

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



## Modification simplifiée n°1-2

### Modifications de fond du règlement écrit et des OAP

*au sujet des châssis d'éclairage en toiture, lucarnes, teintes des couvertures, toitures-terrasses, annexes avec toit plat, couvertures de toit plat, constructions avec toiture à pan unique, dérogations aux règles de pentes de toit, clôtures, règles encadrant le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes, principes d'insertion paysagère de l'OAP n°1 de Girolles*

## Notice de présentation des évolutions apportées au document

**Octobre 2021**



## SOMMAIRE

Cadre réglementaire .....	5
<b>1. PRÉSENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
Caractéristiques et localisation .....	9
Contexte règlementaire .....	9
<b>2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT .....</b>	<b>11</b>
Principaux constats issus du diagnostic .....	13
Synthèse du PADD .....	22
Le règlement et les OAP avant évolutions.....	25
<b>3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT .....</b>	<b>37</b>
Évolutions portant sur le règlement écrit.....	41
Évolutions portant sur les orientations d'aménagement et de programmation.....	56



---

# Cadre réglementaire

---

## CHOIX DE LA PROCÉDURE

---

Les évolutions objets de la présente notice relèvent du champ de la **modification simplifiée** (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme). En effet, les évolutions présentées :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## RAPPEL DE LA PROCÉDURE

---

La procédure de modification simplifiée est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs doivent être portés à la connaissance du public, et être accompagnés d'un registre destiné à recueillir ses observations pendant une durée d'un mois. Il doit également être notifié aux personnes publiques associées (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme).

## EXAMEN AU CAS PAR CAS ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le conseil d'État a annulé certaines dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

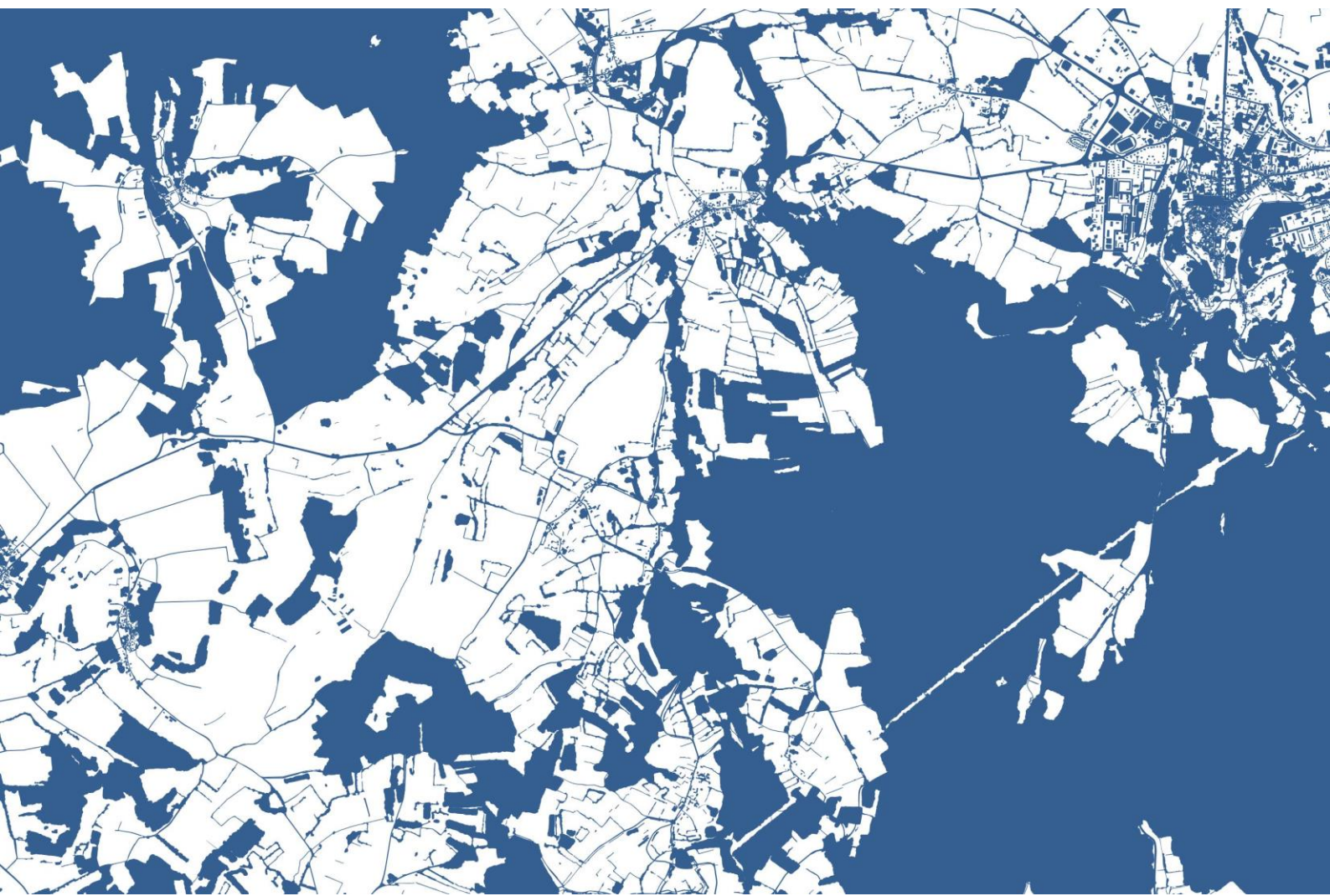
Par conséquent, toutes les modifications de PLU/PLUi, si elles ne sont pas de nature à impacter de manière significative les sites Natura 2000, sont soumises à examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale.

**D'après la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale n° BFC-2021-3061, la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.**





## 1. Présentation globale du territoire

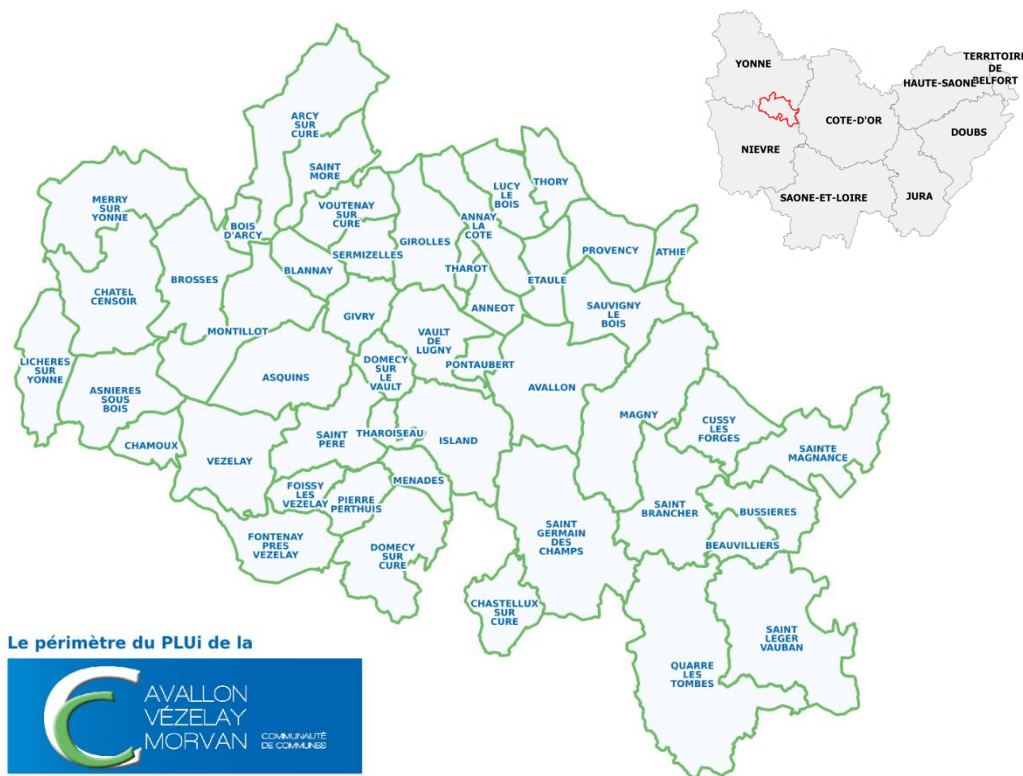




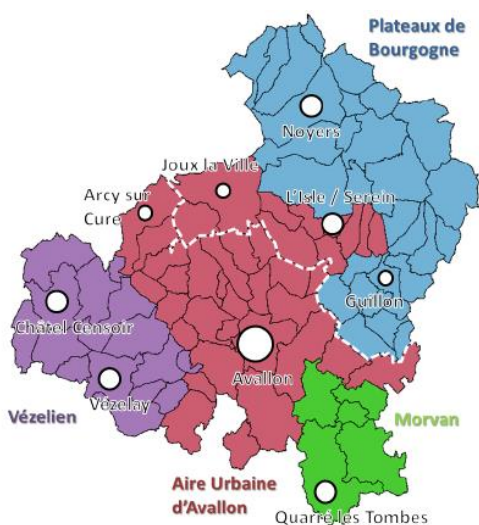


# Caractéristiques et localisation

La Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan (CCAVM) est un territoire rural du sud de l'Yonne, en Bourgogne-Franche-Comté. Elle regroupe **48 communes pour environ 19 300 habitants** (population légales 2021, Insee RP2018), répartis sur 727 kilomètres carrés, soit une densité de 26 habitants par kilomètre carré



## Contexte réglementaire



Le **PLUi de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan** a été prescrit le 16 décembre 2015 et **approuvé le 12 avril 2021**.

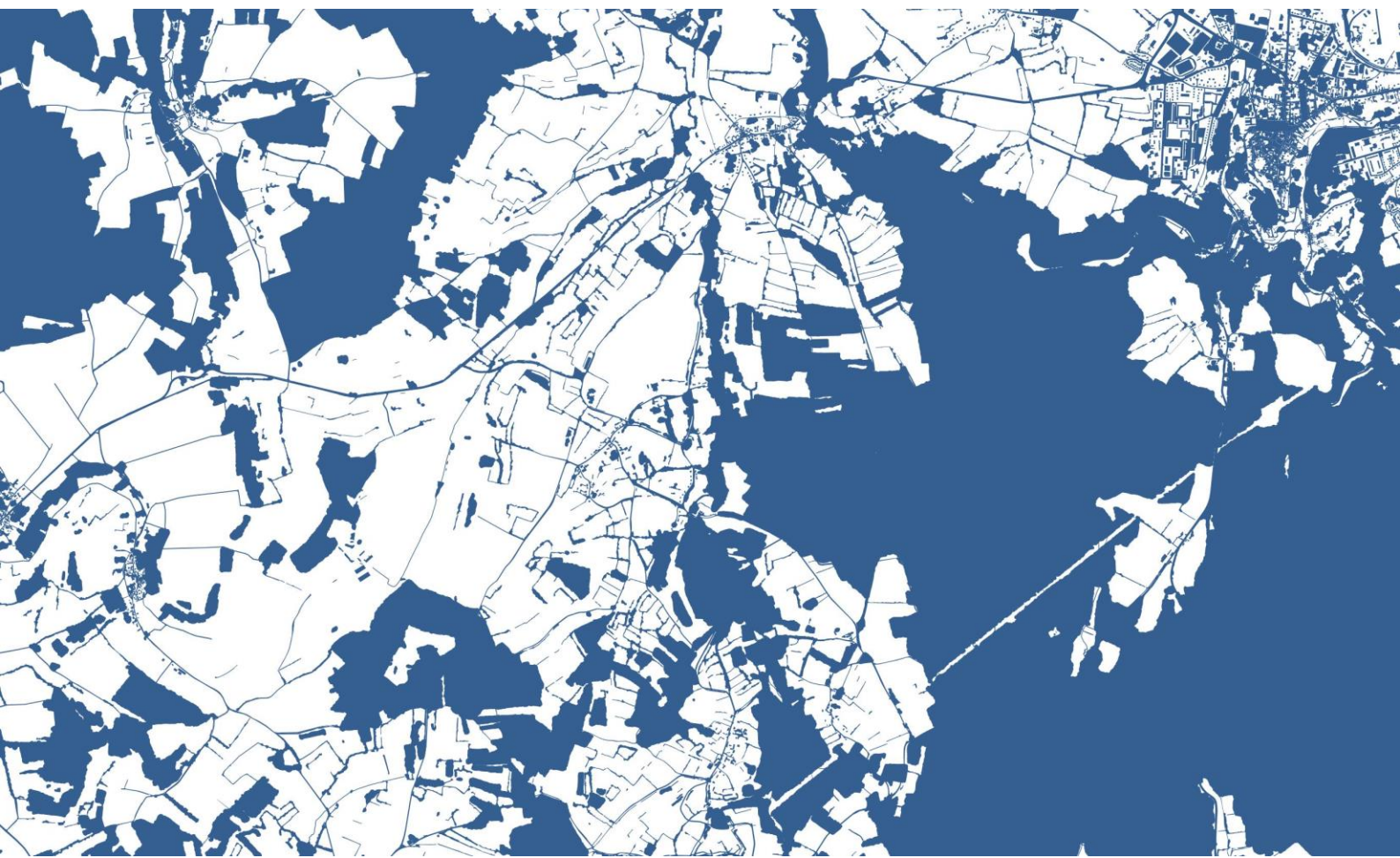
Le territoire est inclus dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Avallonnais** approuvé par le Comité Syndical du Pays Avallonnais le **15 octobre 2019**. De ce fait, il n'est plus soumis à la règle de l'urbanisation limitée.

*Secteurs définis par le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Grand Avallonnais*





## 2. Caractéristiques principales du document





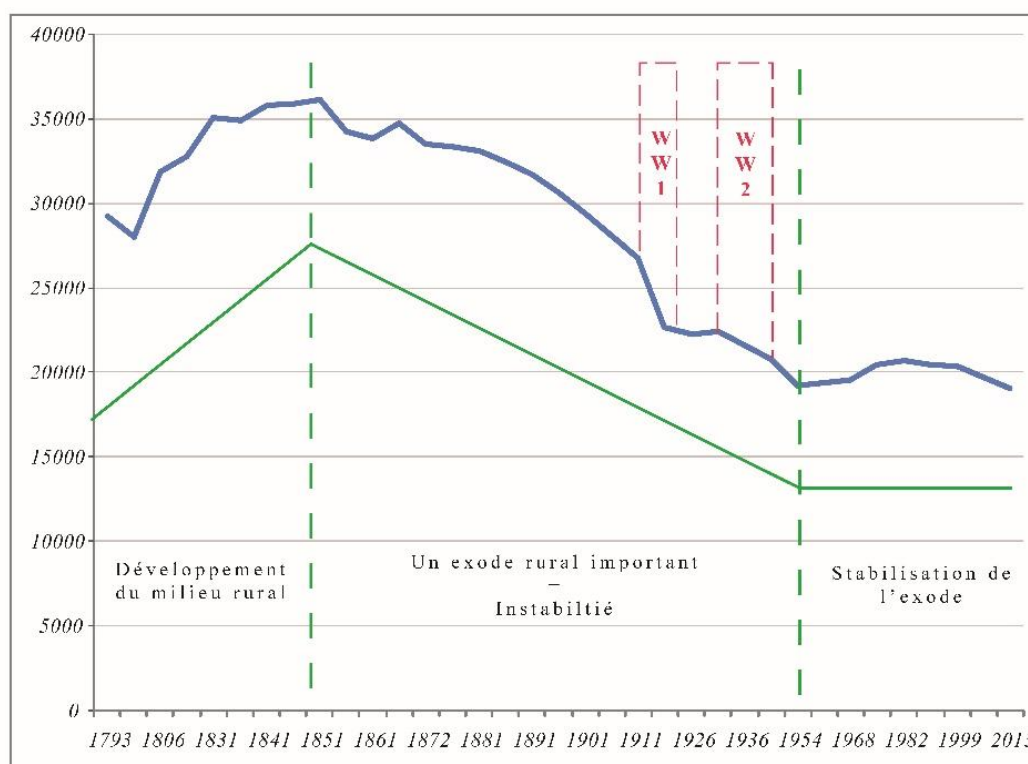
# Principaux constats issus du diagnostic

## DÉMOGRAPHIE

### Sur l'évolution démographique

Tout d'abord, **une diminution globale de la population est observée depuis le début du 19ème siècle**. Cette diminution, plus ou moins forte selon les périodes, peut être due à plusieurs facteurs : exode rural, désindustrialisation etc.

