

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



Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
& Études « entrée de ville »

PLUi prescrit le : 16 décembre 2015

PLUi approuvé le : 12 avril 2021

Dernière évolution approuvée le : 29 septembre 2025

Révision allégée n°2

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation

Le : 29 septembre 2025

Le Président : Pascal GERMAIN



Sommaire

OAP THÉMATIQUES.....	5
OAP Trame Verte et Bleue.....	7
OAP Habitat	22
OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.....	29
OAP SECTORIELLES	39
Légende	41
Annéot	49
Arcy-sur-Cure	54
Asnières-sous-Bois.....	62
Asquins	65
Avallon.....	72
Beauvilliers	87
Blannay	90
Bussièrès.....	95
Chastellux-sur-Cure	100
Châtel-Censoir	106
Cussy-les-Forges	109
Domecy-sur-Cure	121
Domecy-sur-le-Vault	124
Étaule.....	127
Foissy-lès-Vézelay	134
Fontenay-près-Vézelay.....	141
Girolles.....	148
Island	153
Lichères-sur-Yonne.....	156
Lucy-le-Bois.....	161
Magny	168
Menades	176
Merry-sur-Yonne	179
Montillot	182
Pierre-Perthuis.....	192
Pontaubert.....	199
Provency	208
Quarré-les-Tombes.....	215
Saint-Brancher	224
Saint-Germain-des-Champs	229
Saint-Leger-Vauban.....	239
Saint-Moré	244
Saint-Père	247
Sainte-Magnance	251
Sauvigny-le-Bois	256
Tharoiseau	267
Tharot	270
Thory.....	274
Vault-de-Lugny	279
Voutenay-sur-Cure	282
ÉTUDES D'ENTRÉE DE VILLE	285
Arcy-sur-Cure	288
Avallon – Étaule	305

Avallon.....	320
Avallon / Sauvigny-le-Bois	325
Magny	332
Magny.....	338
Sauvigny-le-Bois / Magny	345



OAP THÉMATIQUES



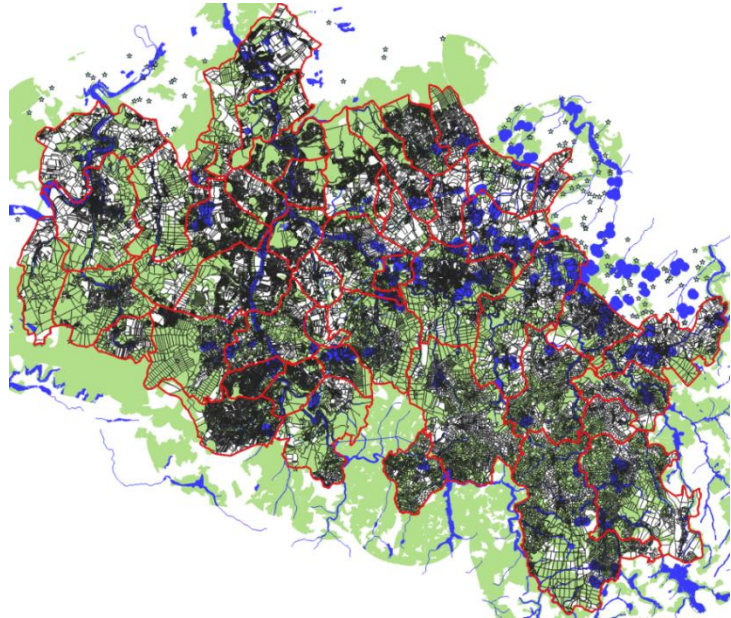
OAP Trame Verte et Bleue

Contexte

Le territoire de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan (CCAVM) présente un environnement de qualité qui participe à son attractivité.

Le territoire se caractérise par la présence de nombreux réservoirs de biodiversité remarquables : 46 entités de ZNIEFF¹ de type 1, des zones Natura 2000², plusieurs périmètres concernés par un arrêté préfectoral de protection de biotope ou encore de nombreuses zones humides et bois structurants.

