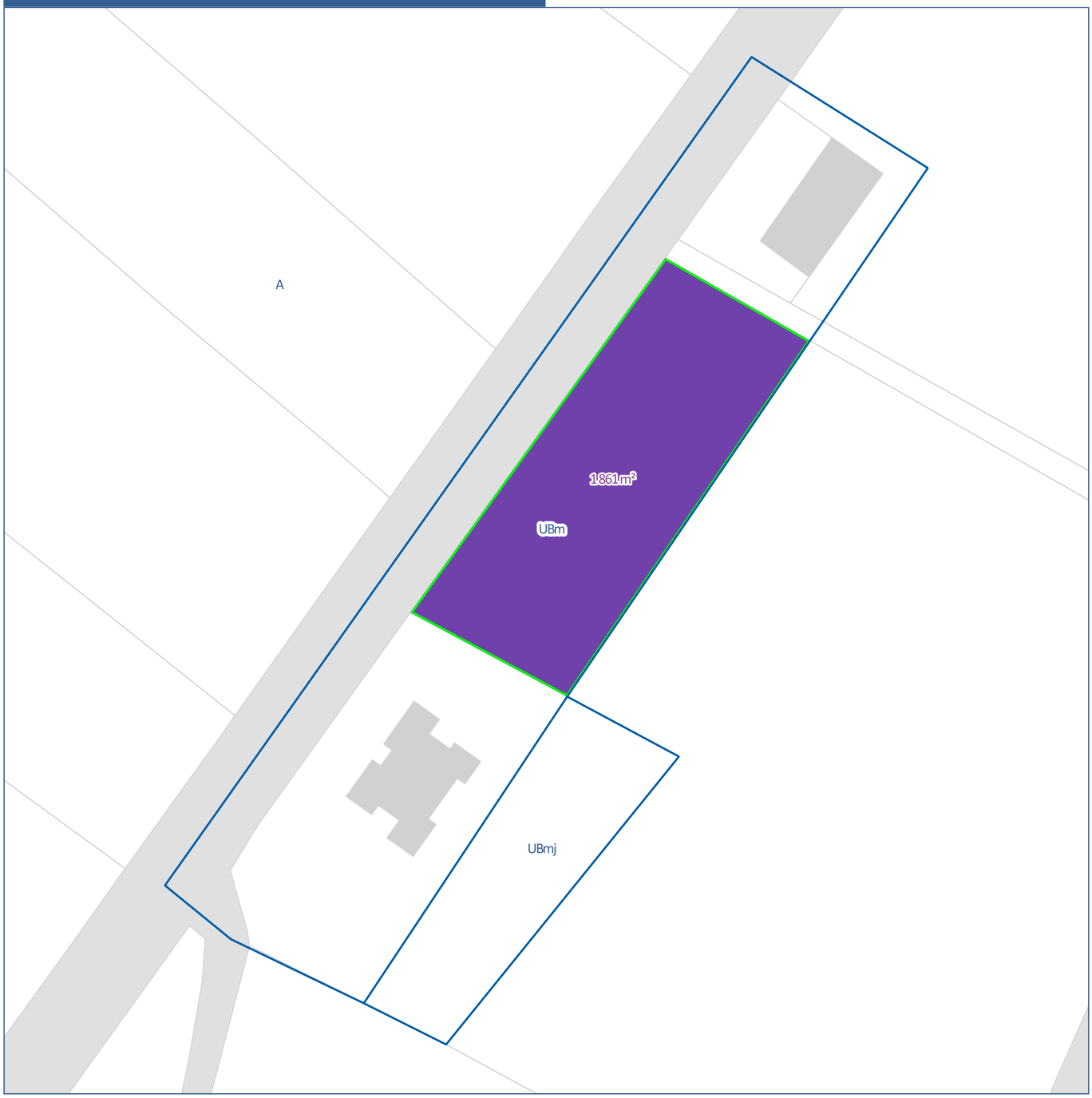
selon la typologie :

Densification	Extension
0,55 ha	0,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHASTELLUX-SUR-CURE

La Bascule



Zonage

Fond de plan

Limite communale

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,65 ha	

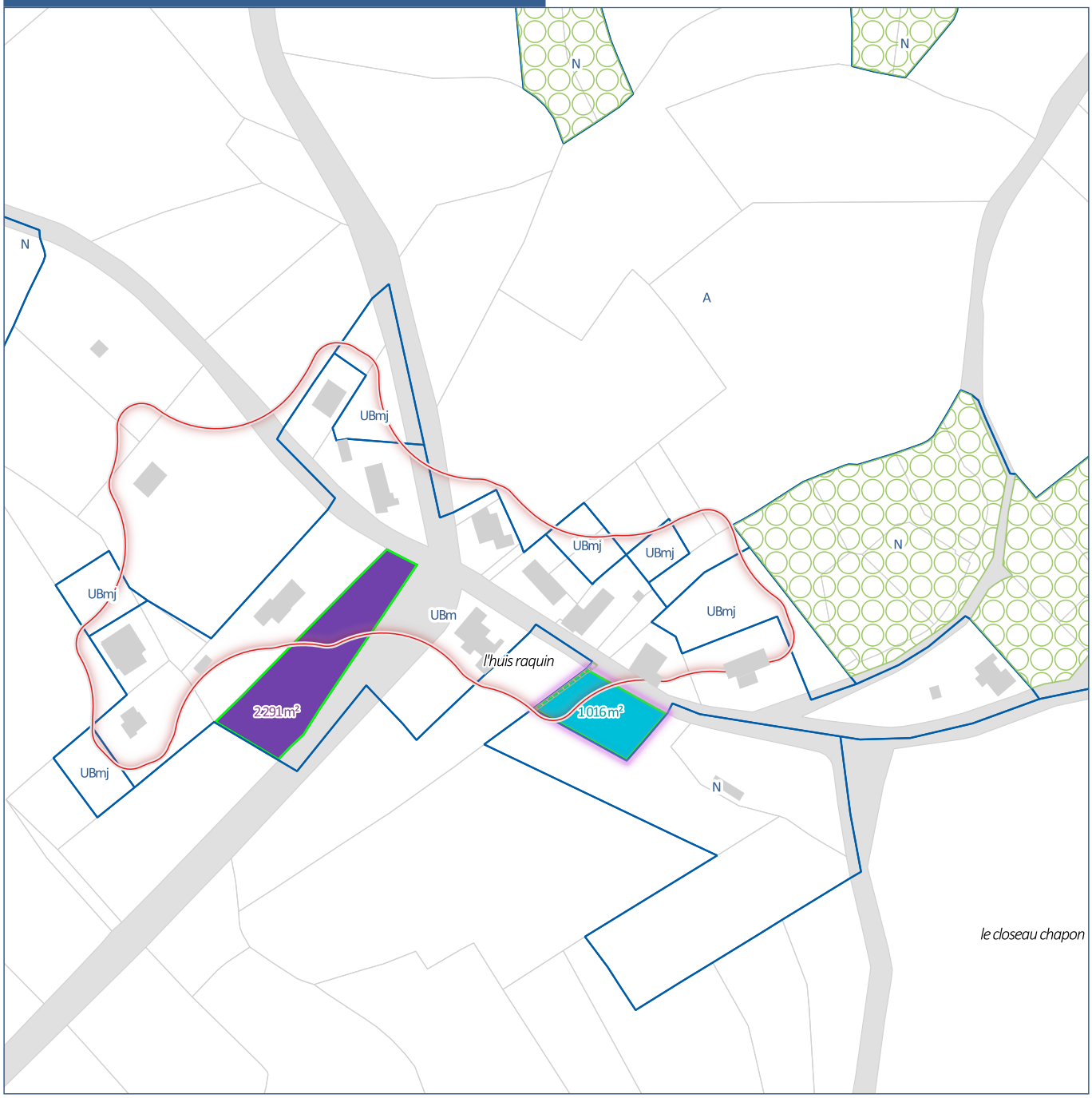
selon la typologie :

Densification	Extension
0,55 ha	0,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHASTELLUX-SUR-CURE

L'Huis Raquin



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

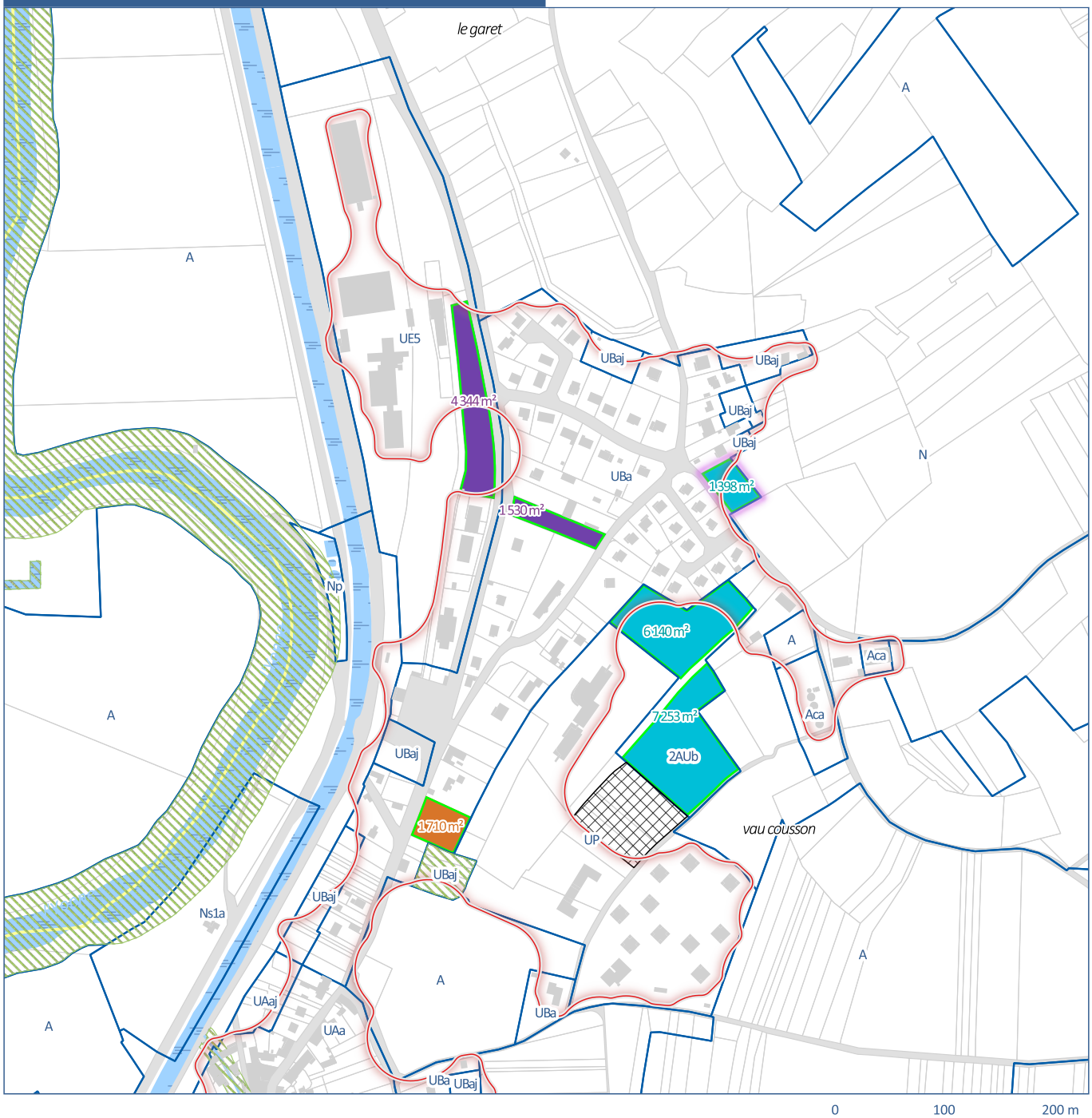
Habitat	Éco. & Équipts
0,65 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,55 ha	0,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHÂTEL-CENSOIR



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation
- Extension

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,52 ha	0,43 ha

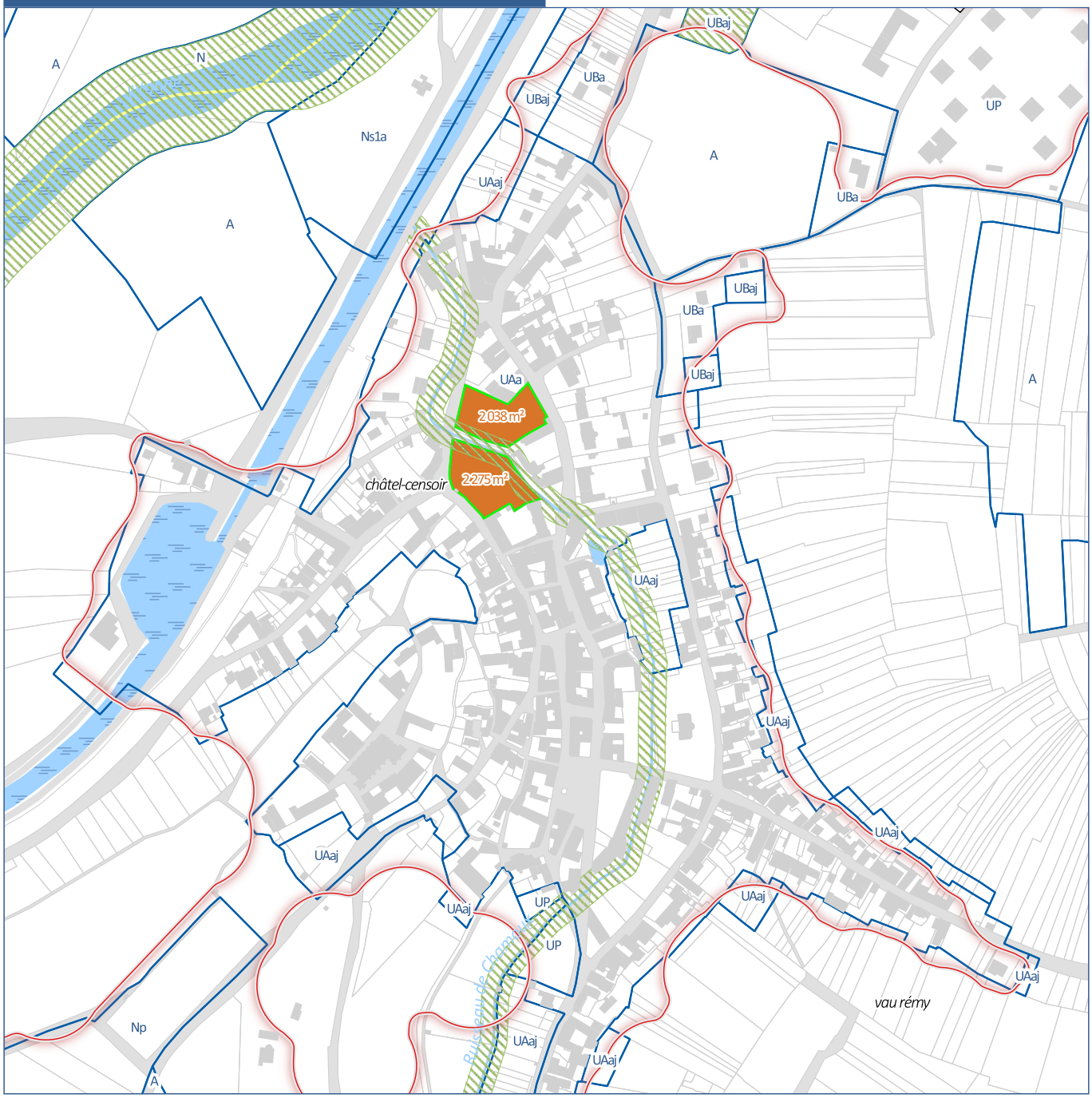
selon la typologie :

Densification	Extension
1,48 ha	1,48 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHÂTEL-CENSOIR

Centre-bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,52 ha	0,43 ha

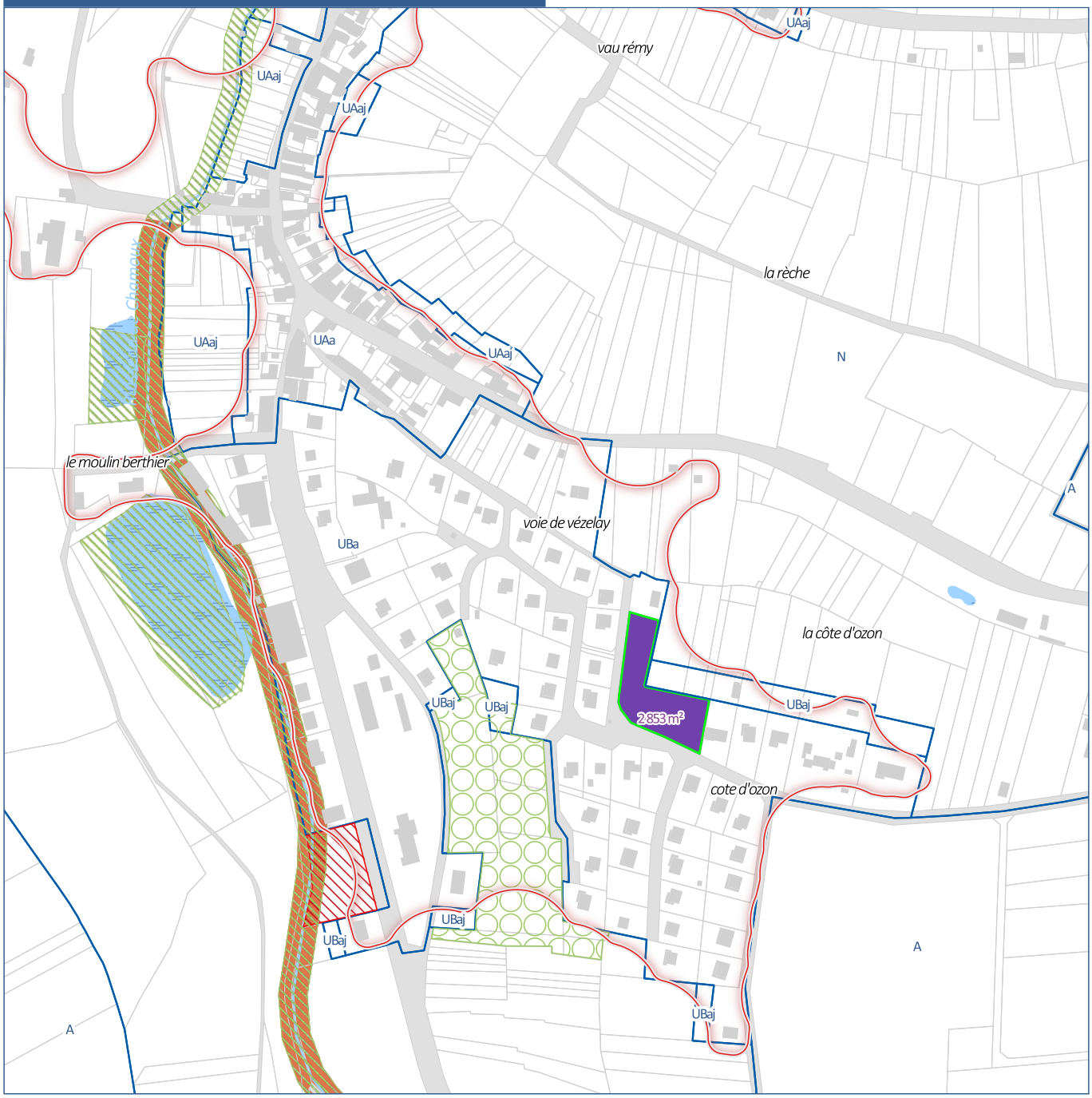
selon la typologie :

Densification	Extension
1,48 ha	1,48 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CHÂTEL-CENSOIR

Côte d'Ozon



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Secteur non aedificandi

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,52 ha	0,43 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
1,48 ha	1,48 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CUSSY-LES-FORGES

Bourg ouest - La croix blanche

- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Secteur paysager/patrimonial
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant
- Forts x2
- Simples x3

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,79 ha	0,74 ha

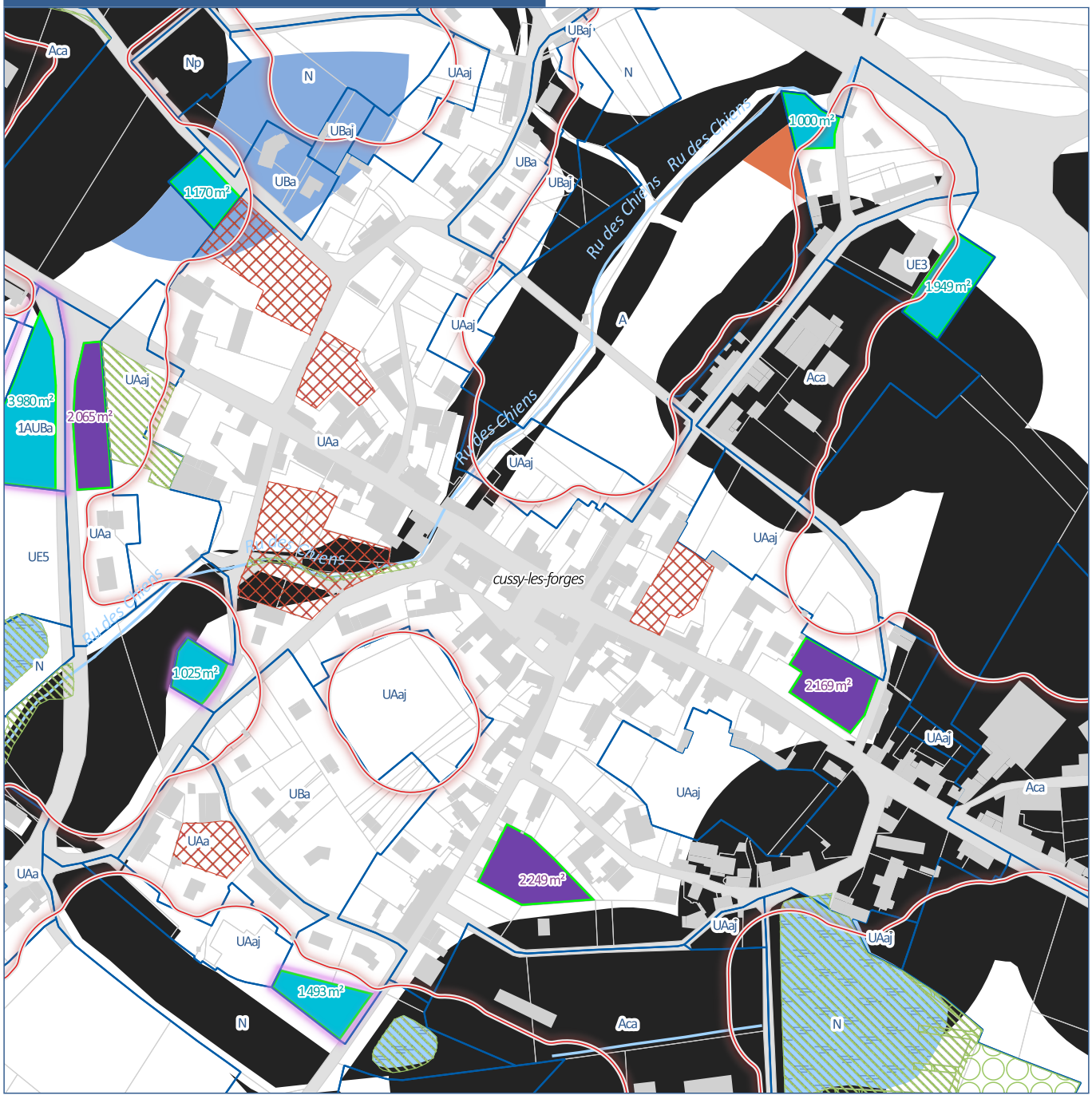
selon la typologie :

Densification	Extension
1,24 ha	1,29 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CUSSY-LES-FORGES

Bourg - est



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,79 ha	0,74 ha

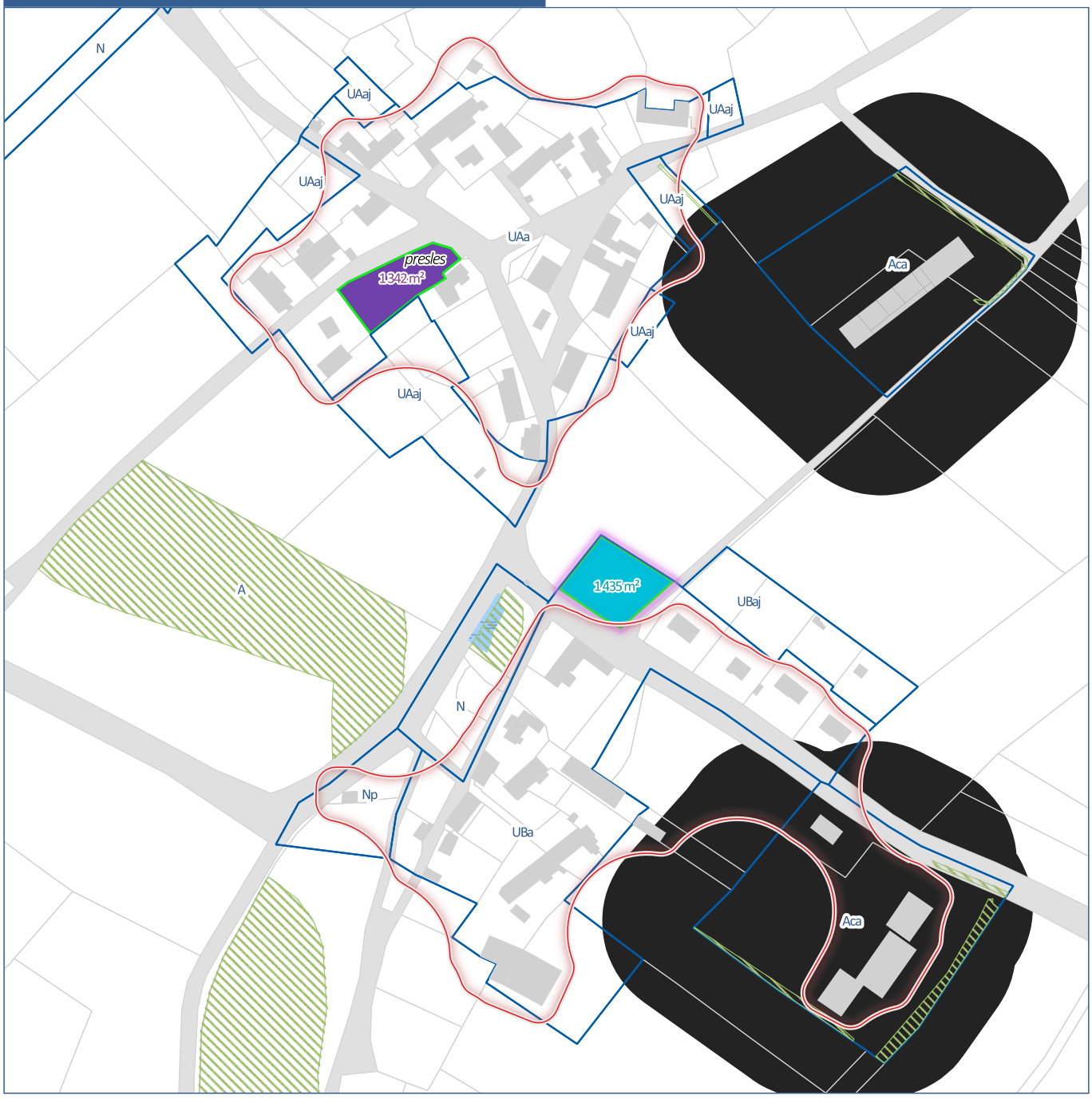
selon la typologie :

