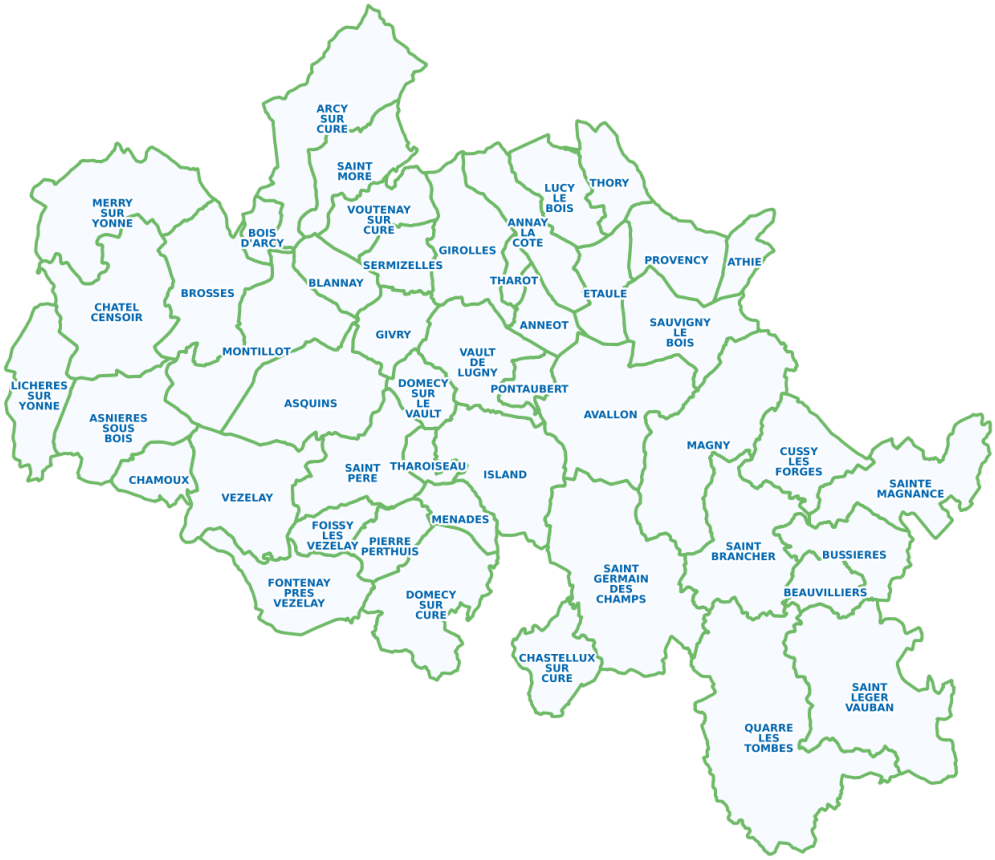
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la
Communauté de Communes AVALLON-VÉZELAY-MORVAN



Modification simplifiée n°1-5

Modifications du règlement graphique

redéfinition du sous-secteur de jardin UBaj afin de permettre la mobilisation de dents creuses à Annay-la-Côte et à Pontaubert

Notice de présentation des évolutions apportées au document

Octobre 2021

SOMMAIRE

Cadre réglementaire 5

1. PRÉSENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE 7

Caractéristiques et localisation 9

Contexte règlementaire 9

2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT 11

Principaux constats issus du diagnostic 13

Synthèse du PADD 22

Le règlement et les OAP avant évolutions 25

3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT 37

Évolutions portant sur le règlement graphique 41

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).

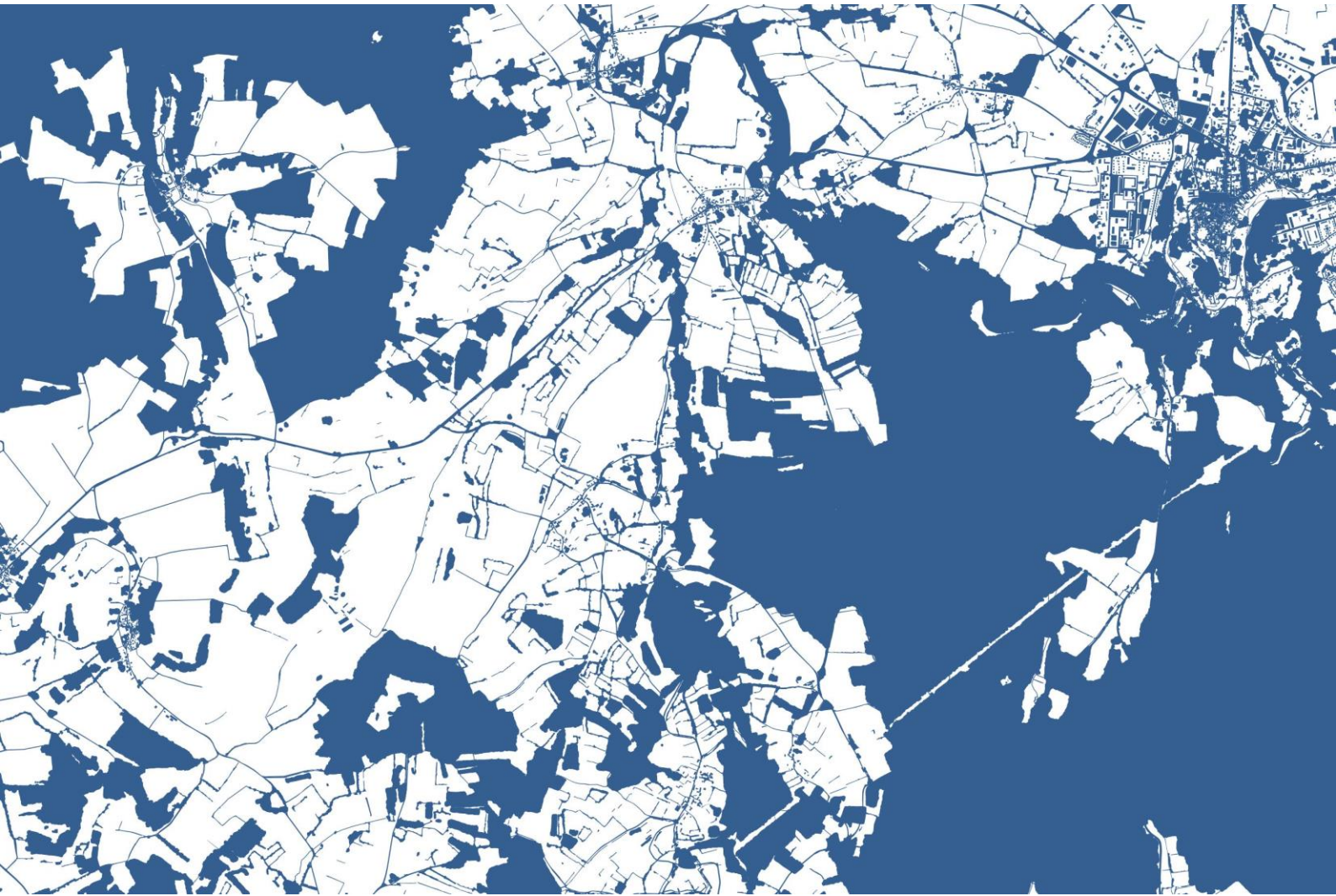
Examen au cas par cas et évaluation environnementale

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 soumise à examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale.

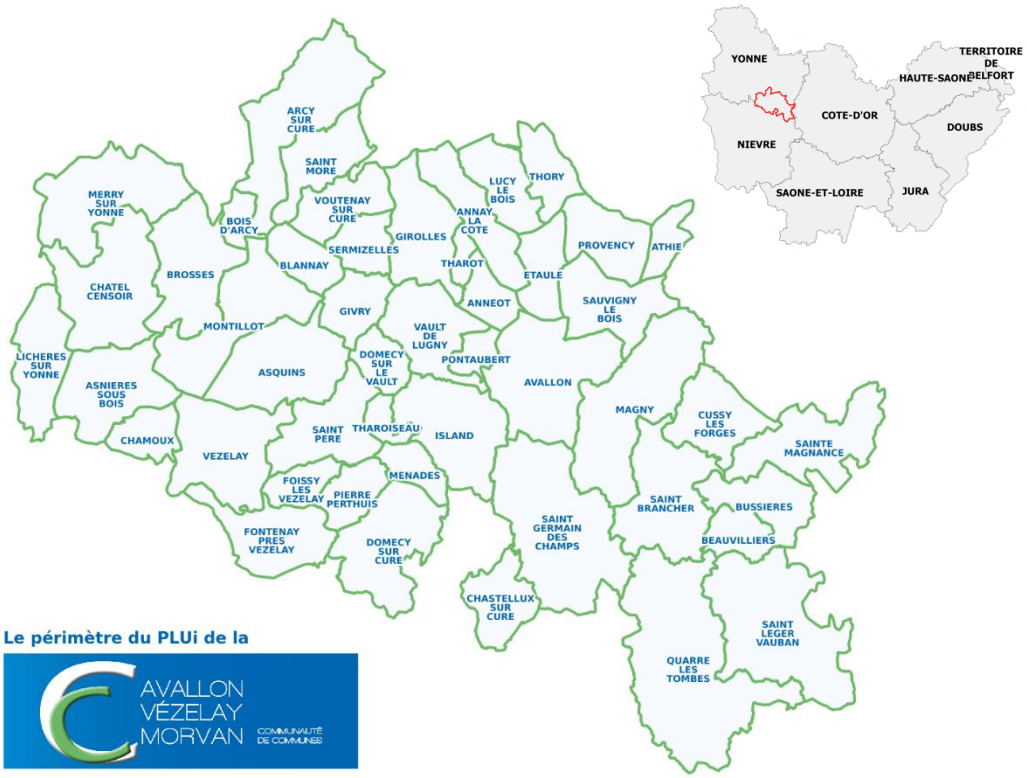
D'après la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale n° BFC-2021-3061, la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1. Présentation globale du territoire