Il s'agit d'un territoire rural fortement marqué par la présence de la végétation.



Au-delà de ces entités naturelles d'envergure, le territoire de la CCAVM est constitué de nombreux éléments végétalisés qui maillent le territoire et constituent des corridors, linéaires ou en « pas japonais » assurant des continuités écologiques de qualité : les mares, les alignements d'arbres, les espaces arborés/verts...

Les éléments de la trame verte et bleue participent à la préservation des ressources naturelles (protection des sols, qualité de l'eau, lutte contre les inondations) mais aussi de la qualité paysagère (maintien de l'identité du territoire, valorisation des sites naturels) et pour finir de la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire (déplacements doux, espaces de calme, tourisme vert).

Instaurées par les lois ENE, "la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural.

À cette fin, ces trames contribuent à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques, [...] ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages "

¹ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique : inventaire national des espaces remarquables.

² Réseau européen de sites naturels ayant une grande valeur patrimoniale et permettant d'assurer la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages.

Objectifs

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'OAP thématique Trame Verte et Bleue consiste à décliner sur l'ensemble du territoire de la CCAVM des orientations traduisant les objectifs suivants :

➤ *Maintenir les caractéristiques paysagères et la sensibilité écologique du territoire*

- Préserver et protéger les espaces remarquables ;
- Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition ;
- Assurer une continuité en maintenant, voire reconstituant les corridors écologiques³/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture.

➤ *Protéger et mettre en valeur la ressource en eau*

- Intégrer une gestion responsable des zones humides⁴ et éviter leur urbanisation ;
- Protéger et valoriser la trame bleue.

➤ *Prendre en compte l'intégration de la Trame Verte et Bleue au tissu urbain*

- Protéger et accroître la trame verte urbaine structurante et secondaire ;
- Éviter les îlots de chaleur⁵ par une conception des projets urbains intégrant le bioclimatisme⁶.

³ Assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité pour permettre aux espèces de se déplacer et d'accomplir leur cycle de vie.

⁴ Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre et/ou lorsque la végétation y existe par la présence pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (Art. L.211-1 du Code de l'environnement).

⁵ Élévations localisées des températures en milieu urbain du fait du bâti alentour et de l'artificialisation des espaces non construits.

⁶ Conception adaptée aux caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'obtenir un confort d'ambiance de manière la plus naturelle possible et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site (ex : profiter au maximum du soleil en hiver et s'en protéger en été).

ORIENTATION 1 : Respecter le site d'implantation du projet

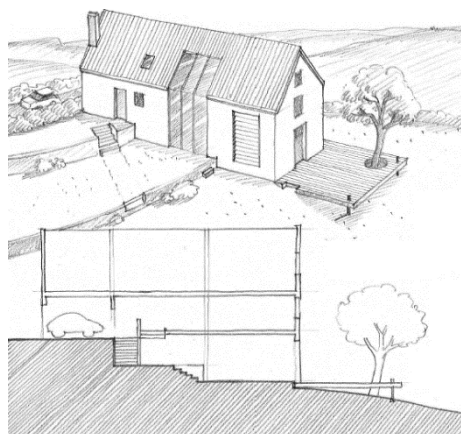
↳ Contexte

Extrait du guide « Habiter en Morvan », du Parc naturel régional du Morvan

« Un terrain à construire est rarement vierge. Murets, arbres existants, pente, exposition sont autant de contraintes qu'il est utile de prendre en compte, autant de chances aussi pour la qualité du projet : ce sont des invitations à éviter les stéréotypes de la banalisation.