Densification	Extension
1,24 ha	1,29 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

CUSSY-LES-FORGES

Presles



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,79 ha	0,74 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
1,24 ha	1,29 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

DOMECY-SUR-CURE

Usy - Le Crot

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Secteur non aedificandi

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,50 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,23 ha	1,27 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

DOMECY-SUR-CURE

Usy

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Secteur non aedificandi

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,50 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,23 ha	1,27 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

DOMECY-SUR-CURE

Domecy-sur-Cure

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,50 ha	

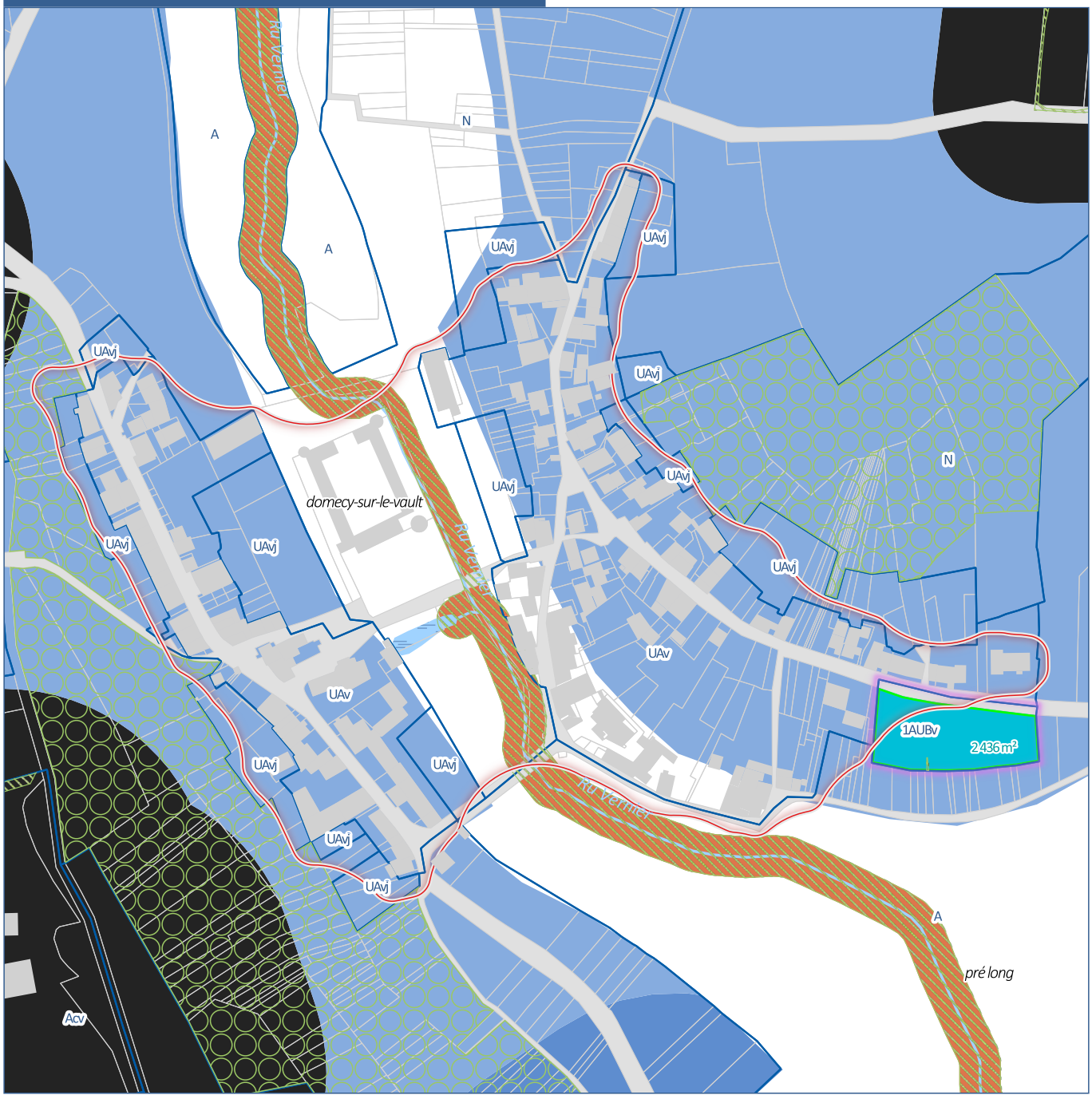
selon la typologie :

Densification	Extension
0,23 ha	1,27 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

DOMECY-SUR-LE-VAULT

Domecy-sur-le-Vault



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Simples x3

Simples x4

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,24 ha	

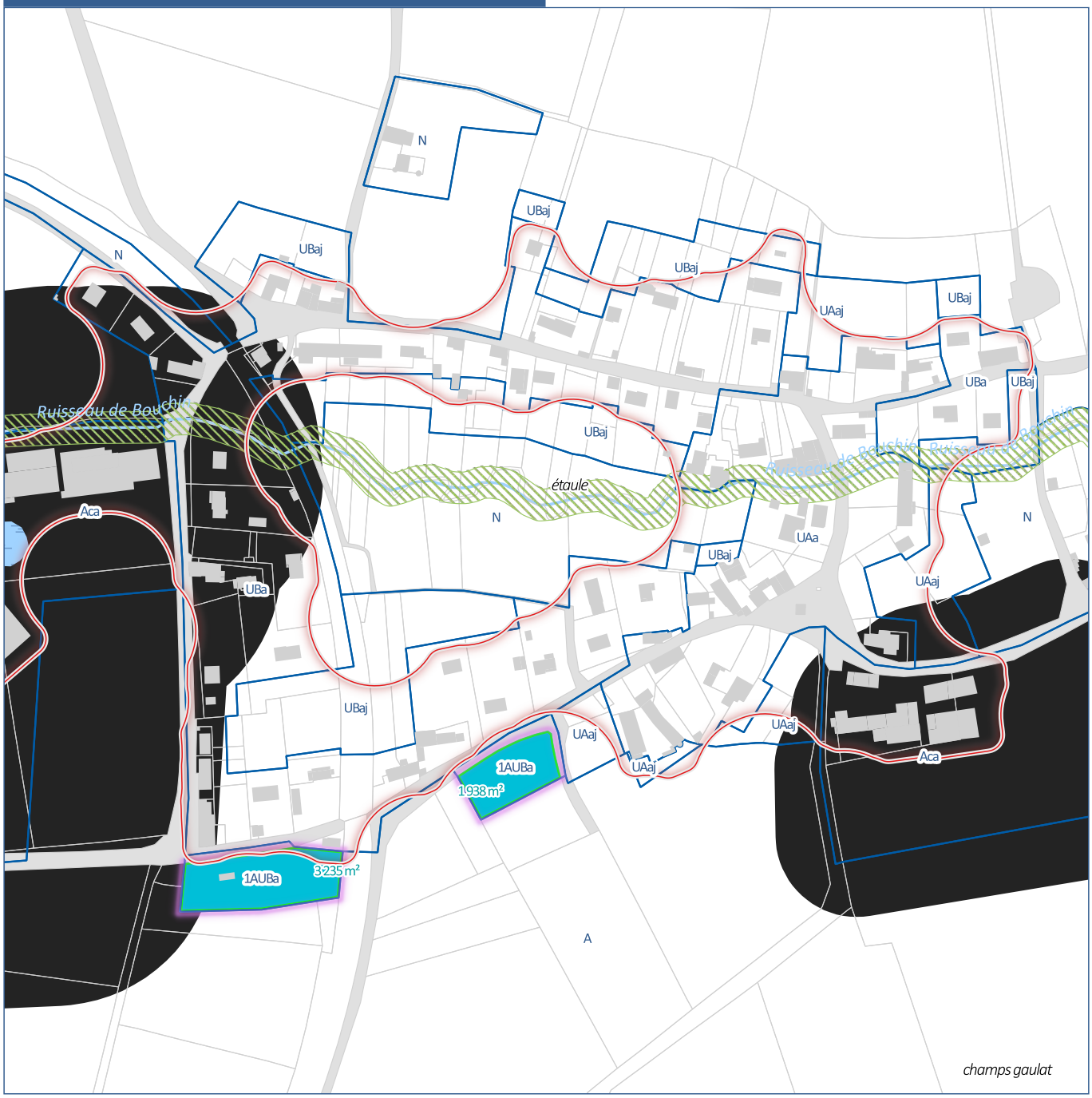
selon la typologie :

Densification	Extension
	0,24 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ÉTAULE

Étaule



0 90 180 m

Enveloppe urbaine
Zonage

Prescriptions surfaciques
Secteur à OAP
Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée
Extension

Nature et nombre des facteurs limitants
Bloquant

Fond de plan
Limite communale
Plan d'eau
Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,20 ha	1,50 ha

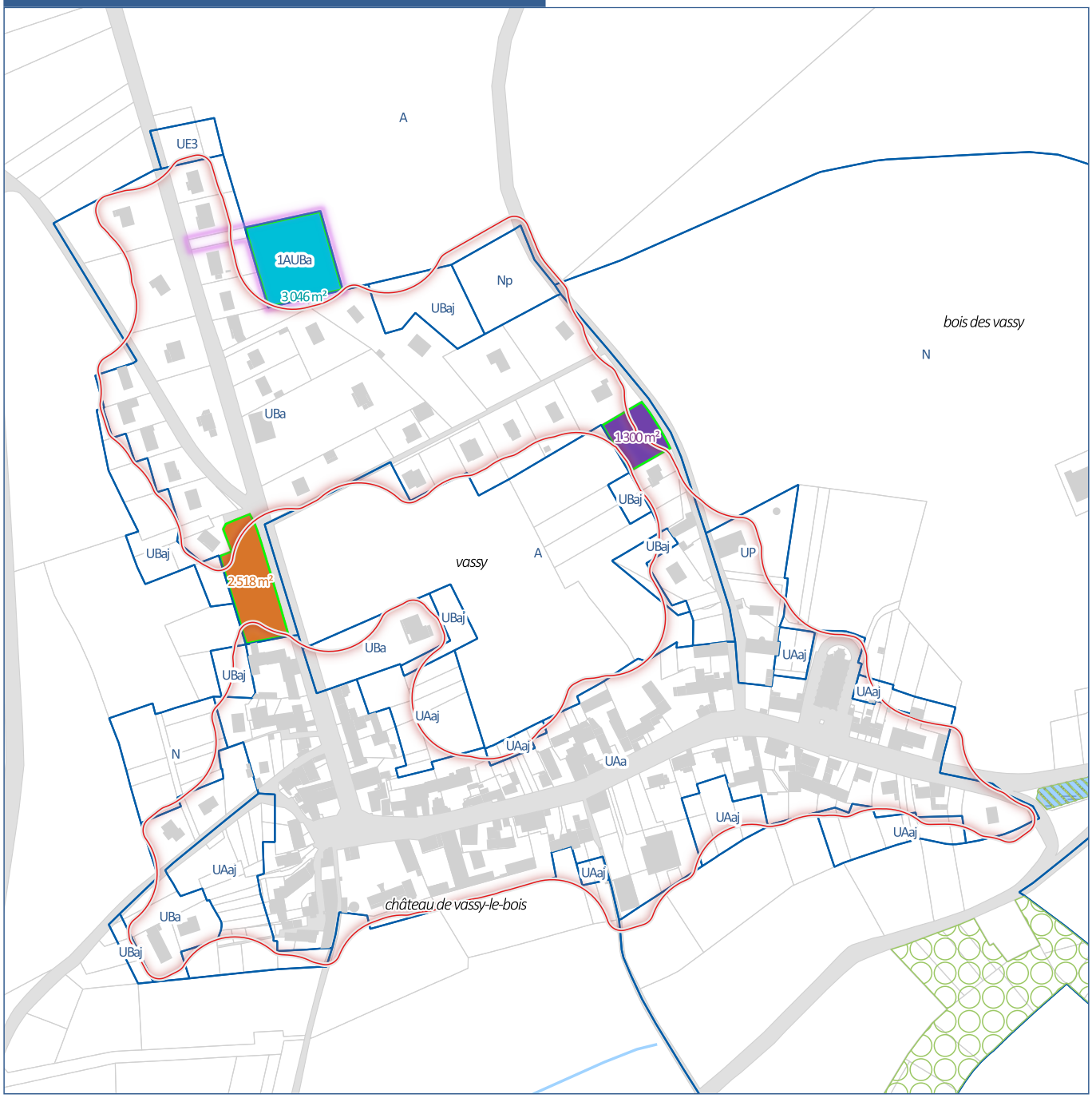
selon la typologie :

Densification	Extension
0,38 ha	2,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ÉTAULE

Vassy



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation
- Extension

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,20 ha	1,50 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,38 ha	2,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

FOISSY-LÈS-VÉZELAY

Bourg

- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Forts x2
- Forts x3
- Forts x4
- Forts x5

Fond de plan

- Limite communale
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,75 ha	

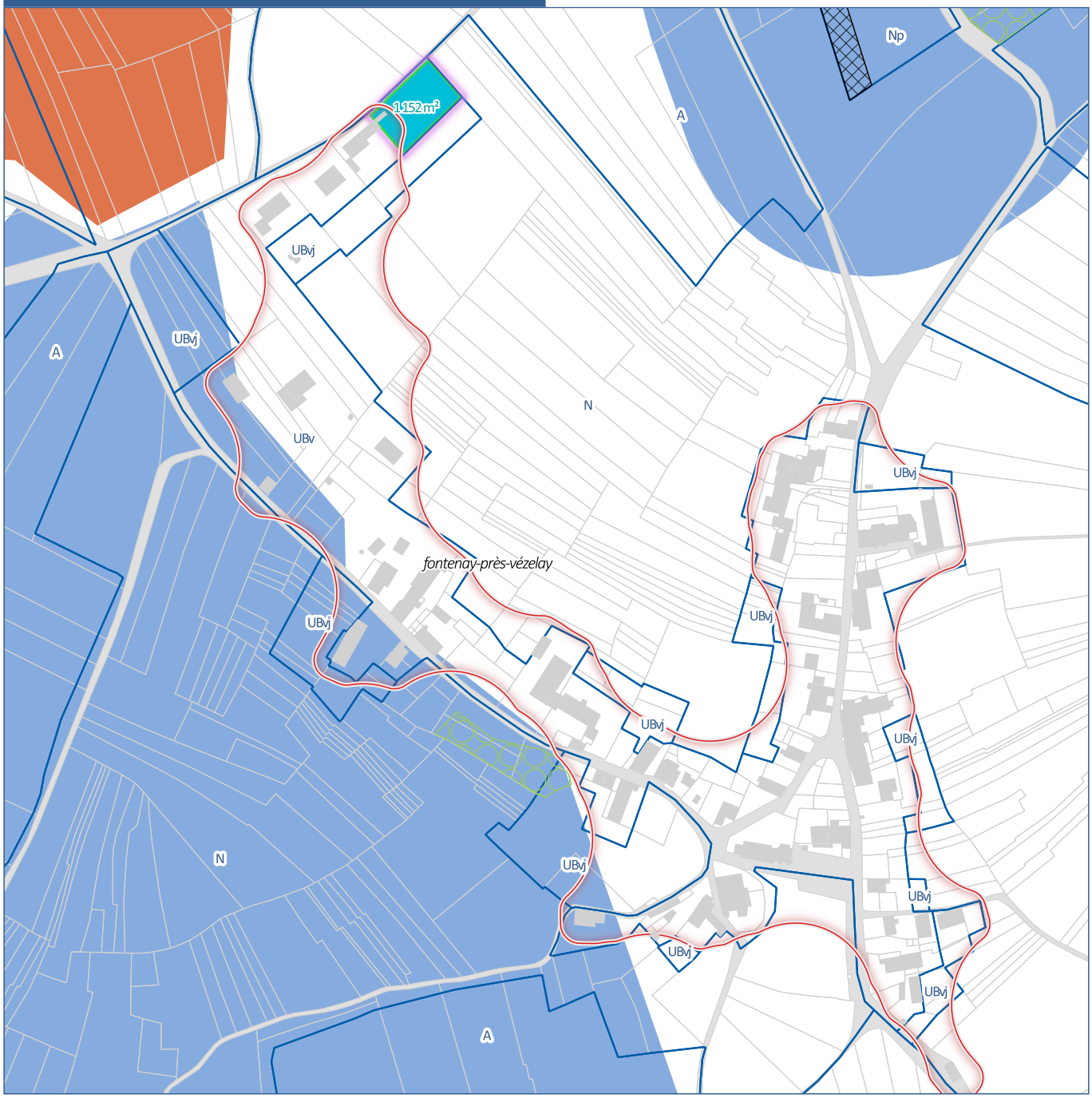
selon la typologie :

Densification	Extension
0,23 ha	0,52 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

FONTENAY-PRÈS-VÉZELAY

Fontenay



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,46 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
	0,46 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

FONTENAY-PRÈS-VÉZELAY

Pouilly

0 90 180 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,46 ha	

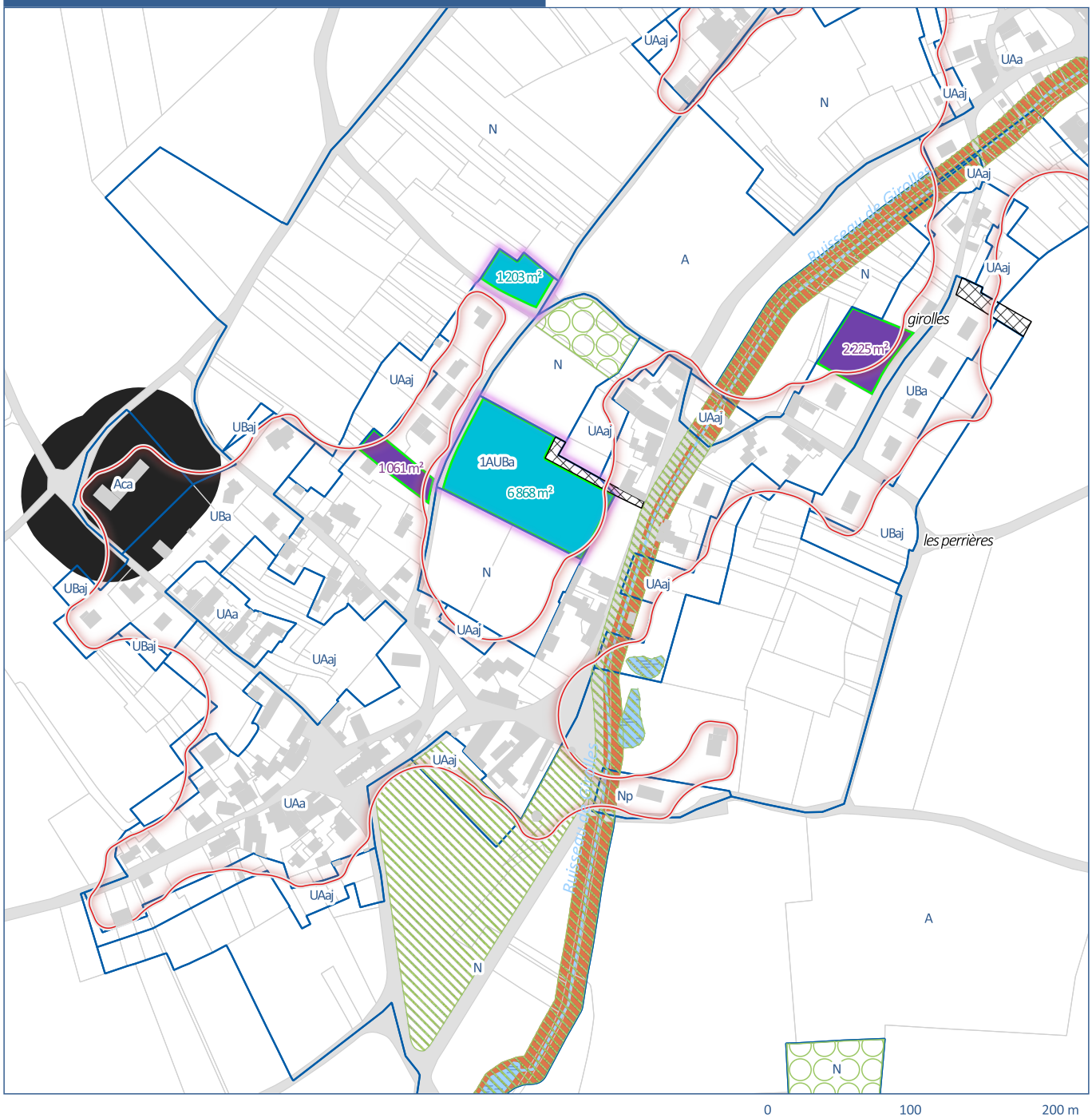
selon la typologie :

Densification	Extension
	0,46 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

GIROLLES

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,14 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,33 ha	0,81 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

GIVRY

Bourg

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,64 ha	0,82 ha

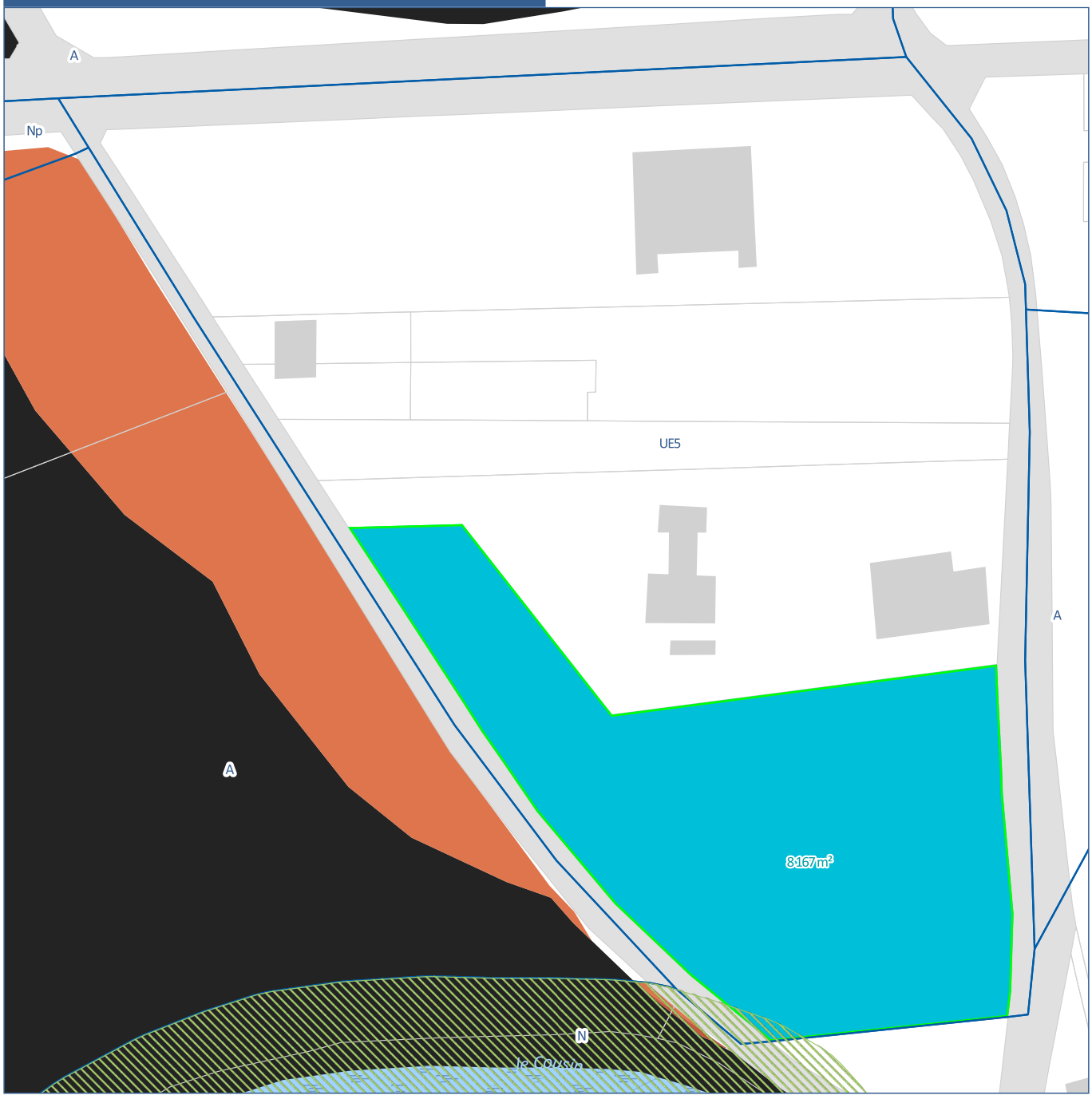
selon la typologie :