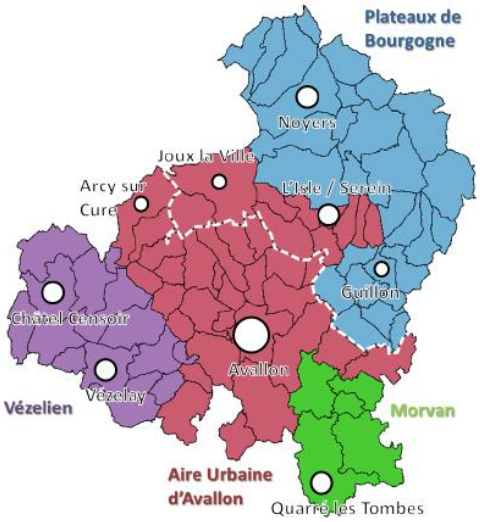


Caractéristiques et localisation

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 règlementaire

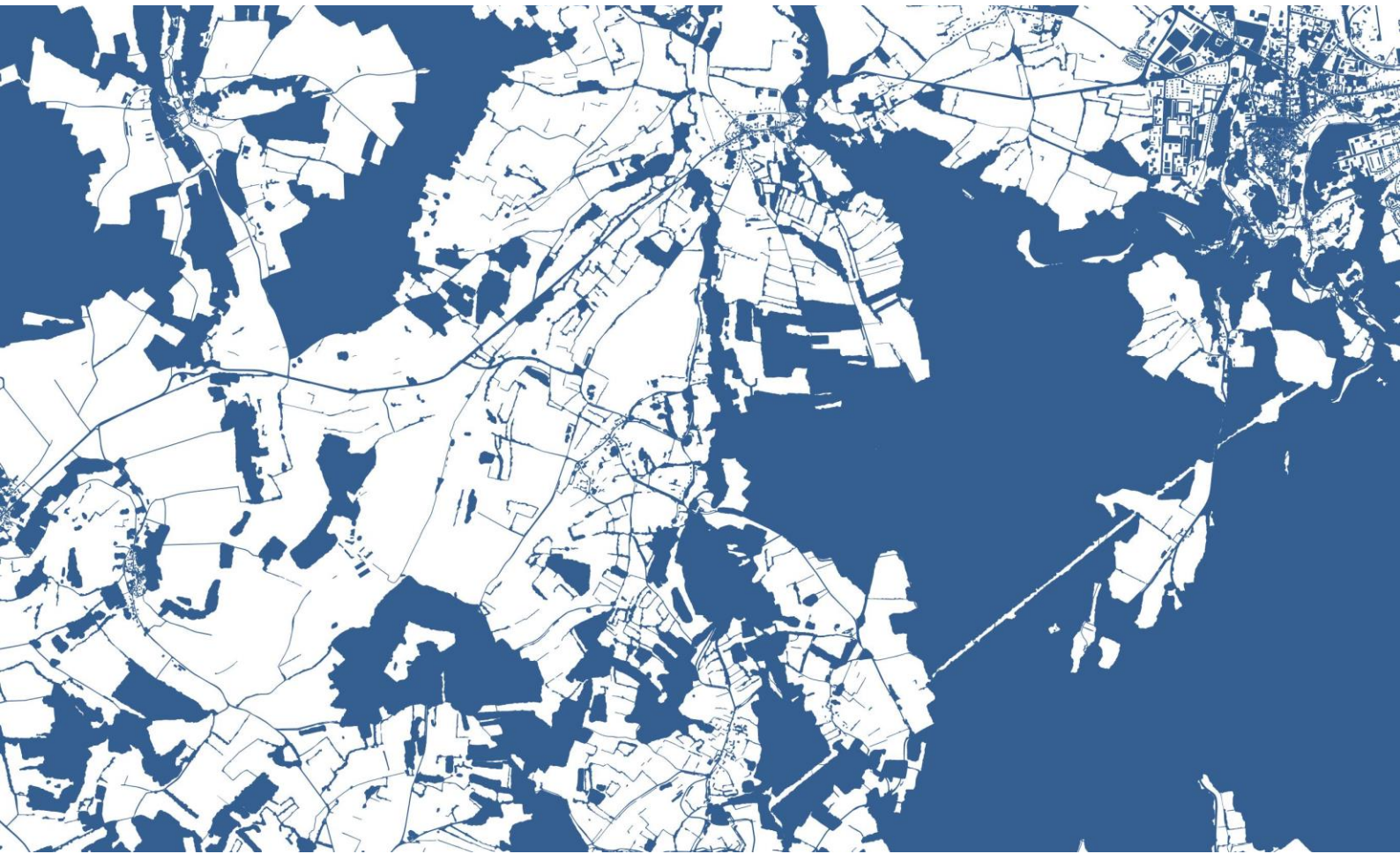


Le **PLUi de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan** a été prescrit le 16 décembre 2015 et **approuvé le 12 avril 2021**.

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

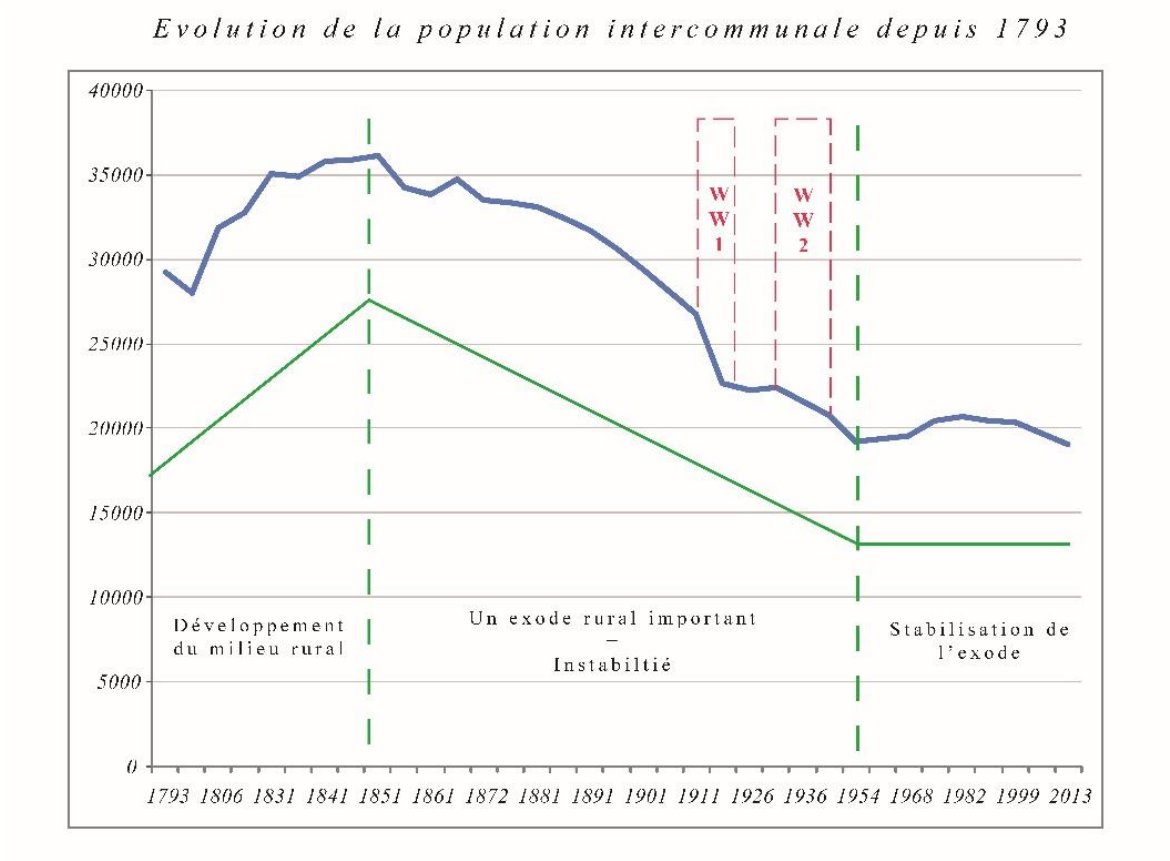


Principaux constats issus du diagnostic

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.



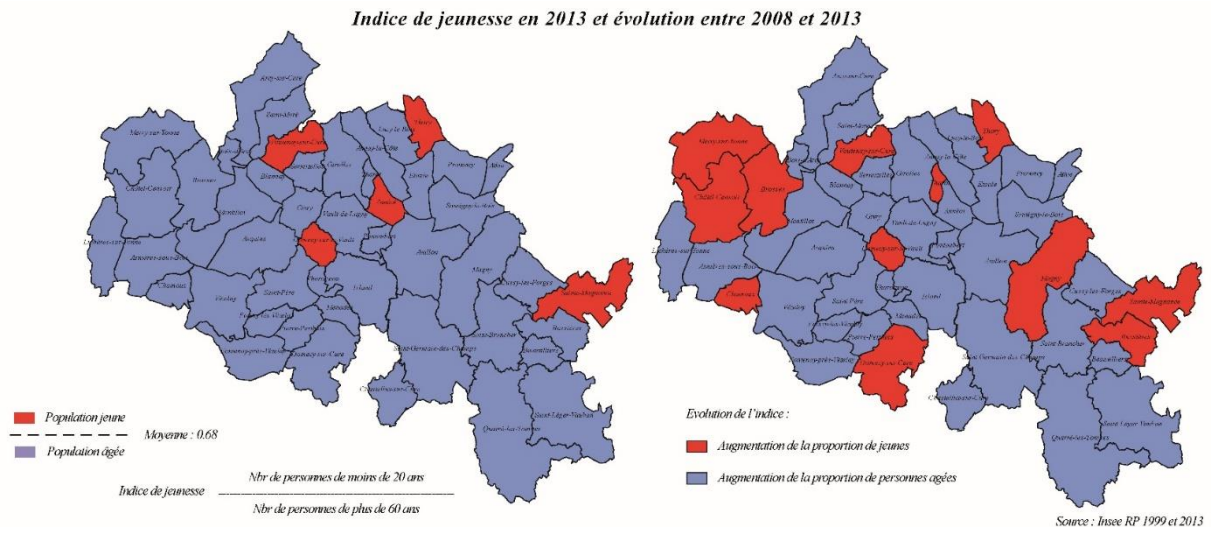
L'accumulation de ces événements a eu pour conséquence une diminution importante de la population. On passe notamment de plus de 35 000 habitants dans les années 1850 à moins de 20 000 habitants en 2013. Plus récemment, la population s'est stabilisée autour de 20 000 habitants avec un pic en 1982 (20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

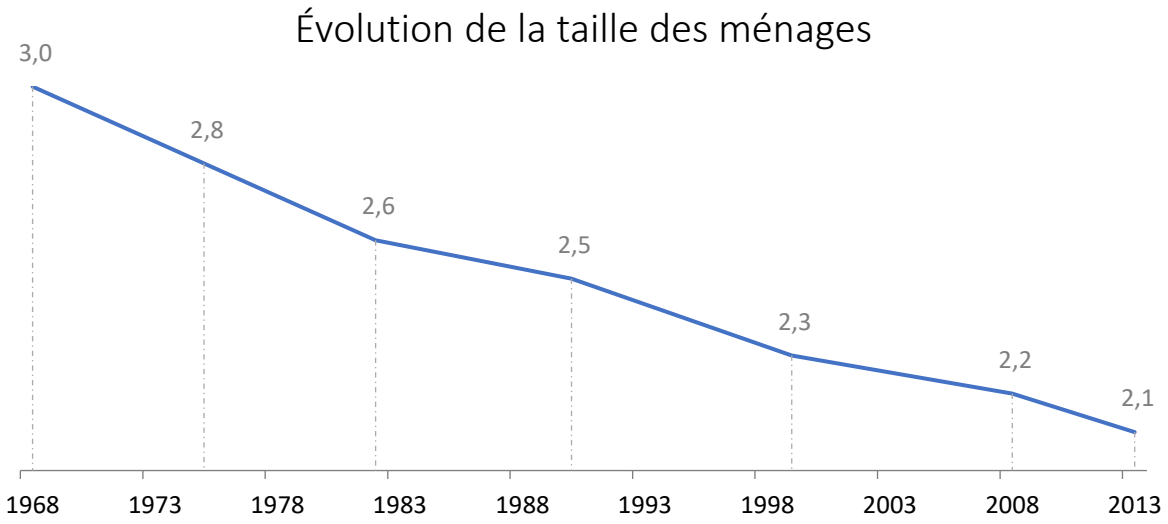
Aujourd'hui, ces mutations sont fortement visibles à Avallon, commune centre de la CCAVM, mais également dans d'autres communes de taille moins importante**. L'enjeu de demain sera donc de stabiliser voire d'inverser cette tendance en rendant le territoire plus attractif et dynamique**. Cela passera 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 vieillissement 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 **desserrement 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'habitant qui décroit.

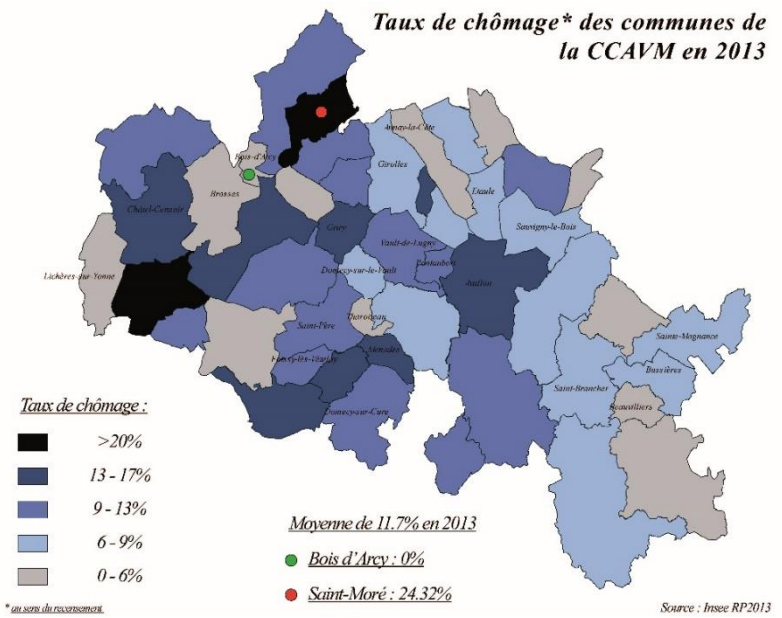


ÉCONOMIE

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.**

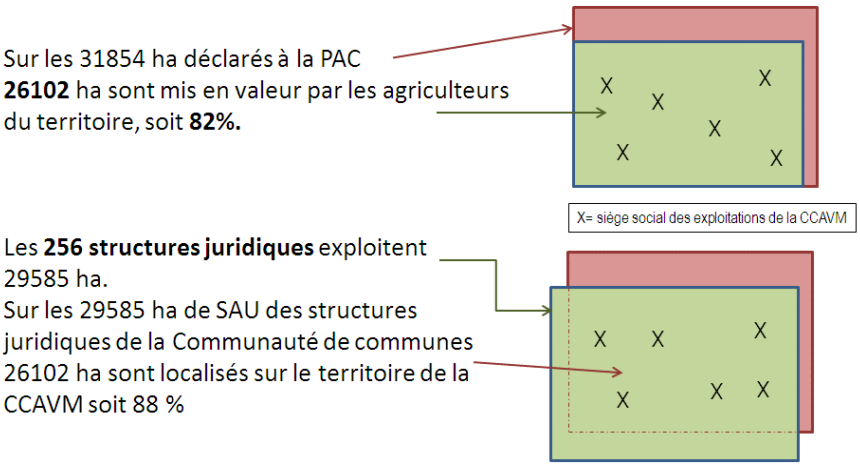
Sur le tourisme

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**.