*Evolution de la population intercommunale depuis 1793*



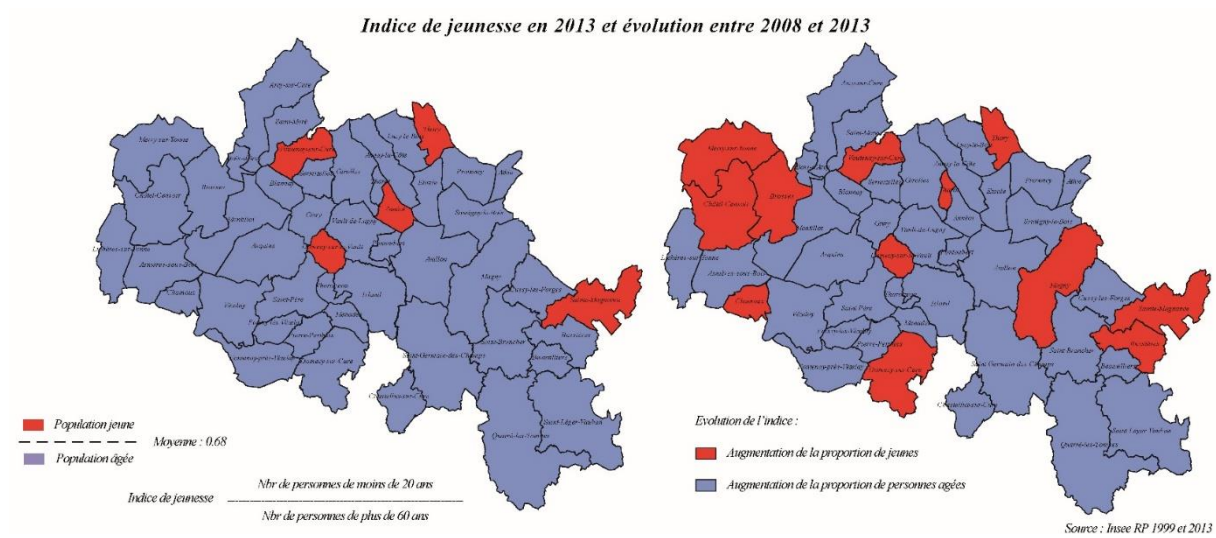
L'accumulation de ces événements a eu pour conséquence une diminution importante de la population. On passe notamment de plus de 35 000 habitants dans les années 1850 à moins de 20 000 habitants en 2013. Plus récemment, la population s'est stabilisée autour de 20 000 habitants avec un pic en 1982 (20 464 habitants). En 2013, la Communauté de Communes d'AVALLON-VÉZELAY-MORVAN compte 19 938 habitants.

Cette perte de population a été accompagnée par **une baisse de l'attractivité du territoire** (solde migratoire en baisse) ainsi qu'**une baisse de la natalité** (diminution des jeunes couples, vieillissement de la population).

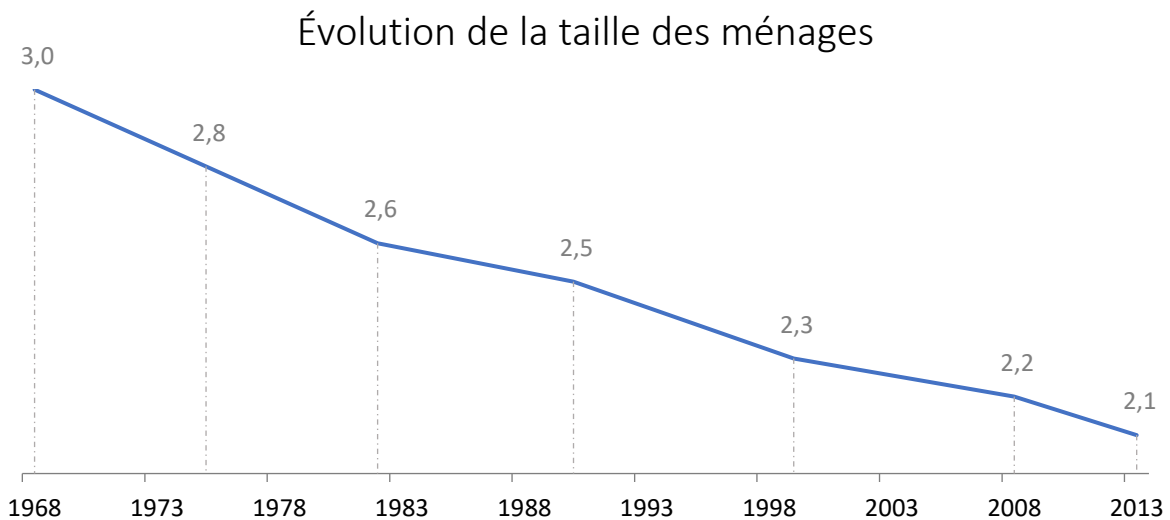
Aujourd'hui, ces mutations sont fortement visibles à Avallon, commune centre de la CCAVM, mais également dans d'autres communes de taille moins importante. **L'enjeu de demain sera donc de stabiliser voire d'inverser cette tendance en rendant le territoire plus attractif et dynamique**. Cela passera notamment par **un renforcement de la polarité d'Avallon et des bourgs-centres**, fortement sujet à un exode urbain en direction des communes périphériques.

## Sur le profil de la population

Comme de nombreux territoires ruraux, on observe un **vieillessement de la population**, accéléré par le départ des jeunes en études et une arrivée de retraités à la recherche d'un cadre de vie agréable.



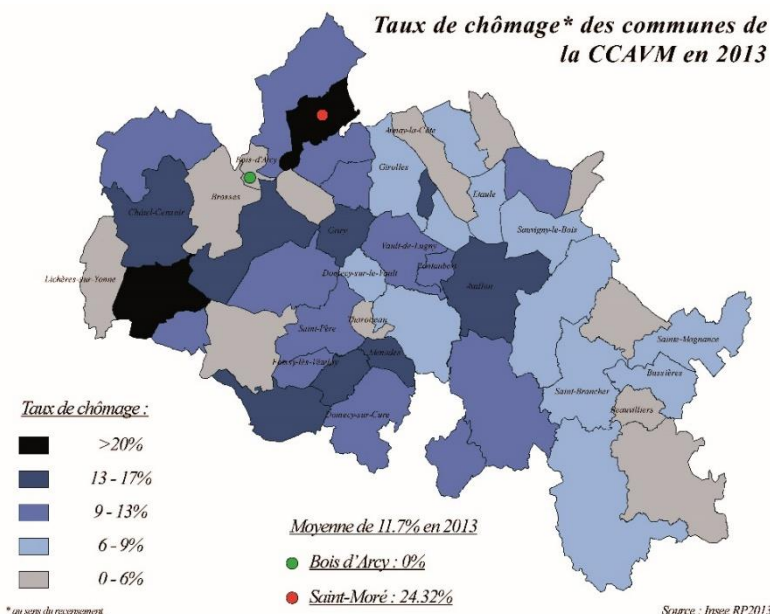
Le **deserrement des ménages est également un fait marquant**, bien que la moitié des ménages soient composés de structures familiales. Ceci pousse donc à produire plus de logements pour un nombre d'habitants qui décroît.



### Sur la population active

Le territoire connaît **une situation plus favorable que le département en matière de population active**. En effet, son taux d'actifs est supérieur à la moyenne départementale, en augmentation depuis 15 ans.

Le **chômage touche également moins le territoire**, même si cela peut cacher un exode rural des jeunes au moment des études, qui ne retournent que rarement dans le territoire. On peut en conclure que **le chômage résiduel est un chômage assez dur**.



### Sur les dynamiques économiques

Le tissu économique du territoire **se construit autour de gros employeurs** (groupe Schiever et Pneu Laurent), mais également **sur un tissu dense d'artisans locaux**, répartis sur l'ensemble du territoire.

**L'offre commerciale reste concentrée à Avallon**, avec la présence de grandes enseignes en périphérie et de petits commerces en centre-ville. Ceci confère au territoire une **densité commerciale supérieure à la moyenne nationale**, traduisant ainsi une attractivité commerciale portant au-delà de la CCAVM. **Toutefois, l'équilibre entre centre-ville et périphérie reste fragile et le pérenniser est un enjeu important**.

Le foncier économique est hétérogène ; certaines zones récentes sont de haute qualité, quand d'autres, plus datées, commencent à montrer des signes d'obsolescence. **Les requalifier et assurer l'optimisation foncière des nouvelles est un passage obligé**.

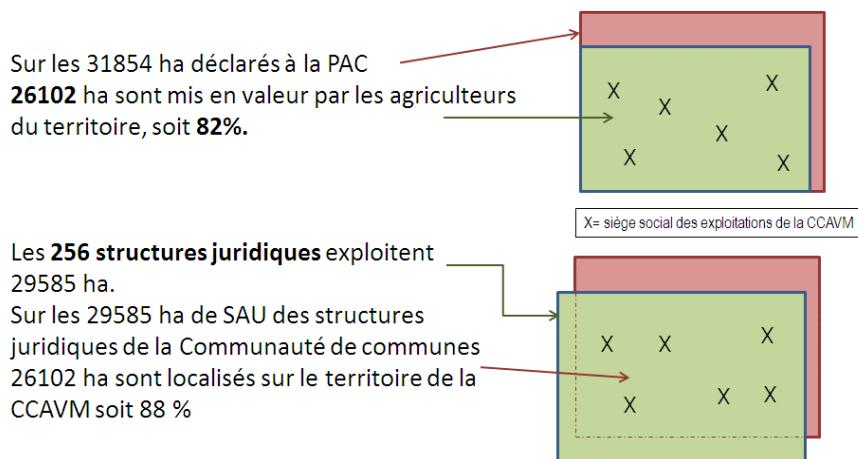


### Sur le tourisme

Le territoire est indubitablement touristique, avec de **nombreux hauts-lieux** comme Vézelay ou Avallon. Ceci permet d'avoir de **nombreux commerces de bouche et hébergements répartis sur l'ensemble du territoire**. Malgré cette offre, on note **une carence en hébergement de groupes**.

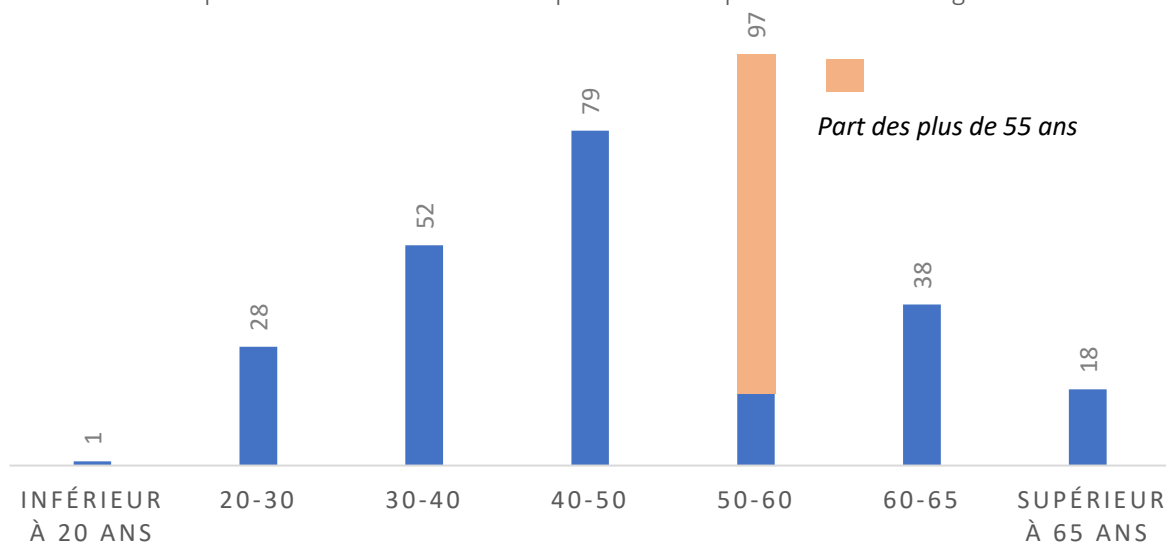
Toutefois, la difficulté à prolonger les séjours des excursionnistes, réussir à relier les sites entre eux et coordonner une saison culturelle foisonnante sont des sujets majeurs pour le territoire.

L'agriculture est un secteur vital pour le territoire en matière de valorisation de l'espace.



**La dimension économique de l'agriculture est fragilisée** par le facteur humain **avec une moyenne d'âge élevée pour les chefs d'exploitation**. Sur le plan des filières agricoles, **le territoire est dépendant de l'extérieur mais son rôle dans l'occupation du sol demeure très important**. Les fonctions productives qui s'appuient sur les structures naturelles et paysagères du territoire sont en corrélation avec les petites régions agricoles.

Répartition des chefs d'exploitations par tranche d'âge



**Des jeunes entreprises sont prometteuses et portent l'envie de se saisir des opportunités de diversification des productions sur des circuits courts pour la commercialisation de leur production.** Grâce à une volonté politique locale d'accueil pour des porteurs de projets sur des créneaux peu consommateurs de foncier et à forte plus-value locale, l'agriculture pourra se conjuguer au pluriel avec différents visages allant de la production de masse sur de grandes structures à une agriculture locale alliant production, transformation et vente directe à l'échelle du bassin de vie.

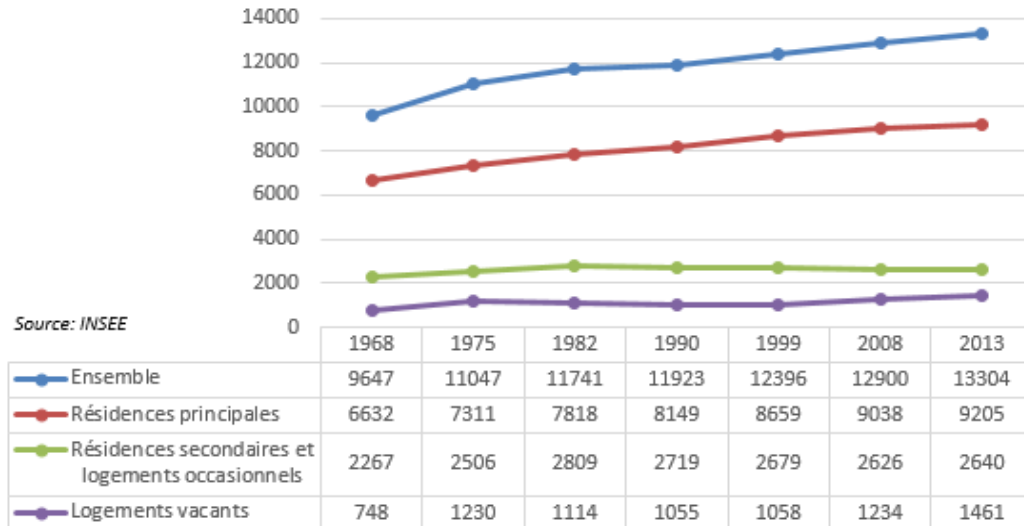


## LOGEMENT

Pour résumer, le territoire de la CC AVALLON-VÉZELAY-MORVAN se caractérise par :

- Un parc de logements en constante augmentation depuis 1968

Évolution du parc de logements de la CC d'Avallon, Vézelay, Morvan par catégorie depuis 1968



- Une **prédominance de la maison** sur le territoire intercommunal, exceptée à Avallon (une majorité d'appartements)
- Un **parc principalement occupé par des propriétaires**, excepté à Avallon (majorité de locataires)
- **Une concentration du parc locatif social à Avallon**
- Un parc de **logement très ancien** (avant 1946) concentré sur le Vézélien et le Morvan, où la part de **résidences secondaires est également très importante**.
- Un parc plus récent, autour d'Avallon et le long de la RD606, où la résidence principale domine.
- **Un taux de vacance en hausse depuis 2008** (10,9 % en 2013), prenant la forme d'une vacance structurelle (manque de confort, vétusté, faibles performances énergétiques, etc.) et dû à un déclin de l'attractivité concernant certaines parties du territoire.
- Une dynamique de construction principalement dans l'est du territoire
- Une **prédominance des logements de grande taille sur la partie est de l'intercommunalité** liée à la construction de maisons individuelles (pavillons) et au phénomène de périurbanisation autour d'Avallon (foncier très attractif).
- Une **décorrélacion entre la taille des logements**, de plus en plus grande, et la **taille des ménages**, de plus en plus petite, bloquant le parcours résidentiel de certains ménages.