La pente d'un terrain est une contrainte riche : elle offre des dégagements, la vue et une animation du projet. Pour autant, les murs de soutènement seront préférés aux remblais excessifs, difficiles à stabiliser et à raccorder harmonieusement et durablement au terrain naturel. »

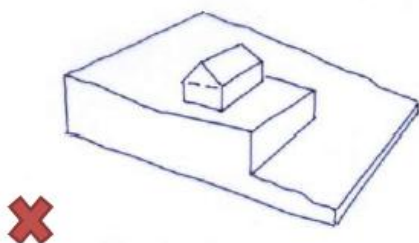
Éloge de la pente (source : « Habiter en Morvan », dessin M. Debray)



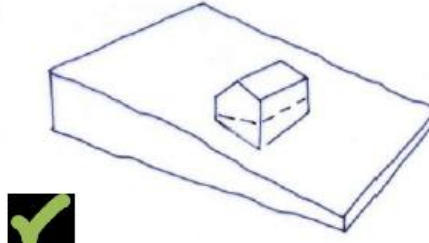
↳ Principes d'aménagement

La topographie naturelle du site doit être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel sont limités (ex : écoulement des eaux de ruissellement).

Prise en compte de la topographie dans un projet (source : ADEUS)



1. Construction sur terrain remodelé



2. Construction adaptée à la topographie naturelle

Les constructions admises devront être regroupées au maximum, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.

Les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- l'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie afin d'assurer une meilleure intégration paysagère ;
- le choix des matériaux devra permettre une meilleure intégration paysagère (bois, végétalisation des façades et des toitures, ...) ;
- le choix des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère.

La conception du projet doit maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, haies...). En cas d'incompatibilité démontrée avec le projet, ils peuvent être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

A minima, le projet doit intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants. En cas d'impossibilité, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques.

ORIENTATION 2 :

Préserver et reconstituer les corridors écologiques en limitant les points de rupture

↳ Contexte

Les préoccupations environnementales prennent de plus en plus de place au sein de l'aménagement des territoires. Les différentes réglementations (loi Grenelle, loi Aménagement au Logement et à un Urbanisme Rénové, etc.) ainsi que les documents supra communaux (Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et autres plans et programmes (Trame Verte et Bleue, etc.) obligent désormais les collectivités et les aménageurs à prendre en compte ces nouvelles préoccupations.

De plus, le besoin de nature reflète l'étroite relation qui existe entre l'offre en espace naturel et la qualité du cadre de vie. Le territoire de la CCAVM est traversé par des milieux de grande qualité environnementale et par de nombreux corridors écologiques (terrestres ou aquatiques) qu'il convient de prendre en compte.

↳ Objectifs de l'orientation

Pour chaque projet, il faut intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnant (permet, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces).

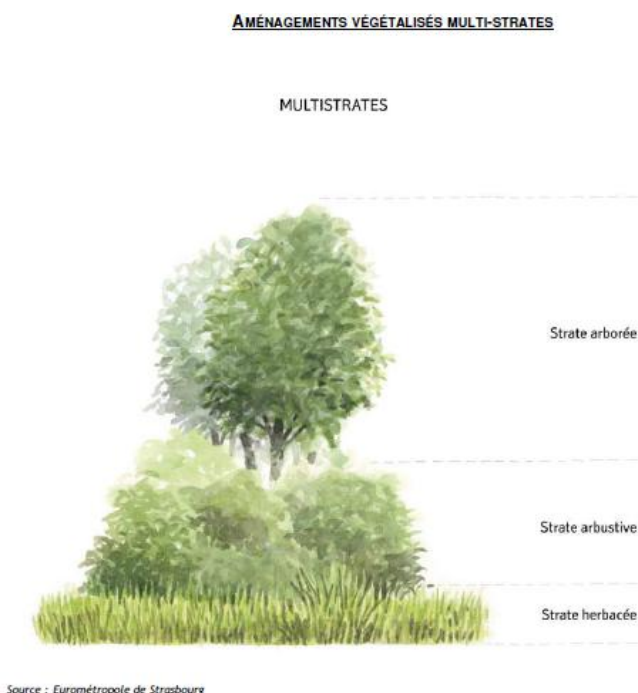
↳ Principes d'aménagement

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'imperméabilisation du sol devra être limitée. Des espaces de pleine terre seront à privilégier. Sauf en cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront utilisés.