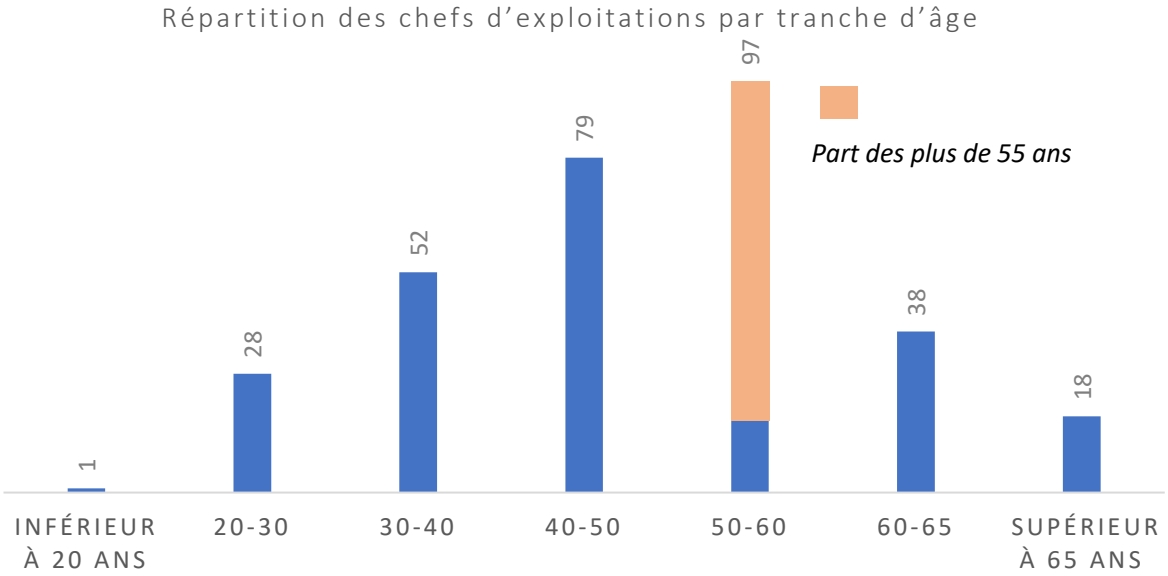
Toutefois, la difficulté à prolonger les séjours des excursionnistes, réussir à relier les sites entre eux et coordonner une saison culturelle foisonnante sont des sujets majeurs pour le territoire.

AGRICULTURE

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.

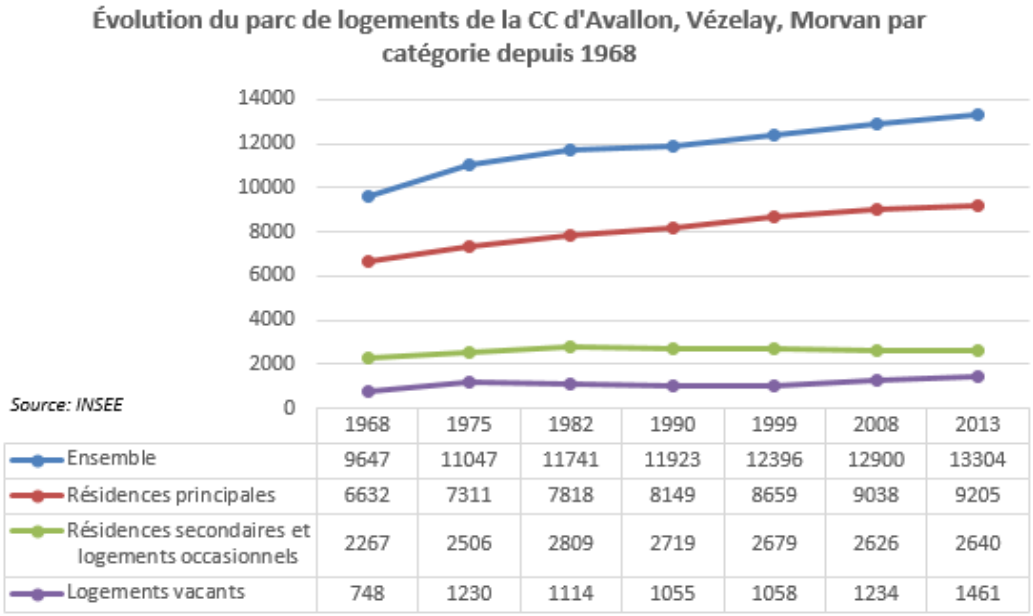


Des jeunes entreprises sont prometteuses et portent l'envie de se saisir des opportunités de diversification des productions sur des circuits courts pour la commercialisation de leur production. Grâce à une volonté politique locale d'accueil pour des porteurs de projets sur des créneaux peu consommateurs 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



- 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 Vézelien 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 **décorrélation 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.

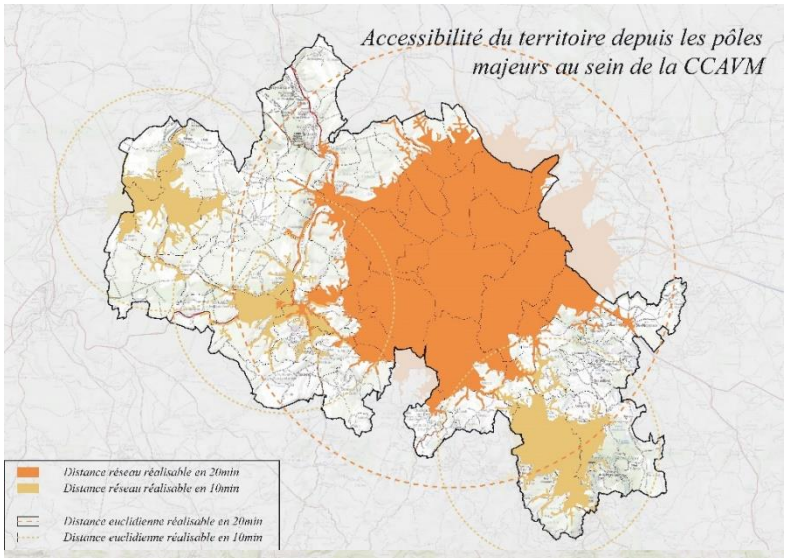
Ce constat accentue la nécessité de s'appuyer sur les pôles, qui permettent de concentrer logements variés, services et commerces accessibles, offrant ainsi à chaque ménage une offre adaptée.

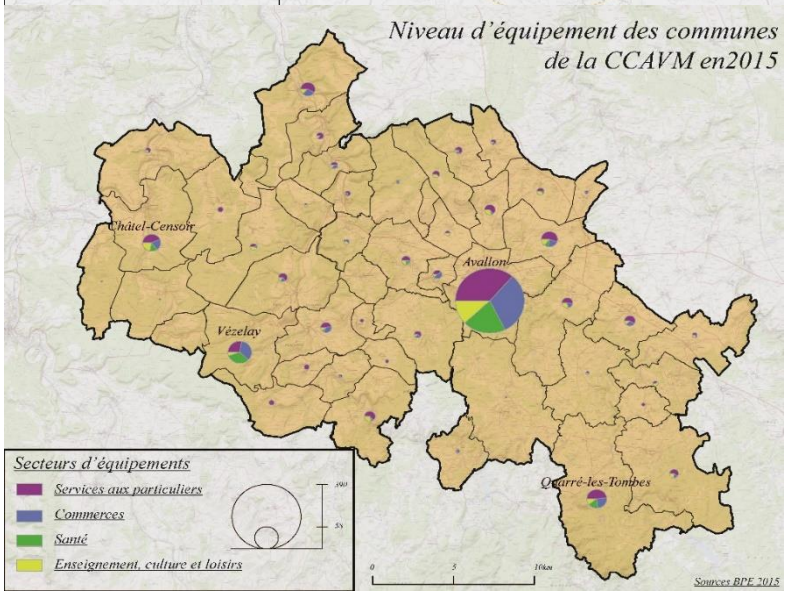
SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

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.

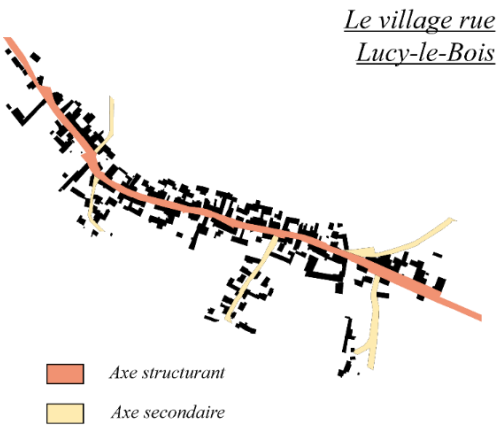


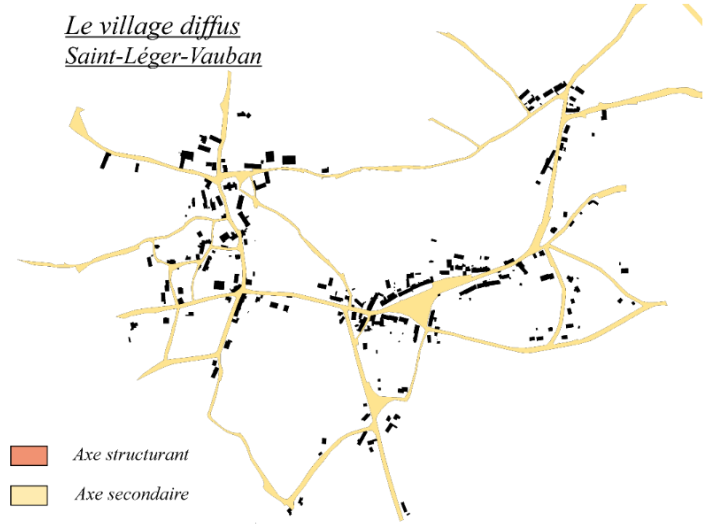


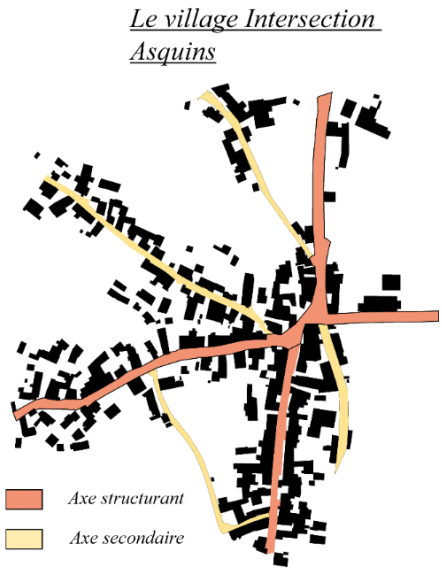
ANALYSE URBAINE

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 Vézelien et l'Avallonnais).

Les villages ont des morphologies très identifiées : village rue, village éclaté, etc. Les villages de l'Avallonnais et du Vézelien 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. Viennent enfin les villages « balcon », accrochés au rebord du plateau de Bourgogne, au nord d'Avallon.