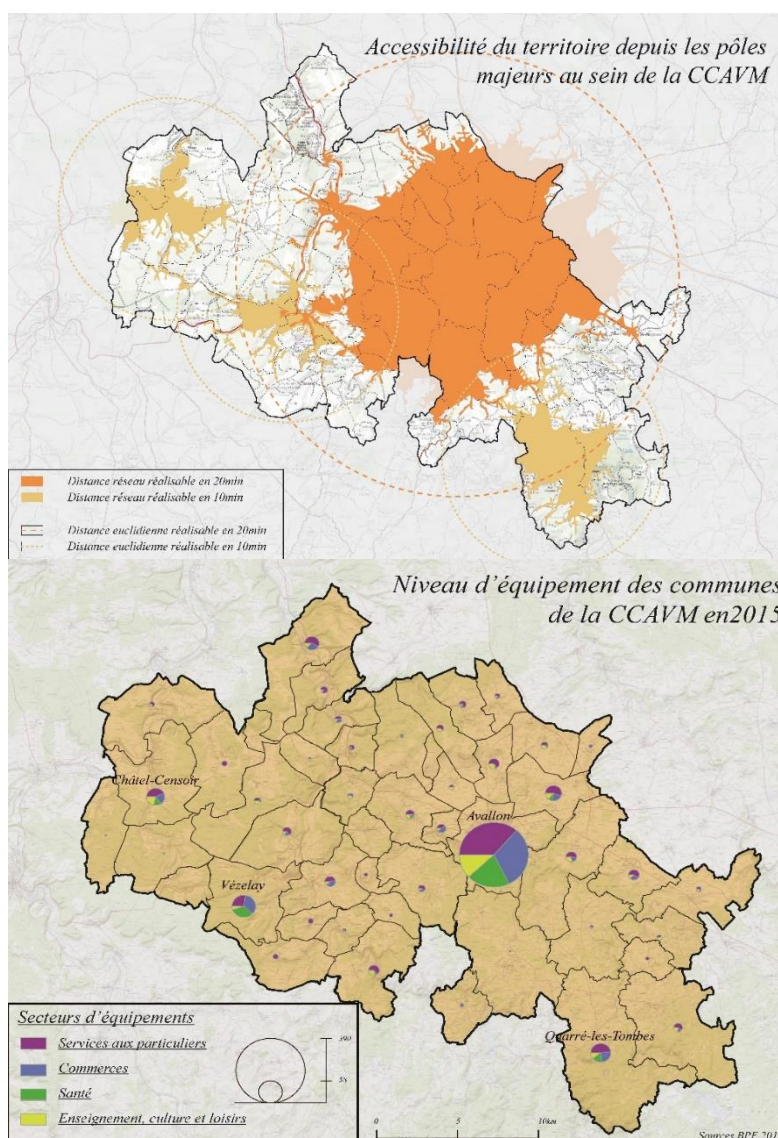
**Ce constat accentue la nécessité de s'appuyer sur les pôles, qui permettent de concentrer logements variés, services et commerces accessibles, offrant ainsi à chaque ménage une offre adaptée.**

## SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Le territoire est d'une manière générale **convenablement desservi**, du fait de l'autoroute A6 mais également d'un réseau de routes départementales bien distribuées, qui **permet à la moitié du territoire de rejoindre en moins de 20 minutes un pôle d'équipement** où trouver emploi, commerces et services.

Ces pôles constituent l'armature urbaine du territoire, avec un pôle central, Avallon, disposant de tous les commerces et services nécessaires à la vie du territoire (sous-préfecture, collèges, lycées, grandes surfaces, etc.) et de quatre pôles relais où les services quotidiens sont présents (Arcy-sur-Cure, Châtel-Censoir, Asquins-Saint-Père-Vézelay et Quarré-les-Tombes).

Toutefois, il convient de noter **la préoccupation des habitants quant à l'offre de soin** relativement insuffisante, que ce soit en généralistes comme en spécialistes, et **dont le maintien, voire le développement, est un enjeu prioritaire** pour le futur du territoire.



## ANALYSE URBAINE

Avec des secteurs paysagers et culturels très marqués, **le territoire bénéficie d'une richesse architecturale et urbaine certaine**, que ce soit dans les formes et fonctionnalités du bâti, ou par les matériaux utilisés (ex : granite pour le Morvan, pierre calcaire pour le Vézélien et l'Avallonnais).

Les villages ont des morphologies très identifiées : village rue, village éclaté, etc. Les villages de l'Avallonnais et du Vézélien sont groupés et façonnés par les cours d'eau, quand les communes du Morvan ont une disposition plus éclatée, du fait d'une omniprésence de l'eau en surface, favorisant l'implantation éparse de fermes. Vient enfin les villages « balcon », accrochés au rebord du plateau de Bourgogne, au nord d'Avallon.

Le village groupé  
Châtel-Censoir

■ Axe structurant  
■ Axe secondaire



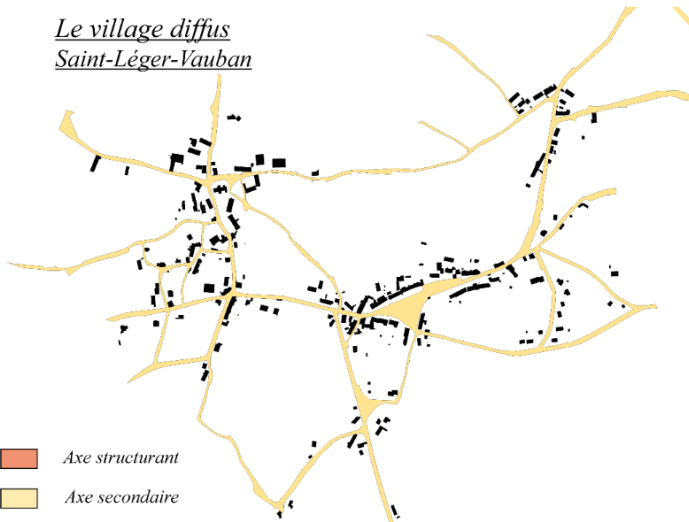
Le village rue  
Lucy-le-Bois

■ Axe structurant  
■ Axe secondaire



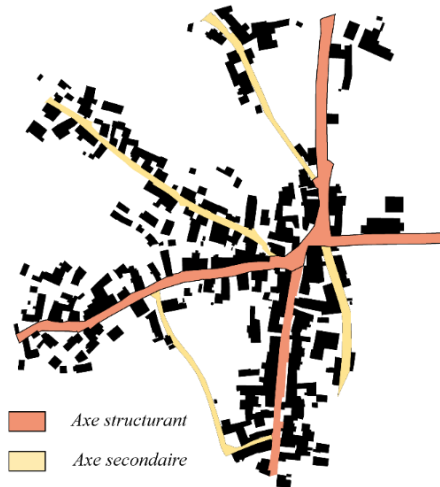
Le village diffus  
Saint-Léger-Vauban

■ Axe structurant  
■ Axe secondaire



Le village Intersection  
Asquins

■ Axe structurant  
■ Axe secondaire



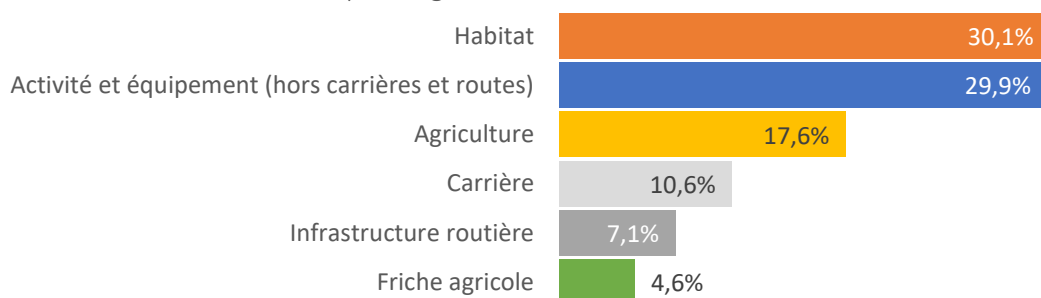
Enfin, il est établi que **la végétation est une composante importante du territoire**, même dans les centres-bourgs, lui conférant ainsi sa dimension rurale : aménagements paysagers, parcs et jardins, berges de cours d'eau, etc.

## CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'analyse de la consommation d'espace, réalisée en comparant les photographies aériennes de 2007 et de 2019, puis proratisée sur dix ans, révèle que **177,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, soit environ 18 ha/an.**

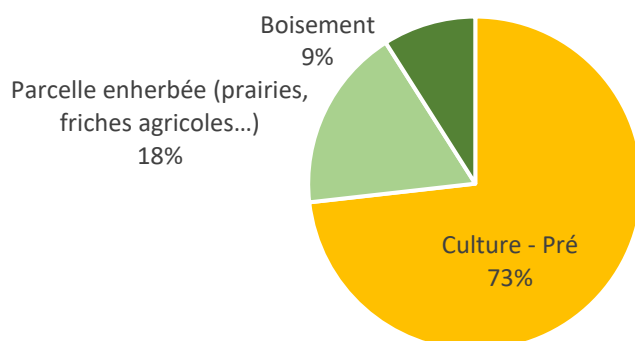
Concentrée sur le secteur d'Avallon, le long de la RD606 à l'est du territoire et sur le Morvan, l'artificialisation s'est principalement faite à destination de l'habitat et de l'activité économique et agricole ainsi que, dans une moindre mesure, pour l'exploitation de carrières, les infrastructures routières et des terres agricoles rendues inexploitable du fait de l'artérialisation riveraine.

Destinations des espaces agricoles et naturels consommés les dix dernières années



Sur l'origine des terres consommées, **ce sont les espaces agricoles qui ont été principalement impactés, avec près des trois quarts des 178 ha.**

Origine des espaces consommés les dix dernières années



Par ailleurs, **on observe que les nouvelles formes d'urbanisation sont très peu denses et très peu optimisées.** En effet, en moyenne la construction principale occupe moins de 8 % de la parcelle mobilisée.



Emprise totale : 2,2 ha Nombre de logements : 11

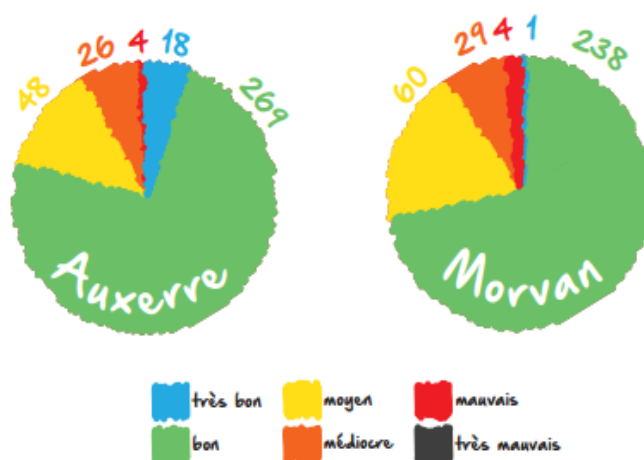
Densité : 5 logt/ha

### Sur le milieu physique

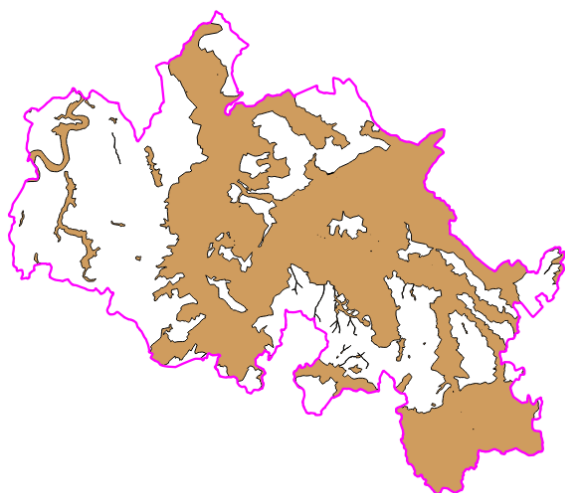
Le diagnostic environnemental conclue à **une qualité de l'air globalement correcte** sur le territoire, notamment du fait de la ruralité du territoire.

Les **masses d'eau superficielles** (cours d'eau, plans d'eau) **sont également de bonne qualité** chimique et écologique.

*Bilan 2015 de la qualité de l'air sur les stations d'Auxerre et de Morvan (part journée selon AtmoBFC)*



### Sur le milieu naturel et humain



*Recouvrement des zonages écologiques sur la CCAVM*

Enfin, du fait de l'omniprésence de l'eau, **le territoire est sujet aux risques d'inondations** par débordement et ruissellement des principaux cours d'eau : Cousin, Cure, Yonne et Serein.

**Plus de la moitié du territoire est concernée par une protection environnementale**, signe d'une **grande richesse écologique**. Ceci est lié à la variété des milieux écologiques : bocage, massifs forestiers, prairies calcaïques, etc.

De ce fait, la trame verte et bleue est riche, **variée et globalement bien préservée**, surtout dans le sud du territoire.

On note toutefois que l'assainissement des eaux usées est majoritairement individuel et **le collectif est parfois défaillant**, du fait de station initialement surdimensionnées ou obsolètes.

### Sur le paysage et le patrimoine

**Le territoire dispose de paysages riches et variés mais sous pression** du fait de l'urbanisation, près des bourgs, et des pratiques agricoles et sylvicoles, sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs **un patrimoine exceptionnel est présent impliquant toutefois de fortes mesures de protection**, notamment le site protégé du Vézélien et de nombreux périmètres de protection des monuments historiques.

Tous ces paramètres contribuent à **un cadre de vie de qualité** expliquant l'attractivité du territoire, notamment en matière de tourisme.

---

# Synthèse du PADD

---

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est la vision politique de l'aménagement du territoire de la CCAVM et de son devenir sur les quinze prochaines années. Il vise notamment à **répondre aux enjeux dressés par le diagnostic**.