Densification	Extension
	1,46 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

GIVRY

ZA de la gare



Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,64 ha	0,82 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
	1,46 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ISLAND

Bourg

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,63 ha	

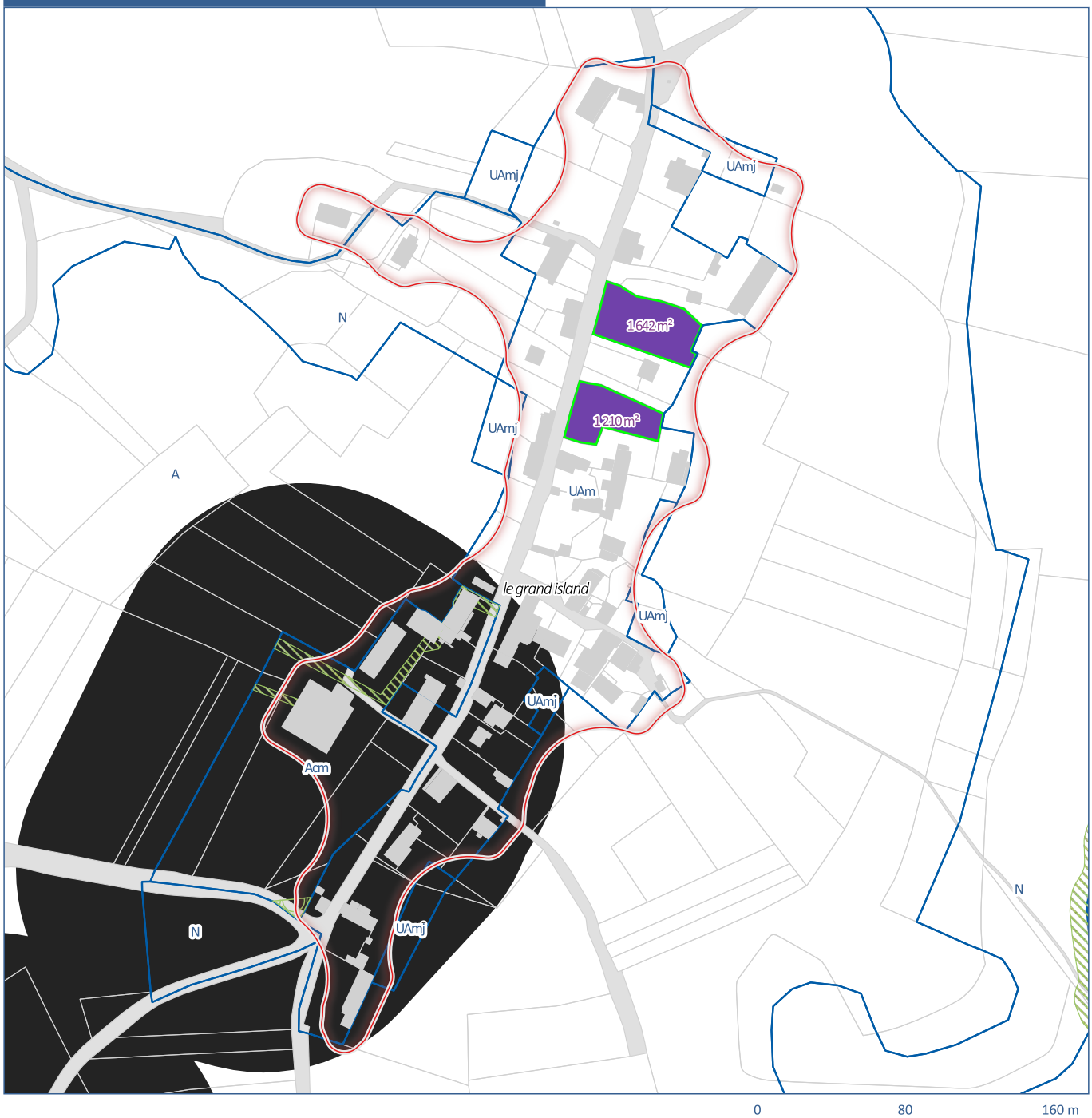
selon la typologie :

Densification	Extension
0,45 ha	0,19 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ISLAND

Le Grand Island



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,63 ha	

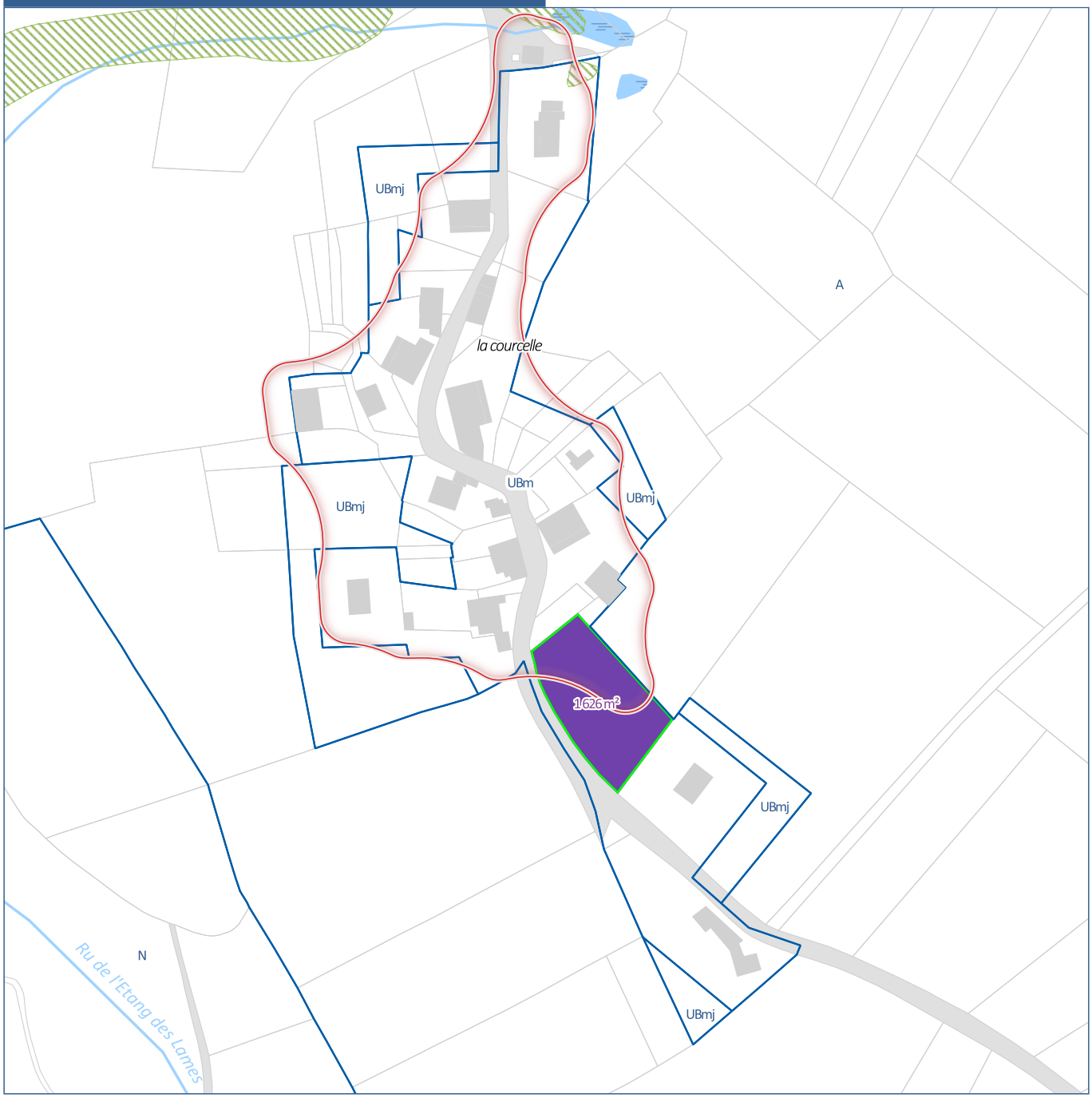
selon la typologie :

Densification	Extension
0,45 ha	0,19 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

ISLAND

La Courcelle



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,63 ha	

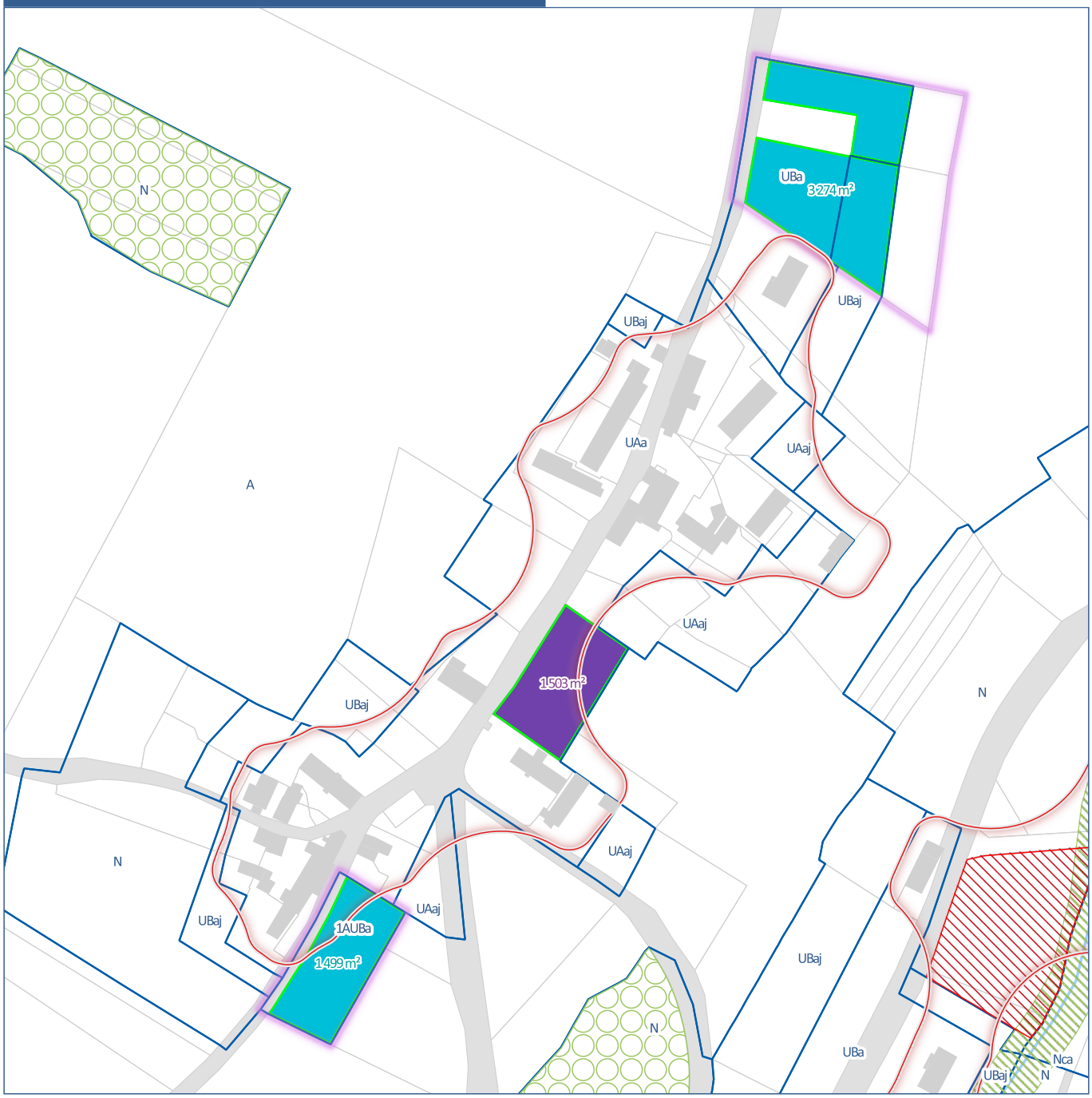
selon la typologie :

Densification	Extension
0,45 ha	0,19 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

LICHÈRES-SUR-YONNE

Bourg - nord



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Secteur écologique
- Secteur non aedificandi

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Extension

Fond de plan

- Limite communale
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,76 ha	

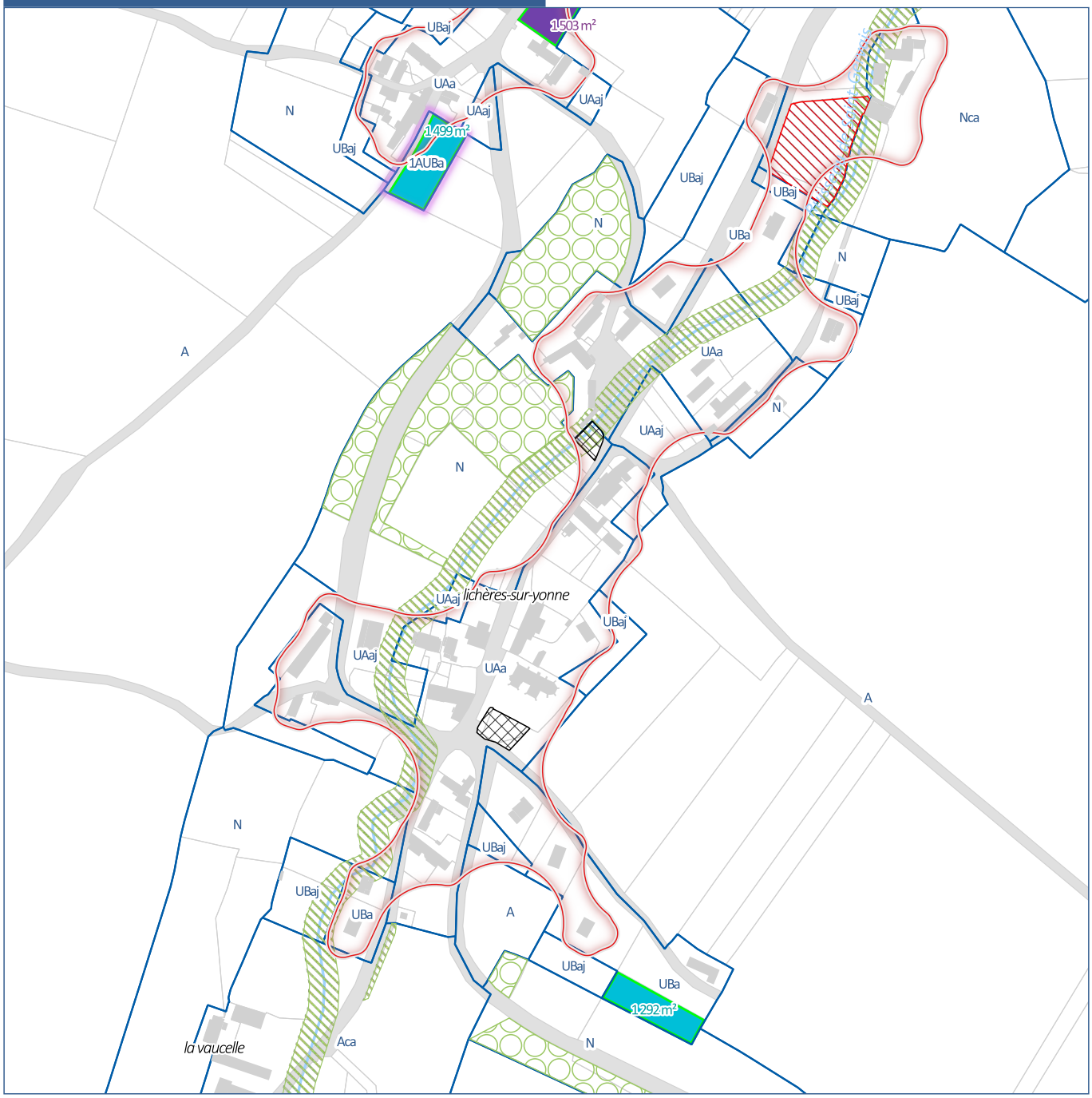
selon la typologie :

Densification	Extension
0,15 ha	0,61 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

LICHÈRES-SUR-YONNE

Bourg - sud



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur écologique
- Secteur non aedificandi

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Extension

Fond de plan

- Limite communale
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,76 ha	

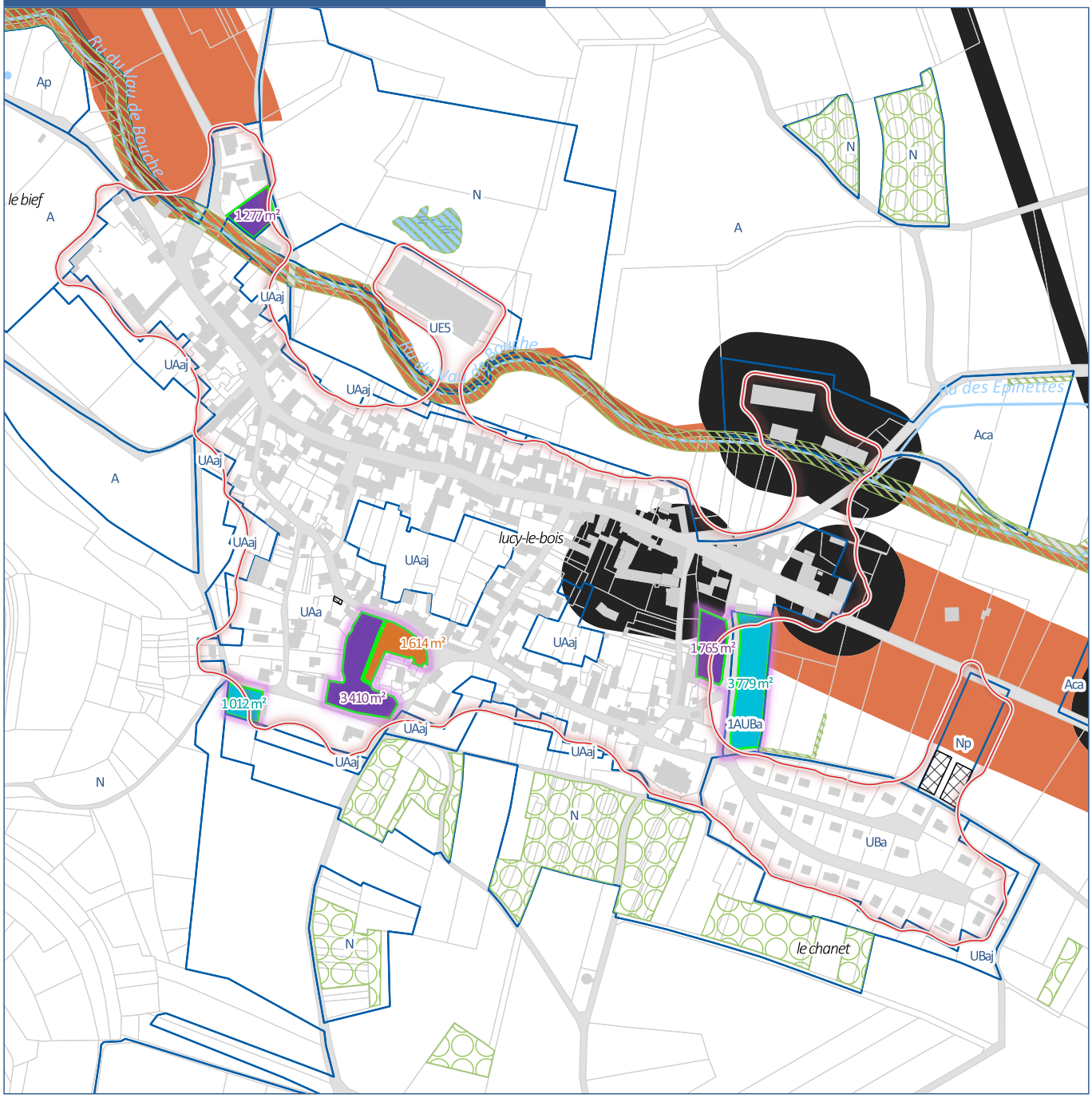
selon la typologie :

Densification	Extension
0,15 ha	0,61 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

LUCY-LE-BOIS

Bourg



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant
- Forts x2
- Forts x3
- Forts x4

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,29 ha	

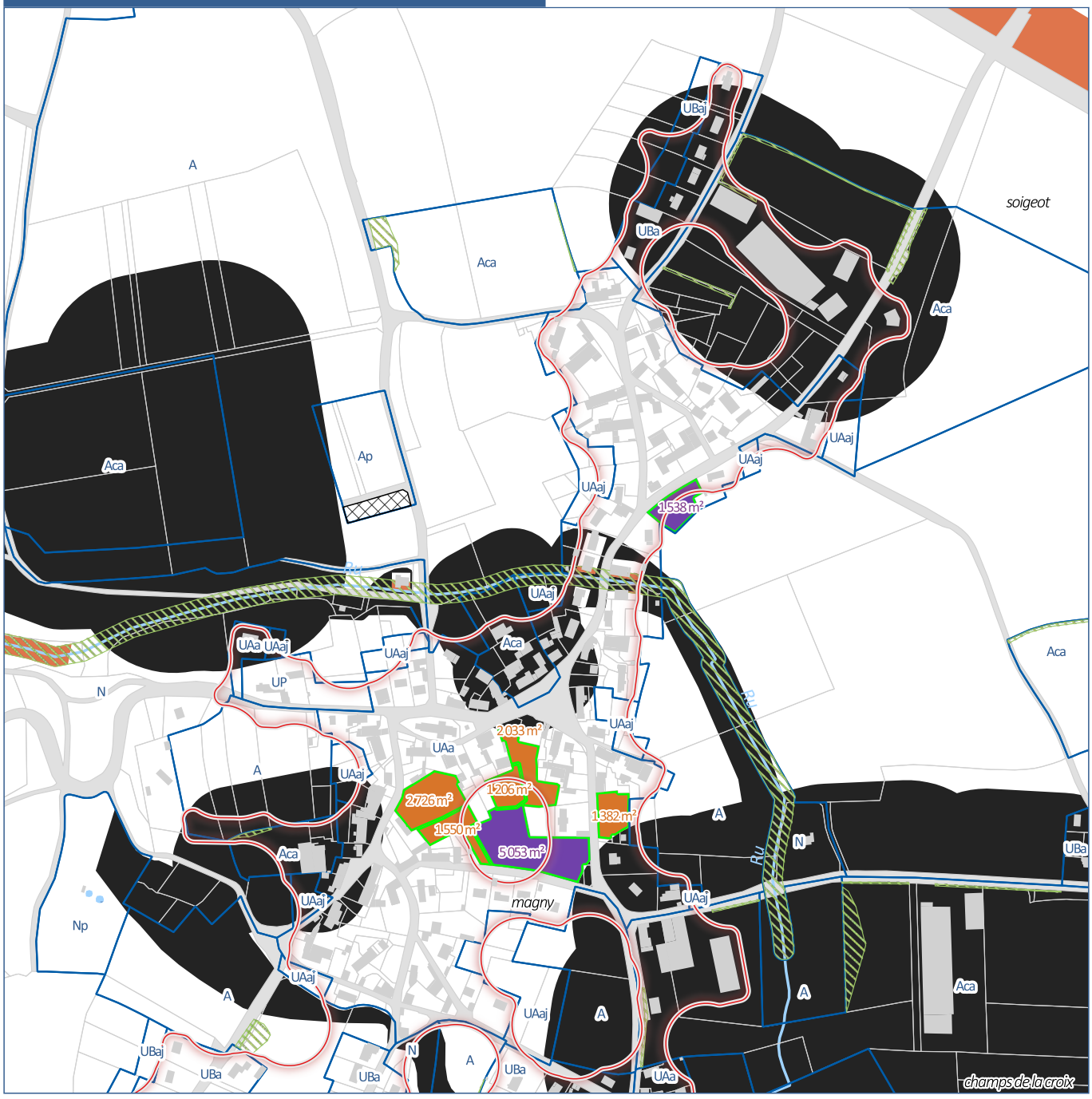
selon la typologie :

Densification	Extension
0,81 ha	0,48 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MAGNY

Bourg - nord



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant
- Forts x2

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
3,90 ha	16,13 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
17,02 ha	3,01 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MAGNY

Bourg - sud

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
3,90 ha	16,13 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
17,02 ha	3,01 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MAGNY

Étrée

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
3,90 ha	16,13 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
17,02 ha	3,01 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MAGNY