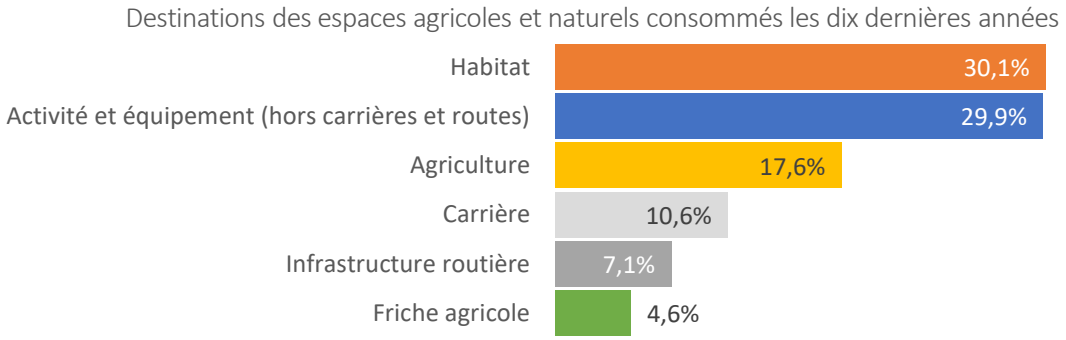


Enfin, il est établi que **la végétation est une composante importante du territoire**, même dans les centres-bourgs, lui conférant ainsi sa dimension rurale : aménagements paysagers, parcs et jardins, berges de cours d'eau, etc.

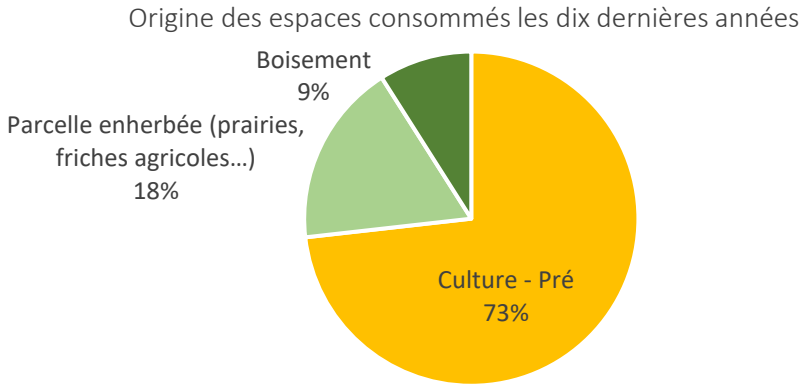
CONSOMMATION DE L'ESPACE

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.**

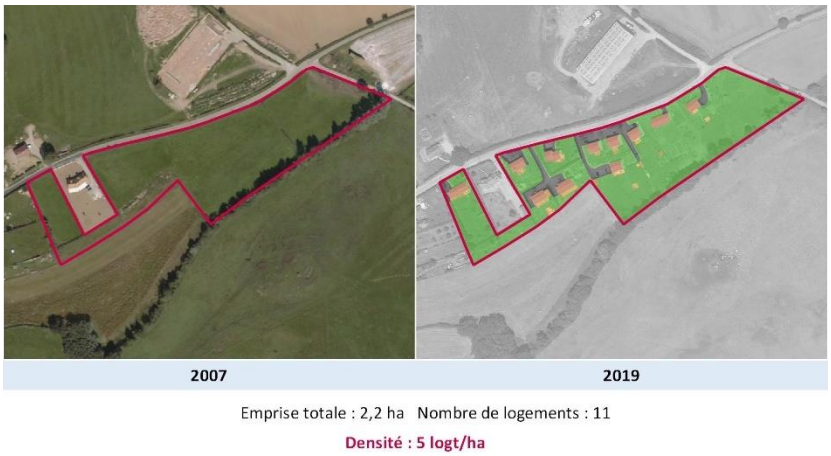
Concentrée sur le secteur d'Avallon, le long de la RD606 à l'est du territoire et sur le Morvan, l'artificialisation s'est principalement faite à destination de l'habitat et de l'activité économique et agricole ainsi que, dans une moindre mesure, pour l'exploitation de carrières, les infrastructures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



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



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.

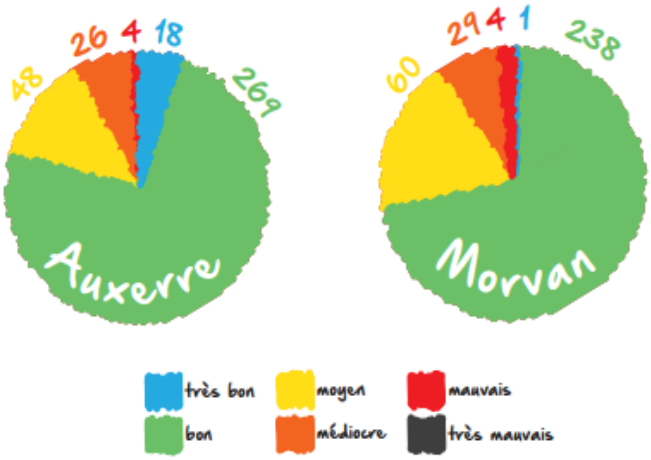


ENVIRONNEMENT

Sur le milieu physique

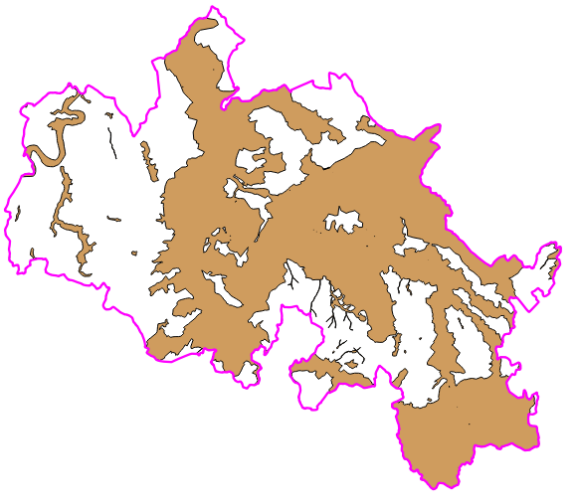
Le diagnostic environnemental conclue à **une qualité de l'air globalement correcte** sur le territoire, notamment du fait de la ruralité du territoire.

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

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 calcicoles, 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.

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.

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 Vézelien 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

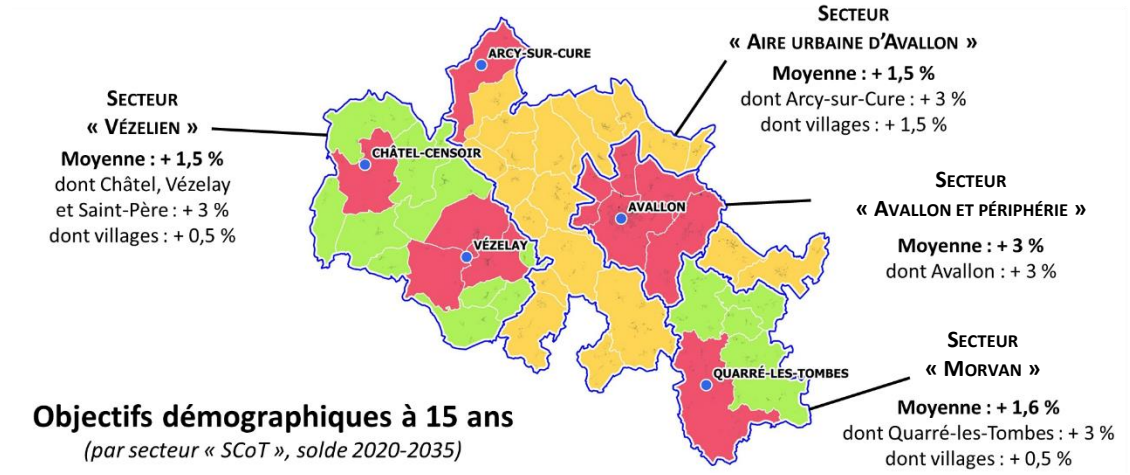
Axe n°6 : Agriculture
Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire
Permettre une diversification de l'activité agricole

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

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

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 Vézelien 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[1] du territoire entre 2020 et 2035

À horizon 2035, **produire des logements sans consommation foncière pour au moins :**

- **150 logements**, soit les deux tiers de la vacance excédentaire, **pour la ville d'Avallon**
- **la moitié de la vacance excédentaire pour les bourgs secondaires**, avec un minimum de 20 logements par commune
- **la moitié de la vacance excédentaire pour Arcy-sur-Cure**
- **le tiers de la vacance excédentaire dans les villages concernés par le site du Vézelien**
- **le quart de la vacance excédentaire dans les autres villages**

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)

[1] 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[2] 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.

[2] 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 :

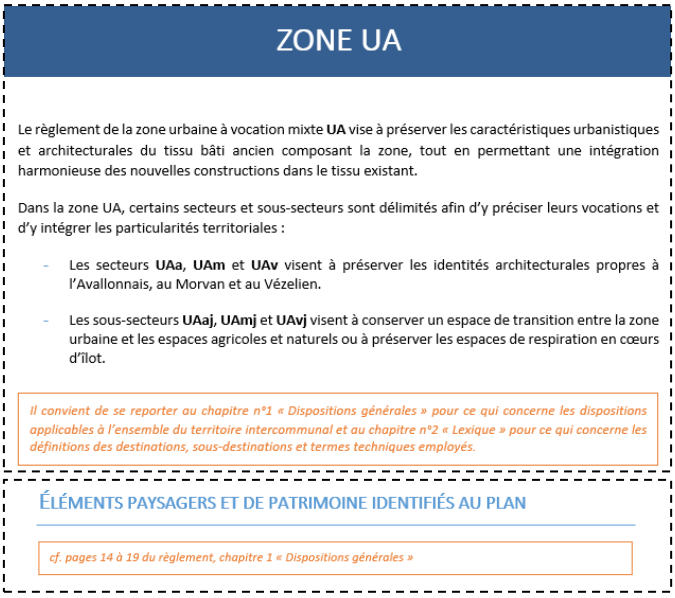
Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des villes, bourgs et villages, notamment dans leurs identités territoriales affirmées	**Distinction entre tissu bâti ancien et/ou dense** (UA), **et tissu plus lâche** (UB), récent ou de faubourg, avec des règles adaptées en matière d'implantation 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 observé que ces écritures sont souvent « sautées » par le lecteur et les projets n'intègrent donc pas toutes les dispositions règlementaires (notamment en ce qui concerne les éléments graphiques produits au plan de zonage).

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



ZONE UA

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

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

- Les secteurs **UAa**, **UAm** et **UAv** visent à préserver les identités architecturales propres à l'Avallonnais, au Morvan et au Vézelien.
- Les sous-secteurs **UAaj**, **UAmj** et **UAvj** visent à conserver un espace de transition entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels ou à préserver les espaces de respiration en cœurs d'îlot.

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

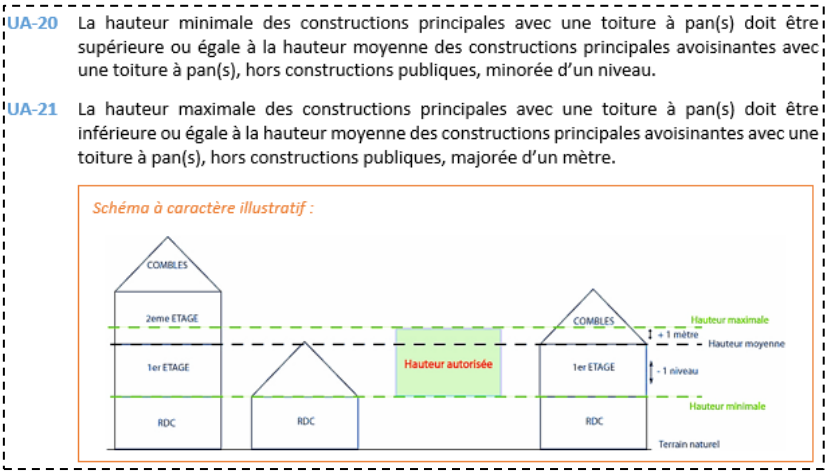
ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU PLAN

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

Exemple de renvoi aux dispositions générales

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

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



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

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

Schéma à caractère illustratif :

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

Pour ce faire, le règlement comporte un lexique règlementaire (après les dispositions générales du règlement) et des points d'éclairage (*encadrés en italique orange* disposés tout au long du règlement), qu'ils soient écrits ou

graphiques, afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle. Quand c'est le cas, leur caractère purement illustratif est indiqué.