*Pour plus de détails : cf. Pièce n°2 – Projet d'aménagement et de développement durables*

Le PADD s'articule autour de sept axes thématiques :

**Axe n°1 : Environnement et paysage**

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  
Contribuer à la transition énergétique du territoire

**Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture**

Équilibrer le 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  
Préserver les identités architecturales locales

**Axe n°3 : Cadre de vie**

Maintenir la qualité des espaces publics  
Préserver le cadre rural et naturel  
Une prise en compte des risques et des nuisances

**Axe n°4 : Équipements, services et transports**

Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication  
Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles  
Améliorer l'offre de santé par un développement diversifié  
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  
Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

**Axe n°5 : Économie**

Établir un projet économique cohérent et réaliste  
Optimiser et moderniser les zones d'activités existantes  
Tendre vers une économie innovante et endogène

**Axe n°6 : Agriculture**

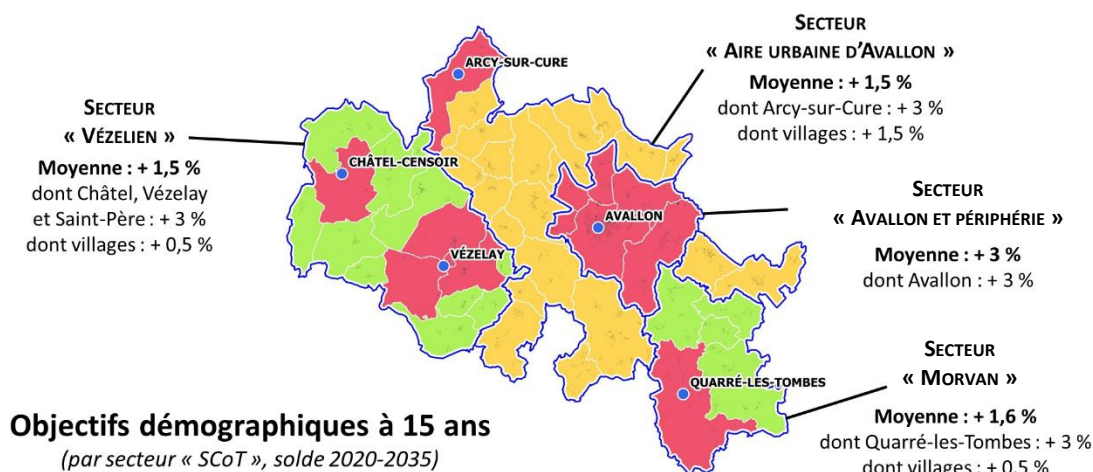
Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire  
Permettre une diversification de l'activité agricole

**Axe n°7 : Tourisme**

Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire  
Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire  
Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique

**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)

**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 Vézélien et du Morvan**



**Produire environ 1 200 logements d'ici 2035** (réhabilitation et construction neuve) afin de répondre à l'évolution démographique du territoire

Secteur	Besoin estimatif en logements
Avallon et sa périphérie – 6 communes	665
Bourgs secondaires – 6 communes	155
Bourg d'échelle locale – 1 commune	35
Villages – 35 communes	380

**Reconquérir au minimum un tiers de la vacance excédentaire<sup>1</sup> 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 Vézélien**
- **le quart de la vacance excédentaire dans les autres villages**

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)

<sup>1</sup> Vacance supérieure à 6 %, en deçà de ce chiffre la vacance est considérée comme « naturelle ».

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

Densités brutes <sup>2</sup> 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

*Focus sur le projet de développement économique du territoire :*

**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**

**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**

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)

Le PADD est ensuite mis en œuvre au travers d'**Orientations d'aménagement et de programmation (OAP**, cf. pièce n°4) et d'un **règlement** (cf. pièces n°3a et 3b) qui viennent encadrer, au moyen de règles et de principes d'aménagement, les constructions et installations à venir.

<sup>2</sup> 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.



---

# Le règlement et les OAP avant évolutions

---

## LE RÈGLEMENT ÉCRIT

---

### 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 (hors 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.

## 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 est observé que ces écritures sont souvent « sautées » par le lecteur et les projets n'intègrent donc pas toutes les dispositions réglementaires (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 Vézélien.
- 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.

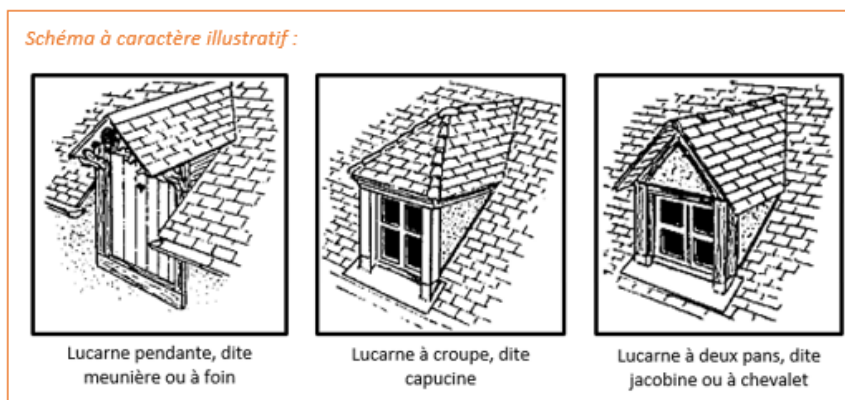
*Schéma à caractère illustratif :*

Terrain naturel

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

Pour ce faire, le règlement comporte un lexique réglementaire (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 :**

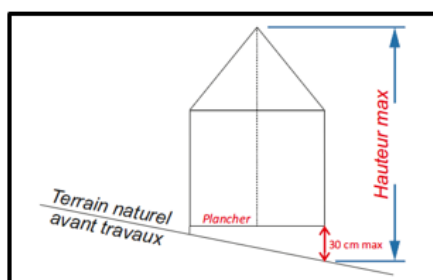
**Règle générale :**

*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 :**

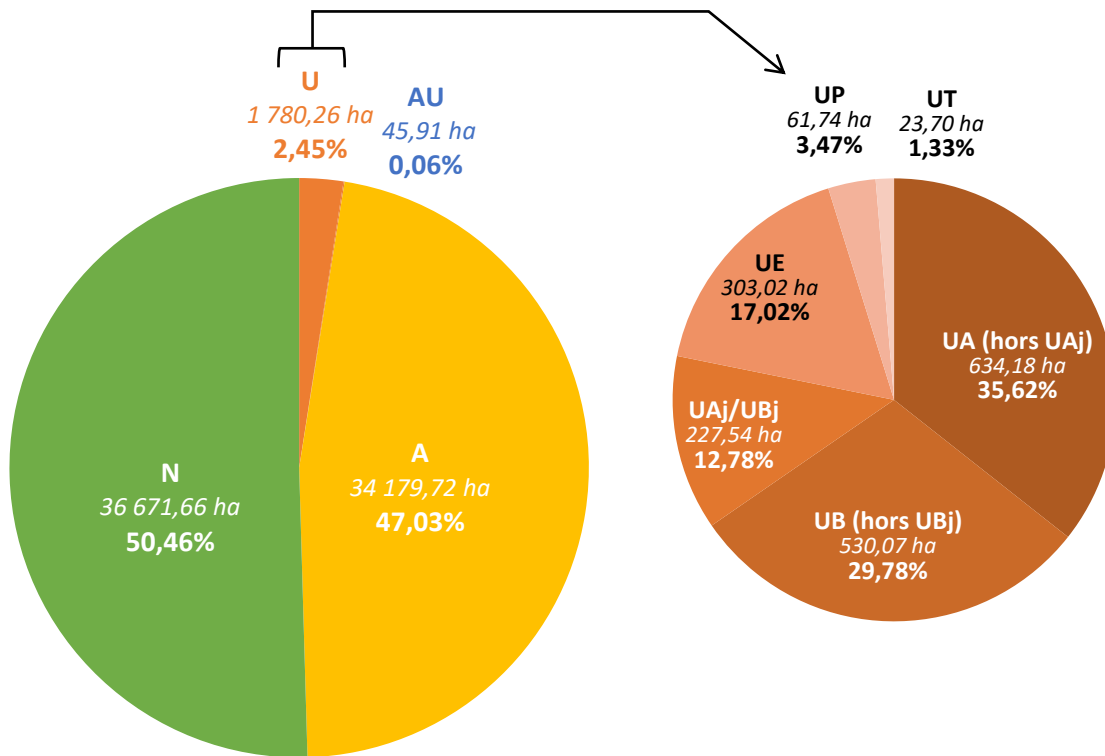
*Lorsque l'unité foncière est située en surplomb par rapport à la voie, la hauteur des constructions doit être calculée verticalement à partir de la cote altimétrique la plus basse de l'axe de la voie au droit de l'unité foncière et non plus à partir du terrain naturel avant travaux.*

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

### Bilan des surfaces zonées

Pour rappel, le territoire de la CCAVM présente une surface de 72 709 ha<sup>3</sup>.

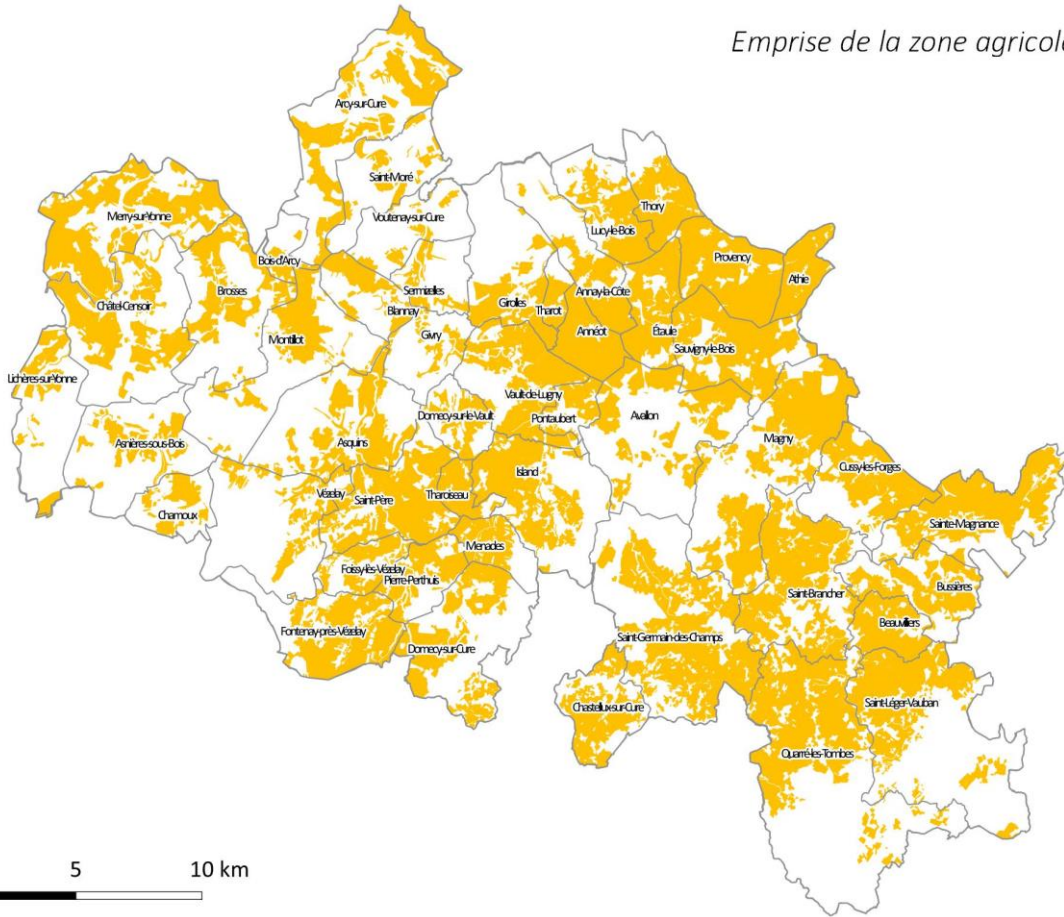
À la date d'approbation du PLUi, en avril 2021, les 4 grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U se répartissent de la manière suivante :



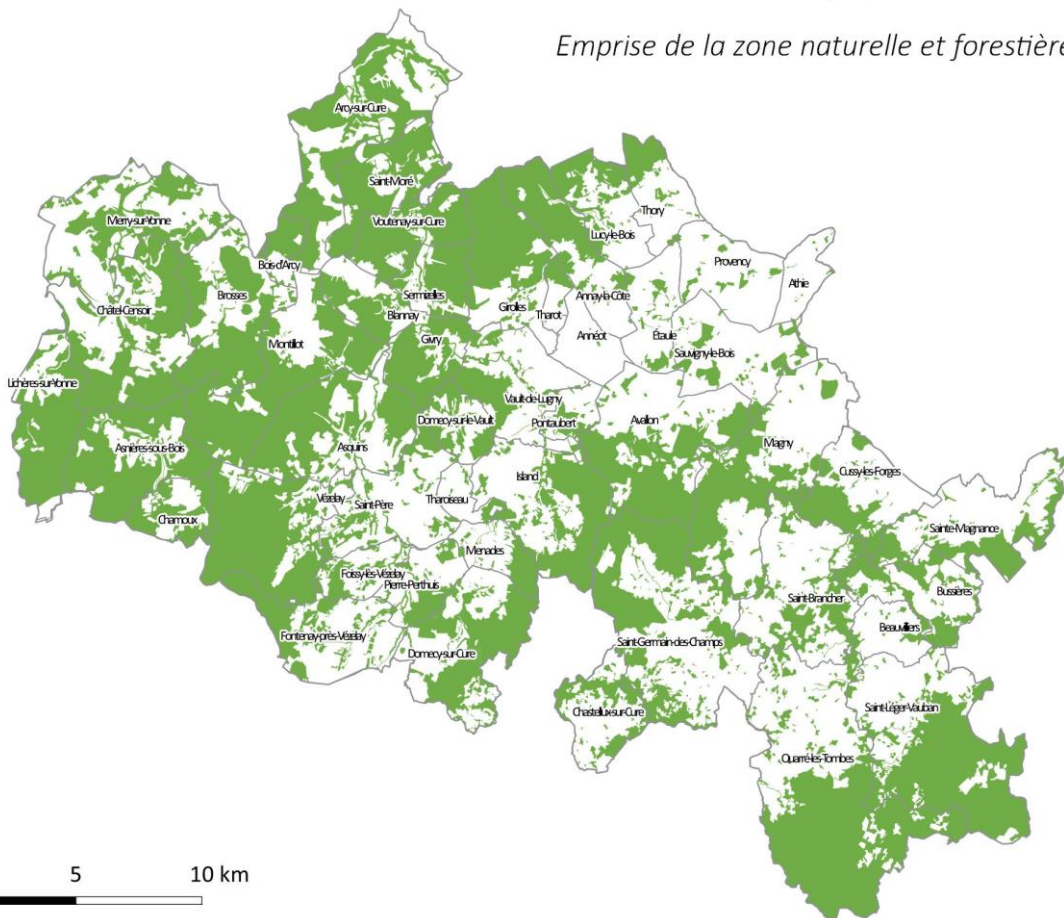
<sup>3</sup> Superficies calculées selon l'ellipsoïde GRS 1980 et le SCR Lambert93. Le Site patrimonial remarquable de Vézelay (31,45 ha) ne fait pas partie des superficies détaillées dans les diagrammes, étant considéré comme en dehors du PLUi.