ZAE Bon Juan

Enveloppe urbaine

Zonage

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
3,90 ha	16,13 ha

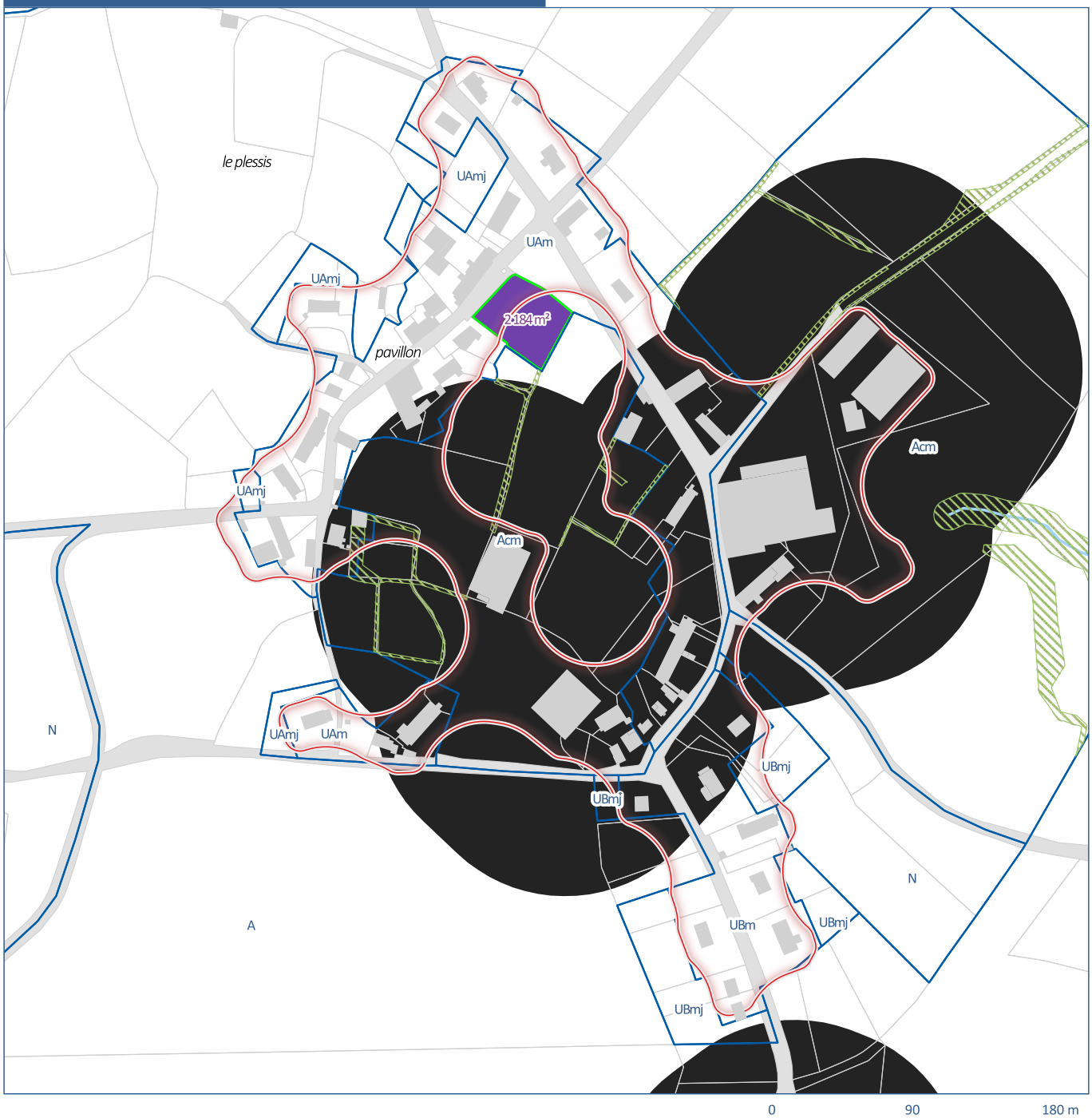
selon la typologie :

Densification	Extension
17,02 ha	3,01 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MAGNY

Pavillon



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
3,90 ha	16,13 ha

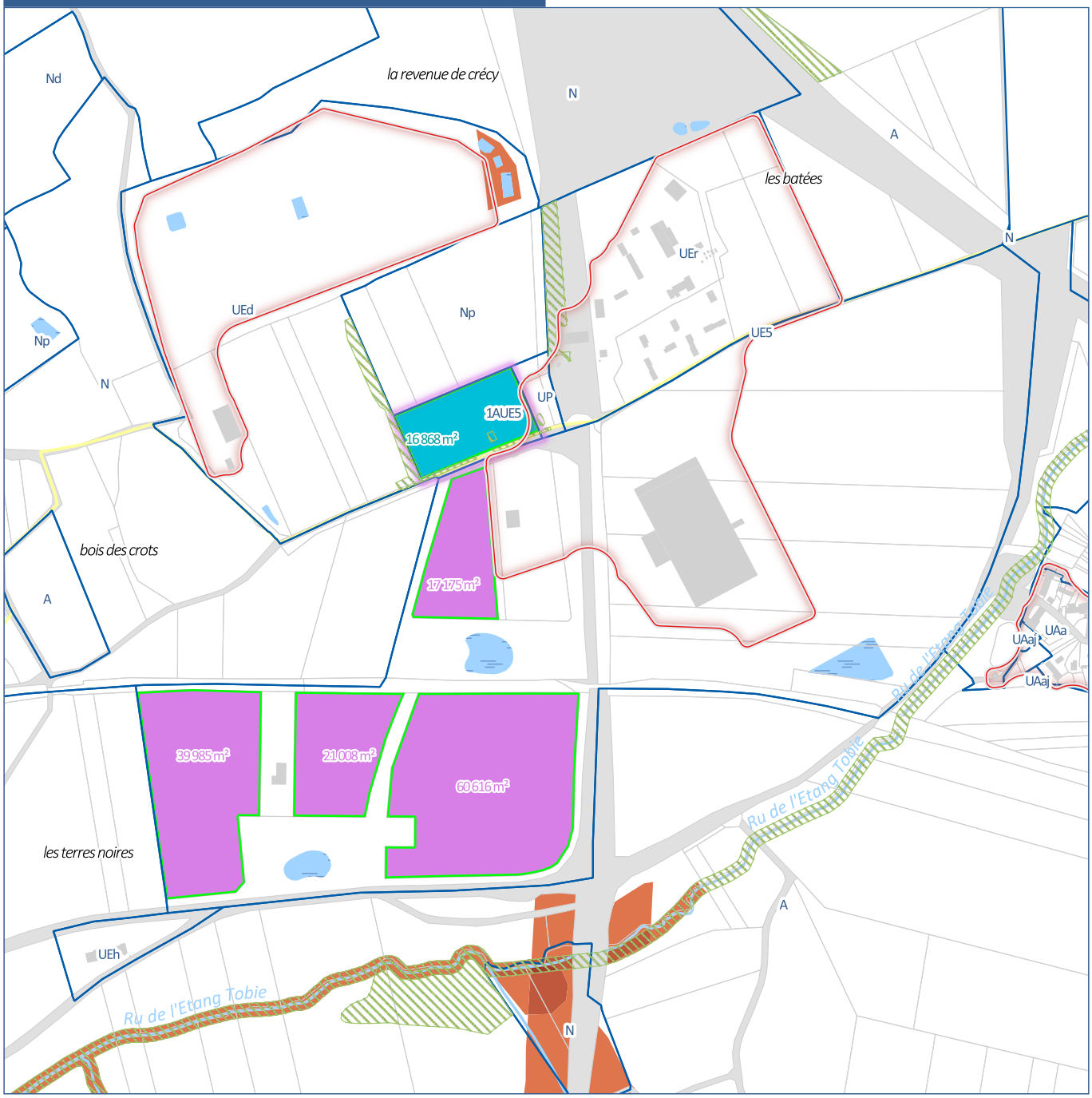
selon la typologie :

Densification	Extension
17,02 ha	3,01 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MAGNY- SAUVIGNY-LE-BOIS

Autoroute - Porte du Morvan



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Commercialisée (éco)

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MENADES

Menades

0 70 140 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,31 ha	

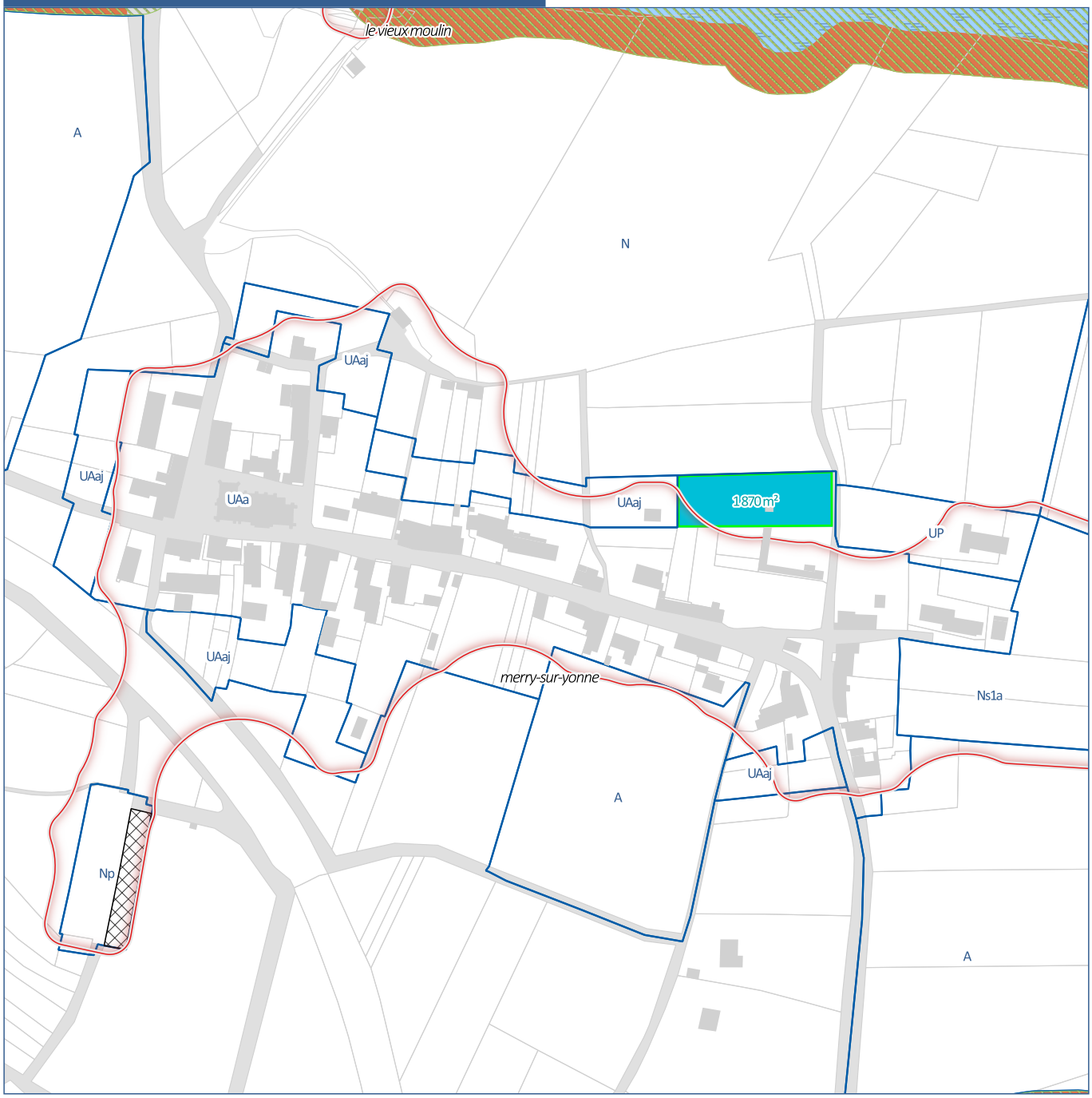
selon la typologie :

Densification	Extension
	0,31 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MERRY-SUR-YONNE

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,88 ha	0,36 ha

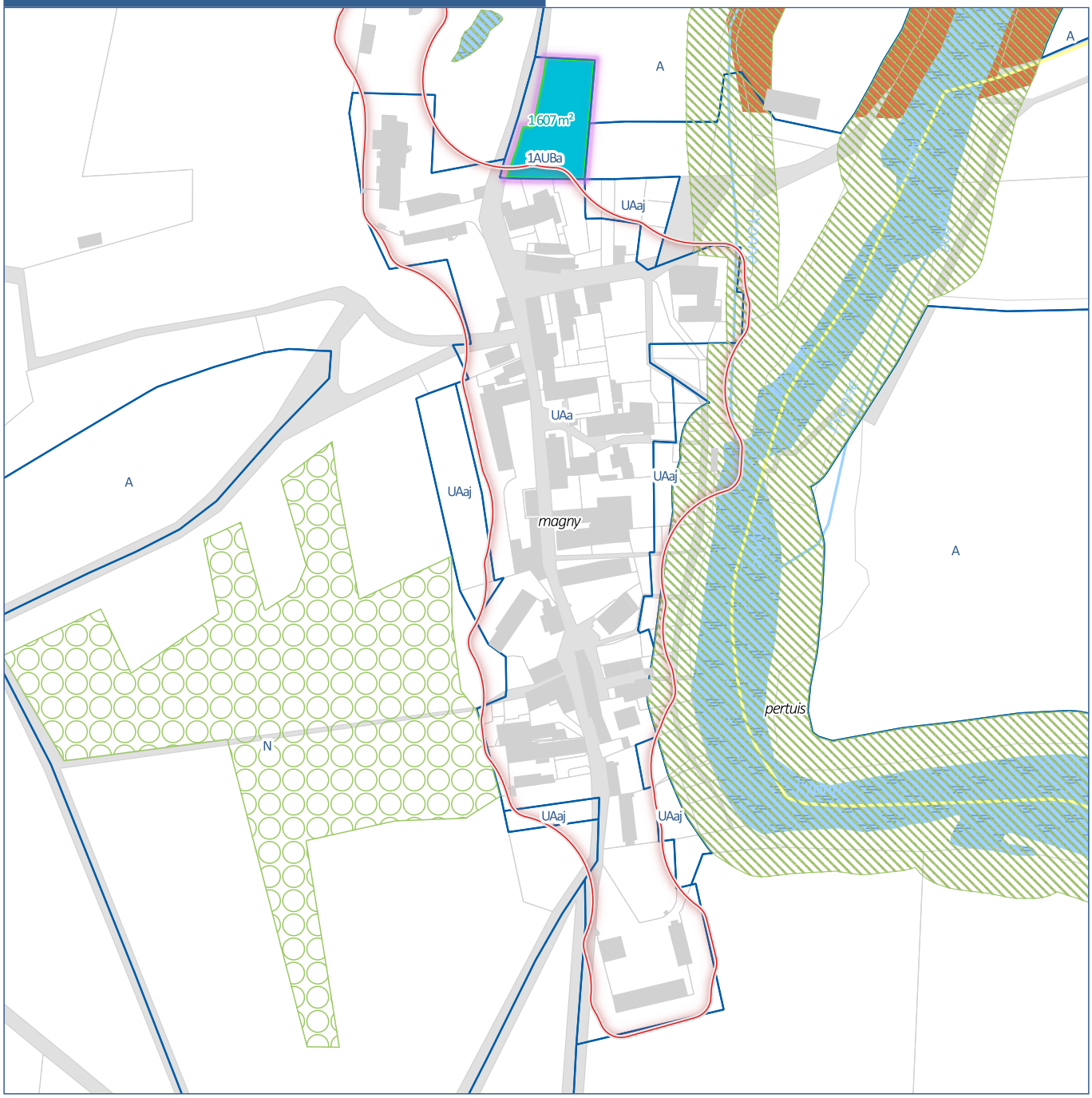
selon la typologie :

Densification	Extension
0,53 ha	0,71 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MERRY-SUR-YONNE

Magny



0 70 140 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,88 ha	0,36 ha

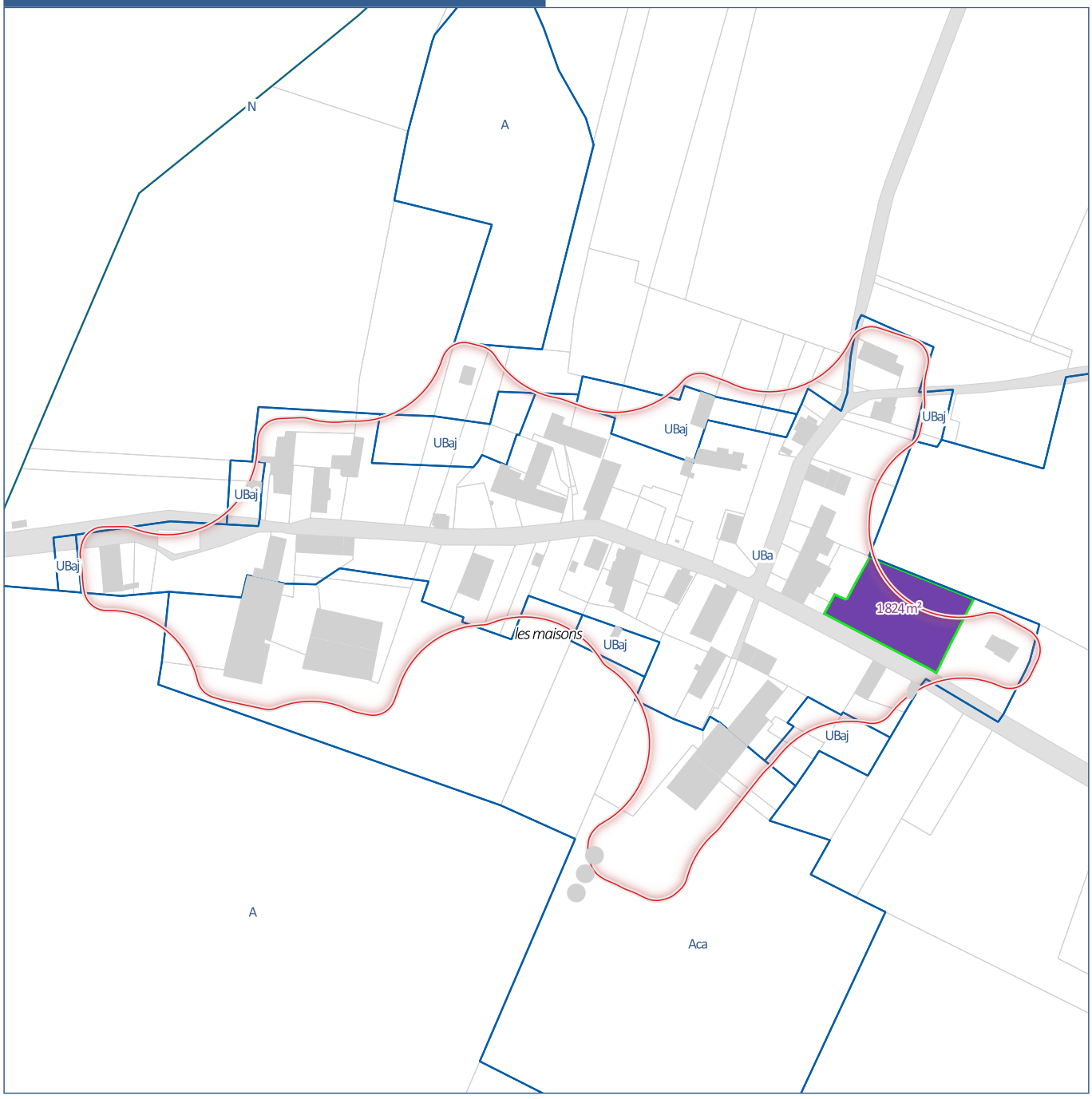
selon la typologie :

Densification	Extension
0,53 ha	0,71 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MERRY-SUR-YONNE

Les Maisons



0 60 120 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Fond de plan

Limite communale

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,88 ha	0,36 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,53 ha	0,71 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MERRY-SUR-YONNE

La Rippe

Enveloppe urbaine

Zonage

Fond de plan

Limite communale

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,88 ha	0,36 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,53 ha	0,71 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MERRY-SUR-YONNE

Château Saint-Marc

Zonage

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,88 ha	0,36 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,53 ha	0,71 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MONTILLOT

Bourg

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,13 ha	0,64 ha

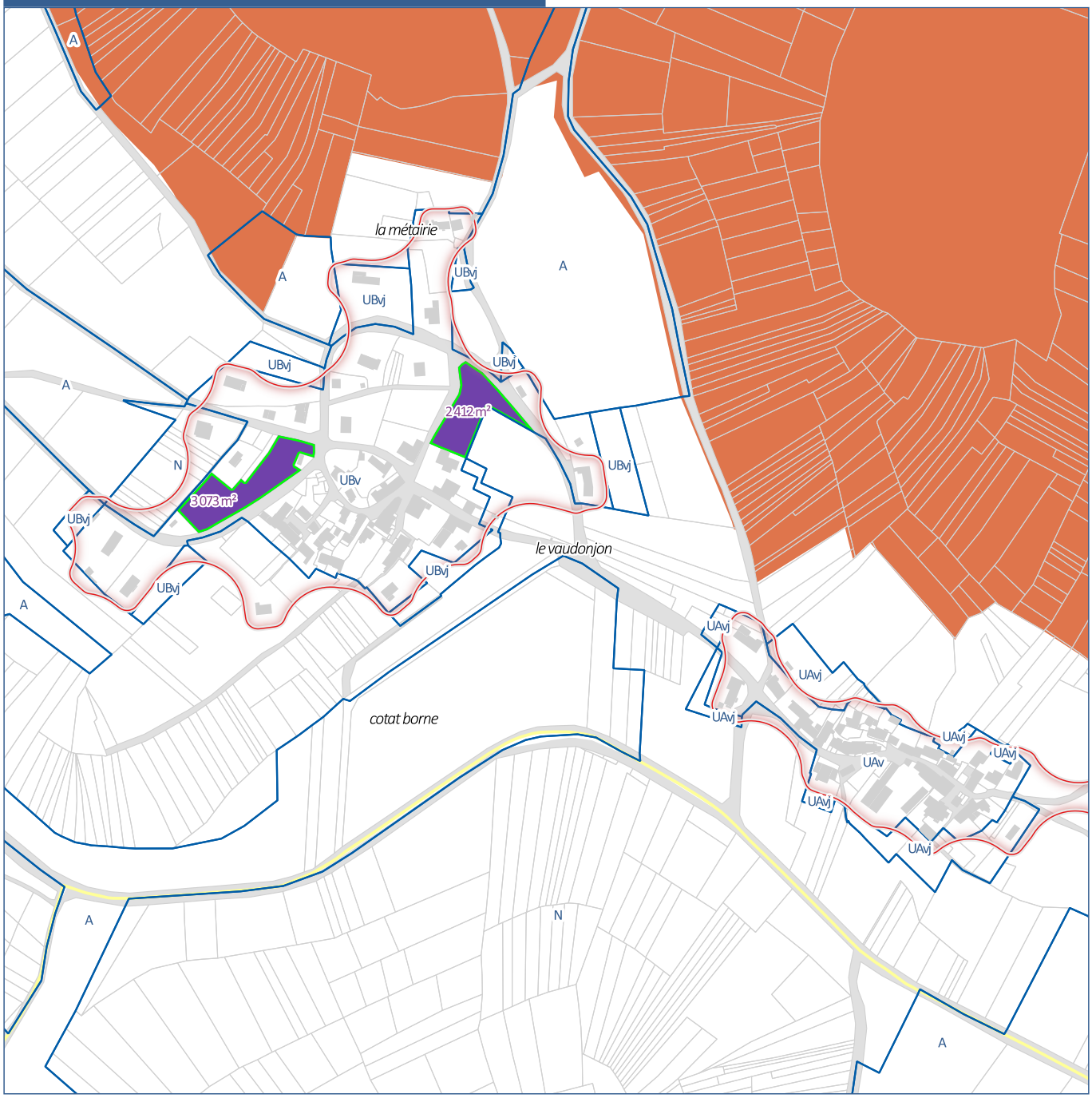
selon la typologie :

Densification	Extension
0,55 ha	1,23 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

MONTILLOT

Vaudonjon



Enveloppe urbaine

Zonage

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,13 ha	0,64 ha

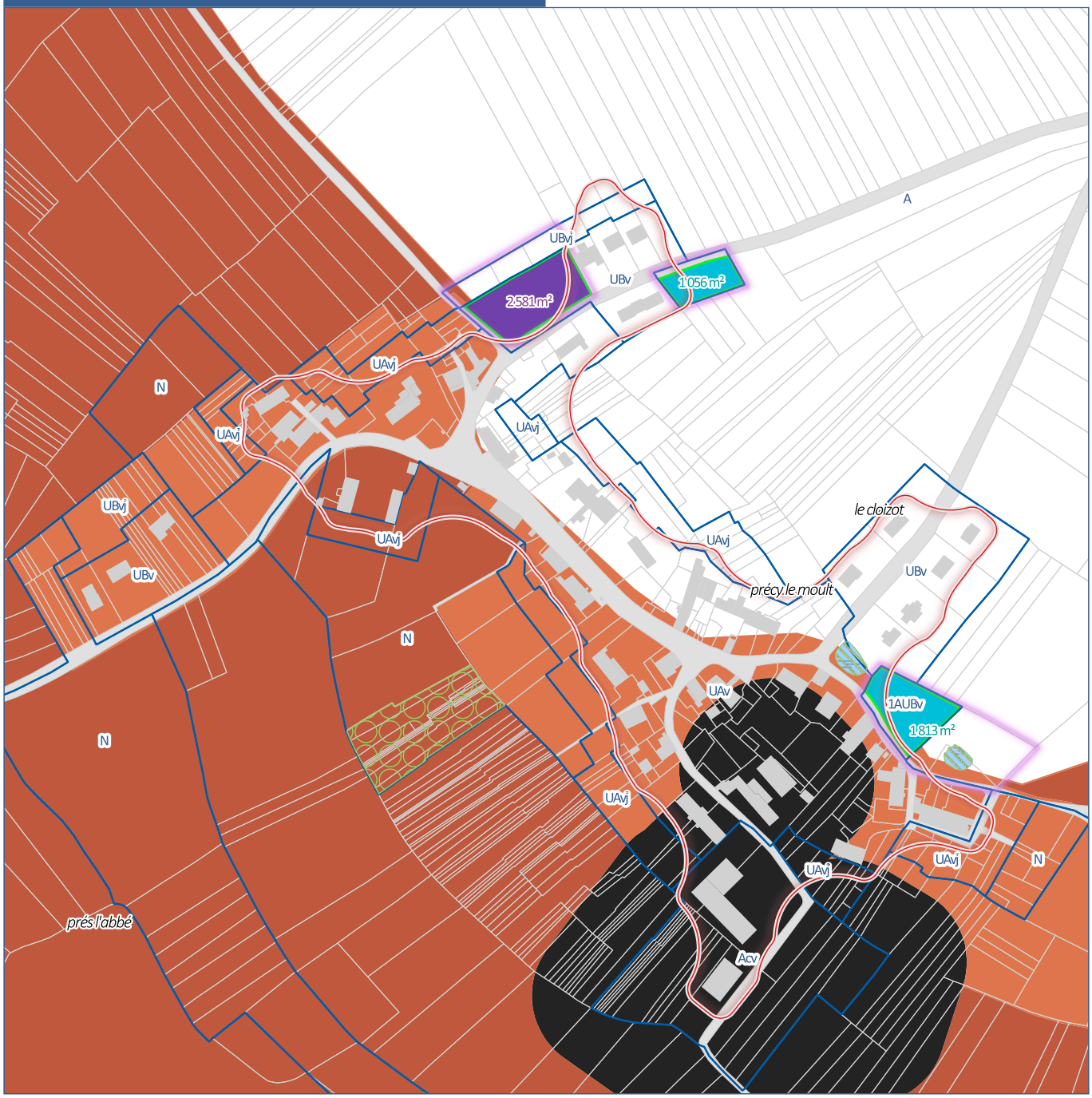
selon la typologie :