Schéma à caractère illustratif :

Lucarne pendante, dite meunière ou à foin | Lucarne à croupe, dite capucine | Lucarne à deux pans, dite jacobine ou à chevalet

Exemple de schéma illustratif pour les lucarnes autorisées

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

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

Méthode de calcul pour la hauteur :

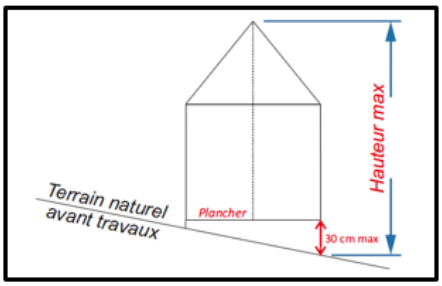
Règle générale :

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

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

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

Schéma à caractère illustratif :



Cas particulier :

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

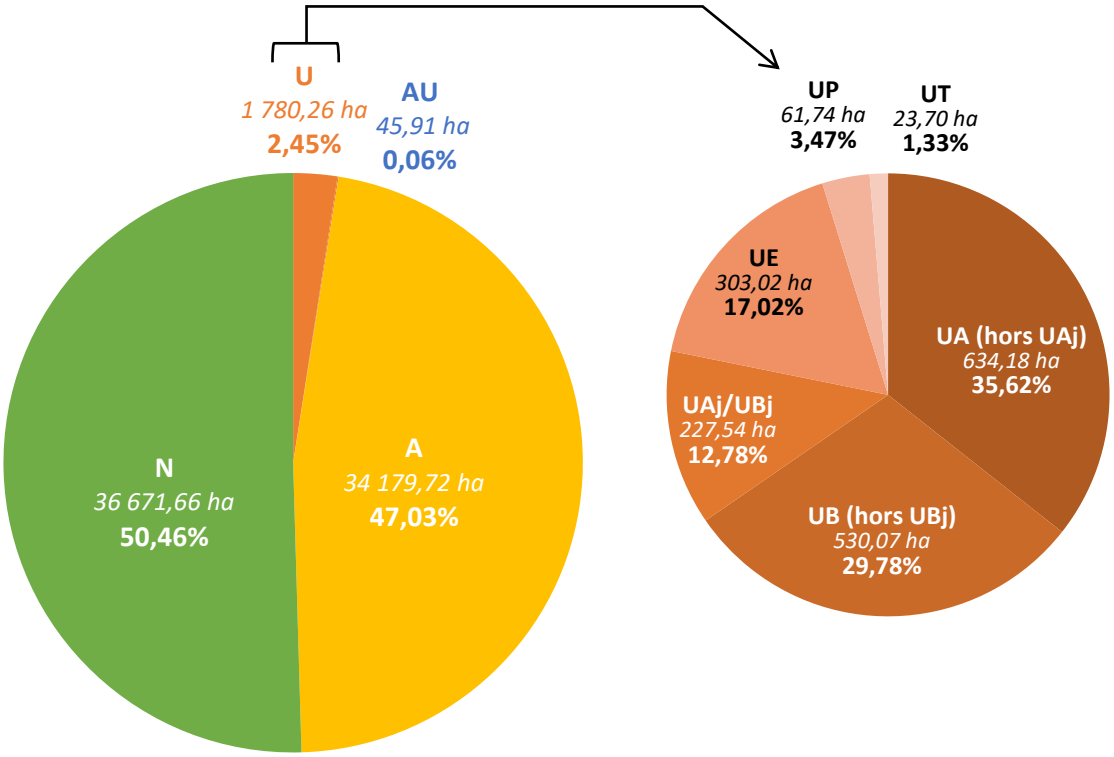
Lorsque l'unité foncière est située en zone inondable, le niveau du premier plancher de la construction peut déroger à la règle générale.

EXEMPLE DE POINT EXPLICATIF POUR LE CALCUL DE LA HAUTEURLE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Bilan des surfaces zonées

Pour rappel, le territoire de la CCAVM présente une surface de 72 709 ha[3].

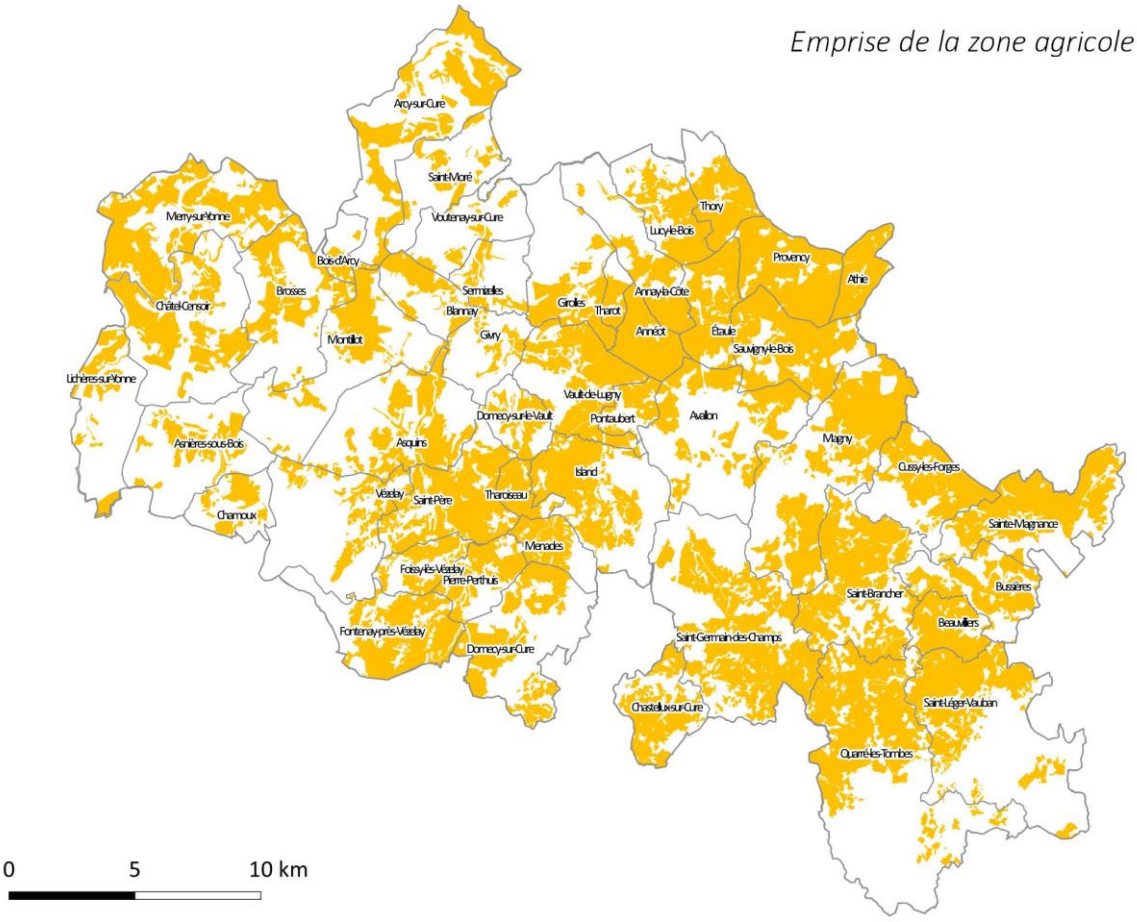
À la date d'approbation du PLUi, en avril 2021, les 4 grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U se répartissent de la manière suivante :



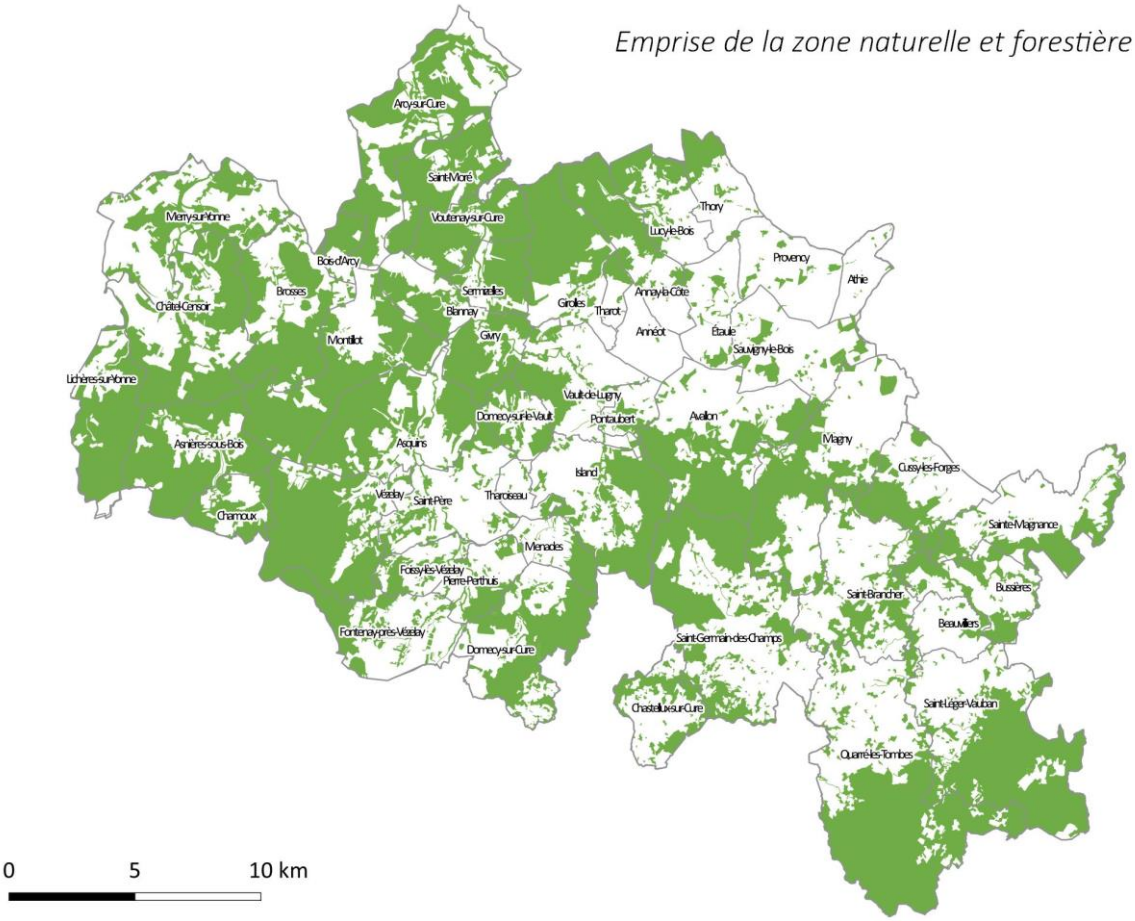
[3] Superficies calculées selon l'ellipsoïde GRS 1980 et le SCR Lambert93. Le Site patrimonial remarquable de Vézelay (31,45 ha) ne fait pas partie des superficies détaillées dans les diagrammes, étant considéré comme en dehors du PLUi.

