



3. Évolutions apportées au document



ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Évolutions portant sur le règlement graphique	41
RG06 - ANNAY-LA-CÔTE : Rendre une dent-creuse constructible à la suite d'un projet de construction, agrandissement du secteur UBa sur le sous-secteur UBaj	41
RG12 - PONTAUBERT : Agrandissement du secteur UBa sur le sous-secteur UBaj	44

Évolutions portant sur le règlement graphique

RG06 - ANNAY-LA-CÔTE : Rendre une dent creuse constructible à la suite d'un projet de construction, agrandissement du secteur UBa sur le sous-secteur UBaj



Vue aérienne des parcelles concernées par la présente modification (en rouge), geoportail.gouv.fr, IGN 2020

En vue de faciliter la mobilisation des fonds de jardins, et à la suite d'une demande d'un particulier ayant acquis les parcelles juste avant l'approbation du PLUi afin d'y construire sa maison d'habitation, il est proposé de modifier le PLUi sur la commune d'Annay-la-Côte.

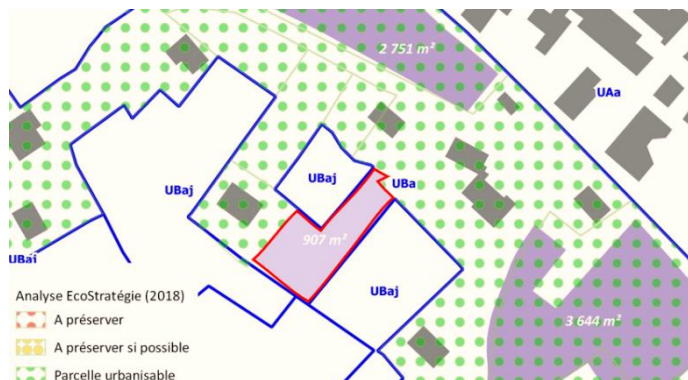
Ceci est fait dans le but d'étendre le secteur UBa sur le sous-secteur UBaj, au niveau des parcelles C544 à 549, tout en respectant l'enveloppe globale de la zone urbaine UB, afin de rester dans le champ de la modification simplifiée.



Localisation des parcelles concernées (en bleu) au sein de l'enveloppe urbaine d'Annay-la-Côte (en rouge)

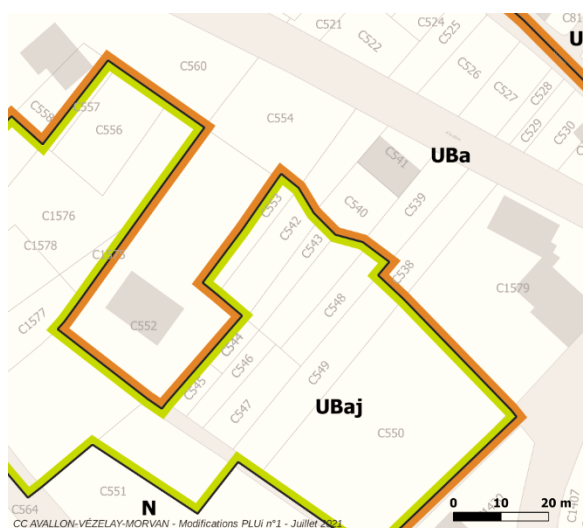
Par ailleurs, la dent creuse ainsi rendue constructible mesure 907 m² et n'est donc pas comptabilisée dans les capacités d'accueil diffuses du PLUi (cf. rapport de présentation, volet « C – Justification des choix »).

Enfin, les terrains situés à proximité immédiate avaient été jugés « urbanisables » par le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale du PLUi lors de son élaboration ; ce critère peut donc être également attribué à ces parcelles.