Densification	Extension
0,55 ha	1,23 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

PIERRE-PERTHUIS

Précy-le-Moult



0 90 180 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,54 ha	

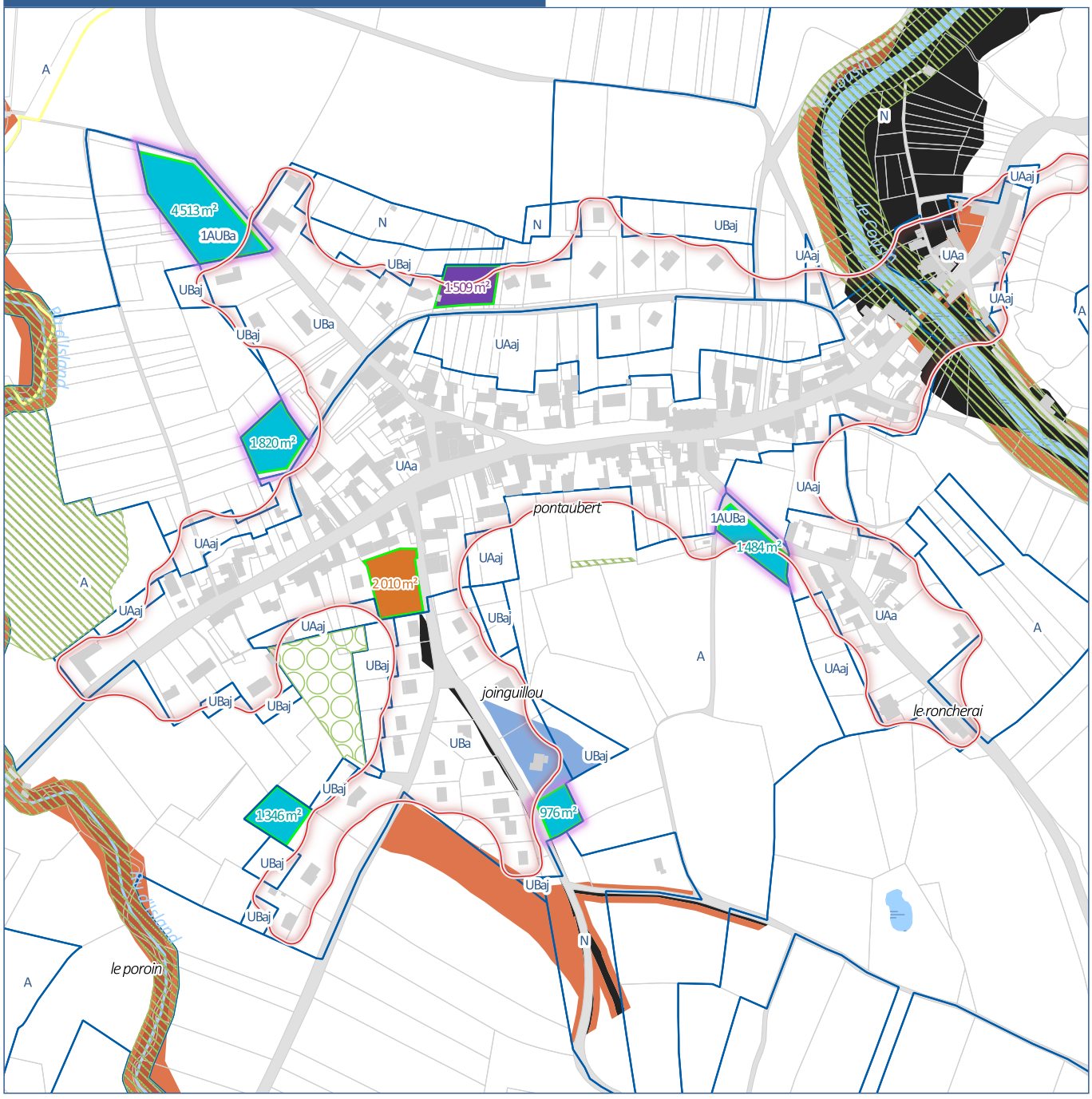
selon la typologie :

Densification	Extension
0,26 ha	0,29 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

PONTAUBERT

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,50 ha	

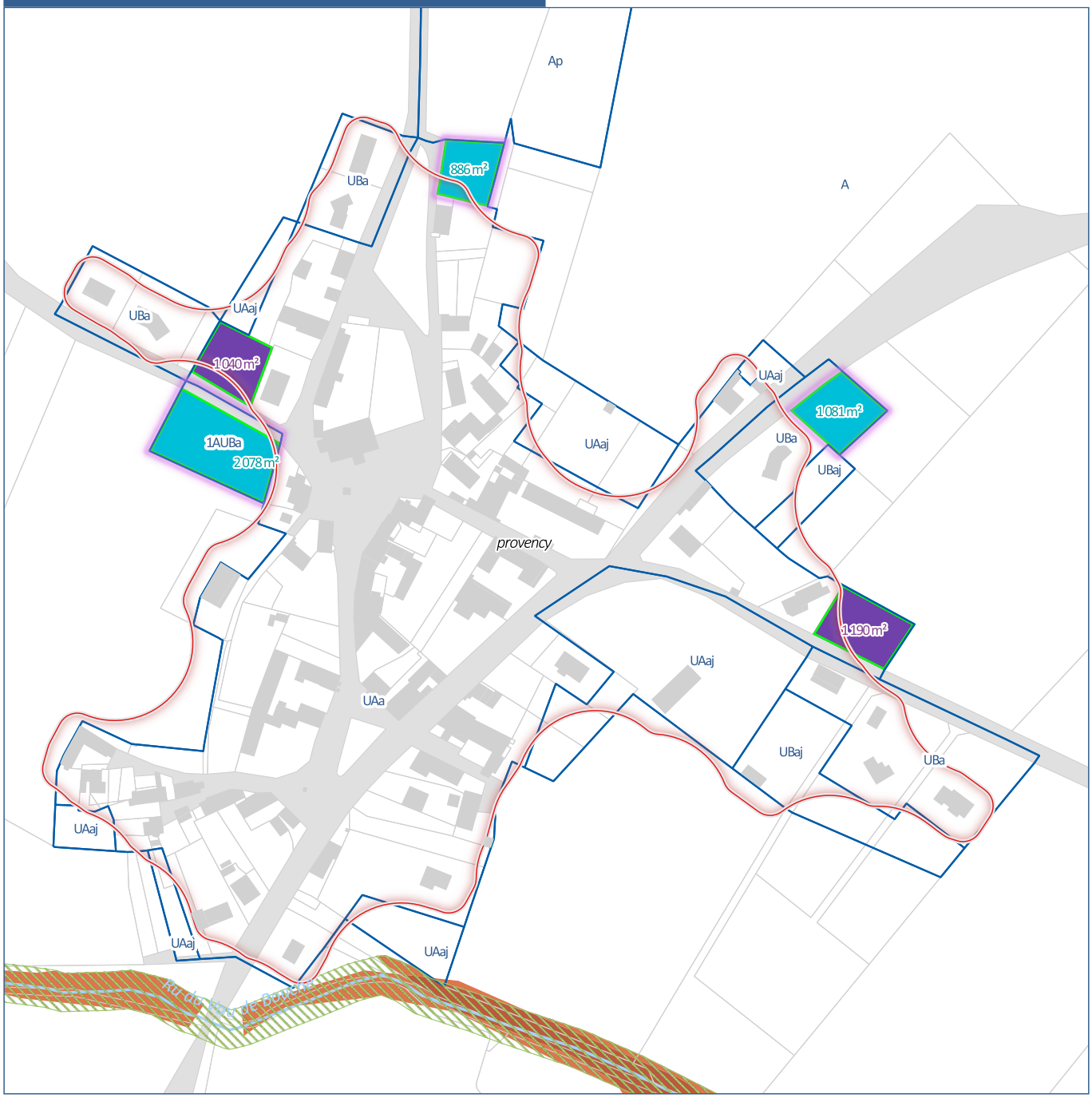
selon la typologie :

Densification	Extension
0,48 ha	1,01 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

PROVENCY

Bourg



0 70 140 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,19 ha	

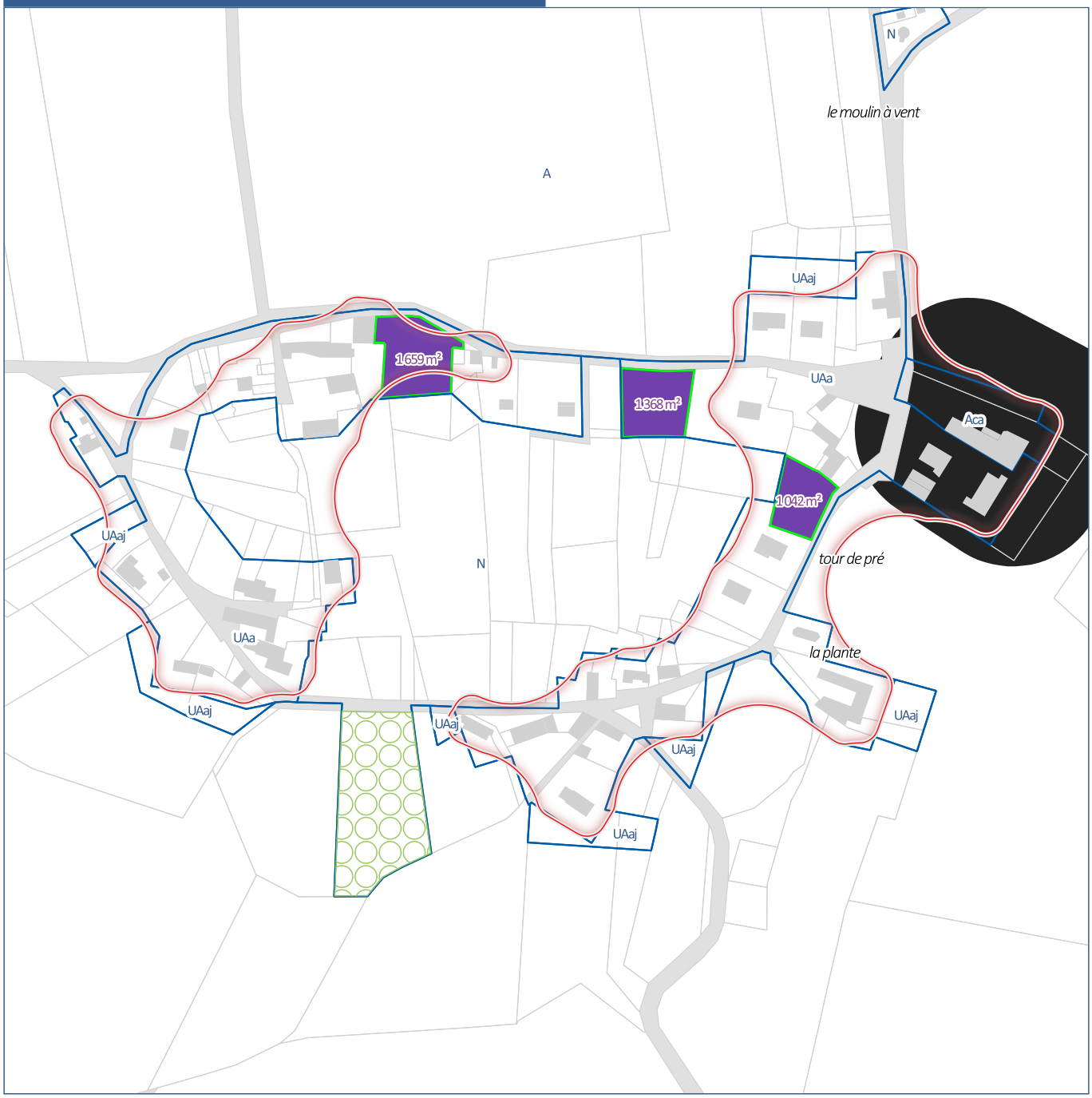
selon la typologie :

Densification	Extension
0,78 ha	0,40 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

PROVENCY

Tour de pré



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,19 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,78 ha	0,40 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

PROVENCY

Genouilly

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,19 ha	

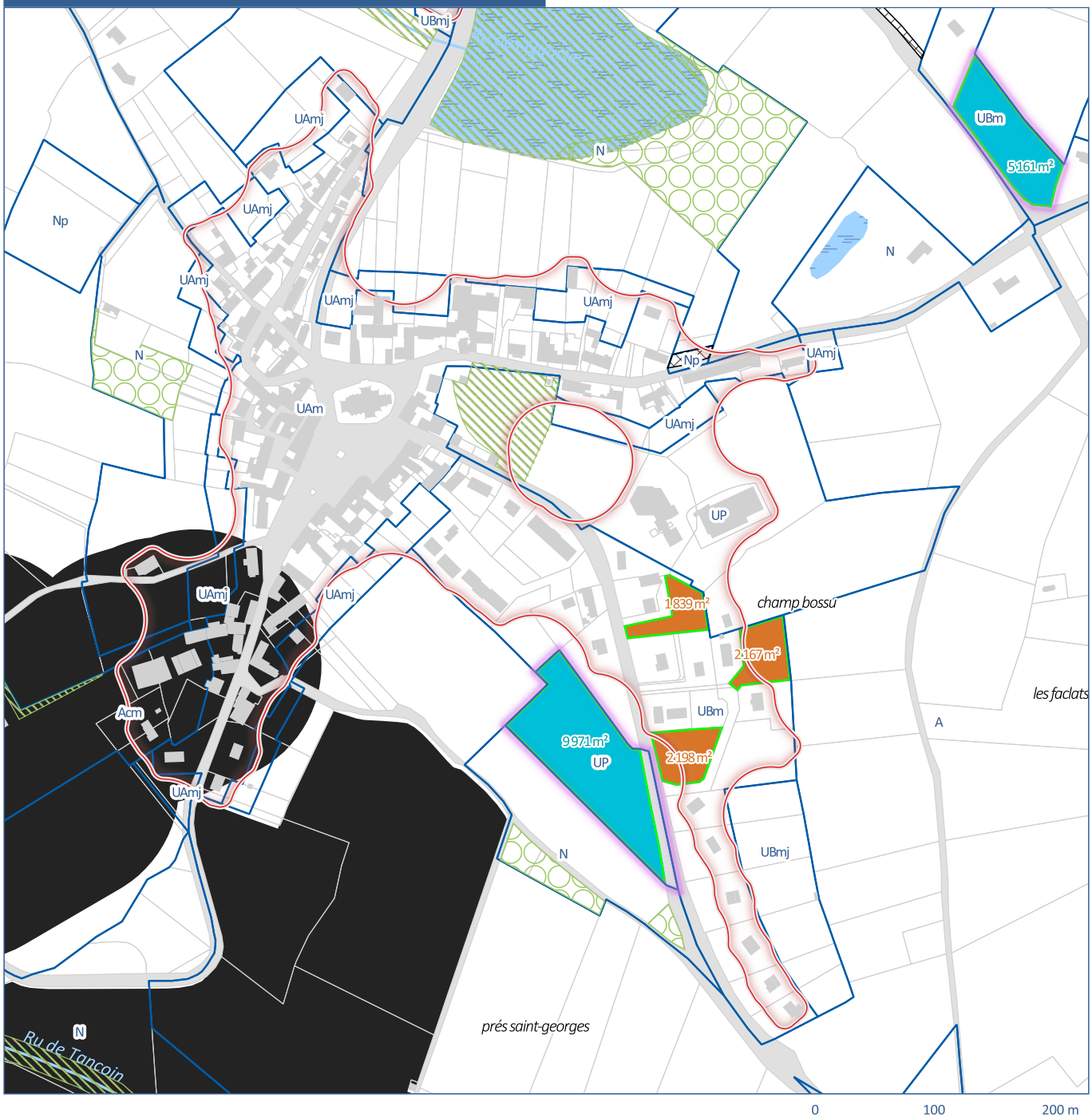
selon la typologie :

Densification	Extension
0,78 ha	0,40 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

QUARRÉ-LES-TOMBES

Bourg



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Optimisation
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,79 ha	1,96 ha

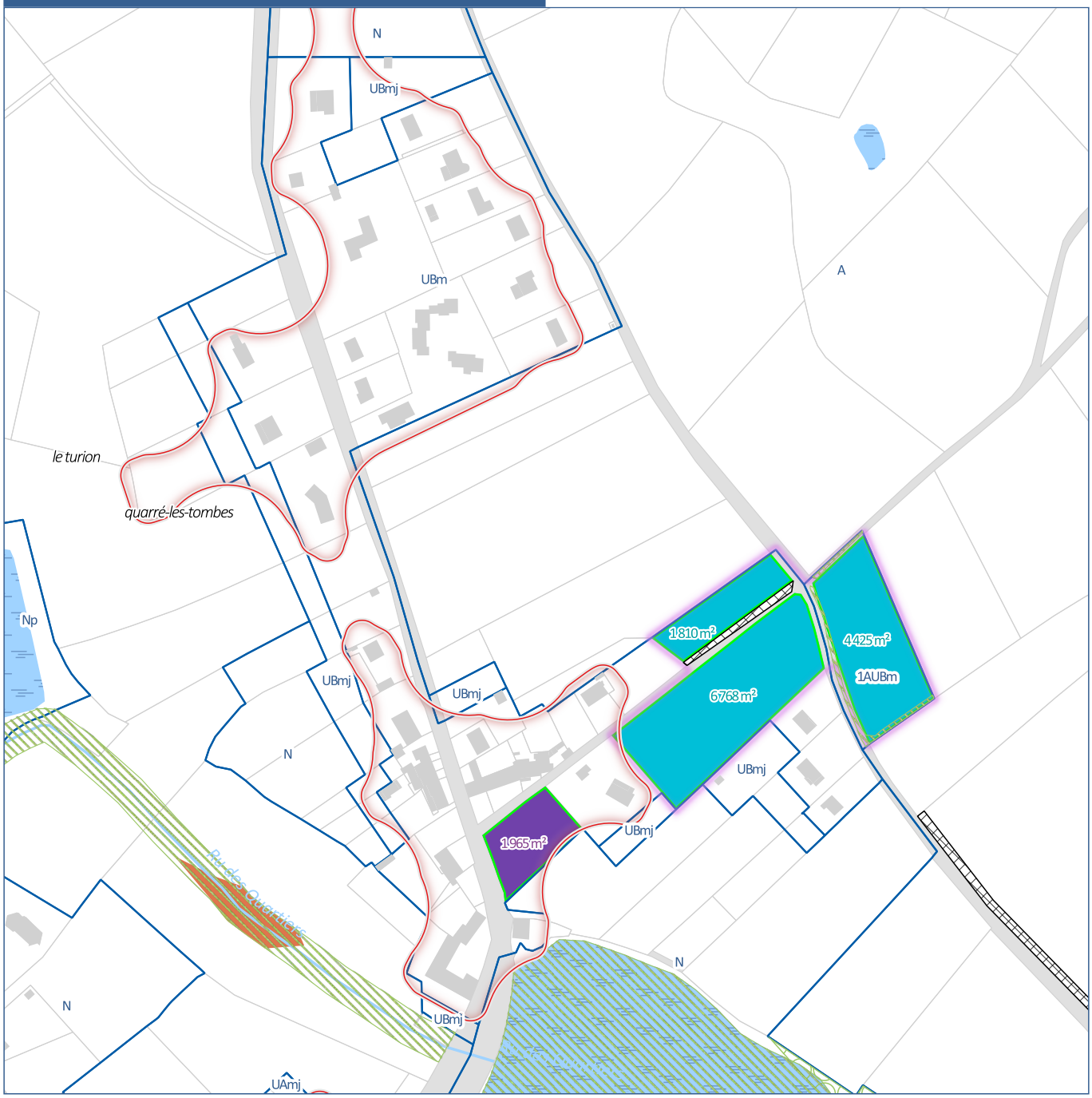
selon la typologie :

Densification	Extension
0,98 ha	3,77 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

QUARRÉ-LES-TOMBES

Le Turion



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Forts x2

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,79 ha	1,96 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,98 ha	3,77 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

QUARRÉ-LES-TOMBES

Bellevue

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,79 ha	1,96 ha

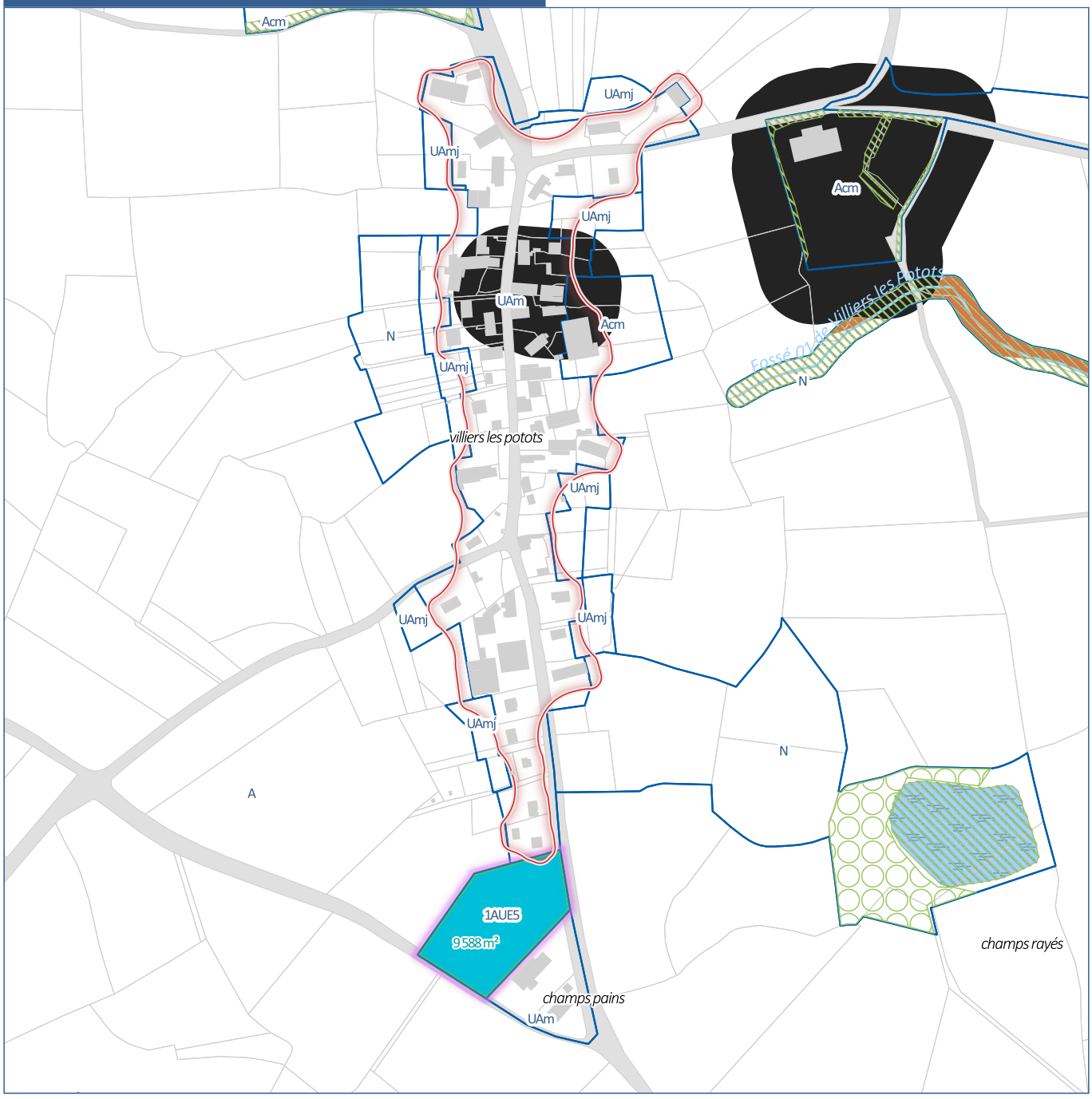
selon la typologie :

Densification	Extension
0,98 ha	3,77 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