Les aménagements laissés libres doivent être végétalisés et être composés d'au moins deux strates (herbacée, arbustive ou arborée). Ils comportent notamment diverses essences locales.

Pour les projets situés dans ou au contact de la trame verte et bleue, que ce soit en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole, les espaces libres seront composés de trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Ces espaces assureront un *continuum* végétalisé sous forme linéaire ou de pas japonais avec le milieu naturel.



Source : Eurométropole de Strasbourg



Les aménagements végétalisés seront organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle.

L'organisation en bande linéaire mono-essence sera à éviter et des haies champêtres seront préférées.

L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.

Des aménagements d'accueil de la faune dans le bâti (nichoirs à hirondelles, à chauves-souris...) et dans les espaces libres (hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards...) sont recommandés au sein du projet.

Source : « Habiter en Morvan » PNR Morvan, dessin M. Debray

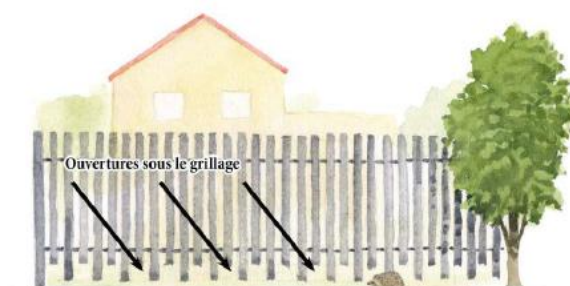
TRAITEMENT DES LIMITES DE PROPRIETES*

De manière générale, il est recommandé de ne pas recourir à la clôture du terrain.

Toutefois, si on y a recours, alors les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune, qu'elles soient minérales, grillagées ou mixtes.

De manière générale, les haies vives composées d'espèces d'essence locale sont à privilégier pour marquer les limites de propriété.

Pour le cas des limites de propriété en contact avec l'espace agricole ou naturel, et à défaut de haie vive, il peut être fait usage des clôtures dites « agricoles », composées de piquets de bois et de fil métallique.



Exemples de clôtures permettant la circulation de la petite faune (illustrations ci-dessus, source : ADEUS et Eurométropole de Strasbourg).

*Les dispositions encadrant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées pour raisons de sécurité : domaine autoroutier, activité militaire, protection de sites sensibles, etc.