Type de zone	Surface (ha)	Zone	Libellé	Surface (ha)	
<b>A</b>	34 179,72	A	protégée	33 511,30	
		Ac(a,m,v)	Zone agricole	constructible pour l'activité agricole	614,90
		Ap		constructible pour les équipements	53,36
		As1a	STECAL	0,15	
<b>N</b>	36 671,66	N	protégée	36 442,11	
		Nc(a,m,v)	Zone naturelle	constructible pour l'activité agricole et sylvicole	10,64
		Nd		dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois	13,20
		Np		constructible pour les équipements	168,29
		Ns#		STECAL (hors Nd et Nx)	26,53
		Nt		dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon	6,79
		Nx		Aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage	4,10
<b>U</b>	1 780,26	UA(a,m,v)		Zone urbaine	mixte ancienne
		UA(a,m,v)j	Sous-secteur de jardin		142,63
		UB(a,ar,m,v)	mixte récente		530,07
		UB(a,m,v)j	Sous-secteur de jardin		84,91
		UE(1,2,3,4,5)	à vocation économique et d'équipement		265,44
		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
<b>AU</b>	45,91	1AUB(a,m,v)	Zone à urbaniser	à vocation mixte	24,45
		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
<b>PSMV</b>	31,74	Site patrimonial remarquable de Vézelay (non couvert par le PLUi)			
<b>Total</b>		<b>72 709,28 ha*</b>			

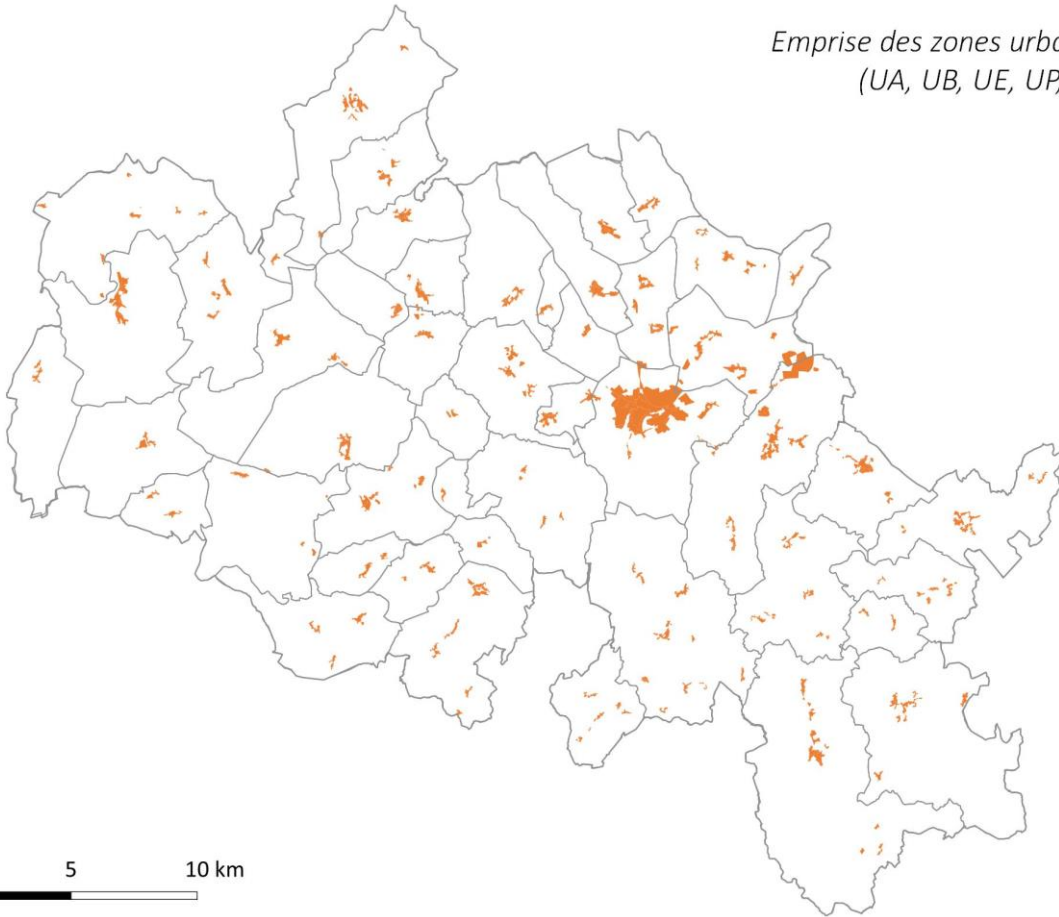
Emprise de la zone agricole (A)



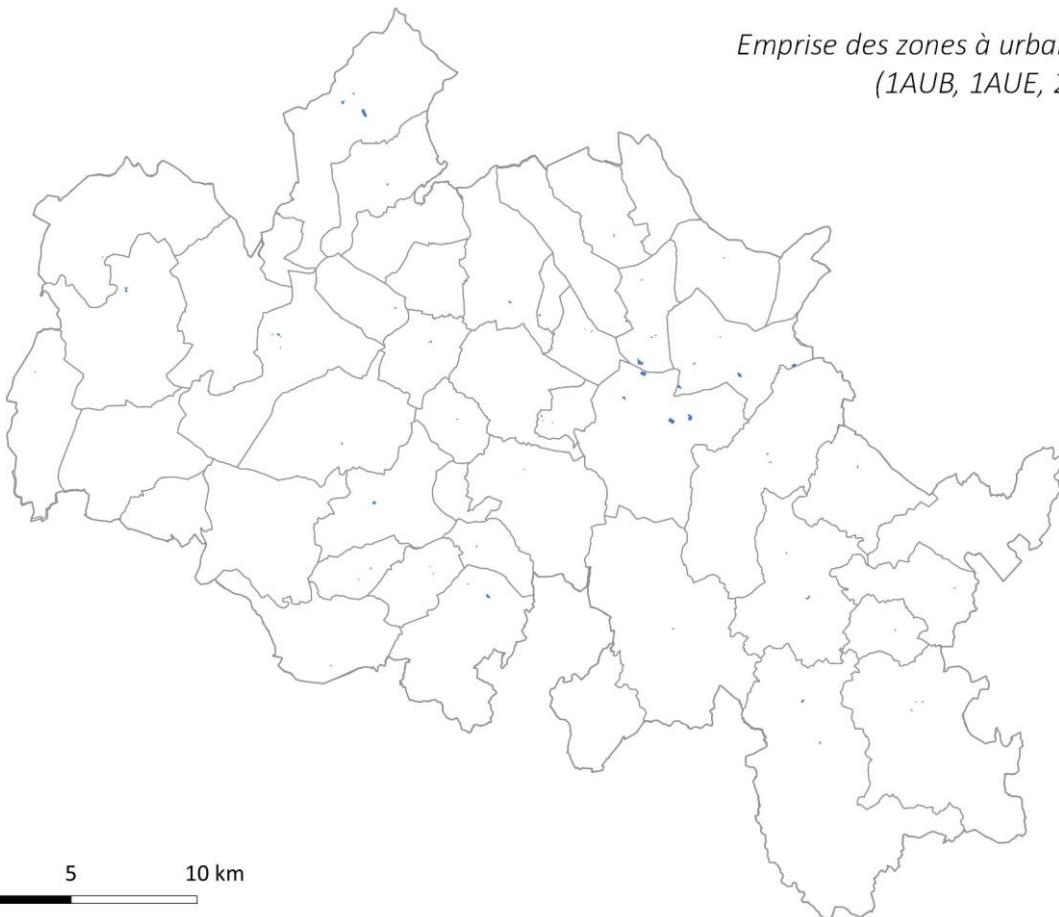
Emprise de la zone naturelle et forestière (N)



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



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

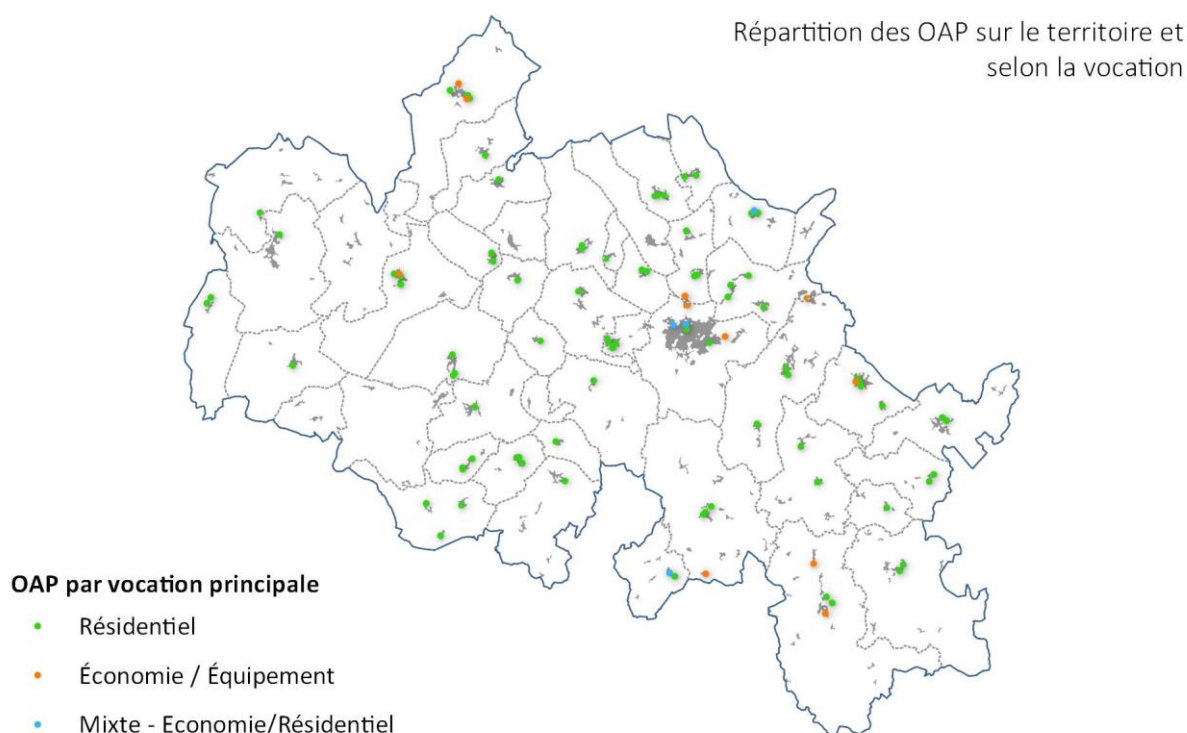


### OAP sectorielles

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 96 sites sur 40 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.**

**Onze OAP concernent des sites économiques et d'équipements, 81 sont des secteurs principalement résidentiels et quatre sont des sites à vocation mixte.**



**Quatorze OAP concernent un projet de densification de l'enveloppe urbaine :** Avallon (3 OAP), Cussy-les-Forges (optimisation du foncier économique), Foissy-lès-Vézelay (fermeture de l'enveloppe urbaine), Girolles (fermeture de l'enveloppe urbaine), Lucy-le-Bois (densification sur jardins), Magny (comblement de dent-creuse), Pierre-Perthuis (comblement de dent-creuse), Saint-Brancher (construction en cœur de village), Sainte-Magnance (densification sur jardins), Sauvigny-le-Bois (2 : densification sur jardins et comblement de dent-creuse) et Tharot (requalification d'un site agricole).



Liste et principales caractéristiques des OAP

Commune	OAP	Vocation	Densif.	Emprise de l'OAP (m <sup>2</sup> )	Surf mobili-sable pr le logt (m <sup>2</sup> )	Nb de logts prévus	Densité op.	Densité moy.	Objectif PADD	Surf mobili-sable pr l'éco. (m <sup>2</sup> )
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	Éco. - Équipement		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 Broses	Résidentiel		800	600	1	17			
	Chemin de la Bretache	Résidentiel		1 400	700	1	14	14	12	
	Rue de Vézelay	Résidentiel		1 000	900	1	11			
AVALLON	Route d'Annéot	Résidentiel - Éco.	✓	18 700	6 000	9	15			
	Secteur gare	Résidentiel	✓	34 000	33 000	105	25			
	Entrée nord - Rue du Général Lederc	Résidentiel - Éco.	✓	19 600	1 900	5	25	24	25	12 450
	Les chaumes	Résidentiel		49 000	32 000	80	25			
	Plateau de Chassigny	Éco. - Équipement		258 300						29 000
	ZAE Champ Ravier	Éco. - Équipement		28 900						27 900
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	8	10	
	La Rue Perrin - Pierre Moison	Résidentiel - Éco.		4 400	1 650	1	6			1 000
CHÂTEL-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			
	Rue du Pilier vert	Résidentiel		1 000	1 000	1	10			
	Rue neuve	Résidentiel		1 500	1 500	2	13	10	10	
	Extension économique	Éco. - Équipement	✓	4 600						4 600
	Presles - Les sourdes	Résidentiel		1 450	1 400	1	7			
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	Éco. - Équipement		32 000						29 700
	Vassy - Rue romaine	Résidentiel		3 350	3 000	4	13			
	Champ l'ormeau	Résidentiel		3 250	3 200	5	16	15	15	
	Champs Gaulat	Résidentiel		1 950	1 900	3	16			
FOISSY-LÈS-VÉZELAY	Rue de Seigland	Résidentiel	✓	3 400	3 000	4	13			
	Rue du Faîte du Mont	Résidentiel		1 900	1 700	2	12	13	10	
	Vignes du mont	Résidentiel		600	550	1	18			
FONTENAY-PRÈS-VÉZELAY	Pouilly - Sur les vergers	Résidentiel		2 600	2 500	2	8			
	Les hates	Résidentiel		1 150	1 100	1	9	9	10	
	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 (m <sup>2</sup> )	Surf mobilisable pr le logt (m <sup>2</sup> )	Nb de logts prévus	Densité op.	Densité moy.	Objectif PADD	Surf mobilisable pr l'éco. (m <sup>2</sup> )
LUCY-LE-BOIS	Derrière les murs	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
	Ilot Saint-Martin	Résidentiel	✓	5 000	5 000	5	10	11	10	
	Rue de la corvée	Résidentiel		6 800	5 500	7	13			
MAGNY	Pré des houches	Résidentiel		4 400	3 900	6	15			
	Le parc	Résidentiel		3 900	3 700	5	14	14	15	
	Marrault - Rue du Plessis	Résidentiel	✓	6 250	3 900	5	13			
MENADES	Champ Martin	Résidentiel		3 500	3 000	2	7	7	10	
MERRY-SUR-YONNE	Magny - Prés de Vaussenais	Résidentiel		1 600	1 600	2	13	13	10	
MONTILLOT	Rue d'Edmond	Résidentiel		2 100	1 800	2	11			
	Champs du lac	Résidentiel		2 500	2 500	3	12			
	Zone économique La Tordière	Éco. - Équipement		8 200				12	10	7 600
	Rue fortifiée	Résidentiel		3 400	1 500	2	13			
PIERRE-PERTHUIS	Champs germain	Résidentiel	✓	3 800	2 600	3	12			
	Champs Boudots	Résidentiel		4 500	1 800	2	11	15	10	
	Le Cloizot	Résidentiel		1 250	1 000	3	30			
PONTAUBERT	Route de Vault-de-Lugny	Résidentiel		5 100	4 500	7	16			
	Chemin de ronde	Résidentiel		2 000	1 800	3	17			
	Pré Gallye	Résidentiel		1 850	1 500	2	13	15	15	
	La barrière	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
PROVENCY	Prés de la Picotte	Résidentiel - Éco.		900	900	1	11			
	Derrière la noue	Résidentiel		1 100	1 100	1	9	10	10	
	La grange des dimes	Résidentiel		2 350	2 100	2	10			
QUARRÉ-LES-TOMBES	Zone éco. Champs pains	Éco. - Équipement		9 600						8 900
	Champ de l'étang	Résidentiel		14 000	13 200	16	12			
	La baignoire	Résidentiel		5 200	5 100	6	12	12	12	
	Zone d'équipmt. Champs beaux	Éco. - Équipement		10 850						
SAINT-BRANCHER	Ilot fontaine du Guilleron	Résidentiel	✓	11 850	11 200	11	10			
	Villiers Nonains - Pré Paul	Résidentiel		3 100	1 900	3	16	11	10	
ST-GERMAIN-DES-CHAMPS	Monteguilion	Résidentiel		3 750	3 700	4	11			
	Houche Guérin	Résidentiel		2 900	2 900	3	10			
	Houche Tardif	Résidentiel		3 500	3 700	5	14	12	10	
	Site économique de Chézelles	Éco. - Équipement		1 000						1 000
ST-LEGER-VAUBAN	Le Montoir	Résidentiel		3 850	3 400	4	12			
	Les guinguettes	Résidentiel		1 750	1 500	2	13	10	10	
SAINT-MORÉ	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			
	Les chaumes	Résidentiel		1 700	800	1	13	11	10	
SAUVIGNY-LE-BOIS	Ilot Montorge	Résidentiel	✓	6 800	5 300	13	25			
	La merdalle	Résidentiel		5 100	2 000	3	15			
	Faix - Les aubues	Résidentiel	✓	2 000	1 600	2	13	20	15	
	Cœur de Biery	Résidentiel		38 000	18 000	36	20			
	Les Battées	Éco. - Équipement		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			
	Les chênes	Résidentiel		3 500	3 500	4	11	15	10	
VAULT-DE-LUGNY	Valloux - La Brossière	Résidentiel		3 150	500	1	20	20	10	
VOUTENAY-SUR-CURE	Pré Poreau	Résidentiel		5 250	2 250	3	13	13	10	
<b>Total</b>				<b>85,61 ha</b>	<b>32,25 ha</b>	<b>503</b>				<b>18,15 ha</b>

Ainsi, les OAP couvrent **85,61 ha du territoire intercommunal pour 32,25 ha mobilisables** permettant **une production d'au moins 503 logements** et **18,15 ha de foncier à vocation économique et d'équipement**.