QUARRÉ-LES-TOMBES

Villiers-les-Potots



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,79 ha	1,96 ha

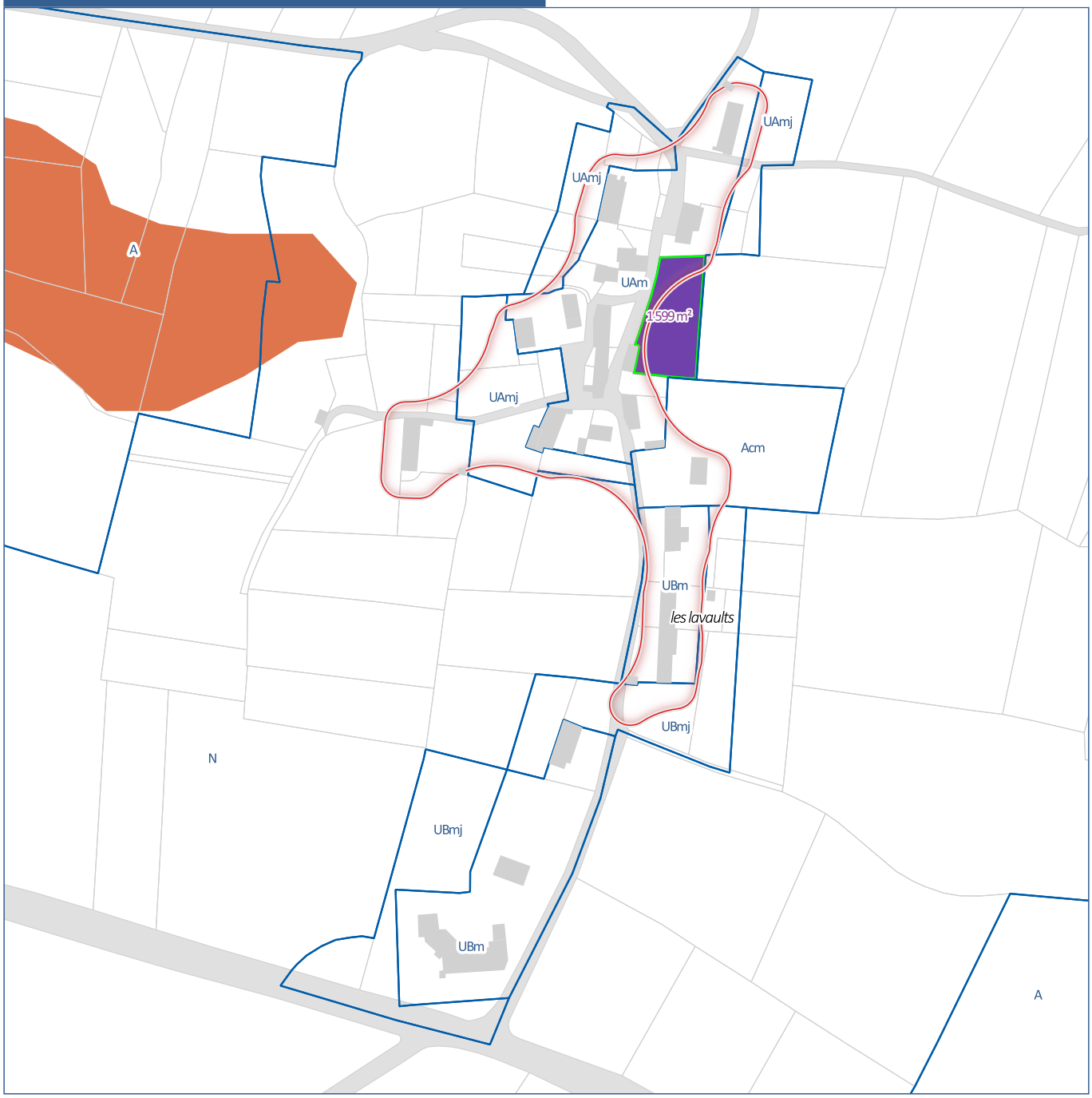
selon la typologie :

Densification	Extension
0,98 ha	3,77 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

QUARRÉ-LES-TOMBES

Les Lavaults



Enveloppe urbaine

Zonage

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,79 ha	1,96 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,98 ha	3,77 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-BRANCHER

Bourg

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,59 ha	

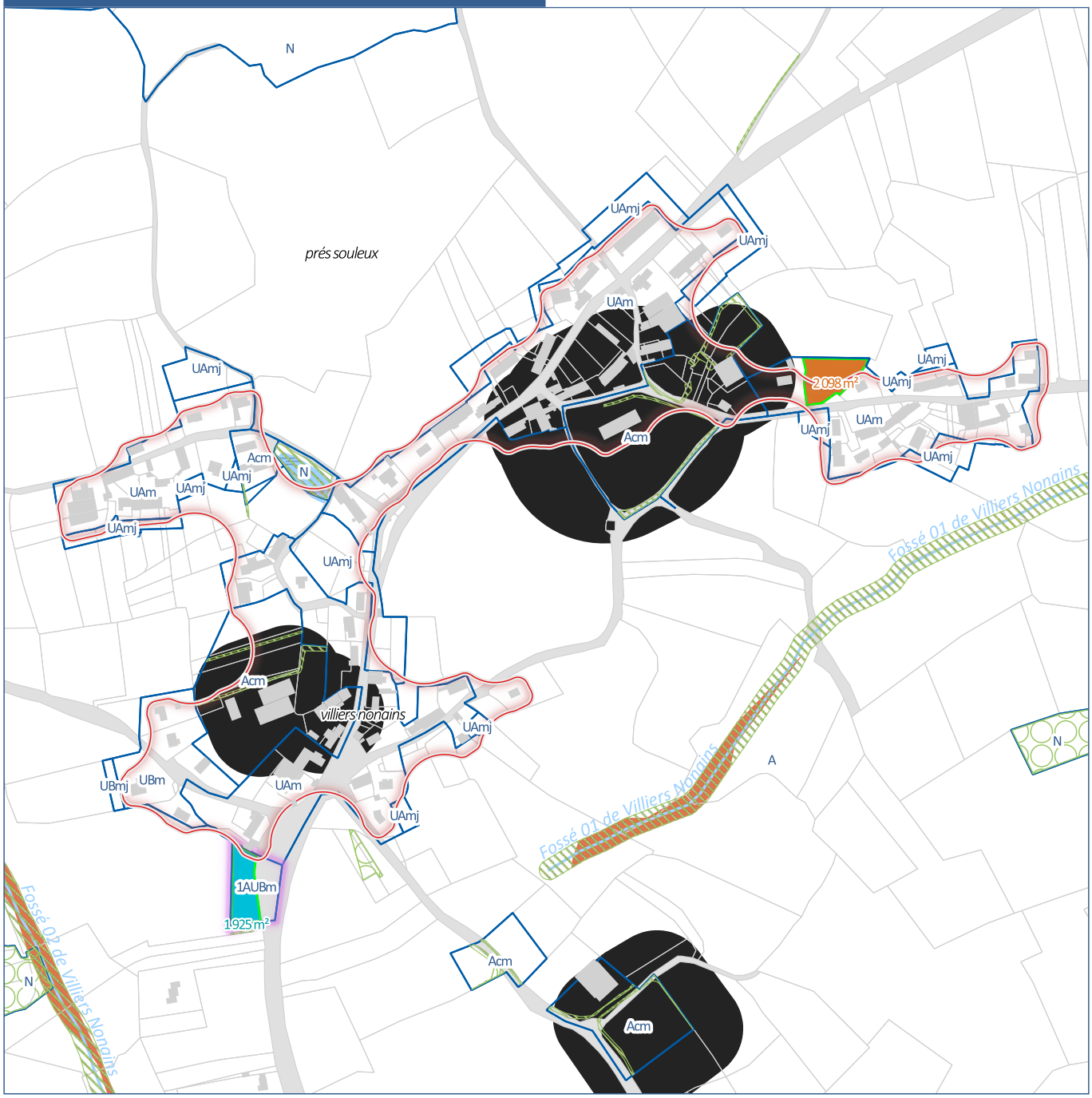
selon la typologie :

Densification	Extension
0,68 ha	0,92 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-BRANCHER

Villiers-Nonains



0 100 200 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,59 ha	

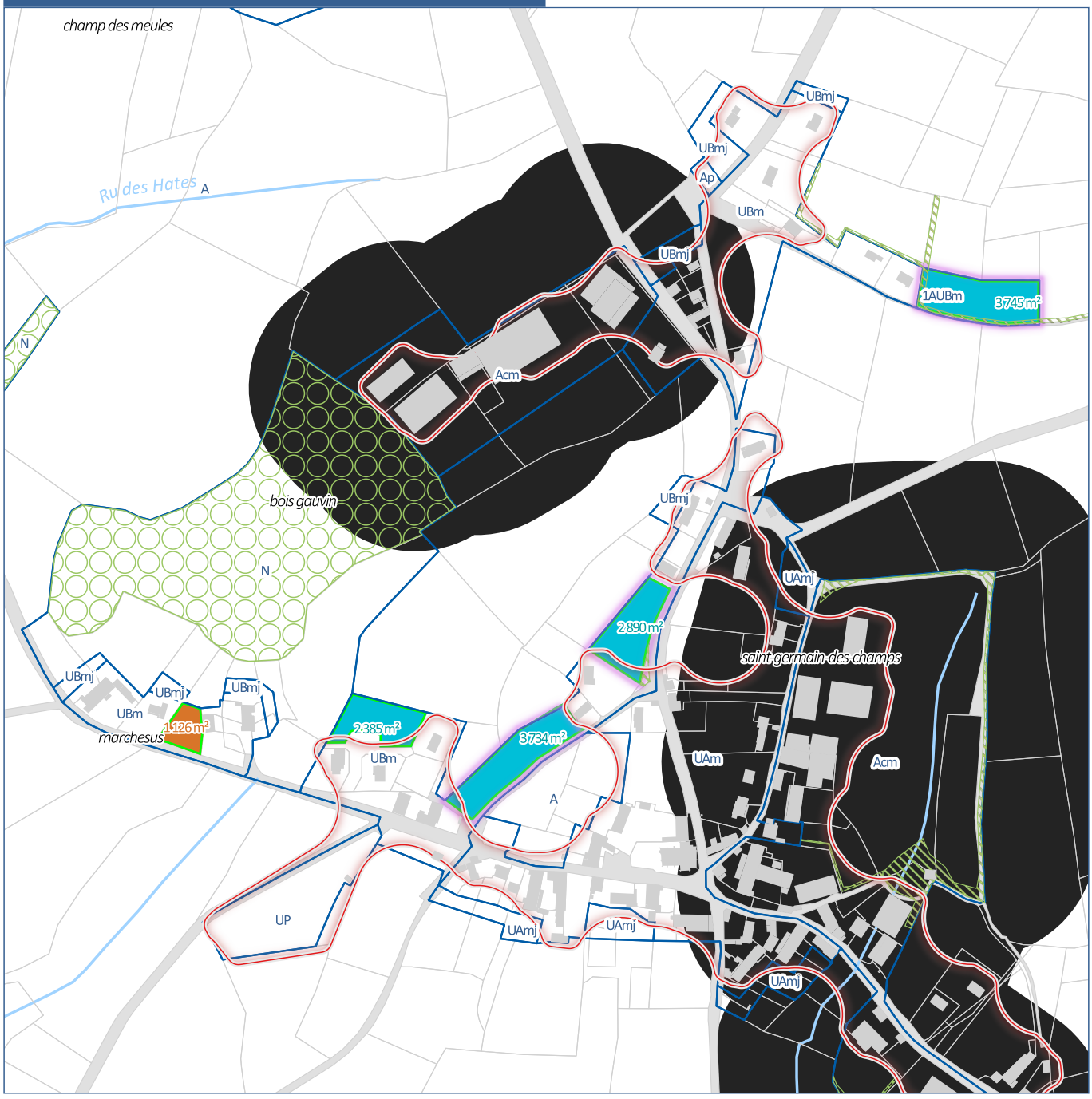
selon la typologie :

Densification	Extension
0,68 ha	0,92 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS

Bourg



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Optimisation
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant

Fond de plan

- Limite communale
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,14 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,86 ha	1,28 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS

Montmardelin

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,14 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,86 ha	1,28 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS

Le Meix

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,14 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,86 ha	1,28 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS

Montigny

0 70 140 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,14 ha	

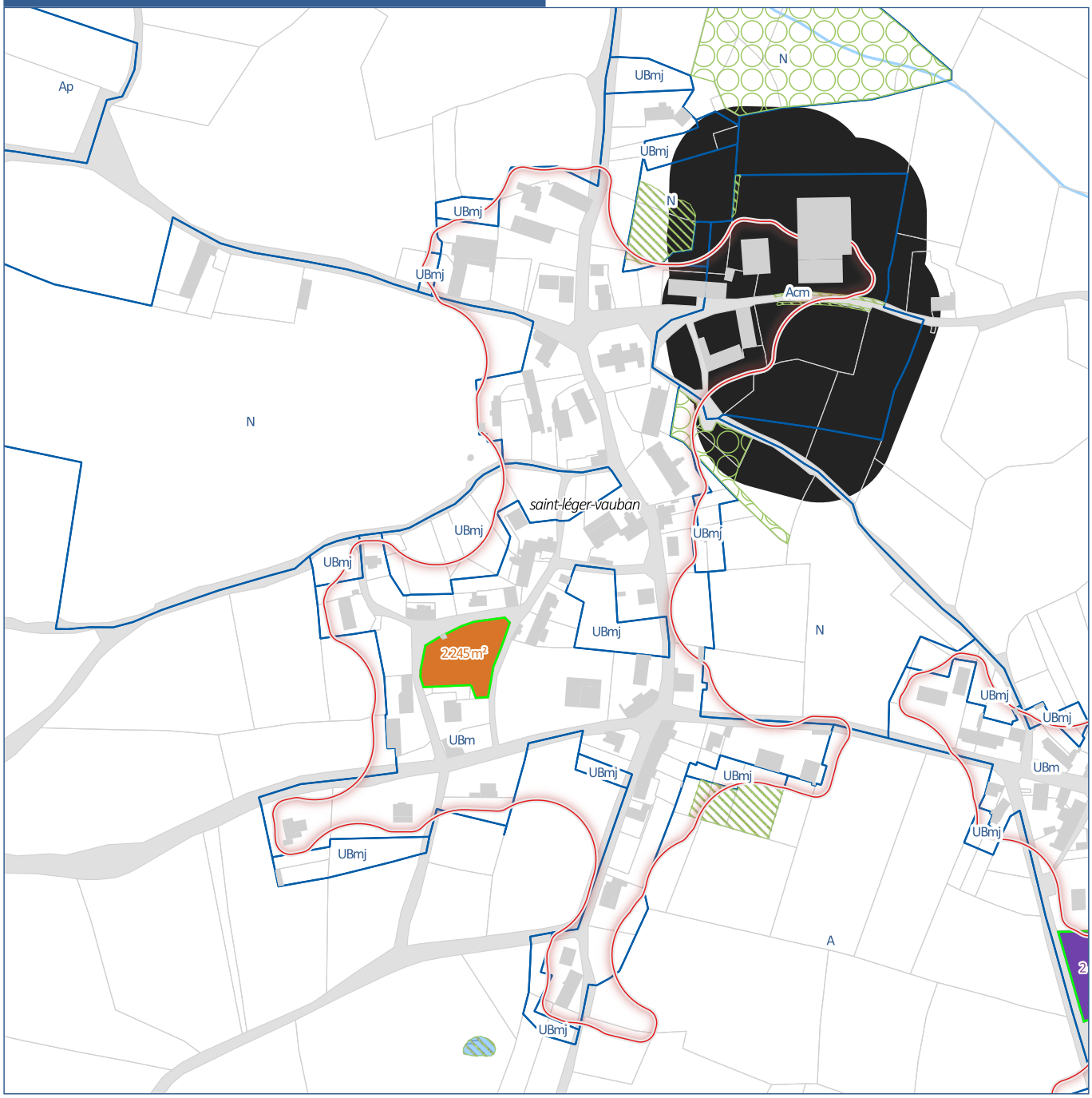
selon la typologie :

Densification	Extension
0,86 ha	1,28 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-LÉGER-VAUBAN

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,99 ha	0,60 ha

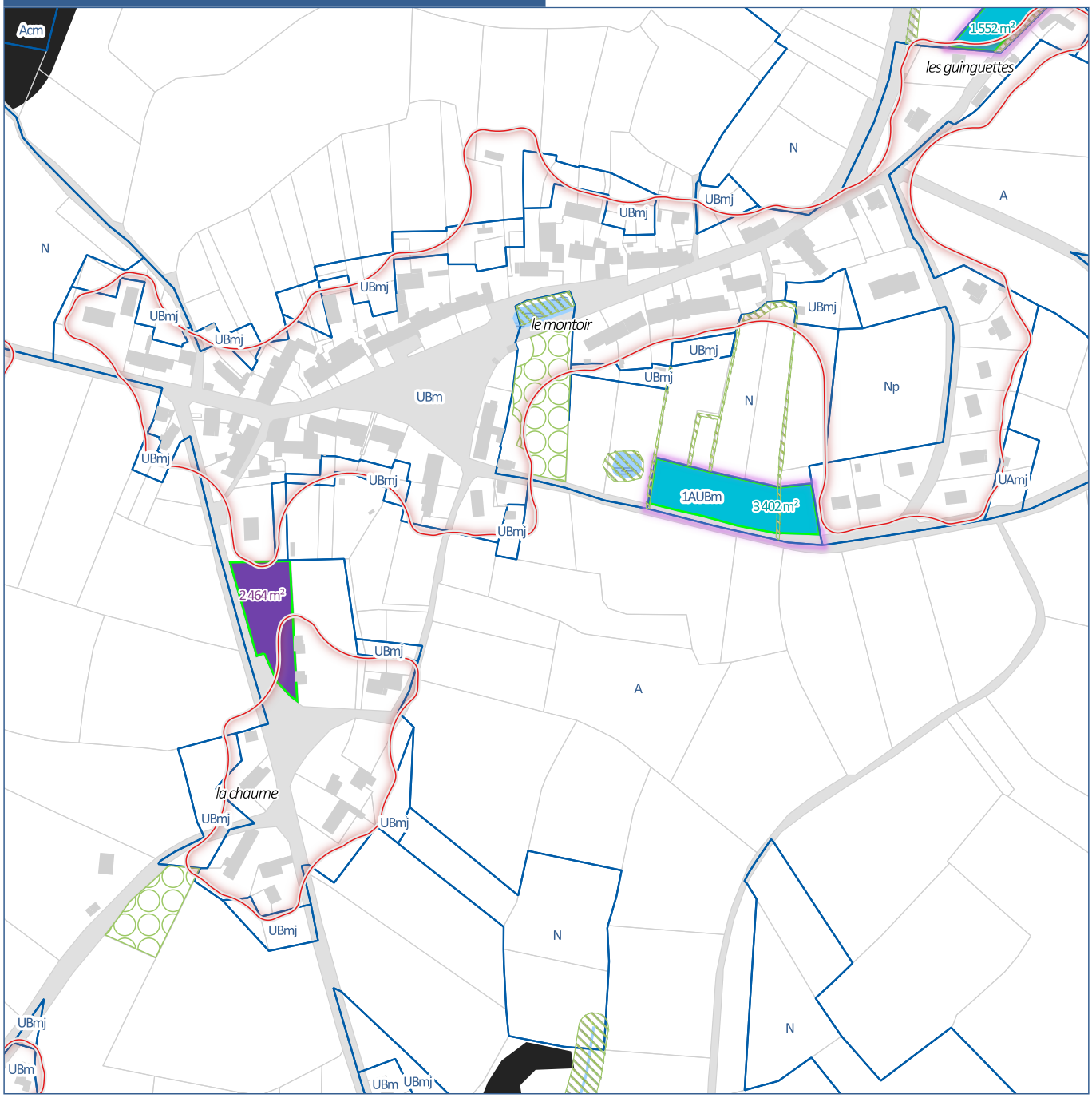
selon la typologie :

Densification	Extension
1,49 ha	1,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-LÉGER-VAUBAN

Le Montoir



0 90 180 m

Enveloppe urbaine
Zonage

Prescriptions surfaciques
Secteur à OAP
Espace boisé classé
Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée
Dent creuse
Extension

Nature et nombre des facteurs limitants
Bloquant

Fond de plan
Limite communale
Plan d'eau
Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,99 ha	0,60 ha

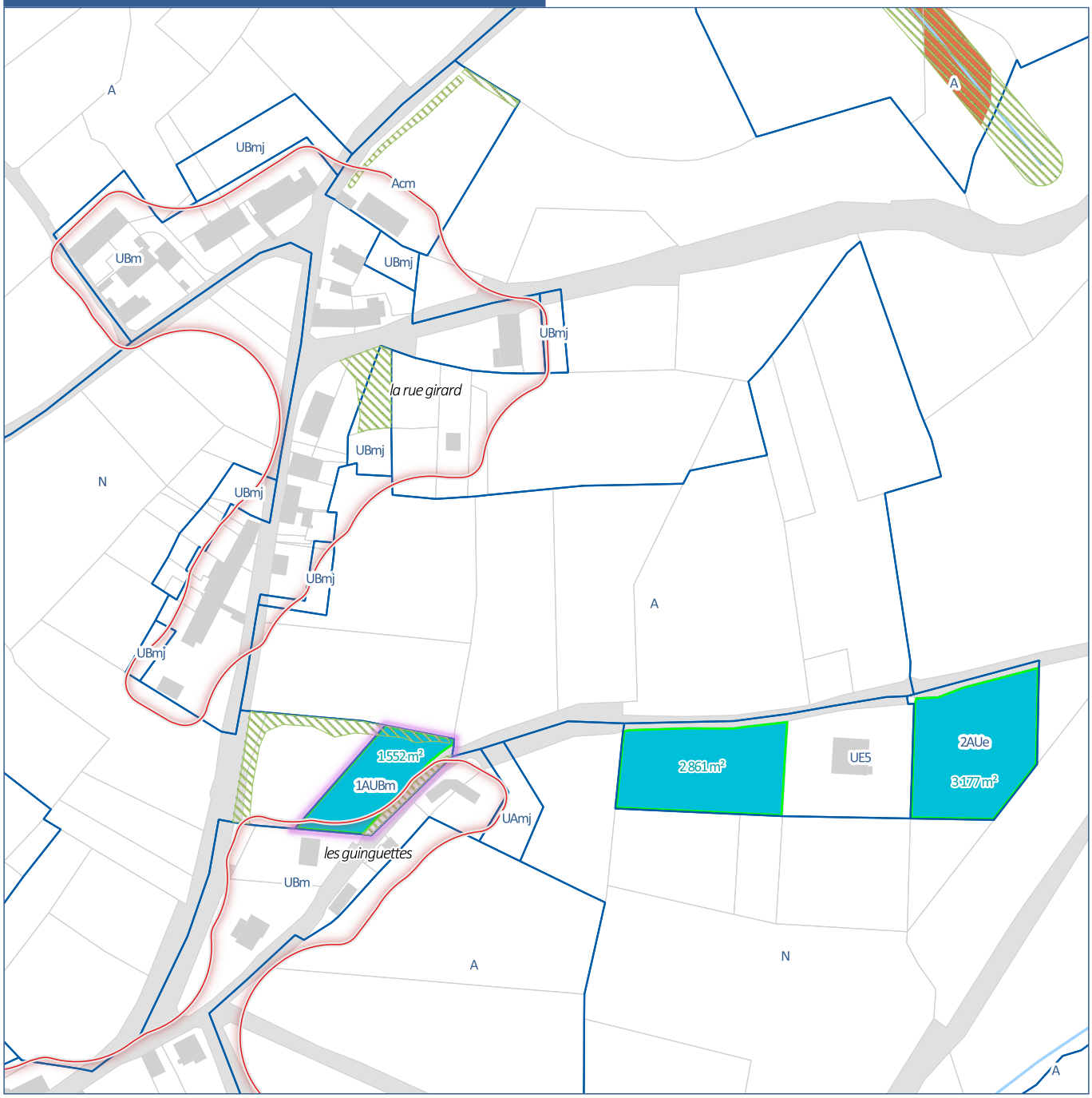
selon la typologie :

Densification	Extension
1,49 ha	1,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-LÉGER-VAUBAN

Les Guinguettes



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,99 ha	0,60 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
1,49 ha	1,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-LÉGER-VAUBAN

Le Teurais

0 60 120 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,99 ha	0,60 ha

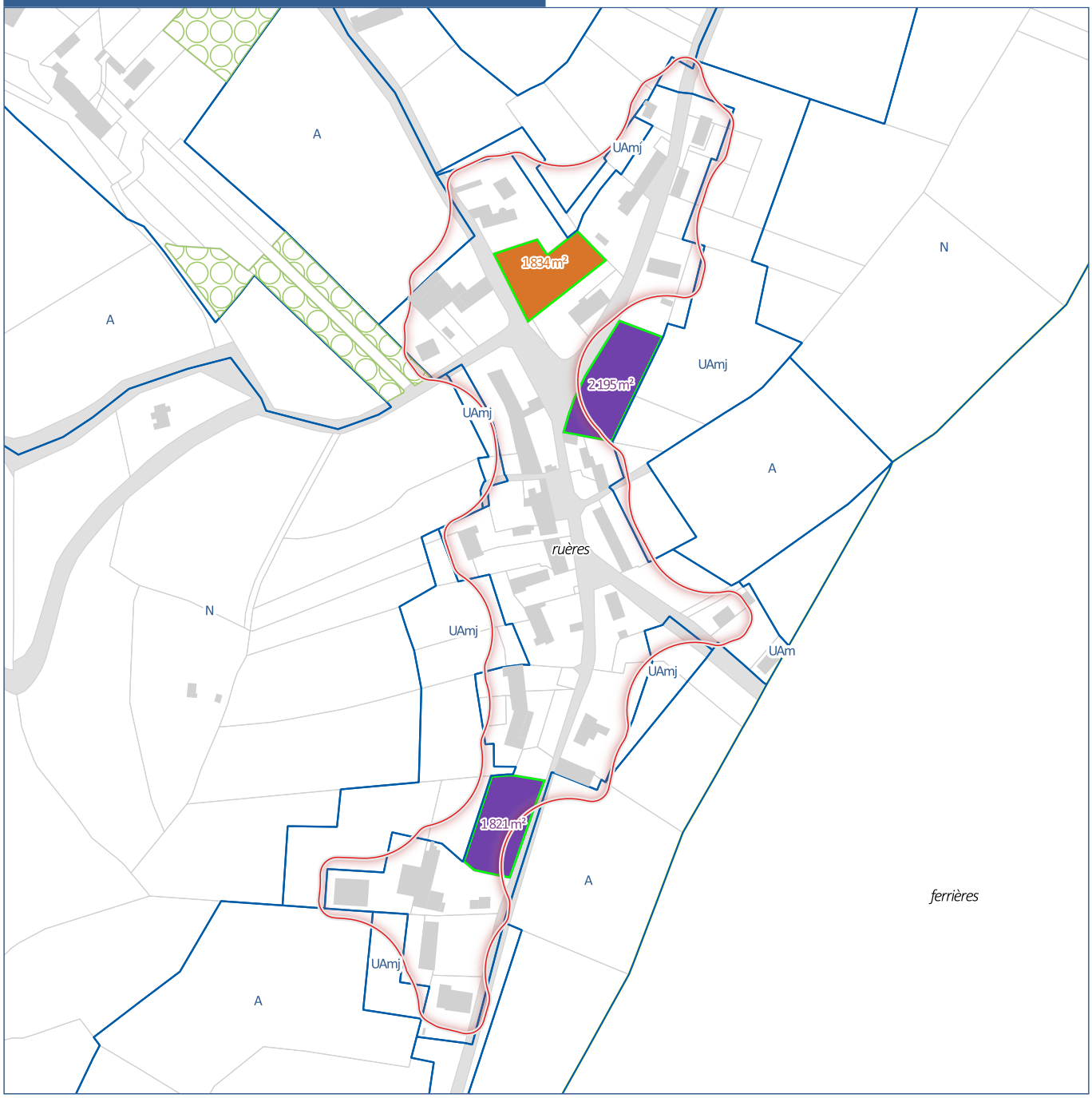
selon la typologie :