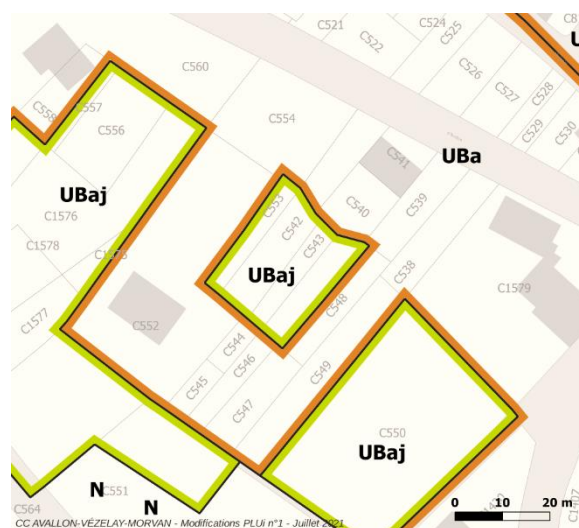


À noter qu'aucun paramètre environnemental, patrimonial ou paysager n'est présent sur le secteur, qui justifierait une analyse particulière.

Analyse des milieux, réalisée par le bureau d'études environnemental EcoStratégie, lors de l'élaboration du PLUi, en 2018



AVANT la modification



APRÈS la modification :
Agrandissement de + 907 m² du secteur UBa

Démonstration du respect du champ de la modification simplifiée :

Cet agrandissement de 907 m², ou 0,09 ha, du secteur constructible UBa sur son sous-secteur UBaj est donc bien inférieure à une augmentation de 10 % de la constructibilité applicable à l'ensemble des secteurs constructibles de la zone UB, à savoir UBa, UBm et UBv. À l'approbation, l'ensemble de ces secteurs mesurait 530,07 ha, la présente modification permet donc une augmentation de la constructibilité de la zone UB à hauteur de 0,017 %.

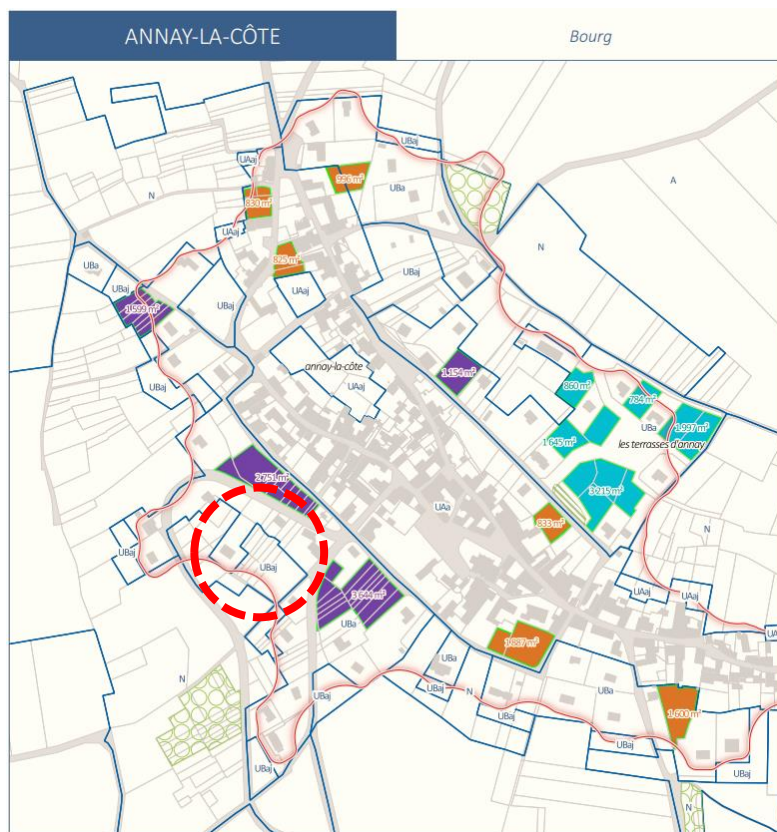
Démonstration de la compatibilité avec le SCoT du Grand Avallonnais :

Cette modification permet la mobilisation de terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine et ne présentant aucun enjeu environnementaux ou patrimoniaux, comme le préconise le SCoT du Grand Avallonnais. De plus, cette dent creuse mesurant moins de 1000 m², elle n'engage pas de dépassement des capacités d'accueil résidentielles allouées à la commune d'Annay-la-Côte.