Type de zone	*Surface (ha)*	*Zone*		*Libellé*	*Surface (ha)*
A	34 179,72	A	Zone agricole	protégée	33 511,30
		Ac(a,m,v)		constructible pour l'activité agricole	614,90
		Ap		constructible pour les équipements	53,36
		As1a		STECAL	0,15
N	36 671,66	N	Zone naturelle	protégée	36 442,11
		Nc(a,m,v)		constructible pour l'activité agricole et sylvi-cole	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
U	1 780,26	UA(a,m,v)	Zone urbaine	mixte ancienne	634,18
		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
AU	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 évolu-tion du PLUi	1,94
PSMV	31,74	Site patrimonial remarquable de Vézelay (non couvert par le PLUi)			
	Total			*72 709,28 ha**	

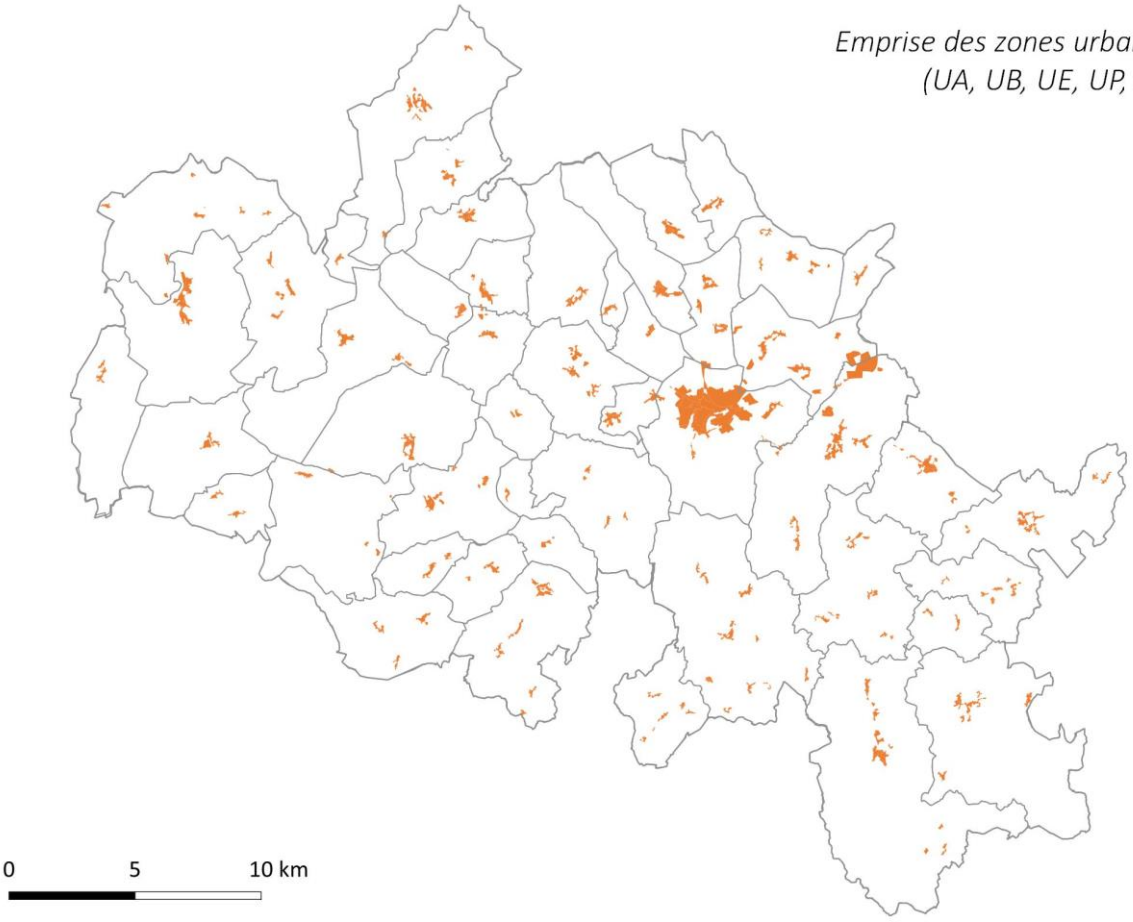
Emprise de la zone agricole (A)



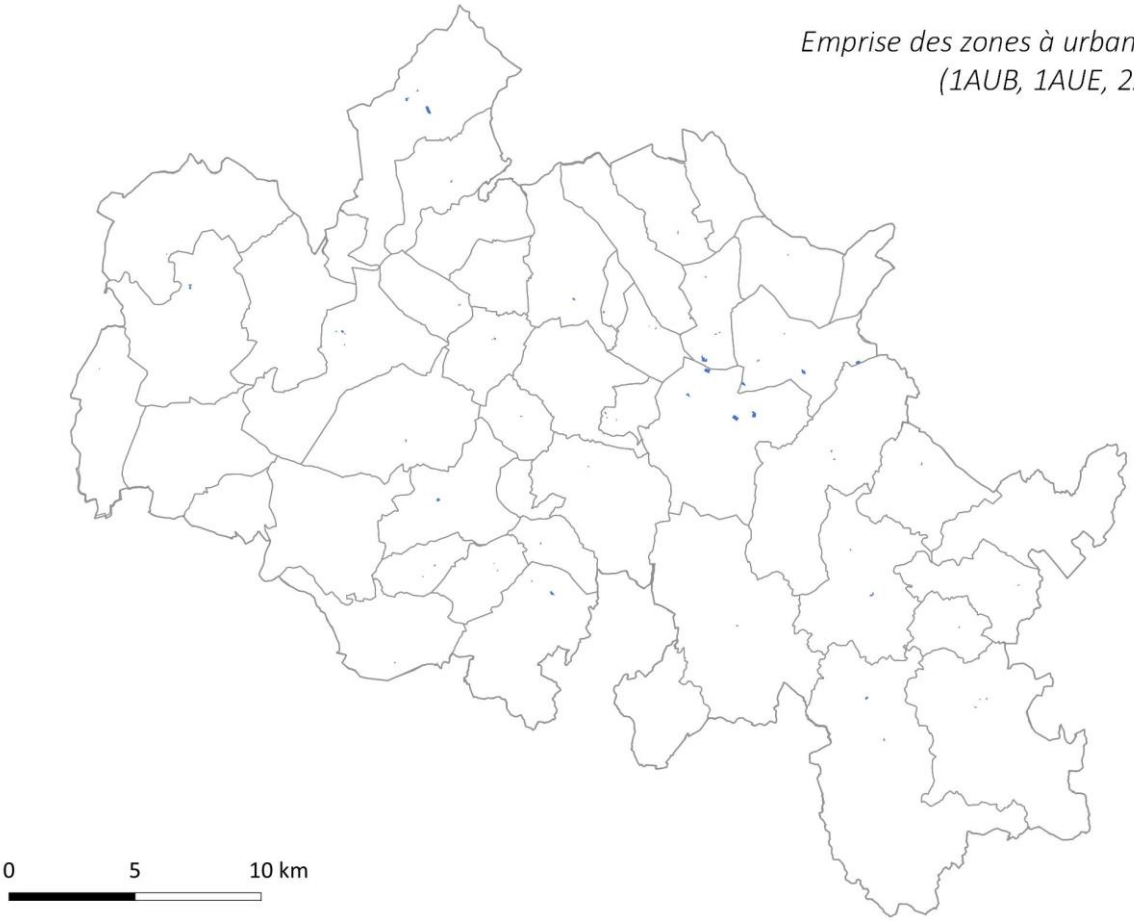
Emprise de la zone naturelle et forestière (N)



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



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

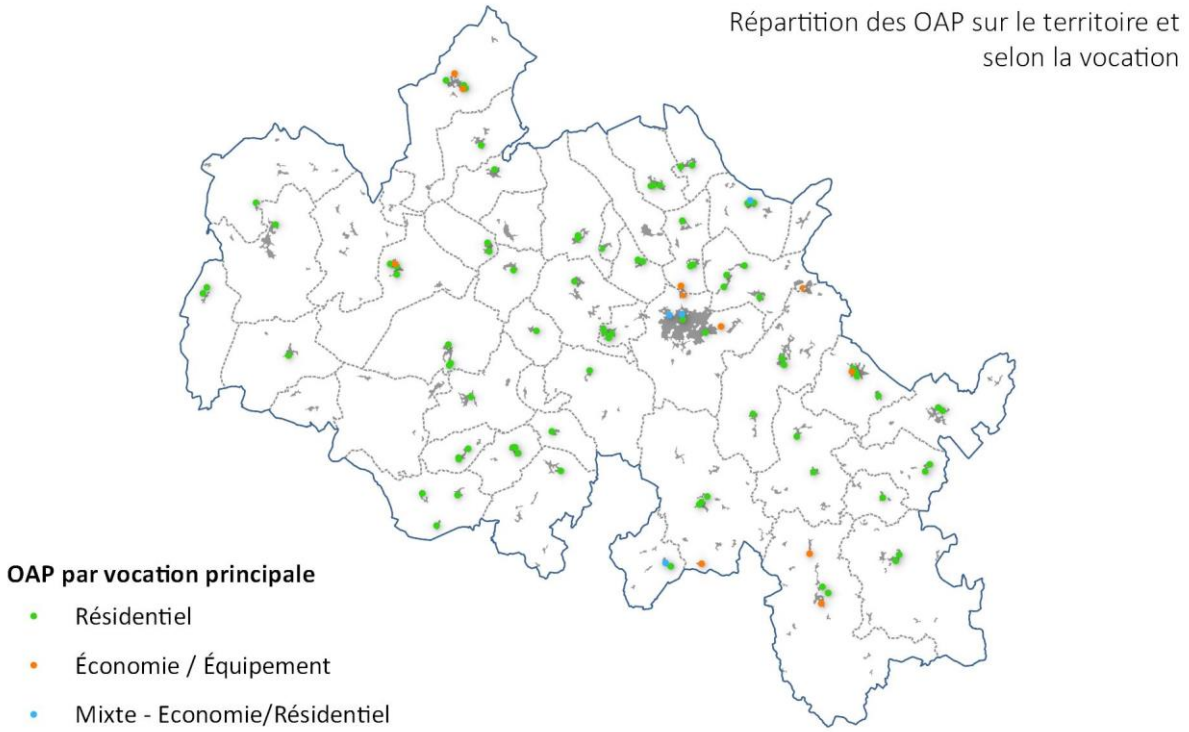


OAP sectorielles

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 (m²)	Surf mobili-sable pr le **logt** (m²)	Nb de logts prévus	Densité op.	Densité moy.	Objectif PADD	Surf mobili-sable pr **l'éco.** (m²)
ANNÉOT	Rue du pâtis	Résidentiel		2 800	2 400	4	17	15	15	
	Rue grande	Résidentiel		2 600	2 250	3	13			
ARCY-SUR-CURE	Les vignes derrière Delous	Éco. - Équipement		4 200				14	12	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			
	La Plante	Résidentiel		12 300	11 000	16	15			
	Chemin des vignes	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
ASNIÈRES-SOUS-BOIS	Le champ des houx	Résidentiel		1 300	1 250	1	8	8	10	
ASQUINS	Route de Brosses	Résidentiel		800	600	1	17	14	12	
	Chemin de la Bretache	Résidentiel		1 400	700	1	14			
	Rue de Vézelay	Résidentiel		1 000	900	1	11			
AVALLON	Route d'Annéot	Résidentiel - Éco.	✓	18 700	6 000	9	15	24	25	
	Secteur gare	Résidentiel	✓	34 000	33 000	105	25			
	Entrée nord - Rue du Général Leclerc	Résidentiel - Éco.	✓	19 600	1 900	5	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	10	10	
	Rue du Pilier vert	Résidentiel		1 000	1 000	1	10			
	Rue neuve	Résidentiel		1 500	1 500	2	13			
	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				15	15	29 700
	Vassy - Rue romaine	Résidentiel		3 350	3 000	4	13			
	Champ l'ormeau	Résidentiel		3 250	3 200	5	16			
	Champs Gaulat	Résidentiel		1 950	1 900	3	16			
FOISSY-LÈS-VÉZELAY	Rue de Seigland	Résidentiel	✓	3 400	3 000	4	13	13	10	
	Rue du Faîte du Mont	Résidentiel		1 900	1 700	2	12			
	Vignes du mont	Résidentiel		600	550	1	18			
FONTENAY-PRÈS-VÉZE-LAY	Pouilly - Sur les vergers	Résidentiel		2 600	2 500	2	8	9	10	
	Les hates	Résidentiel		1 150	1 100	1	9			
	Soeuvres - Rue des pâtis	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
GIROLLES	Pré aux moines	Résidentiel	✓	7 400	6 900	7	10	10	10	
	La ratelle	Résidentiel		1 400	1 200	1	8			
GIVRY	Rue de la Riotte	Résidentiel		1 550	1 200	2	17	17	10	
ISLAND	Rue de l'église	Résidentiel		2 000	1 900	2	11	11	10	
LICHÈRES-SUR-YONNE	La Louise	Résidentiel		5 700	2 300	2	9	11	10	
	Les Higots	Résidentiel		1 700	1 500	2	13			