## OAP thématiques

### *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 Vézélien ;
- 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, bord de cours d'eau, etc.), afin que les pétitionnaires puissent s'en inspirer et rendre leur projet plus vertueux.

### *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 participe à la déclinaison réglementaire 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*

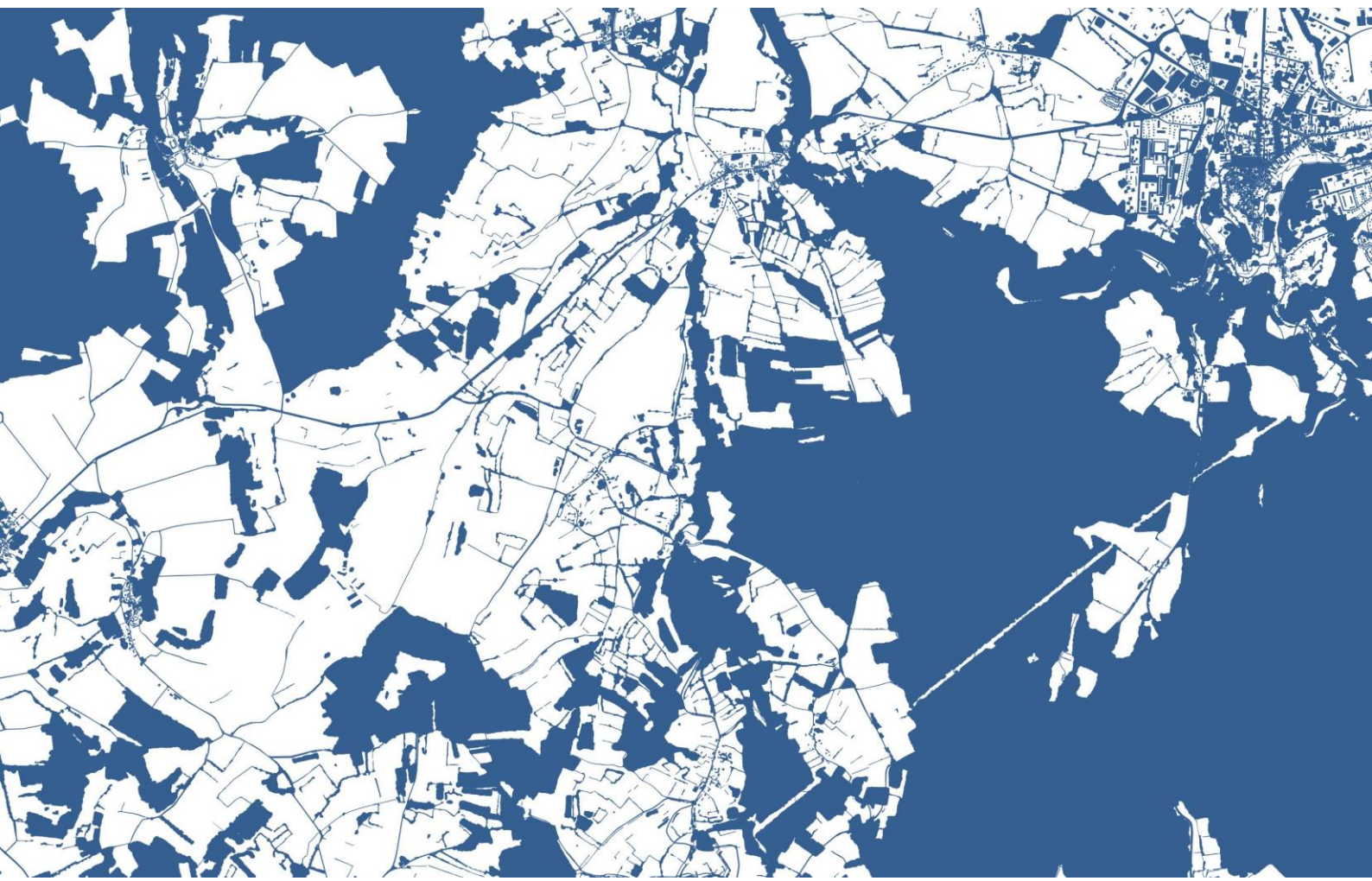
Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de système permettant de compenser, au moins partiellement liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations peut se traduire :

- 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.



### 3. Évolutions apportées au document





## ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

<b>Évolutions portant sur le règlement écrit.....</b>	<b>41</b>
RE07 - Modification des règles encadrant les châssis d'éclairage en toiture pour les constructions nouvelles	41
RE08 - Article UA-54 et homologues : ajout d'un schéma à caractère illustratif et mention des lucarnes	42
RE09 - Teintes de couverture à extraire de la palette « bâtiments agricoles et d'activité »	44
RE10 - Modification des règles encadrant le recours aux toits plats	48
RE11 - Précision de la règle interdisant les annexes avec toit plat si elles ne sont pas accolées	49
RE12 - Couvertures de toit plat : renvoi au nuancier en annexe et interdiction de l'aspect brillant	50
RE13 - Retrait de la référence au guide « Paysage & architecture de l'Avallonnais » dans le règlement des zones UE et 1AUE	50
RE14 - Autorisation des constructions avec une toiture à pan unique sous conditions	51
RE15 - Dérogation aux règles de pentes de toit si agrandissement d'une construction régulièrement édifiée présentant une pente de toit non conforme au règlement	52
RE16 - Déplacement de l'article encadrant la perméabilité des clôtures à la petite faune dans la sous-section « clôtures »	53
RE17 - Clarification des règles encadrant le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes en zone Agricole (A) et Naturelle et forestière (N)	54
<b>Évolutions portant sur les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>56</b>
OAP01 - GIROLLES – OAP n°1 « Pré aux moines » : préservation du point de vue et retrait de la limite de hauteur des constructions	56
OAP02 - Renvoi aux OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement » dans chaque OAP sectorielle	57





---

# Évolutions portant sur le règlement écrit

---

## RE07 - Modification des règles encadrant les châssis d'éclairage en toiture pour les constructions nouvelles

Afin de faciliter la mobilisation des combles en tant que surface utile et ainsi optimiser l'utilisation du volume construit, il est prévu d'assouplir les règles encadrant le recours aux châssis d'éclairage en toiture pour les constructions nouvelles.

**UA-81** Les châssis d'éclairage en toiture doivent ~~présenter une dimension maximale de 0,8 x 1 mètre~~ être plus hauts que larges.

**UA-82** ~~Les châssis d'éclairage en toitures sont limités à deux unités par pan de couverture. La surface cumulée des châssis d'éclairage, par pan de couverture, ne peut être supérieure au tiers de la surface du pan de couverture y afférent.~~

**UA-83** ~~Les châssis d'éclairage en toiture doivent être implantés les uns par rapport aux autres avec une distance supérieure ou égale à trois fois la largeur du plus grand châssis.~~

(...)

**UA-86** ~~Les châssis d'éclairage en toiture doivent être placés dans le tiers inférieur du rampant.~~

*Modifications apportées aux règles encadrant les châssis d'éclairage en toiture pour les constructions nouvelles*

Les articles UA-81 et UA-82 sont ainsi modifiés (m) et les articles UA-83 et UA-86 sont supprimés (s). Il en va de même pour ses homologues dans les autres zones :

- UB-78 (m), UB-79 (m), UB-80 (s) et UB-83 (s) ;
- UT-70 (m), UT-71 (m), UT-72 (s) et UT-75 (s) ;
- 1AUB-75 (m), 1AUB-76 (m), 1AUB-77 (s) et 1AUB-80 (s) ;
- A-97 (m), A-98 (m), A-99 (s) et A-102 (s) ;
- N-103 (m), N-104 (m), N-105 (s) et N-108 (s).

### Détail des modifications apportées au règlement écrit (similaire en UB, UT, 1AUB, A et N) :

**UA-81** Les châssis d'éclairage en toiture doivent présenter une dimension maximale de 0,8 x 1 mètre.

**UA-82** Les châssis d'éclairage en toitures sont limités à deux unités par pan de couverture.

**UA-83** Les châssis d'éclairage en toiture doivent être implantés les uns par rapport aux autres avec une distance supérieure ou égale à trois fois la largeur du plus grand châssis.

(...)

**UA-86** Les châssis d'éclairage en toiture doivent être placés dans le tiers inférieur du rampant.

*Règlement de la zone UA **AVANT** modification*

**UA-81** Les châssis d'éclairage en toiture doivent être plus hauts que larges.

**UA-82** La surface cumulée des châssis d'éclairage, par pan de couverture, ne peut être supérieure au tiers de la surface du pan de couverture y afférent.

*Règlement de la zone UA **APRÈS** modification*

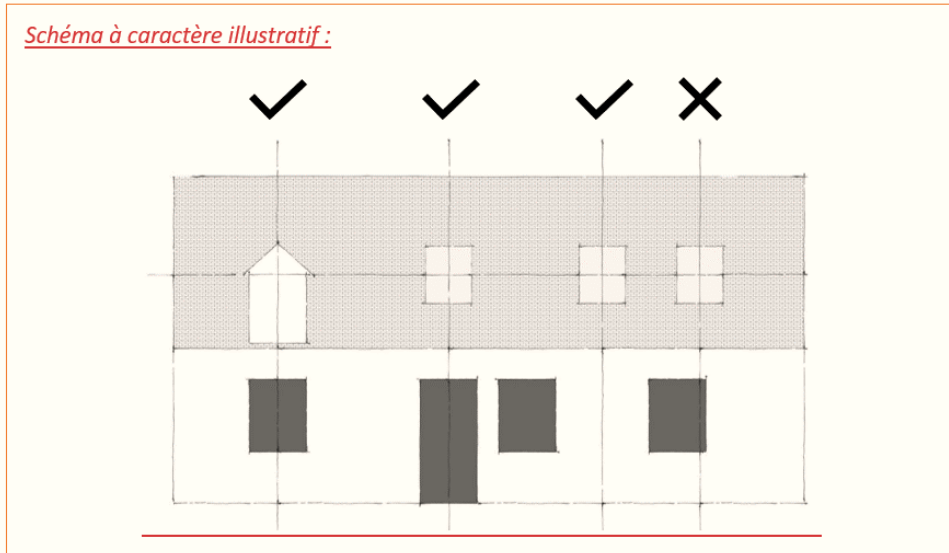
## RE08 - Article UA-54 et homologues : ajout d'un schéma à caractère illustratif et mention des lucarnes

Afin de clarifier l'article UA-54 et ses homologues dans les autres zones, un schéma à caractère illustratif sera ajouté. Par ailleurs, afin d'assurer une cohérence dans la règle, les lucarnes devront être également être axées sur les pleins et les percements de la façade afférente.

**UA-54** Les châssis d'éclairage en toiture et les lucarnes doivent être soit :

- axés sur les percements de la façade ;
- axés sur les pleins de la façade (trumeaux).

*Schéma à caractère illustratif :*



*Modifications apportées à l'article UA-54 et homologues*

En plus de l'article UA-54, ses homologues, les articles UA-84, UB-51, UB-81, UT-44, UT-73, 1AUB-48, 1AUB-78, A-72, A-100, N-77 et N-106, sont également modifiés de la sorte.

**Détail des modifications apportées au règlement écrit (similaire en UB, UT, 1AUB, A et N) :**

**UA-54** Les châssis d'éclairage en toiture doivent être soit :

- axés sur les percements de la façade ;
- axés sur les pleins de la façade (trumeaux).

(...)

**UA-84** Les châssis d'éclairage en toiture doivent être soit :

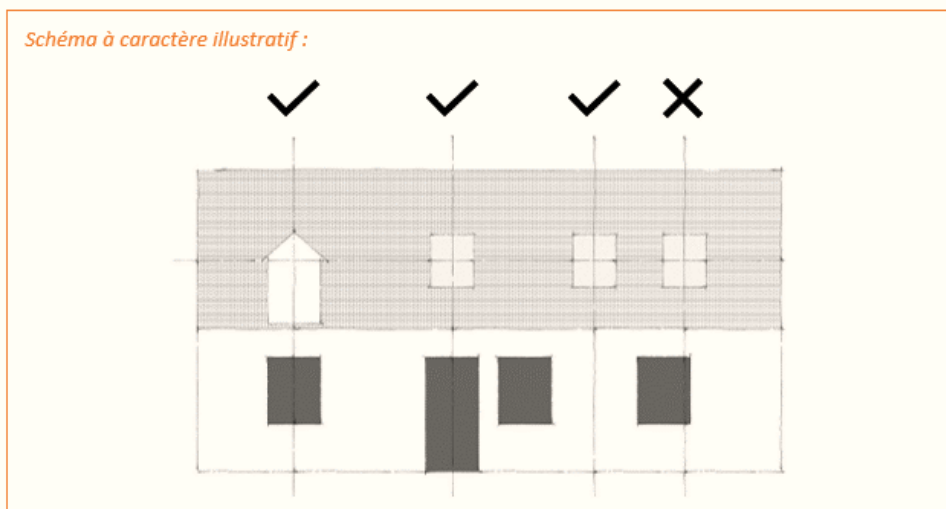
- axés sur les percements de la façade ;
- axés sur les pleins de la façade (trumeaux).

*Règlement de la zone UA **AVANT** modification*

**UA-54** Les châssis d'éclairage en toiture et les lucarnes doivent être soit :

- axés sur les percements de la façade ;
- axés sur les pleins de la façade (trumeaux).

*Schéma à caractère illustratif :*

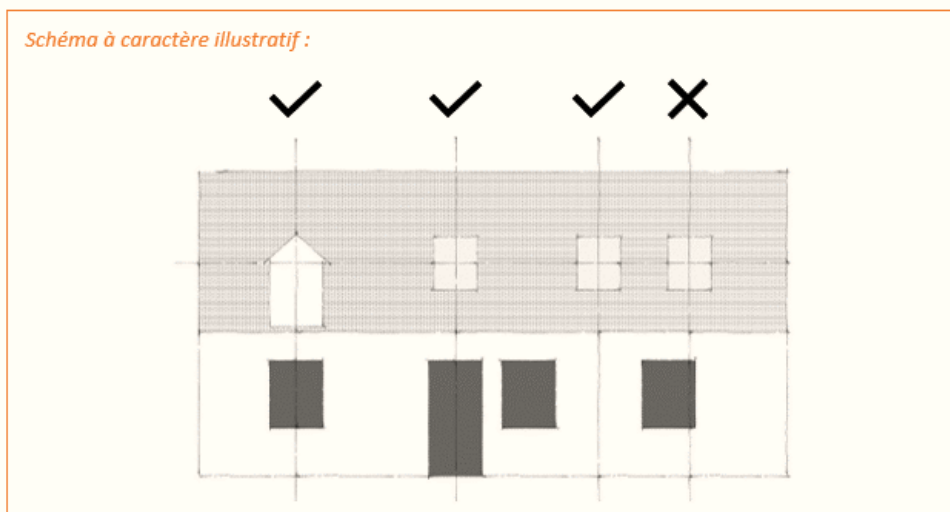


(...)