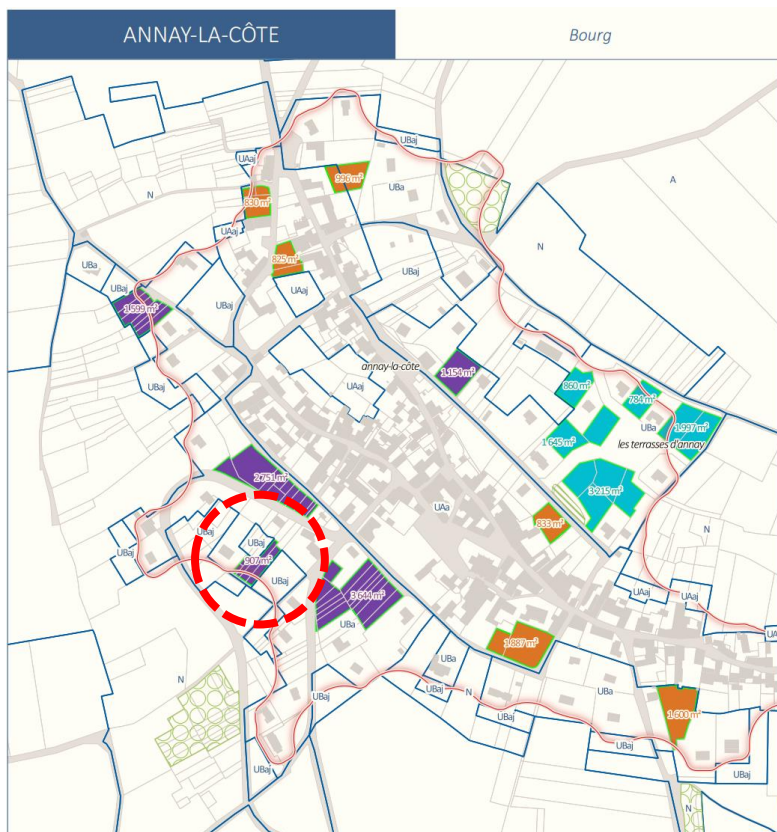
Impact sur les autres pièces du PLUi :

En conséquence de cette modification du zonage en vue d'ajouter une parcelle constructible, l'atlas foncier annexé au volet C du rapport de présentation « Justification des choix » sera actualisé.

Détail des modifications apportées au Rapport de présentation (volet C « Justification des choix ») :



Fiche de l'atlas foncier concernant le bourg d'Annay-la-Côte, p.191, volet C « Justification des choix »
AVANT modification



Fiche de l'atlas foncier concernant le bourg d'Annay-la-Côte, p.191, volet C « Justification des choix »
APRÈS modification