Commune	OAP	Vocation	Densif.	Emprise de l'OAP (m²)	Surf mobili-sable pr le **logt** (m²)	Nb de logts prévus	Densité op.	Densité moy.	Objectif PADD	Surf mobili-sable pr **l'éco.** (m²)
LUCY-LE-BOIS	Derrière les murs	Résidentiel		1 100	1 000	1	10	11	10	
	Ilot Saint-Martin	Résidentiel	✓	5 000	5 000	5	10			
	Rue de la corvée	Résidentiel		6 800	5 500	7	13			
MAGNY	Pré des houches	Résidentiel		4 400	3 900	6	15	14	15	
	Le parc	Résidentiel		3 900	3 700	5	14			
	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 Vaussenois	Résidentiel		1 600	1 600	2	13	13	10	
MONTILLOT	Rue d'Edmond	Résidentiel		2 100	1 800	2	11	12	10	
	Champs du lac	Résidentiel		2 500	2 500	3	12			
	Zone économique La Tordière	Éco. - Équipement		8 200						7600
	Rue fortifiée	Résidentiel		3 400	1 500	2	13			
PIERRE-PERTHUIS	Champs germains	Résidentiel	✓	3 800	2 600	3	12	15	10	
	Champs Boudots	Résidentiel		4 500	1 800	2	11			
	Le Cloizot	Résidentiel		1 250	1 000	3	30			
PONTAUBERT	Route de Vault-de-Lugny	Résidentiel		5 100	4 500	7	16	15	15	
	Chemin de ronde	Résidentiel		2 000	1 800	3	17			
	Pré Gallye	Résidentiel		1 850	1 500	2	13			
	La barrière	Résidentiel		1 100	1 000	1	10			
PROVENCY	Prés de la Picotte	Résidentiel - Éco.		900	900	1	11	10	10	
	Derrière la noue	Résidentiel		1 100	1 100	1	9			
	La grange des dimes	Résidentiel		2 350	2 100	2	10			
QUARRÉ-LES-TOMBES	Zone éco. Champs pains	Éco. - Équipement		9 600				12	12	8900
	Champ de l'étang	Résidentiel		14 000	13 200	16	12			
	La baignoire	Résidentiel		5 200	5 100	6	12			
	Zone d'équipmt. Champs beaux	Éco. - Équipement		10 850						
SAINT-BRANCHER	Ilot fontaine du Guilleron	Résidentiel	✓	11 850	11 200	11	10	11	10	
	Villiers Nonains - Pré Paul	Résidentiel		3 100	1 900	3	16			
ST-GERMAIN-DES-CHAMPS	Monteguillon	Résidentiel		3 750	3 700	4	11	12	10	
	Houche Guérin	Résidentiel		2 900	2 900	3	10			
	Houche Tardif	Résidentiel		3 500	3 700	5	14			
	Site économique de Chézelles	Éco. - Équipement		1 000						1000
ST-LEGER-VAUBAN	Le Montoir	Résidentiel		3 850	3 400	4	12	10	10	
	Les guinguettes	Résidentiel		1 750	1 500	2	13			
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	11	10	
	Les chaumes	Résidentiel		1 700	800	1	13			
SAUVIGNY-LE-BOIS	Ilot Montorge	Résidentiel	✓	6 800	5 300	13	25	20	15	
	La merdalle	Résidentiel		5 100	2 000	3	15			
	Faix - Les aubues	Résidentiel	✓	2 000	1 600	2	13			
	Cœur de Bierry	Résidentiel		38 000	18 000	36	20			
	Les Battées	Éco. - Équipement		18 300						16900
THAROT	Grande rue	Résidentiel	✓	5 500	5 100	5	10	10	10	
THORY	La vigne à l'oncle	Résidentiel		2 700	2 700	5	19	15	10	
	Les chênes	Résidentiel		3 500	3 500	4	11			
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	
Total				85,61 ha	32,25 ha	503				18,15 ha

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 Vézelien ;
- des corridors écologiques qui assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité : cours d'eau, particulièrement les petits affluents des grandes rivières du territoire, milieux humides associés aux cours d'eau et du plateau du Morvan, réseau de prairies et de haies bocagères, trame forestière et éléments agro-forestiers, …

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

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

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

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

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

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

OAP Thématique : Habitat

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

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

Axe 2 : Démographie, habitat et architecture

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

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

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

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

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

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

OAP Thématique : Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

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

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

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

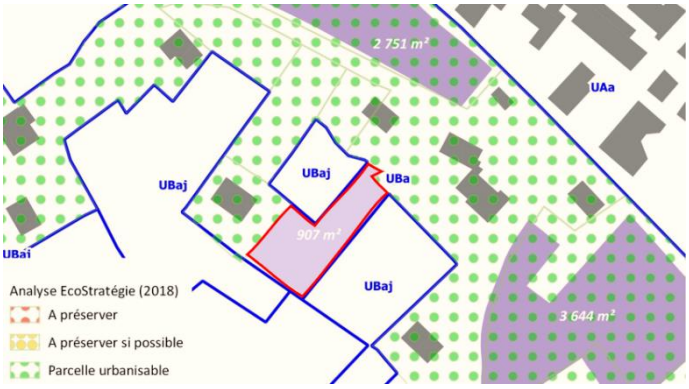
En vue de faciliter la mobilisation des fonds de jardins, et à la suite d'une demande d'un particulier ayant acquis les parcelles juste avant l'approbation du PLUi afin d'y construire sa maison d'habitation, il est proposé de modifier le PLUi sur la commune d'Annay-la-Côte.

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)

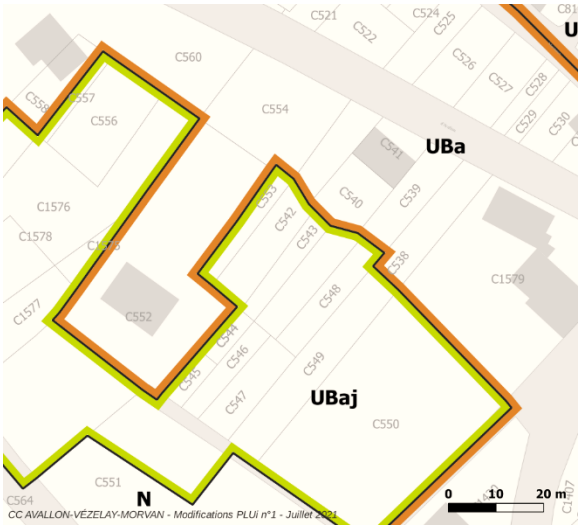
Par ailleurs, la dent-creuse ainsi rendue constructible mesure 907 m² et n'est donc pas comptabilisée dans les capacités d'accueil diffuses du PLUi (cf. rapport de présentation, volet « C – Justification des choix »).

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.

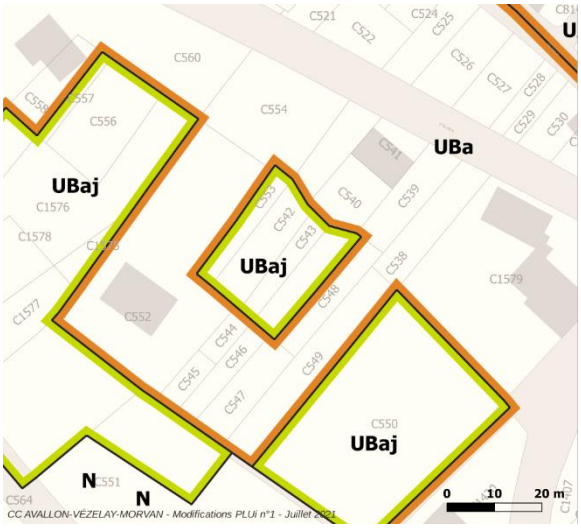


À noter qu'aucun paramètre environnemental, patrimonial ou paysager n'est présent sur le secteur, qui justifierait une analyse particulière.

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 %.

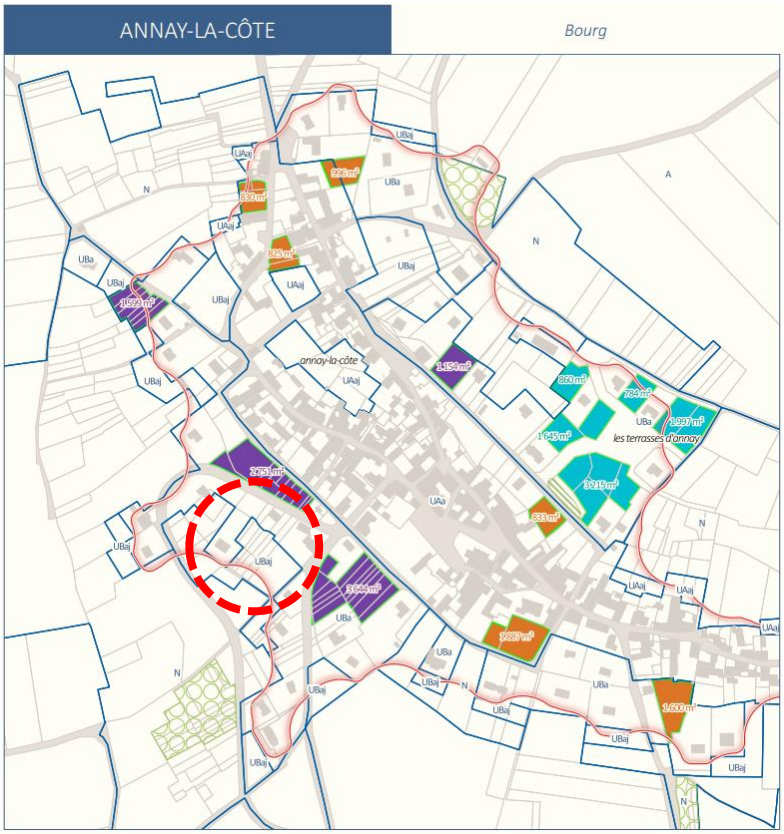
Démonstration de la compatibilité avec le SCoT du Grand Avallonnais :

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.

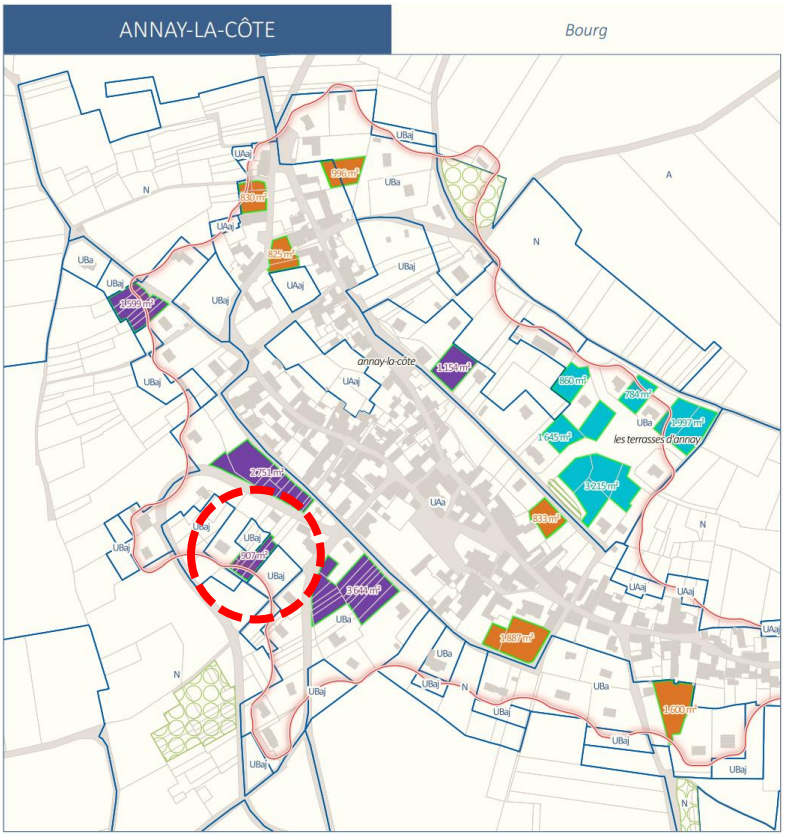
Impact sur les autres pièces du PLUi :

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 »
***<u>AVANT</u>** modification*



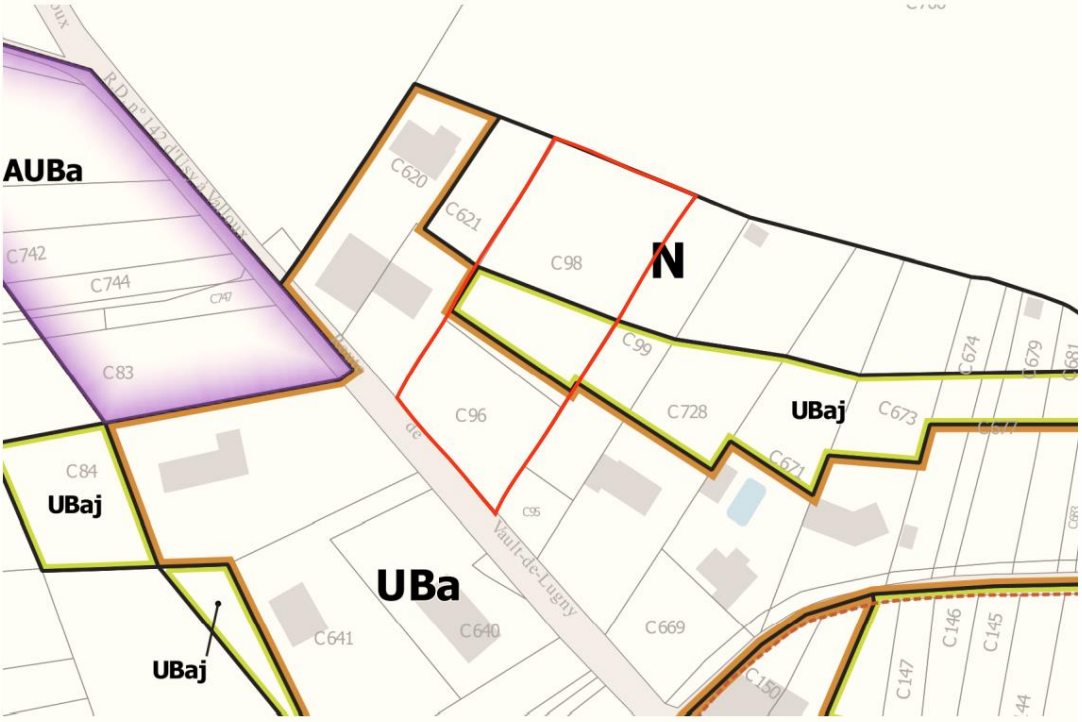
Fiche de l'atlas foncier concernant le bourg d'Annay-la-Côte, p.191, volet C « Justification des choix »
***<u>APRÈS</u>** modification*

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.