**UA-84** Les châssis d'éclairage en toiture et les lucarnes doivent être soit :

- axés sur les percements de la façade ;
- axés sur les pleins de la façade (trumeaux).

*Schéma à caractère illustratif :*



*Règlement de la zone UA **APRÈS** modification*

## RE09 - Teintes de couverture à extraire de la palette « bâtiments agricoles et d'activité »

La palette concernant les teintes de couverture est actuellement intégrée dans le nuancier concernant les bâtiments agricoles et d'activité économique. Toutefois, le règlement renvoie à cette palette à diverses reprises, sans distinction du type de bâtiment.

Aussi, afin d'assurer la cohérence de la règle et la stabilité de sa portée, le nuancier concernant les couleurs de couverture sera détaché du nuancier concernant les bâtiments agricoles et d'activité économiques afin d'en faire un nuancier à part entière.

Couleurs des **façades** de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels :

**Préférentiellement pour les bâtiments agricoles**

**Préférentiellement pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels**

*Autres propositions de couleurs de façade à choisir in situ selon la nature du bâtiment et son contexte.*

- Bâtiments agricoles...
  - RAL 6003
  - RAL 6014
- Bâtiments artisanaux et industriels...
  - RAL 5009
  - RAL 7012
  - RAL 8013
  - RAL 7022
  - RAL 2013

Les teintes claires sont plus acceptables au sein d'une zone artisanale ou industrielle surtout en zone urbaine, mais à proscrire en situation isolée ou très proche d'un village.

Couleurs des **façades** de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels :

**Préférentiellement pour les bâtiments agricoles**

**Préférentiellement pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels**

*Autres propositions de couleurs de façade à choisir in situ selon la nature du bâtiment et son contexte.*

- Bâtiments agricoles...
  - RAL 6003
  - RAL 6014
- Bâtiments artisanaux et industriels...
  - RAL 5009
  - RAL 7012
  - RAL 8013
  - RAL 7022
  - RAL 7003

Les teintes claires sont plus acceptables au sein d'une zone artisanale ou industrielle surtout en zone urbaine, mais à proscrire en situation isolée ou très proche d'un village.

Couleurs des **couvertures**

**Couvertures**  
Proposition de teintes suivant la zone géographique de votre bâtiment.

- **Teintes ardoisées :** Morvan
  - RAL 5008
  - RAL 7016
  - RAL 7026
- **Teintes tuilées :** Avallonnais, Morvan, Vézélien
  - RAL 3004
  - RAL 3011
  - RAL 8012

Ces teintes ardoisées facilitent l'insertion de panneaux solaires

*Palettes issues du guide « Couleurs en Morvan », Parc naturel régional du Morvan*

Palette des couleurs de couverture **AVANT** (à gauche) et **APRÈS** la modification (à droite)

Détail des modifications apportées aux nuanciers encadrant les façades des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels et encadrant les teintes des toitures :

## Couleurs des **façades** de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels :



### *Autres propositions de couleurs de façade* à choisir in situ selon la nature du bâtiment et son contexte.

#### • Bâtiments agricoles...



#### • Bâtiments artisanaux et industriels...



Les teintes claires sont plus acceptables au sein d'une zone artisanale ou industrielle surtout en zone urbaine, mais à proscrire en situation isolée ou très proche d'un village.

### *Couvertures*

Proposition de teintes suivant la zone géographique de votre bâtiment.

#### • Teintes ardoisées : Morvan central (granitique)



Ces teintes ardoisées facilitent l'insertion de panneaux solaires

#### • Teintes tuilées : Morvan des marges - Vézélien (calcaire)



*Palette issue du guide  
« Couleurs en Morvan »,  
Parc naturel régional du  
Morvan*

Nuancier des couleurs de façades de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels

**AVANT** modification

Couleurs des **façades** de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels :



*Préférentiellement pour les bâtiments agricoles*



*Préférentiellement pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels*

*Autres propositions de couleurs de façade*

à choisir in situ selon la nature du bâtiment et son contexte,

• Bâtiments agricoles...



• Bâtiments artisanaux et industriels...



Les teintes claires sont plus acceptables au sein d'une zone artisanale ou industrielle surtout en zone urbaine, mais à proscrire en situation isolée ou très proche d'un village.

Palettes issues du guide « Couleurs en Morvan », Parc naturel régional du Morvan

Nuancier des couleurs de façades de bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels  
**APRÈS** modification

## Couleurs des couvertures

### • Teintes ardoisées :

Morvan



Ces teintes ardoisées facilitent l'insertion de panneaux solaires

### • Teintes tuilées :

Avallonnais, Morvan

Vézélien



Palette issue du guide  
« Couleurs en Morvan »,  
Parc naturel régional du  
Morvan

*Nuancier des couleurs de couverture*

**APRÈS** modification

En complément, l'article UA-51 et ses homologues dans les autres zones seront modifiés afin de préciser que la palette « couvertures » s'applique uniquement aux matériaux peints ou teintés dans la masse. En effet, les matériaux « naturels » tels que la tuile ou l'ardoise ne peuvent respecter un RAL précis.

**UA-51** Afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes des couvertures recourant à des matériaux peints ou teintés dans la masse doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.225).

*Modification de l'article UA-51 et homologues*

En plus de l'article UA-51, ses homologues, les articles UB-48, UT-41, 1AUB-45, A-69 et N-75 seront également modifiés de la sorte.

### Détail des modifications apportées au règlement écrit (similaire en UB, UT, 1AUB, A et N) :

**UA-51** Afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes des couvertures doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.225).

*Règlement de la zone UA **AVANT** modification*

**UA-51** Afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes des couvertures recourant à des matériaux peints ou teintés dans la masse doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.229).

*Règlement de la zone UA **APRÈS** modification*

## RE10 - Modification des règles encadrant le recours aux toits plats

Le règlement du PLUi tel qu'approuvé initialement, ne prévoit pas le recours aux toitures plates pour les bâtiments principaux en zone urbaines ou à urbaniser, exceptées les zones à vocation économique et d'équipement (UE, UP et 1AUe). Ceci peut poser un problème, notamment pour des bâtiments d'activités, située en bordure de zone UA ou UB et riverains de bâtiments économiques existants avec une toiture plate.

Aussi, la modification du règlement proposée a pour objet d'autoriser sous conditions le recours aux toitures plates pour les projets qui démontreraient que des constructions comparables en matière de gabarit, de destination et situés à proximité immédiate présentent eux-mêmes même une toiture plate. Par ailleurs, les toitures plates offrant des possibilités environnementales que n'offrent pas les toitures traditionnelles à pan(s), il sera demandé que la toiture plate « dérogatoire » soit couverte, pour le tiers de sa surface, de dispositifs de production d'énergies renouvelables, ou que la toiture soit végétalisée.

Le règlement des zones UA, UB et 1AUB sera donc modifié de la sorte, avec l'ajout d'un cas particulier dans lequel une exception aux règles de toiture des constructions nouvelles pourra être admise :

### Cas particulier :

S'il est démontré que des constructions comparables en matière de gabarit, relevant de la même destination et situées à proximité immédiate présentent une toiture plate, alors la construction peut elle-même être couverte d'une toiture plate. Dans ce cas, des dispositifs de production d'énergies renouvelables y sont implantés pour au moins le tiers de sa surface ou la toiture est végétalisée.

*Ajout d'un article autorisant sous conditions le recours à une toiture plate en zones UA, UB et 1AUB*

Par ailleurs, à ce jour, le règlement prévoit d'imposer le recours à un acrotère uniquement pour les toitures-terrasses situées en zone UE et 1AUE. Aussi, ce type de toiture pouvant être utilisée dans l'ensemble des autres zones sur des constructions principales ou des annexes, la modification proposée a pour objet d'intégrer cet article dans le règlement concernant les constructions nouvelles qui s'établiraient dans les zones suivantes : UA, UB, UT, 1AUB, A et N.

### Les toitures :

**UA-75** Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

### Cas particulier :

**UA-76** S'il est démontré que des constructions comparables en matière de gabarit, relevant de la même destination et situées à proximité immédiate présentent une toiture plate, alors la construction peut elle-même être couverte d'une toiture plate. Dans ce cas, des dispositifs de production d'énergies renouvelables y sont implantés pour au moins le tiers de sa surface ou la toiture est végétalisée.

**UA-77** Les toitures à quatre pans sont autorisées à condition que, vu de face, la longueur du faîtage soit supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

**UA-78** Les toitures des extensions et annexes accolées peuvent être plates.

**UA-79** Les toitures-terrasses doivent être dissimulées par un acrotère.

*Ajout d'un article imposant le recours à un acrotère en cas de toiture-terrasse en UA (idem en UB, UT, 1AUB, A et N)*



## Détail des modifications apportées au règlement écrit (similaire en UB et 1AUB) :

### Les toitures :

- UA-75** Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- UA-76** Les toitures à quatre pans sont autorisées à condition que, vu de face, la longueur du faîtage soit supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.
- UA-77** Les toitures des extensions et annexes accolées peuvent être plates.

*Règlement de la zone UA **AVANT** modification*

### Les toitures :

- UA-75** Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

### Cas particulier :

- UA-76** S'il est démontré que des constructions comparables en matière de gabarit, relevant de la même destination et situées à proximité immédiate présentent une toiture plate, alors la construction peut elle-même être couverte d'une toiture plate. Dans ce cas, des dispositifs de production d'énergies renouvelables y sont implantés pour au moins le tiers de sa surface ou la toiture est végétalisée.
- UA-77** Les toitures à quatre pans sont autorisées à condition que, vu de face, la longueur du faîtage soit supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.
- UA-78** Les toitures des extensions et annexes accolées peuvent être plates.
- UA-79** Les toitures-terrasses doivent être dissimulées par un acrotère.

*Règlement de la zone UA **APRÈS** modification*

## RE11 - Précision de la règle interdisant les annexes avec toit plat si elles ne sont pas accolées

L'article UA-77 et ses homologues dans les autres zones portent à confusion quand il s'agit d'instruire un dossier concernant l'édification d'une construction annexe isolée avec un toit plat. En effet, dans sa rédaction actuelle, l'article UA-75 précise que la toiture du corps principal des bâtiments doit avoir au moins deux pans et l'article UA-77 précise que les extensions et annexes accolées peuvent avoir une toiture plate.

Toutefois, comme il n'est pas explicitement indiqué que les annexes isolées (non accolées) ne peuvent pas recourir à une toiture plate, même si telle est la conséquence du cumul des articles UA-75 et UA-77, la règle sera modifiée de la manière suivante :

~~Les toitures des extensions et annexes accolées peuvent être plates.~~ Les toitures plates sont autorisées à condition d'être implantées sur une extension ou une annexe accolée.

*Modification de l'article UA-77 et de ses homologues dans les autres zones*

En plus de l'article UA-77, ses homologues, les articles UB-74, UT-67, 1AUB-71 seront également modifiés de la sorte.

En zones agricole et naturelle, qui présentent la particularité d'autoriser les habitations légères de loisirs dans certains secteurs, la règle sera modifiée de la manière suivante :

~~Les toitures des annexes accolées, extensions et habitations légères de loisirs peuvent être plates.~~ Les toitures plates sont autorisées à condition d'être implantées sur une extension, une annexe accolée ou une habitation légère de loisirs.

*Modification de l'article A-95 et de l'article N-101*

## RE12 - Couvertures de toit plat : renvoi au nuancier en annexe et interdiction de l'aspect brillant

Si les couvertures des toitures à pan(s) sont encadrées, ce n'est pas le cas des toits plats. En effet, en dehors des zones UE et 1AUE, aucun renvoi au nuancier présent en annexe, ni aucune réglementation des aspects que devraient présenter les matériaux employés ne sont faits.

Aussi, la présente modification prévoit que les couvertures des toitures plates, quand il est fait usage des matériaux peints ou teintés, respectent le nuancier présent en annexe et interdit l'aspect brillant.

S'il est fait usage d'un matériau peint ou teinté dans la masse, et afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes des couvertures des toitures plates doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.229). De plus, l'aspect brillant est interdit.

*Ajout d'une nouvelle règle encadrant la teinte des couvertures des toitures plates*

Cette modification s'applique au règlement des constructions nouvelles des zones UA, UB, UT, 1AUB, A (autres qu'agricoles) et N (autres qu'agricoles et forestières).

## RE13 - Retrait de la référence au guide « Paysage & architecture de l'Avallonnais » dans le règlement des zones UE et 1AUE

Le règlement des zones UE et 1AUE, à savoir les zones d'activité économique, fait référence au guide « Paysage & architecture de l'Avallonnais », annexé au PLUi. Or, ce guide ne traite pas particulièrement des constructions à vocation économique, et n'a donc pas de plus-value pour les projets.

Cette règle étant reconnue comme superflue et potentiellement créatrice d'insécurité juridique, la présente modification vise à retirer les articles UE-25 et 1AUE-27 du règlement du PLUi.

### Détail des modifications apportées au règlement écrit (similaire en 1AUE) :

**UE-24** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

**UE-25** Les constructions doivent s'inspirer du guide « Paysage & architecture de l'Avallonnais » annexé au PLU.

**UE-26** Afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes employées pour les enduits, les bardages, les menuiseries et les couvertures doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.225).

*Règlement de la zone UE **AVANT** modification*

**UE-24** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

**UE-25** Afin d'être en harmonie avec le bâti environnant, les teintes employées pour les enduits, les bardages, les menuiseries et les couvertures doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (cf. p.229).

*Règlement de la zone UE **APRÈS** modification*

## RE14 - Autorisation des constructions avec une toiture à pan unique sous conditions

Dans les zones U et AU, le règlement du PLUi n'autorise pas les bâtiments monopentes, mais autorisent par défaut les constructions monopentes car non règlementées. En effet, l'article UA-75, et ses homologues dans les autres zones, n'encadre que les bâtiments et non les constructions. Cela signifie qu'une construction ouverte sur au moins un côté n'est pas règlementée au sujet de sa toiture car il ne s'agit pas d'un bâtiment, au sens du lexique national, repris par le PLUi.

**UA-75** Le corps principal des **bâtiments** doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

*L'article UA-75 dans sa rédaction à l'approbation, encadrant uniquement les toitures des bâtiments*

La présente modification vise donc à encadrer plus précisément les constructions monopentes et apporter de la cohérence dans la règle afin d'assurer un parallèle entre bâtiments et constructions. Par ailleurs, il s'agit également d'éviter au riverain d'une construction monopente de subir un préjudice trop important à la suite de l'édification d'un mur trop haut.