RG12 - PONTAUBERT : Agrandissement du secteur UBa sur le sous-secteur UBaj

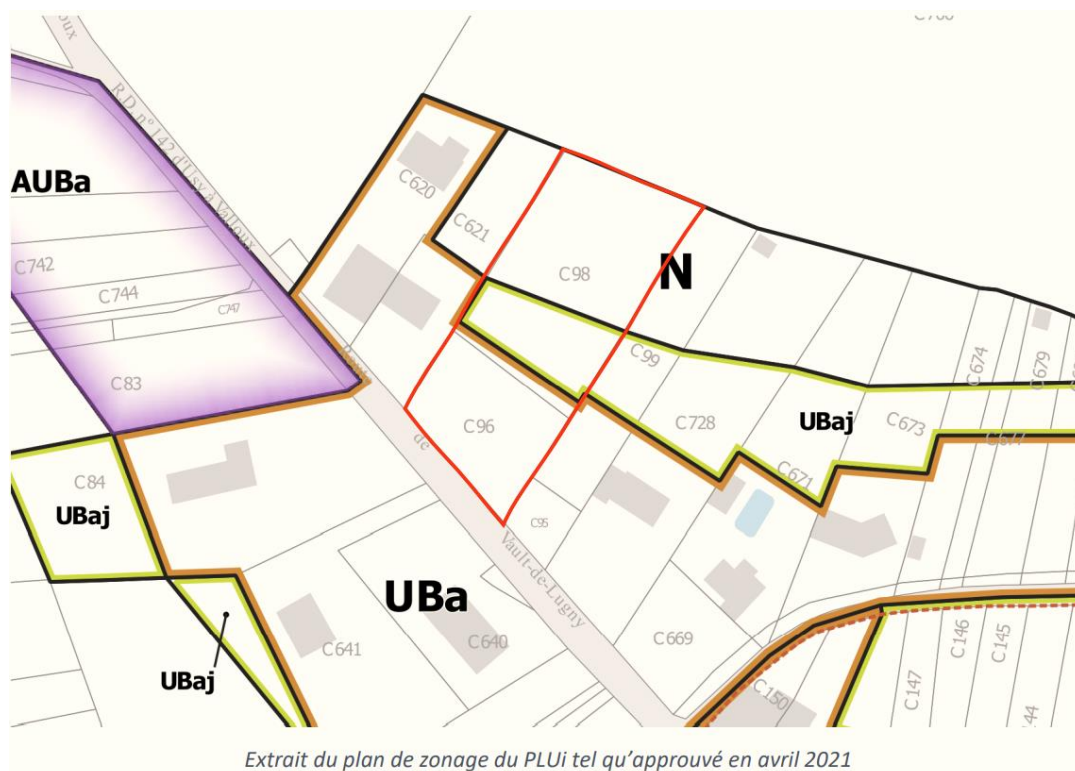
La dent-creuse composée des parcelles C96 et C98, sise route de Vault-de-Lugny à Pontaubert, présente un talus important sur ses 30 premiers mètres, la rendant difficilement constructible sur cette partie.



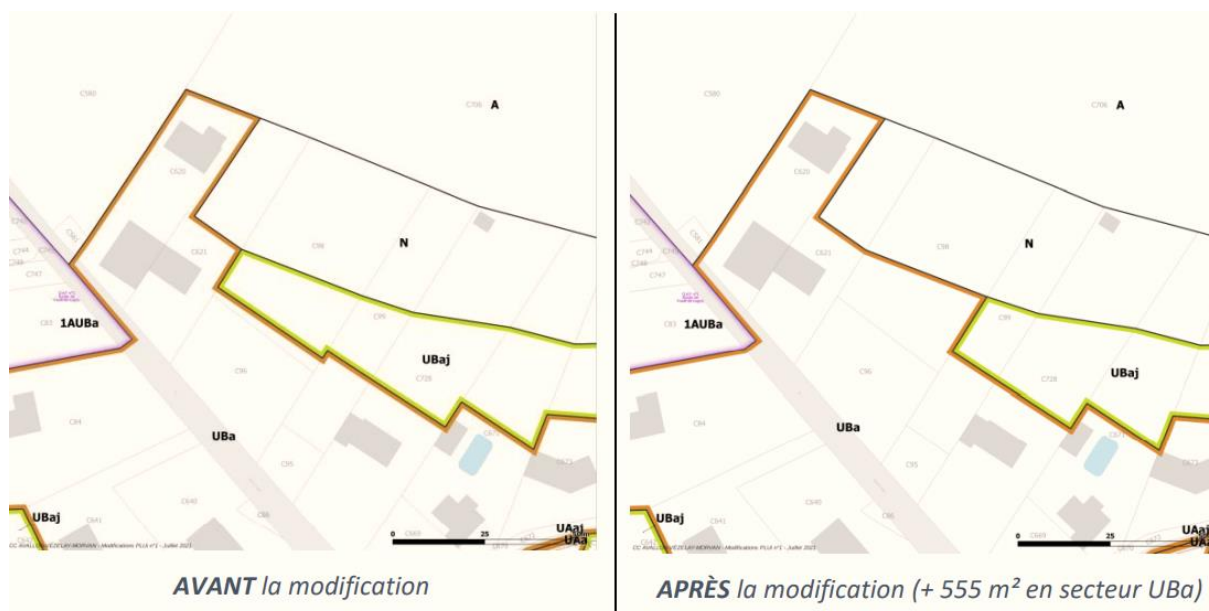
Vue aérienne des parcelles concernées par la présente modification (en rouge), geoportail.gouv.fr, IGN 2020



La seconde partie de la parcelle, plus propice à l'installation d'un pavillon, est classée en secteur urbain de jardin (UBaj), n'autorisant que les constructions annexes.