Densification	Extension
1,49 ha	1,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-LÉGER-VAUBAN

Ruères



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,99 ha	0,60 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
1,49 ha	1,10 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINTE-MAGNANCE

Bourg - nord

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,56 ha	

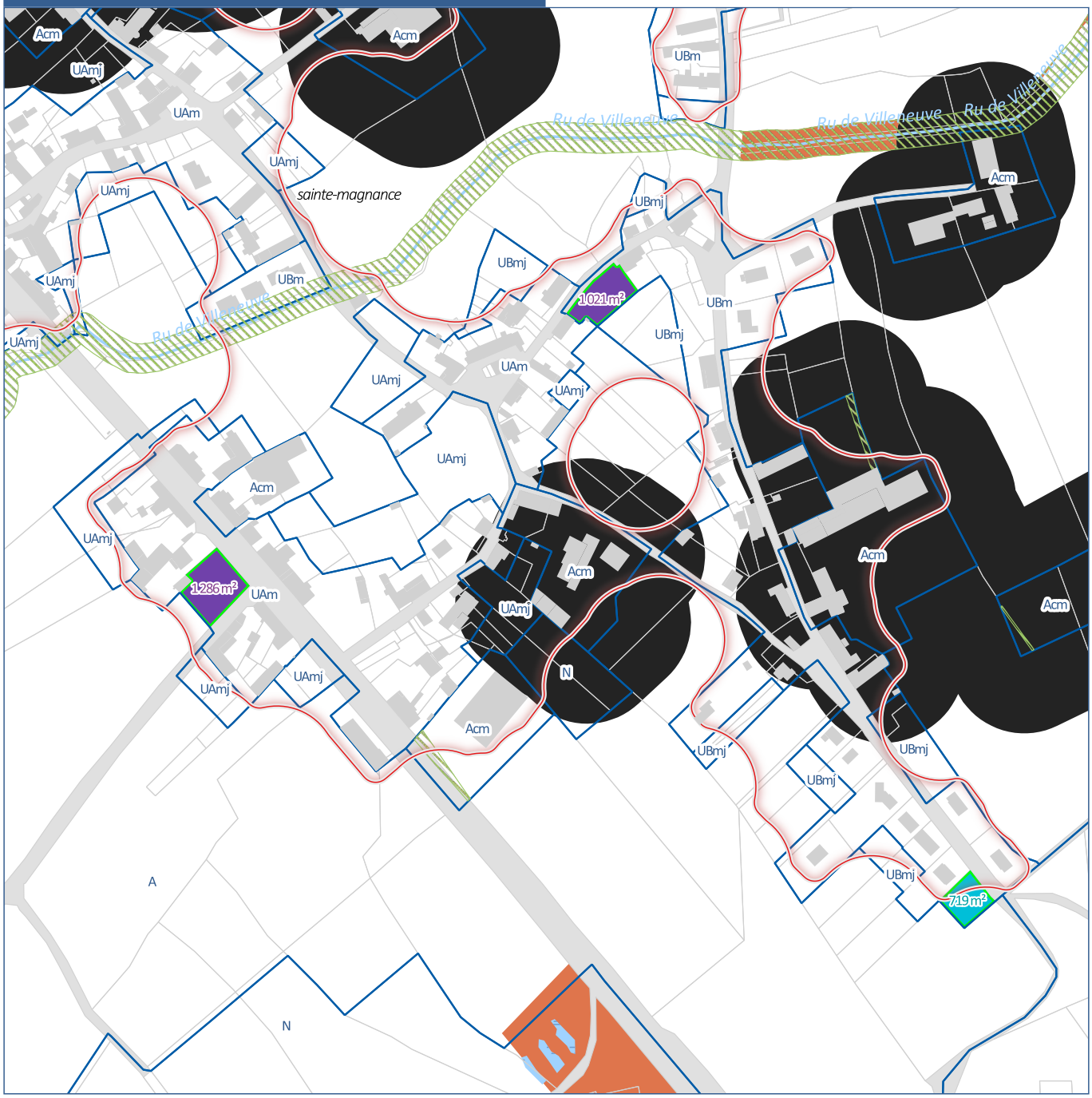
selon la typologie :

Densification	Extension
0,58 ha	0,98 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINTE-MAGNANCE

Bourg - sud



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,56 ha	

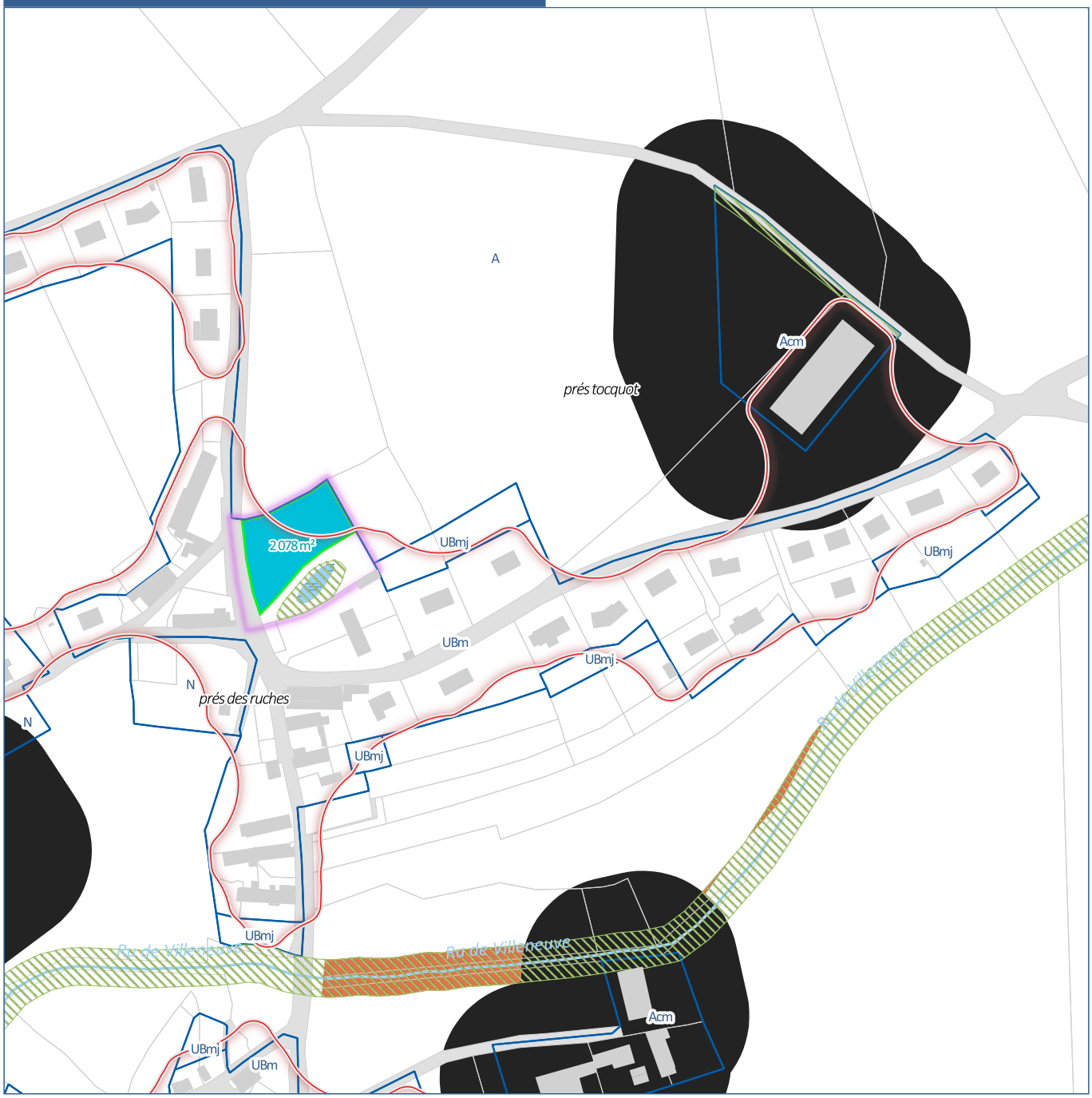
selon la typologie :

Densification	Extension
0,58 ha	0,98 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINTE-MAGNANCE

Prés des ruches



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,56 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,58 ha	0,98 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-MORÉ

Bourg

- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Optimisation
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant
- Forts x2
- Forts x3

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,39 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,90 ha	0,49 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-MORÉ

Nailly

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,39 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,90 ha	0,49 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-PÈRE

Bourg - Rive gauche

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,31 ha	0,52 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
0,58 ha	1,25 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-PÈRE

Bourg - Rive droite

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,31 ha	0,52 ha

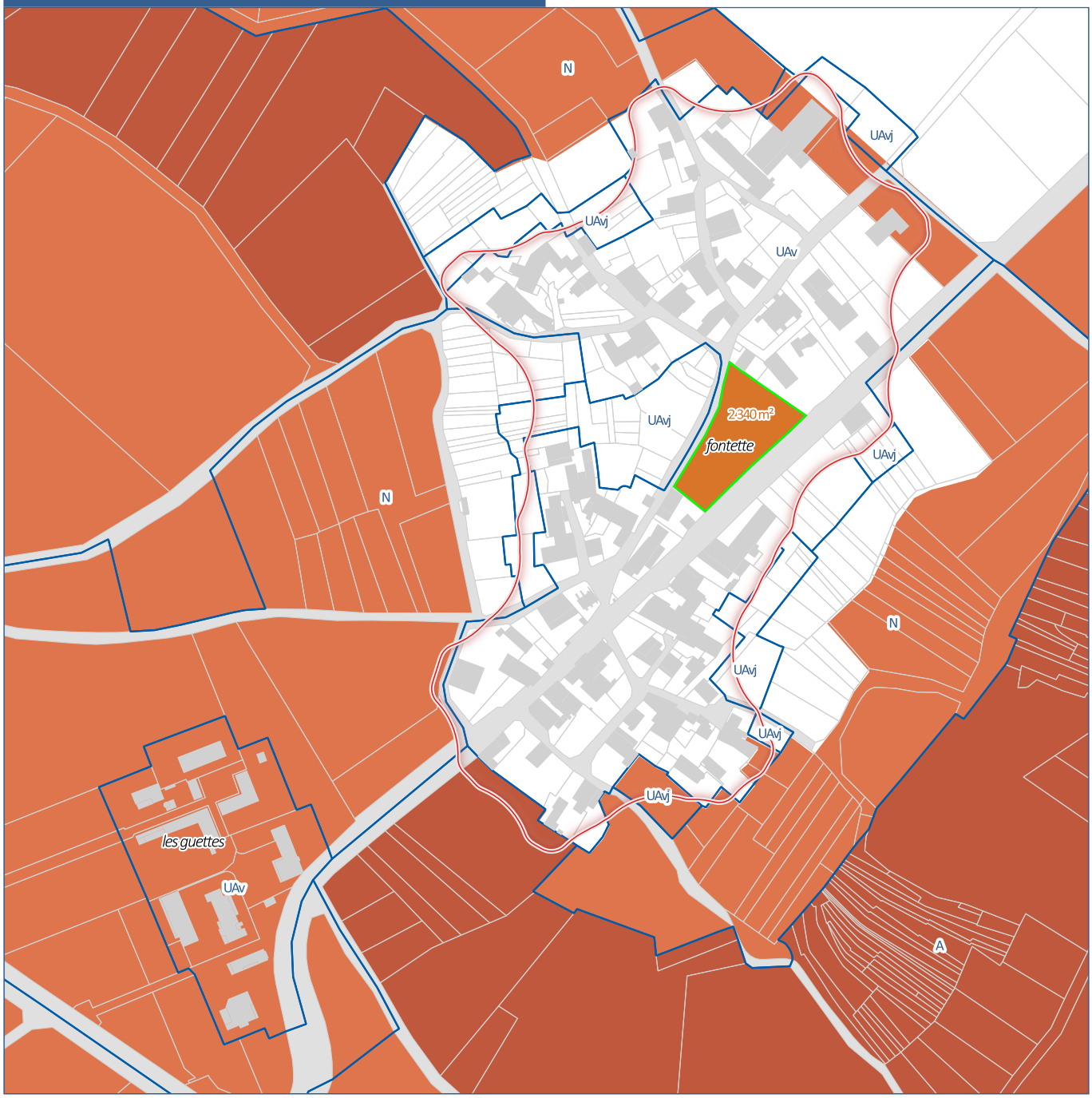
selon la typologie :

Densification	Extension
0,58 ha	1,25 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAINT-PÈRE

Fontette



0 70 140 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Forts x3

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,31 ha	0,52 ha

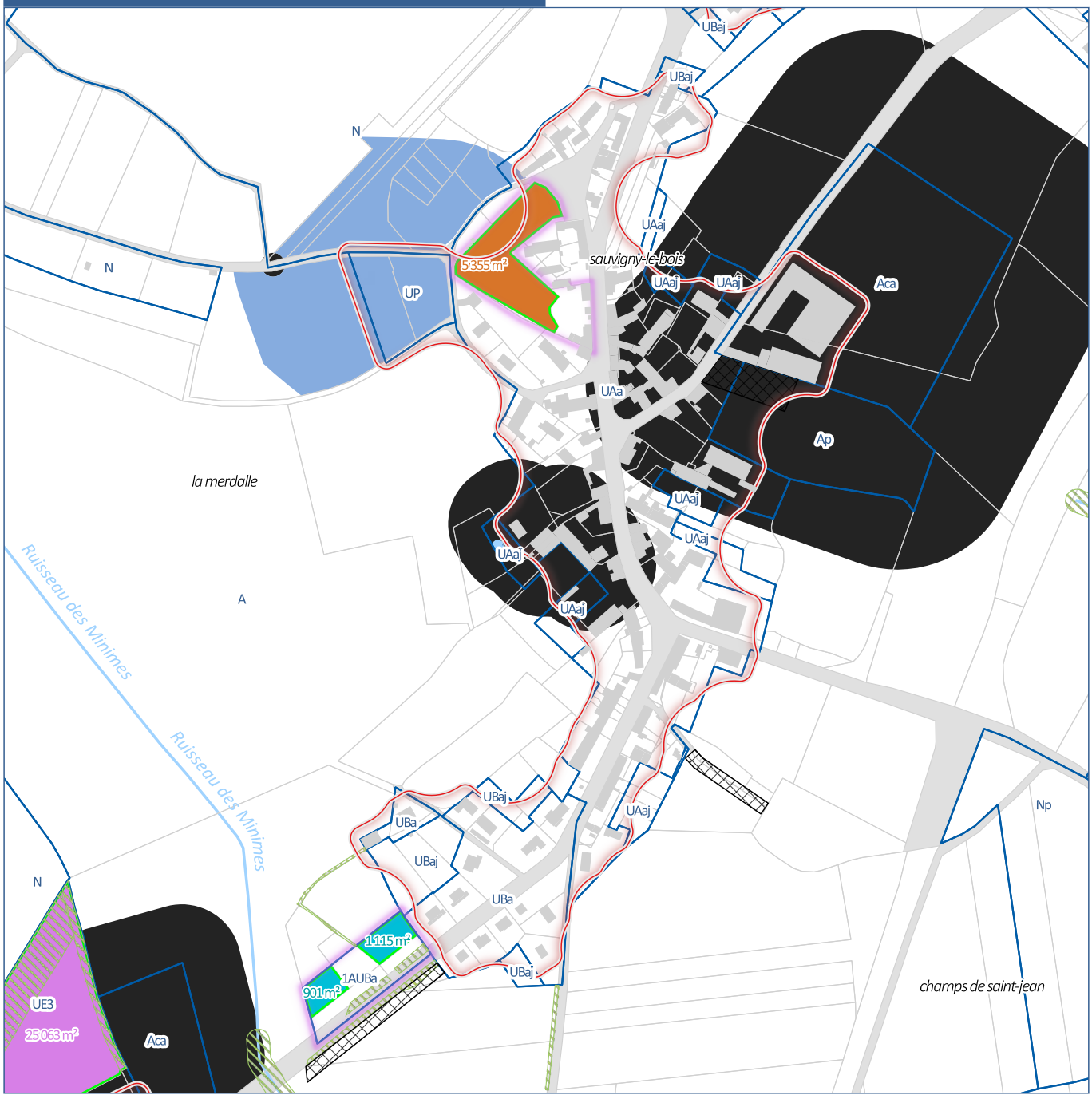
selon la typologie :

Densification	Extension
0,58 ha	1,25 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAUVIGNY-LE-BOIS

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Optimisation

Commercialisée (éco)

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAUVIGNY-LE-BOIS

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAUVIGNY-LE-BOIS

Troquette - Les Bassaux

- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Commercialisée (éco)
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant
- Forts x2

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

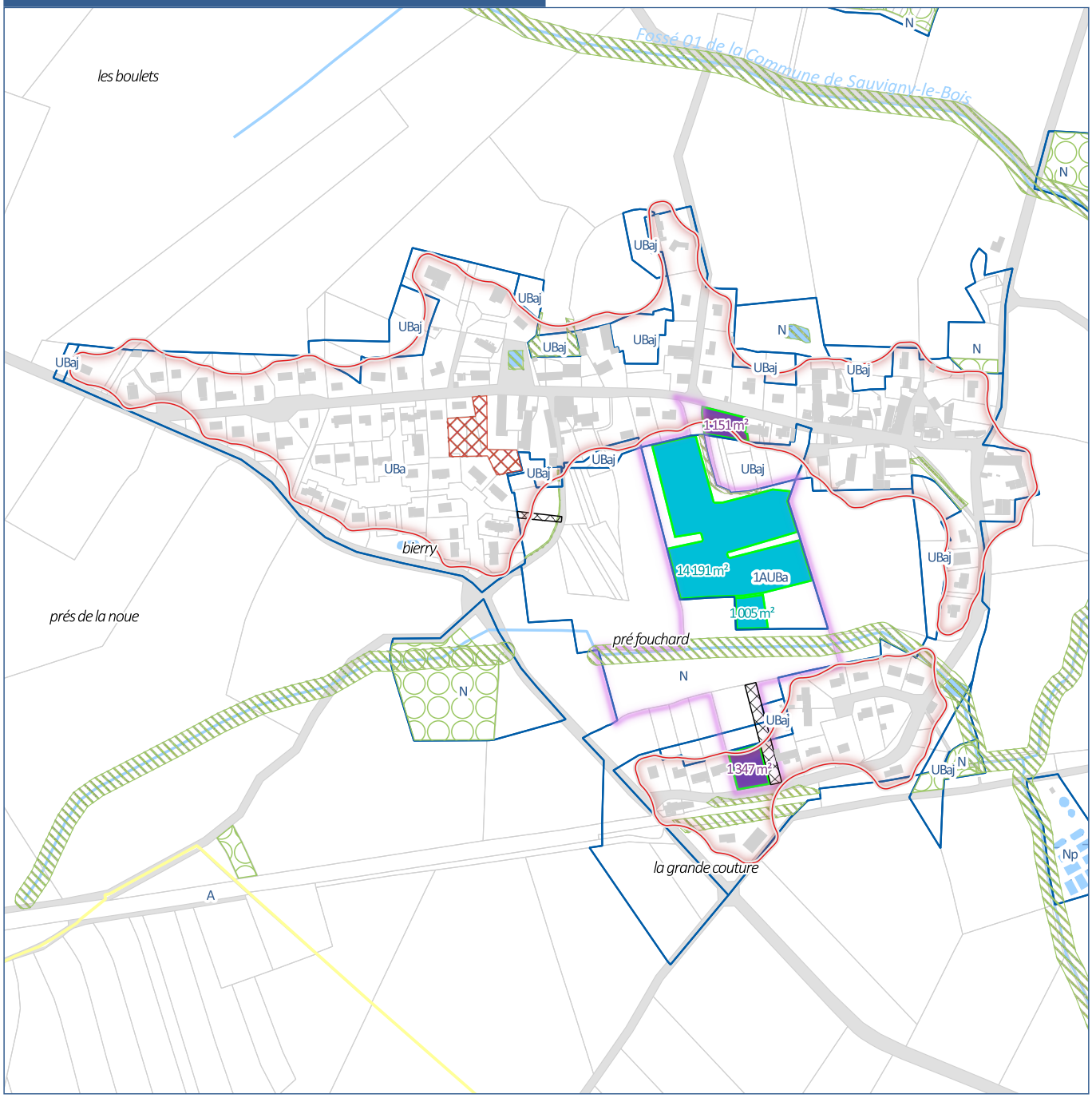
selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAUVIGNY-LE-BOIS

Bierry



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteur paysager/patrimonial
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Extension

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

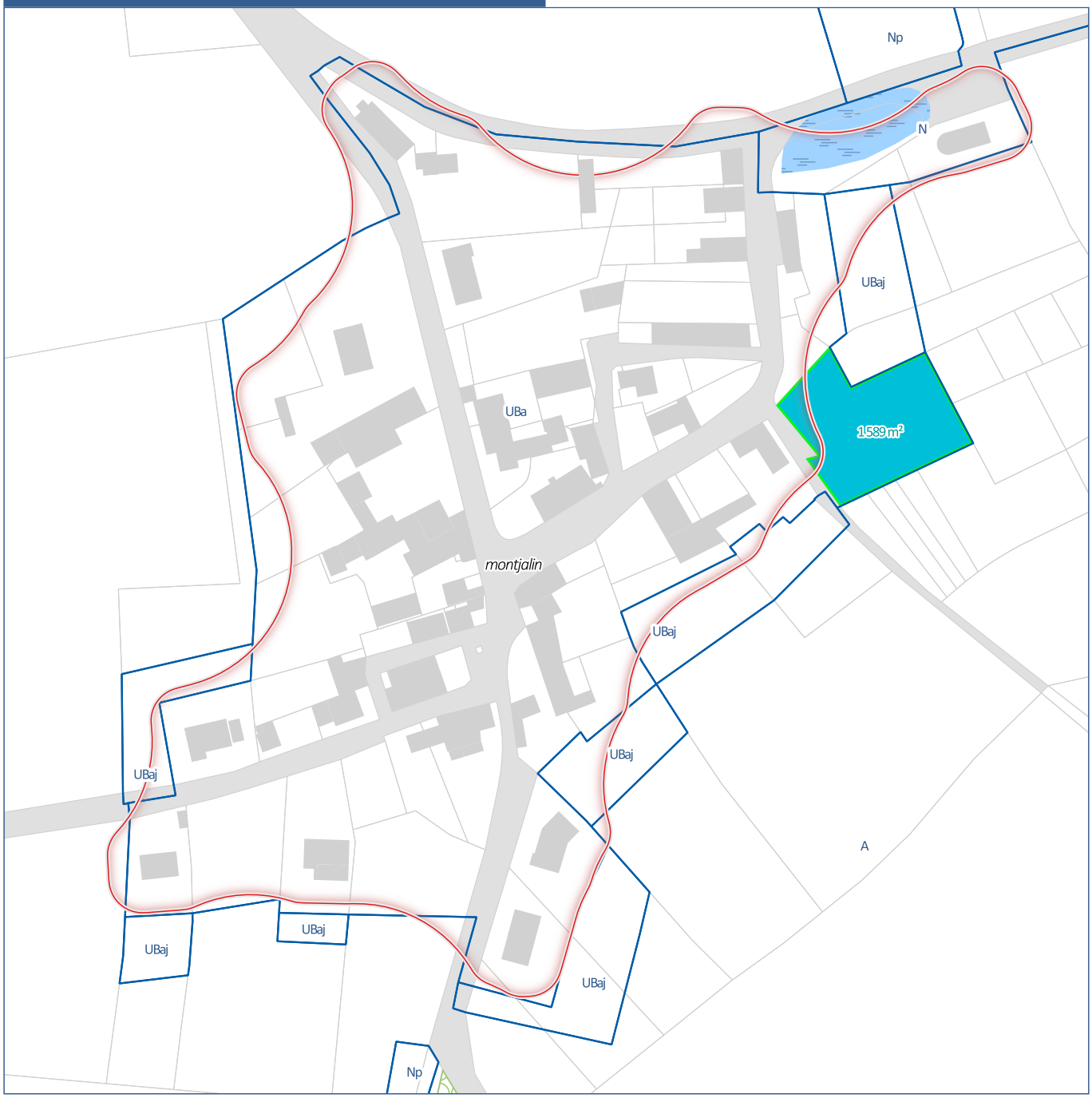
selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAUVIGNY-LE-BOIS