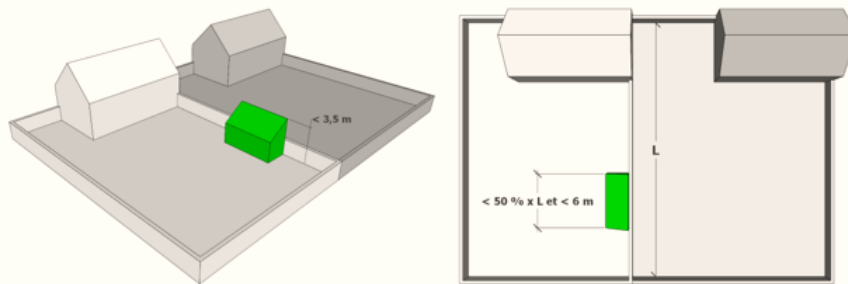
Aussi, le règlement des zones UA, UB, UT et 1AUB sera modifié comme suit :

Dans la sous-section « Implantation par rapport aux limites séparatives » est inséré :

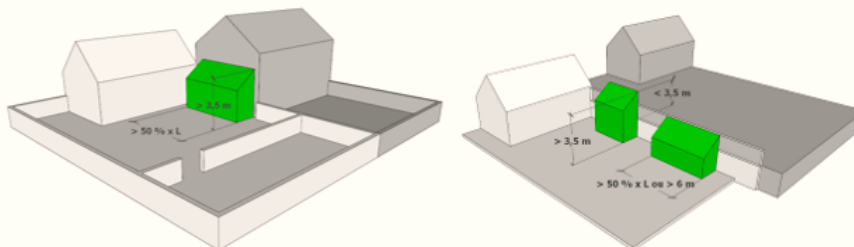
Les constructions avec une toiture à pan unique sont autorisées à s'implanter sur une limite séparative à condition que, de manière cumulative :

- la construction soit implantée sur la limite séparative par sa plus grande hauteur ;
- son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- la hauteur du mur donnant sur le fonds voisin soit inférieure ou égale à 3,50 mètres depuis le terrain naturel du fonds voisin, sauf si la construction s'établit contre un mur existant régulièrement édifié d'une hauteur supérieure à la construction projetée ;
- la longueur de la construction, comptée le long de la limite séparative, soit inférieure ou égale à 50 % de la longueur de la limite séparative concernée, sans être supérieure à 6 mètres, sauf si la construction s'établit contre un mur existant régulièrement édifié d'une hauteur supérieure à la construction projetée ;

*Schémas à caractère illustratif :*

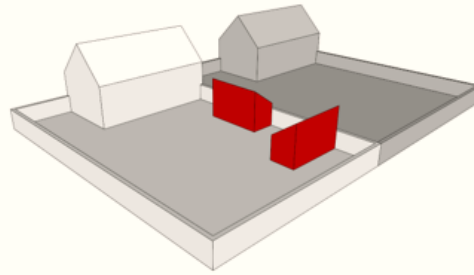


*Implantation autorisée sur la limite séparative, cas général*



*Implantations autorisées si construction adossée à un mur d'une hauteur supérieure ou si*

différence de niveau de terrain naturel entre les deux parcelles



Exemples d'implantations interdites

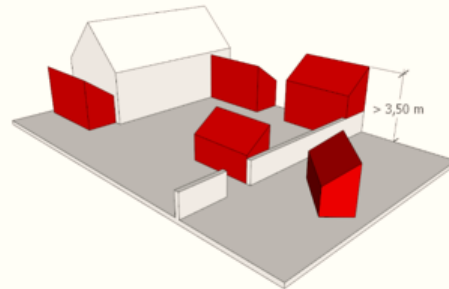
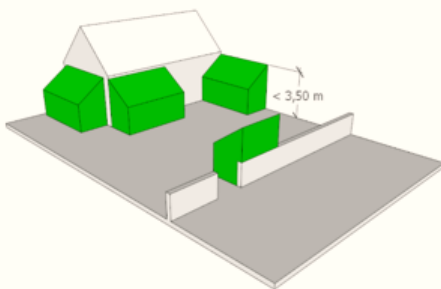
Dans la sous-section « Les toitures » est inséré :

Les toitures à pan unique sont autorisées à condition que, soit :

- elles soient implantées sur une construction située sur une limite séparative, dans ce cas, se référer à l'article UA-17 ;
- elles soient implantées sur une construction accolée par sa plus grande hauteur à une construction plus importante existante sur l'unité foncière, sans la dépasser ;
- elles soient implantées sur une construction accolée par sa plus grande hauteur à un mur existant sur l'unité foncière, autre qu'un mur de clôture ;
- elles fassent partie d'une composition d'ensemble.

Et que la pente de toit soit comprise entre 25° et 45°.

Schémas à caractère illustratif :



Implantations autorisées

Implantations interdites

pour une construction avec une toiture à pan unique

## RE15 - Dérogation aux règles de pentes de toit si agrandissement d'une construction régulièrement édifiée présentant une pente de toit non conforme au règlement

Le PLUi ne prévoit pas la possibilité de déroger aux règles de pentes de toit si le projet consiste en une prolongation d'une construction existante.

Par exemple, si on souhaite agrandir une construction disposant d'une pente de toit de 25°, il convient soit de créer une nouvelle construction avec une pente de toit comprise entre 35 et 45°, soit une toiture plate, soit de recourir à une adaptation mineure.

Cette dernière option, bien que mobilisable, reste juridiquement précaire ; aussi, la présente modification prévoit d'ajouter une dérogation aux règles encadrant les pentes de toit, s'il s'agit de prolonger une construction présentant elle-même une pente de toit non conforme au règlement du PLUi approuvé.

Ainsi, à la sous-section « Les toitures », concernant les règles encadrant les constructions nouvelles, le règlement est complété par l'article suivant :

Afin d'assurer une cohérence avec une toiture contiguë, régulièrement édifiée, il peut être dérogé aux règles encadrant les pentes de toit.

Cette nouvelle règle s'appliquera aux constructions nouvelles s'établissant en zone UA, UB, UT, 1AUB, A et N.

**Détail des modifications apportées au règlement écrit (similaire en UB, UT, 1AUB, A et N) :**

**Concernant les constructions nouvelles :**

**Les toitures :**

**UA-75** Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

*Règlement de la zone UA **AVANT** modification*

**Concernant les constructions nouvelles :**

**Les toitures :**

**UA-75** Afin d'assurer une cohérence avec une toiture contiguë, régulièrement édifiée, il peut être dérogé aux règles encadrant les pentes de toit.

**UA-76** Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

*Règlement de la zone UA **APRÈS** modification*

## RE16 - Déplacement de l'article encadrant la perméabilité des clôtures à la petite faune dans la sous-section « clôtures »

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle et forestière (N), et d'en améliorer la portée, les articles A-125 et N-131, imposant aux clôtures une perméabilité à la petite faune, seront déplacés de la sous-section « Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux » à la sous-section règlementant les clôtures. N'ayant plus d'autres articles, la sous-section « Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux » sera supprimée du règlement de la zone A et de celui de la zone N.

### Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**N-131** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (cf. **OAP Trame verte et bleue**).

*Règles concernant la perméabilité des clôtures, **AVANT** modification (similaire en A)*

### Caractéristiques des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont également encadrées par l'**OAP Trame verte et bleue***

**N-119** Pour des raisons de sécurité (domaine autoroutier, activités militaires, protection de sites sensibles, etc.), il peut être dérogé aux règles de la présente sous-section.

**N-120** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (cf. **OAP Trame verte et bleue**).

*Règles concernant la perméabilité des clôtures, **APRÈS** modification (similaire en A)*

## RE17 - Clarification des règles encadrant le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes en zone Agricole (A) et Naturelle et forestière (N)

Le règlement du PLUi encadre de manière peu évidente l'aménagement d'espaces dédiés au tourisme de plein air et insolite en zones agricole et naturelle. Ainsi, l'objet de la présente modification est de clarifier la règle afin d'éviter une mésinterprétation.

Par ailleurs, le règlement interdit l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes dans les secteurs agricoles et naturels constructibles pour l'activité agricole, alors que le PADD met en avant la volonté de voir se diversifier les exploitations ; ce qui peut notamment se faire par le développement du camping à la ferme ou d'aires naturelles de camping. Pour être autorisés, ces aménagements doivent être nécessaires à l'activité agricole et sont donc considérés comme une installation agricole et non un hébergement touristique. Aussi, il n'est pas nécessaire de modifier le tableau des destinations et sous-destinations autorisées.

Enfin, les résidences mobiles de loisirs n'étaient pas citées par le règlement, et donc non encadrées. La modification vient donc corriger cet oubli.

Dans le règlement de la zone agricole (A), la section « Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités » est ainsi modifiée :

- A-16** Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits en dehors des espaces aménagés (cf. article A-17 à A-19).
- A-17** L'aménagement de terrains pour l'accueil ~~des campeurs, des caravanes~~ des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs est interdit .
- A-18** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, excepté dans le secteur Ac et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole.
- A-19** L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs est interdit.

Dans le règlement de la zone naturelle et forestière (N), la section « Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités » est ainsi modifiée :

- N-22** Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits en dehors des espaces aménagés (cf. articles N-23 à N-25).
- N-23** ~~Le camping, les~~ Les parcs résidentiels de loisirs, ~~les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant~~ sont interdits, excepté en secteur Ns1a et Ns1v, ~~Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a.~~
- N-24** L'aménagement de terrains pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs est interdit, excepté dans les sous-secteurs Ns1a et Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a.
- N-25** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, excepté dans le secteur ~~Nc~~ et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole, et dans les sous-secteurs Ns1a et Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a.

## Détail des modifications apportées au règlement écrit...

### ... en zone agricole (A) :

**A-16** Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits en dehors des espaces aménagés, sauf dans le sous-secteur As2v.

**A-17** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs est interdit, sauf dans le sous-secteur As2v.

#### *Règlement de la zone A **AVANT** modification*

**A-16** Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits en dehors des espaces aménagés (cf. article **A-17** à **A-19**).

**A-17** L'aménagement de terrains pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs est interdit.

**A-18** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, excepté dans le secteur Ac et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole.

**A-19** L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs est interdit.

#### *Règlement de la zone A **APRÈS** modification*

### ... en zone naturelle et forestière (N) :

**N-22** Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits, excepté en secteur Ns1a et Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a.

#### *Règlement de la zone N **AVANT** modification*

**N-22** Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits en dehors des espaces aménagés (cf. articles **N-23** à **N-25**).

**N-23** Les parcs résidentiels de loisirs, sont interdits, excepté en secteur Ns1a et Ns1v.

**N-24** L'aménagement de terrains pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs est interdit, excepté dans les sous-secteurs Ns1a et Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a.

**N-25** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, excepté dans le secteur **Nc** et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole, et dans les sous-secteurs Ns1a et Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a.

**N-26** Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits, excepté en secteur Nd.

**N-27** Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

#### *Règlement de la zone N **APRÈS** modification*

# Évolutions portant sur les orientations d'aménagement et de programmation

## OAP01 - GIROLLES – OAP n°1 « Pré aux moines » : préservation du point de vue et retrait de la limite de hauteur des constructions

L'OAP n°1 de Girolles, « Pré aux moines », demande que les constructions ne dépassent pas de plus d'un mètre depuis la rue de la ratelle, en contrehaut, afin de préserver le point de vue. Toutefois, le dénivelé n'est pas assez prononcé pour permettre aux constructions de respecter cette orientation sans causer des mouvements de terre trop importants.

Aussi, la présente modification vise à remplacer cette orientation par une préservation du point de vue depuis la rue de la ratelle.

L'OAP n°1 de Girolles est ainsi modifiée :

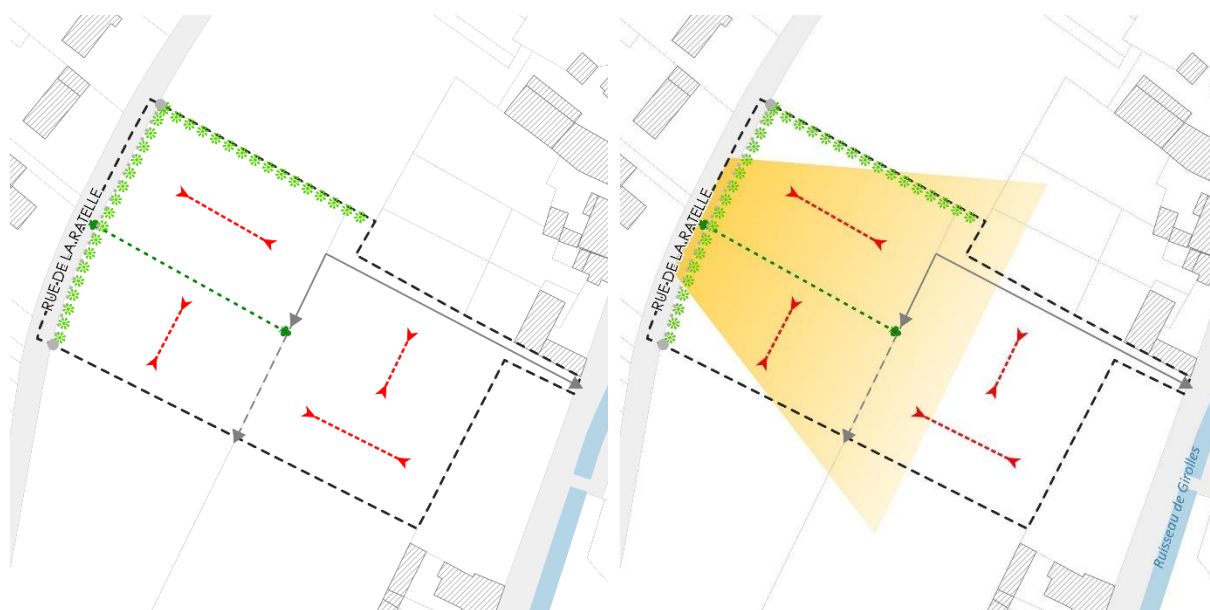


Schéma des principes d'aménagement **AVANT** (à gauche) et **APRÈS** (à droite) modification

- |   |   |
|---|---|
| Sens du faitage à respecter                   | Prolongement de voirie à prévoir              |
| Principe d'accès / de voirie                  | Cône de vue à préserver                       |
| Cheminement doux                              | Périmètre de l'OAP                            |
| Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer | Bâti existant à la date d'approbation du PLUi |
| Muret à conserver                             | Limites parcellaires                          |

10. **La hauteur au faitage ne doit pas excéder plus d'un mètre au-dessus de la rue de la Ratelle. Les constructions doivent être disposées de telle sorte que le point de vue depuis la rue de la ratelle vers le sud-est soit préservé.**

*Orientation écrite modifiée pour intégrer la préservation du point de vue*



## OAP02 - Renvoi aux OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement » dans chaque OAP sectorielle

Les OAP thématiques sont opposable à tout projet venant à voir le jour sur le territoire du PLUi. Toutefois, elles restent méconnues des porteurs de projet et des services instructeurs.

Aussi, afin d'améliorer leur portée et assurer leur prise en compte dans les projets d'aménagement, il sera fait un renvoi aux OAP thématiques dans chaque OAP thématique.

Les OAP sectorielles et études « entrée de ville » valant OAP sont complétées de la mention suivante :

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

Détail des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (similaire toutes communes) :

<b>Intégration paysagère</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville.</li><li>9. <b>Une transition paysagère au nord et à l'est</b> du secteur doit être aménagée.</li><li>10. <b>L'espace libre</b> situé entre l'alignement de la voie et les constructions <b>doit être paysager.</b></li><li>11. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.</li></ol>
------------------------------	---

PLUi de la CCAVM – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
Version approuvée, avril 2021  
- 47 -

### Orientations écrites **AVANT** modification

<b>Intégration paysagère</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville.</li><li>9. <b>Une transition paysagère au nord et à l'est</b> du secteur doit être aménagée.</li><li>10. <b>L'espace libre</b> situé entre l'alignement de la voie et les constructions <b>doit être paysager.</b></li><li>11. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.</li></ol>
------------------------------	---

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

PLUi de la CCAVM – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
Version modifiée, octobre 2021  
- 47 -

### Orientations écrites **APRÈS** modification