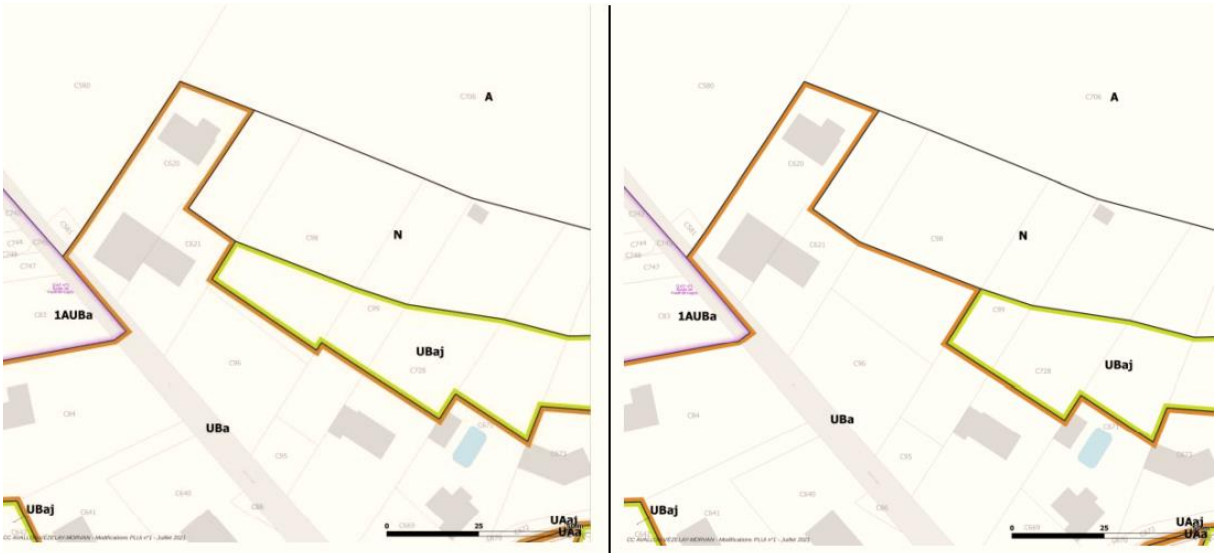
Vue aérienne des parcelles concernées par la présente modification (en rouge), geoportail.gouv.fr, IGN 2020

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.



Extrait du plan de zonage du PLUi tel qu'approuvé en avril 2021

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).



***AVANT** la modification* | ***APRÈS** la modification (+ 555 m² en secteur UBa)*

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 %.

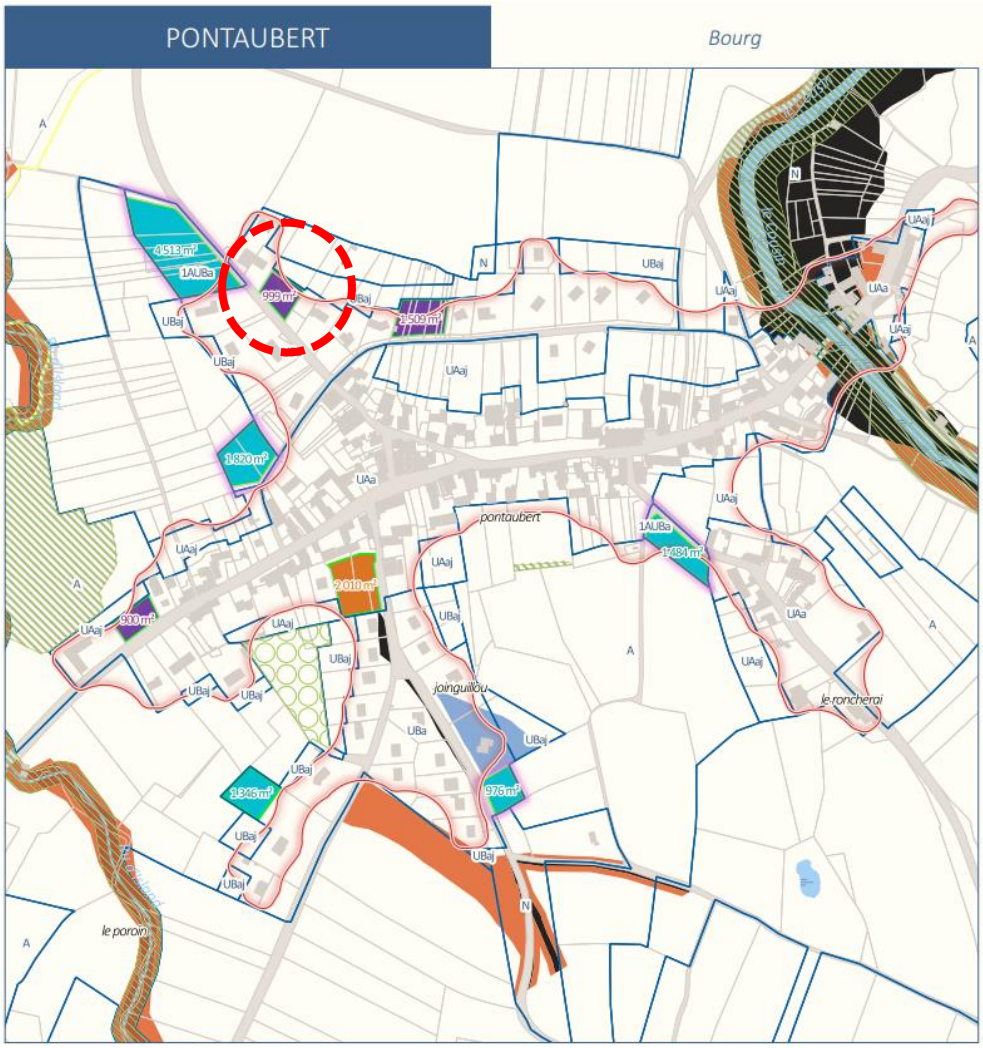
Démonstration de la compatibilité avec le SCoT du Grand Avallonnais :

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).

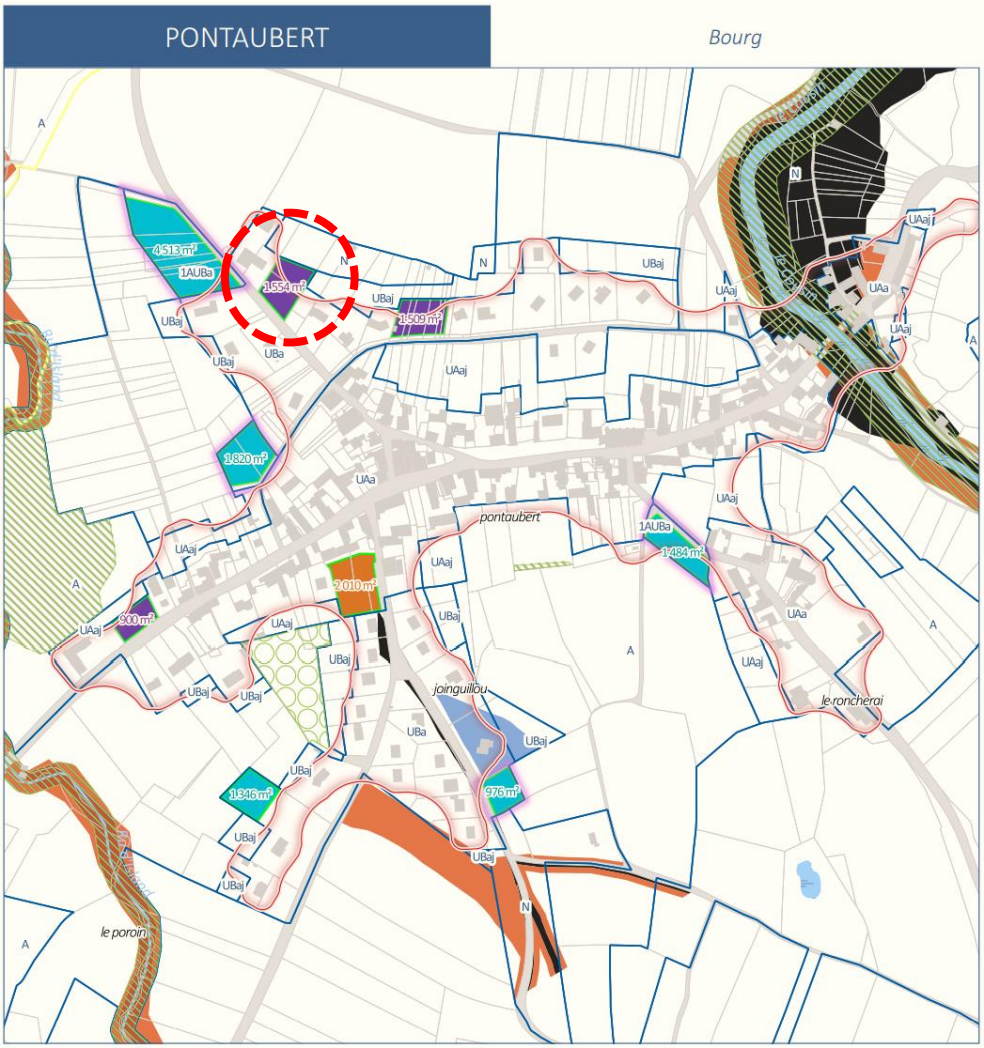
Impact sur les autres pièces du PLUi :

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 »
***<u>AVANT</u>** modification*



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

Commune	PADD: Besoin en logements avec consommation		PADD: Besoin foncier (ha)	Zonage: Foncier recensé en enveloppe (ha) - après rétention foncière de 30 % -		Zonage: Foncier théorique max hors enveloppe (ha)	Zonage: Foncier effectivement zoné hors enveloppe (ha)		Zonage: Équilibre en/hors enveloppe En	Zonage: Équilibre en/hors enveloppe Hors	Zonage: Total foncier zoné (ha)		Zonage: Objectif foncier SCoT (ha)	Zonage: Capacité d'accueil en équivalent logements		OAP: 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: Besoin en logements avec consommation		PADD: Besoin foncier (ha)	Zonage: Foncier recensé en enveloppe (ha) - après rétention foncière de 30 % -		Zonage: Foncier théorique max hors enveloppe (ha)	Zonage: Foncier effectivement zoné hors enveloppe (ha)		Zonage: Équilibre en/hors enveloppe En	Zonage: Équilibre en/hors enveloppe Hors	Zonage: Total foncier zoné (ha)		Zonage: Objectif foncier SCoT (ha)	Zonage: Capacité d'accueil en équivalent logements		OAP: 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 ha * 15 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.*