Montjalin



0 40 80 m

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SAUVIGNY-LE-BOIS

La Cerce

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
2,90 ha	6,89 ha

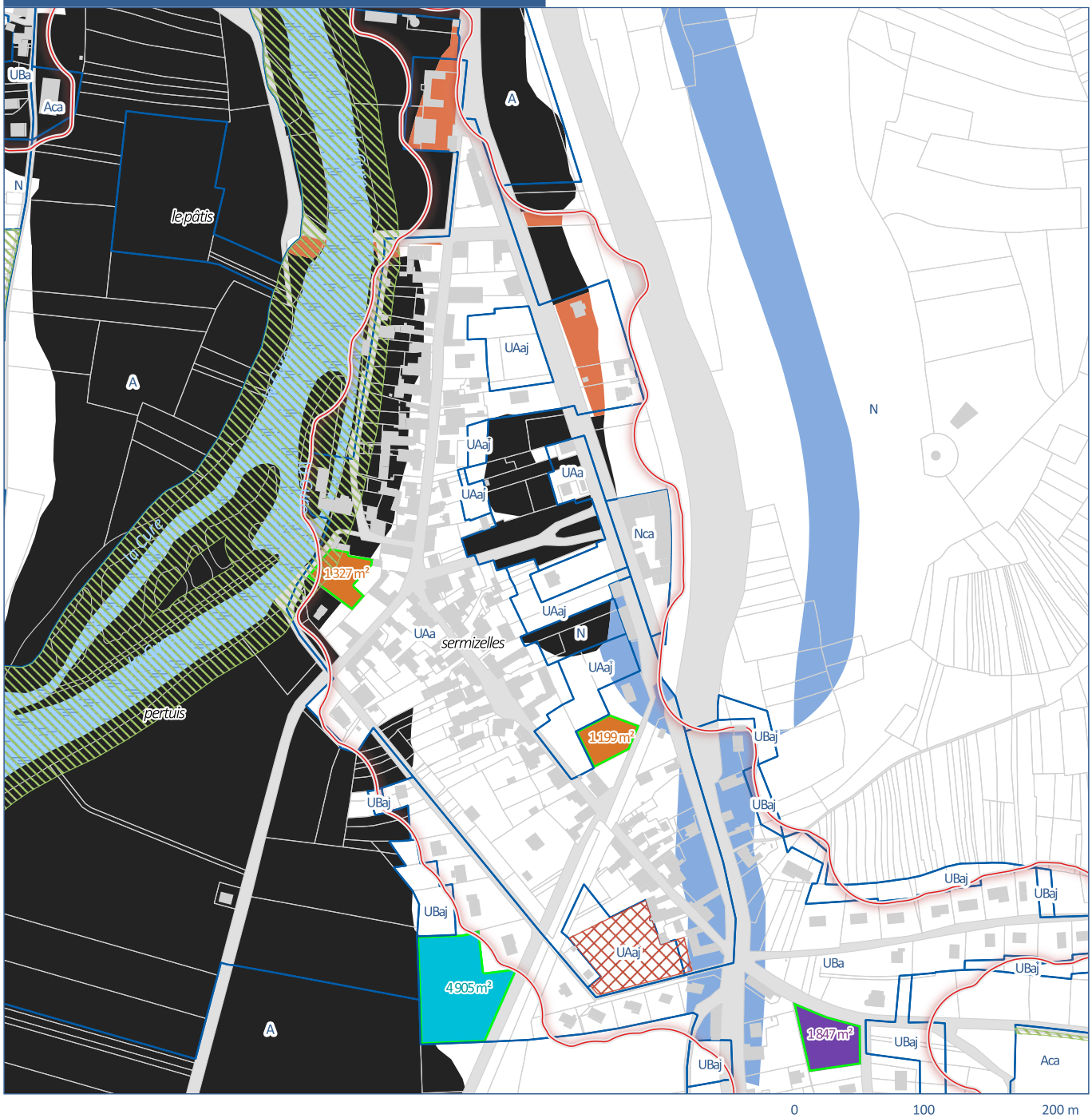
selon la typologie :

Densification	Extension
3,47 ha	6,32 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SERMIZELLES

Bourg



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Optimisation

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,19 ha	

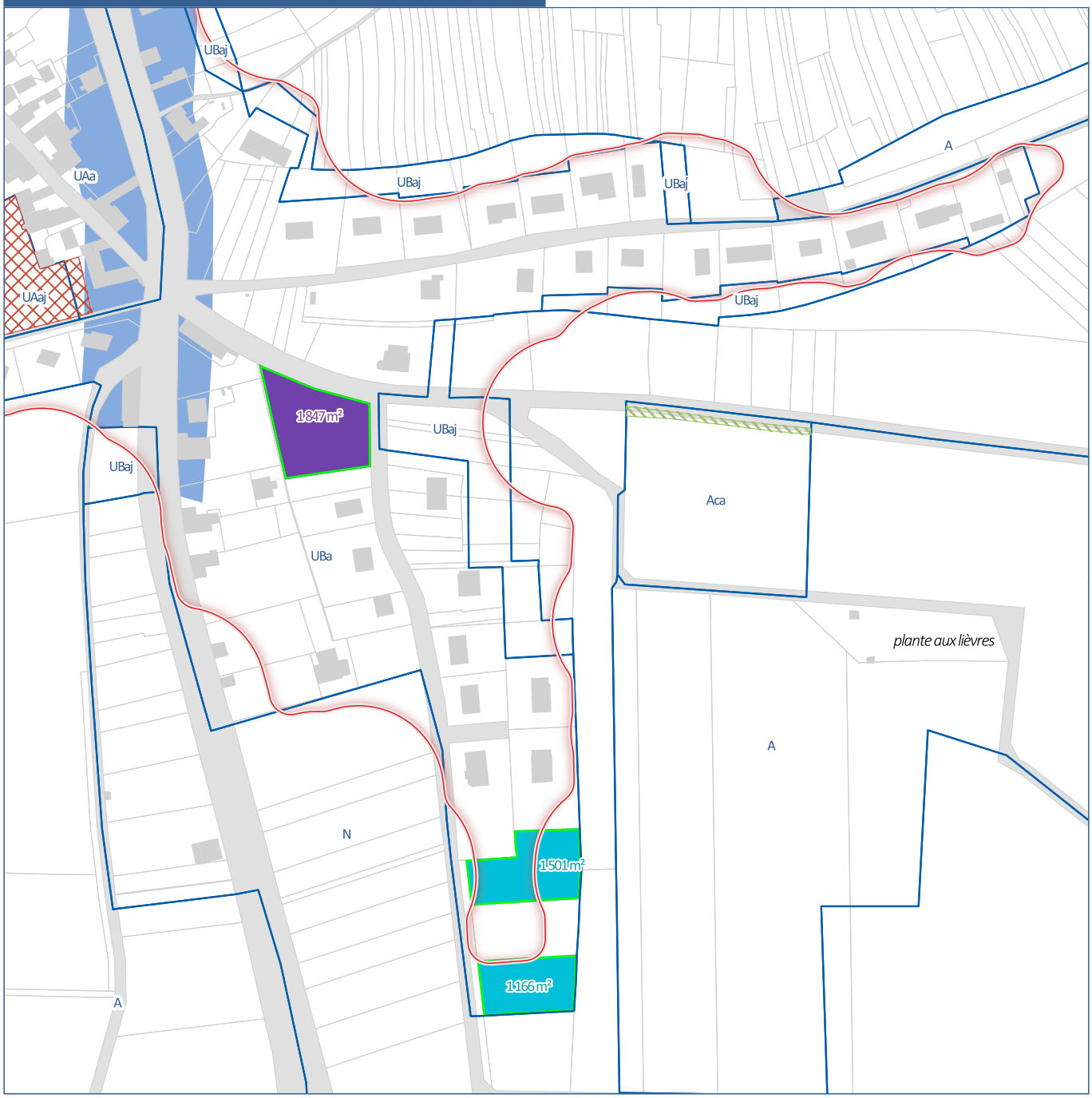
selon la typologie :

Densification	Extension
0,44 ha	0,76 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

SERMIZELLES

Plante aux lièvres



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur paysager/patrimonial

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Simples x3

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,19 ha	

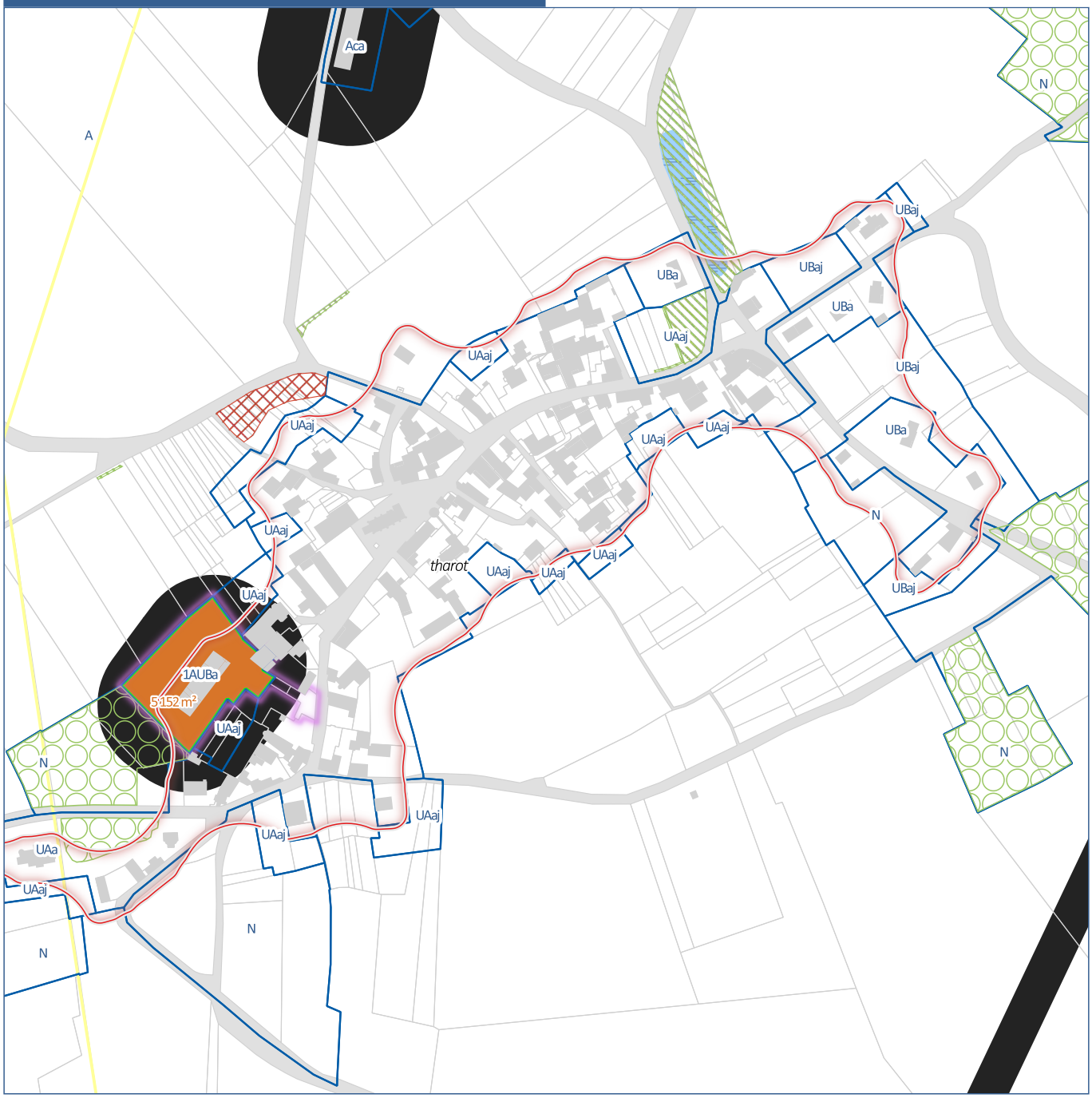
selon la typologie :

Densification	Extension
0,44 ha	0,76 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

THAROT

Tharot



0 90 180 m

Enveloppe urbaine
Zonage

Prescriptions surfaciques
Secteur à OAP
Espace boisé classé
Secteur paysager/patrimonial
Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée
Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants
Bloquant

Fond de plan
Limite communale
Plan d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,52 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,52 ha	

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

THORY

Bourg - ouest

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,01 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,39 ha	0,62 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

THORY

Bourg - est

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Secteur à OAP

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,01 ha	

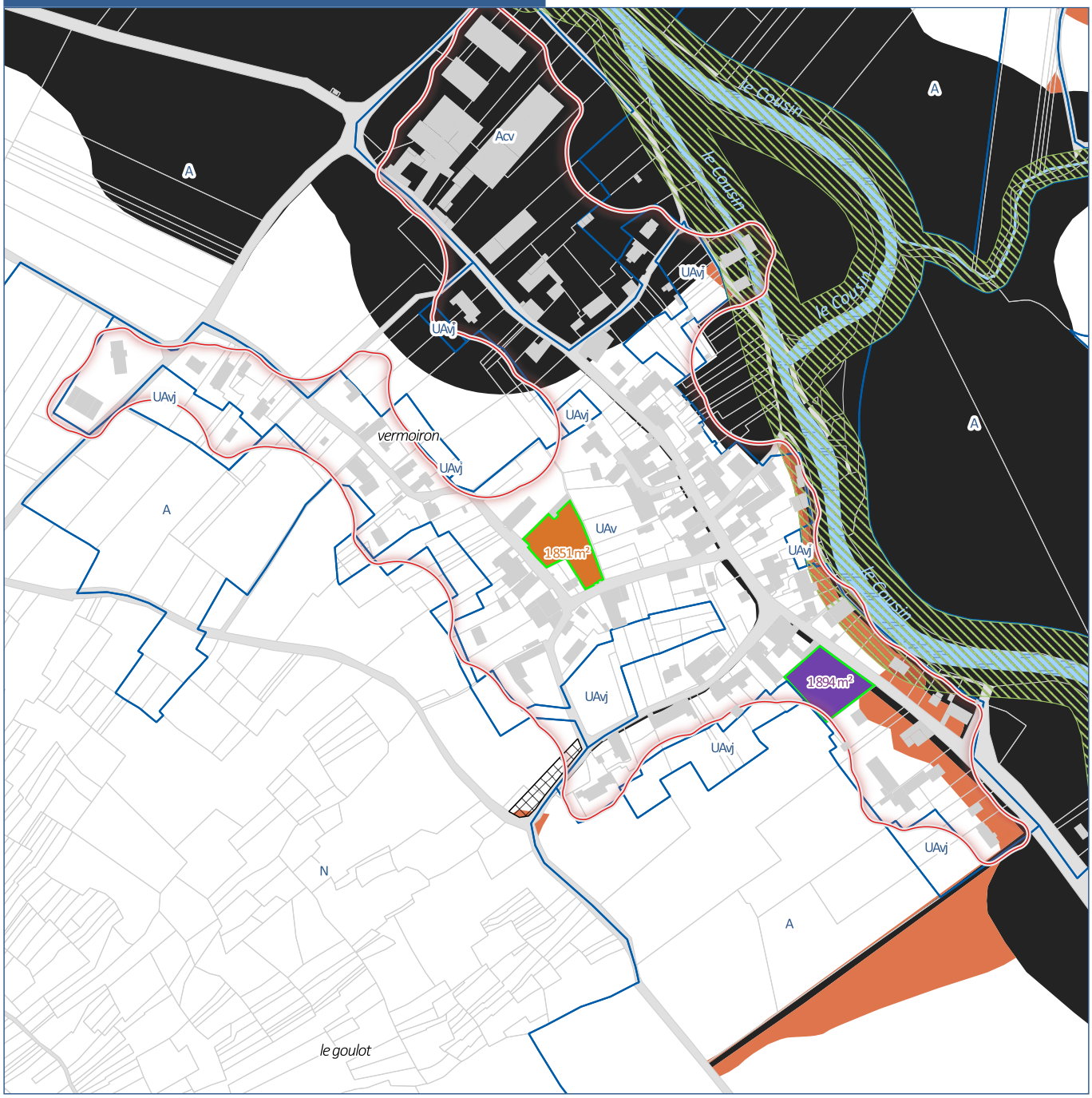
selon la typologie :

Densification	Extension
0,39 ha	0,62 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

VAULT-DE-LUGNY

Vermoiron



0 100 200 m

Enveloppe urbaine
Zonage

Prescriptions surfaciques
Emplacement réservé
Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée
Dent creuse
Optimisation

Nature et nombre des facteurs limitants
Bloquant
Forts x2
Forts x3

Fond de plan
Limite communale
Plan d'eau
Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,05 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,37 ha	0,68 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

VAULT-DE-LUGNY

Valloux

Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

Bloquant

Forts x2

Forts x3

Forts x4

Fond de plan

Limite communale

Plan d'eau

Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
1,05 ha	

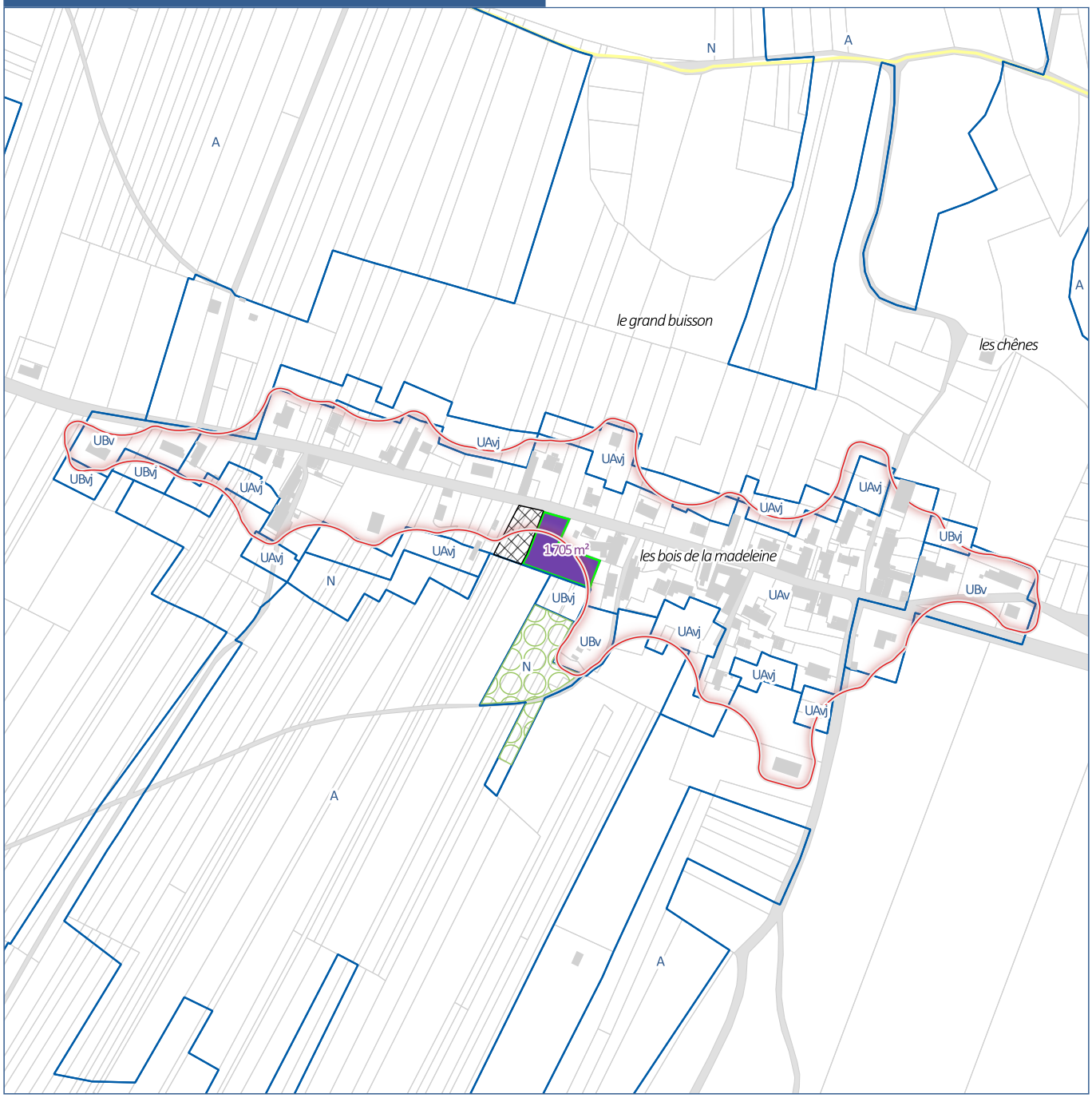
selon la typologie :

Densification	Extension
0,37 ha	0,68 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

VÉZELAY

Les Bois de la Madeleine



Enveloppe urbaine

Zonage

Prescriptions surfaciques

Espace boisé classé

Emplacement réservé

Capacité identifiée et comptabilisée

Dent creuse

Fond de plan

Limite communale

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,25 ha	

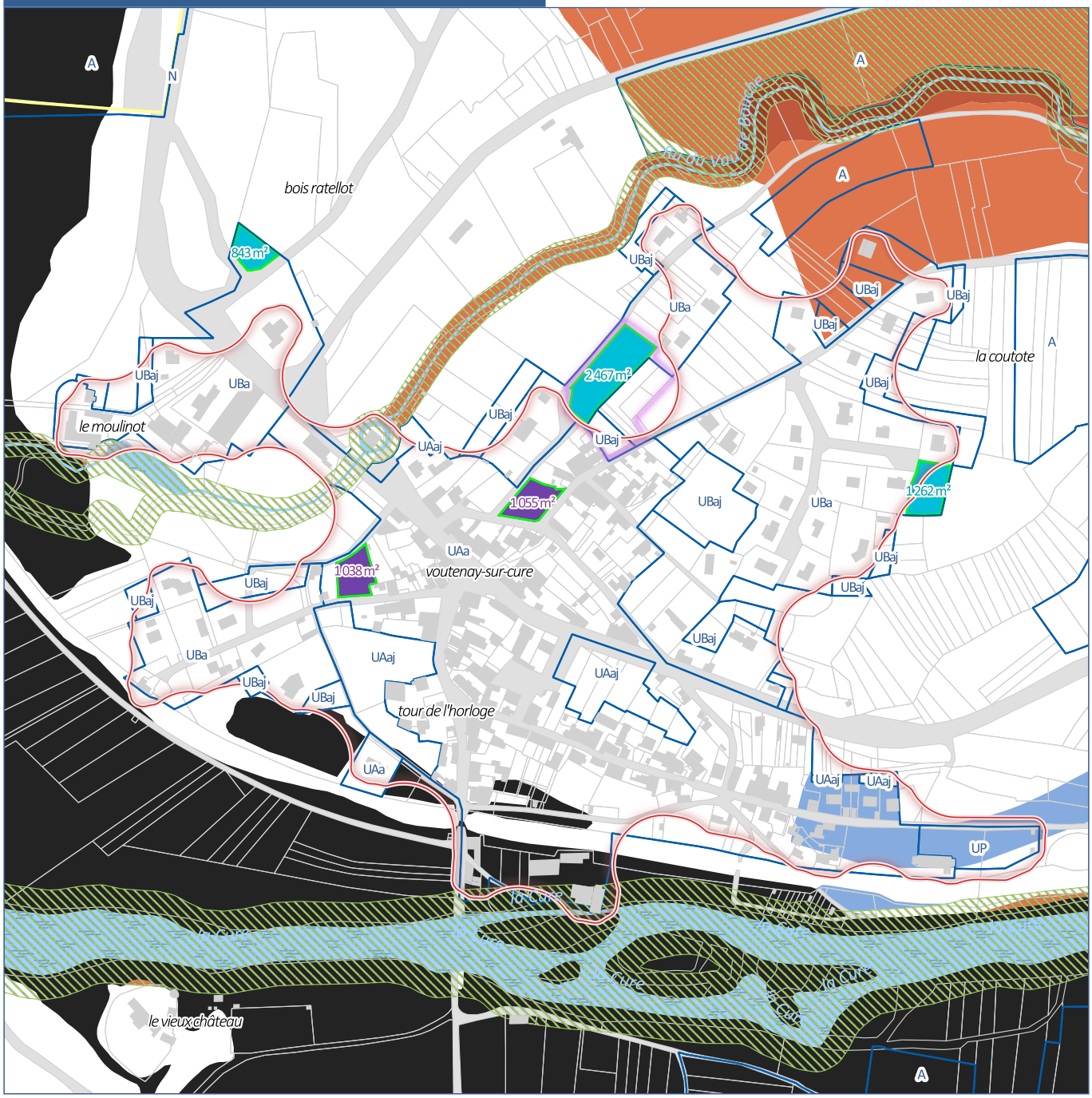
selon la typologie :

Densification	Extension
0,17 ha	0,08 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020

VOUTENAY-SUR-CURE

Voutenay-sur-Cure



- Enveloppe urbaine
- Zonage

Prescriptions surfaciques

- Secteur à OAP
- Secteur écologique

Capacité identifiée et comptabilisée

- Dent creuse
- Extension

Nature et nombre des facteurs limitants

- Bloquant
- Forts x2
- Forts x3
- Forts x4
- Simples x3

Fond de plan

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Foncier recensé sur la commune

(hors STECAL et emplacement réservé, sans coefficient de rétention foncière)

selon la vocation :

Habitat	Éco. & Équipts
0,67 ha	

selon la typologie :

Densification	Extension
0,21 ha	0,46 ha

Sources : DGFIP PCI vecteur jan. 2020, IGN BD TOPO 2019 3.0, BD ORTHO HR 2018, DREAL, DDT89, UDAP89, EcoStratégie, CCAVM
Réalisation : PETR du Pays Avallonnais - mars 2020