La modification a donc pour objet d'agrandir la partie pleinement constructible de la zone urbaine (secteur UBa) sur le sous-secteur urbain de jardin (UBaj), afin d'assurer la mobilisation de la dent creuse, tout en conservant une cohérence d'aménagement avec les constructions avoisinantes. Le reste de l'unité foncière sera maintenue en zone Naturelle et forestière (N).



Démonstration du respect du champ de la modification simplifiée :

Cet agrandissement de 555 m², ou 0,06 ha, du secteur constructible UBa sur son sous-secteur UBaj est donc bien inférieure à une augmentation de 10 % de la constructibilité applicable à l'ensemble des secteurs constructibles de la zone UB, à savoir UBa, UBm et UBv. À l'approbation, l'ensemble de ces secteurs mesurait 530,07 ha, la présente modification permet donc une augmentation de la constructibilité de la zone UB à hauteur de 0,011 %.

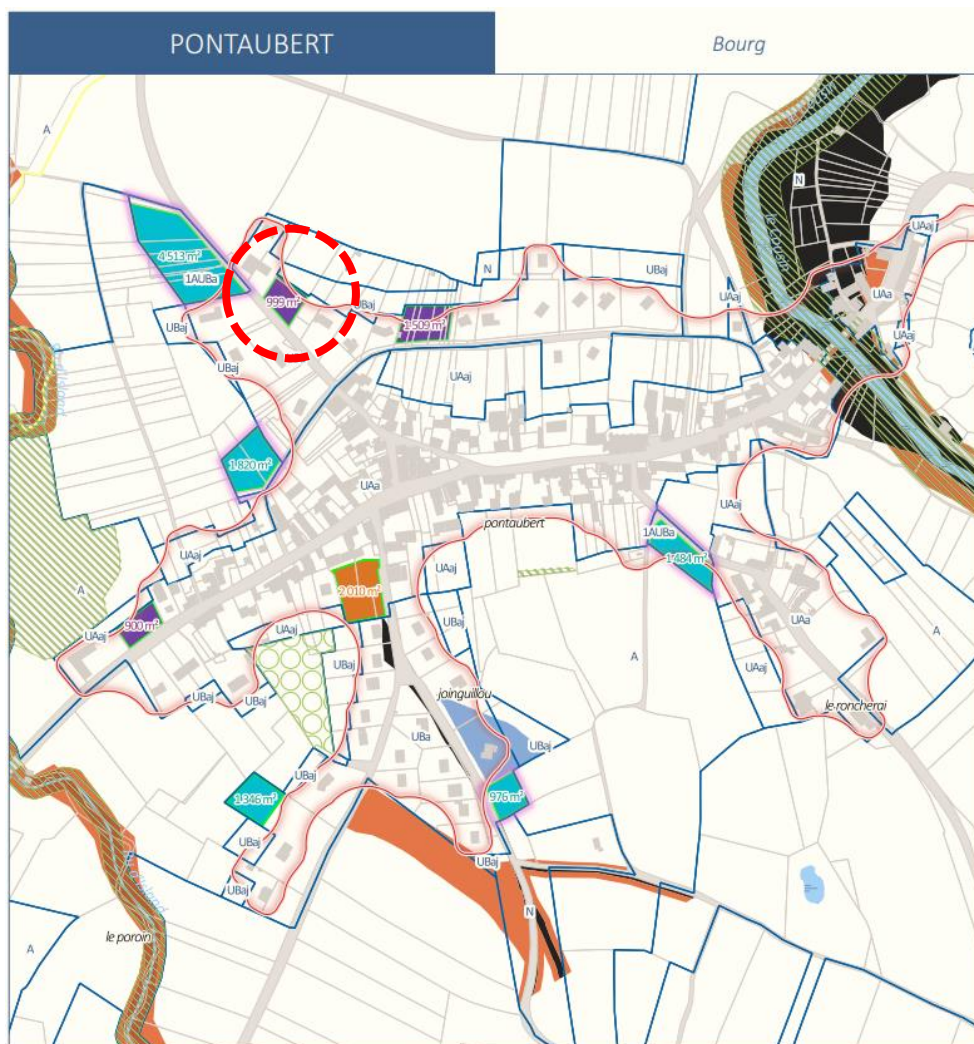
Démonstration de la compatibilité avec le SCoT du Grand Avallonnais :

Cette modification permet la mobilisation de terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine, comme le préconise le SCoT du Grand Avallonnais. De plus, bien que cette dent creuse mesure plus de 1000 m² et soit comptabilisée dans le potentiel foncier résidentiel de la commune de Pontaubert, elle n'engage pas de dépassement des capacités d'accueil résidentielles allouées au secteur de la première couronne d'Avallon ; celles-ci s'établissent à 18,46 ha de foncier zoné contre un plafond de 19 ha prévu au SCoT et de 19,96 ha selon les données INSEE actualisées lors de l'arrêt du PLUi en 2020).

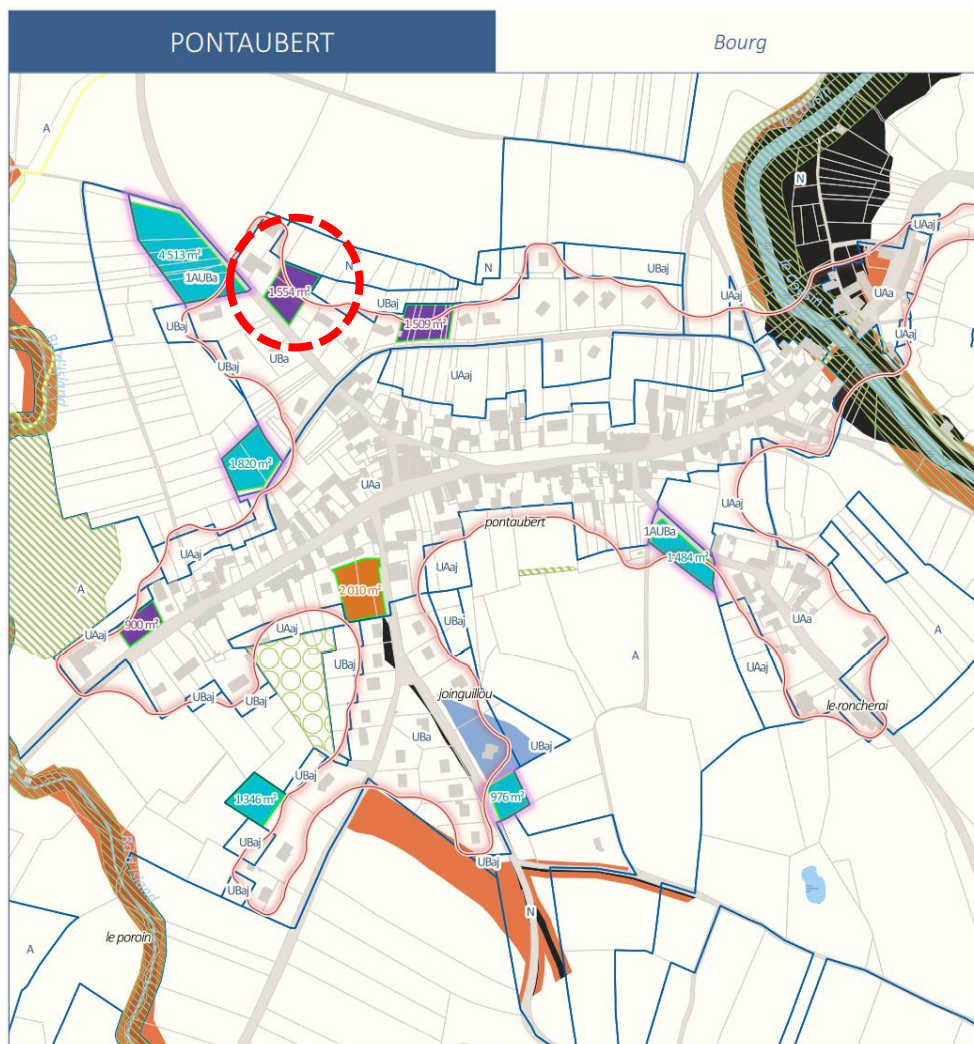
Impact sur les autres pièces du PLUi :

En conséquence de cette modification du zonage en vue d'agrandir une parcelle constructible à plus de 1000 m², l'atlas foncier annexé au volet C du rapport de présentation, ainsi que les capacités d'accueil résidentielles de la commune de Pontaubert seront actualisés.

Détail des modifications apportées au Rapport de présentation (volet C « Justification des choix ») :



Fiche de l'atlas foncier concernant le bourg de Pontaubert, p.262, volet C « Justification des choix »
AVANT modification



Fiche de l'atlas foncier concernant le bourg de Pontaubert, p.262, volet C « Justification des choix »
APRÈS modification

Commune	PADD		Zonage						OAP							
	Besoin en logements avec consommation	Besoin foncier (ha)	Foncier recensé en enveloppe (ha) - après rétention foncière de 30% -	Foncier théorique max hors enveloppe (ha)	Foncier effectivement zoné hors enveloppe (ha)	Équilibre en/hors enveloppe En Hors		Total foncier zoné (ha)	Objectif foncier SCoT (ha)	Capacité d'accueil en équivalent logements	dont objectifs de production de logements dans les OAP					
Avallon et première couronne	411	19,96	8,52	11,44	9,83	46%	54%	18,35	19	388	278					
AVALLON	279	11,16	4,84	6,32	4,95	49%	51%	9,79	10,5	245	176					
Annéot	6		0,09		0,34	20%	80%	0,43		7	7					
Étaule	22		0,27		0,82	25%	75%	1,09		16	12					
Magny	48	132	8,80	2,32	3,68	5,12	4,88	0,76	75%	25%	3,08	8,56	8,5	46	143	16
Pontaubert	19		0,34		1,01	25%	75%	1,35		20	13					
Sauvigny-le-Bois	37		0,67		1,94	26%	74%	2,62		54	54					

Tableau p.158, volet C « Justification des choix » **AVANT** modification

Commune	PADD		Zonage						OAP							
	Besoin en logements avec consommation	Besoin foncier (ha)	Foncier recensé en enveloppe (ha) - après rétention foncière de 30 % -	Foncier théorique max hors enveloppe (ha)	Foncier effectivement zoné hors enveloppe (ha)	Équilibre en/hors enveloppe En Hors		Total foncier zoné (ha)	Objectif foncier SCoT (ha)	Capacité d'accueil en équivalent logements	dont objectifs de production de logements dans les OAP					
Avallon et première couronne	411	19,96	8,63	11,33	9,83	47%	53%	18,46	19	390	278					
AVALLON	279	11,16	4,84	6,32	4,95	49%	51%	9,79	10,5	245	176					
Annéot	6		0,09		0,34	20%	80%	0,43		7	7					
Étaule	22		0,27		0,82	25%	75%	1,09		16	12					
Magny	48	132	8,80	2,32	3,79	5,01	4,88	0,76	75%	25%	3,08	8,67	8,5	46	145	16
Pontaubert	19		0,45		1,01	31%	69%	1,46		22	13					
Sauvigny-le-Bois	37		0,67		1,94	26%	74%	2,62		54	54					

Tableau p.158, volet C « Justification des choix » **APRÈS** modification

NB : Le passage de 20 équivalents logements à 22 est lié au calcul qui se fonde sur le total du foncier zoné selon la densité moyenne applicable à la commune, soit : $1,46 \text{ ha} * 15 \text{ logts/ha} = 21,9$ équivalents logements. Cela ne tient donc pas compte des particularités topographiques des parcelles ou de leur répartition qui peut permettre d'y mettre plus ou moins de logements dans la réalité. Cette donnée doit donc être vue comme un indicateur.