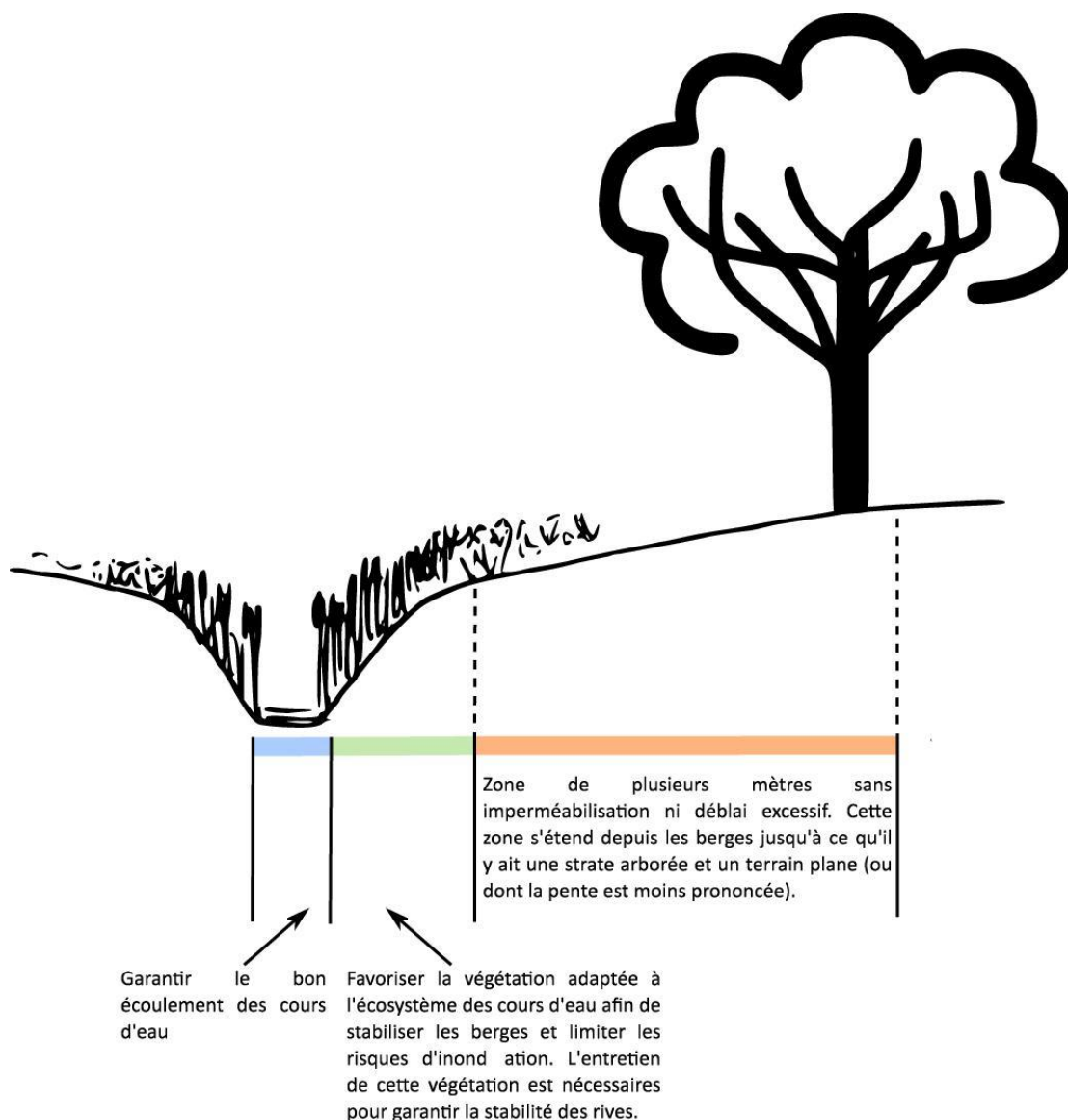


AMENAGEMENT DES BORDS DE COURS D'EAU

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves doivent être maintenus ou restaurés :

- les enrochements et les palplanches le long des berges sont interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes (ex :PPRN, GEMAPI) ;
- les espaces libres compris dans les marges de recul définies au règlement sont préservés au maximum de l'imperméabilisation.

Préservation des berges et de l'écoulement des cours d'eau



ORIENTATION 3 :

Gérer les franges urbaines et les projets en contact avec les espaces naturels et agricoles

↳ Contexte

Dans les extensions urbaines, on aperçoit le plus souvent des maisons individuelles sur des parcelles fermées en bordure de terrain agricoles ou de forêts et des lotissements coupés de l'environnement.

Les extensions urbaines apparaissent donc dictées par la progression de l'habitat et se trouvent dès lors inaccessibles, imperméables et monotones. De même, certains espaces de transition entre domaine public et domaine privé font l'objet d'un traitement uniforme. Pourtant, il s'agit d'espaces recelant un véritable potentiel qui permettrait de décliner localement et au sein du tissu urbain, des espaces de nature. Cette mise en valeur participe également à la qualité des entrées de ville de l'intercommunalité.

↳ Objectifs de l'orientation

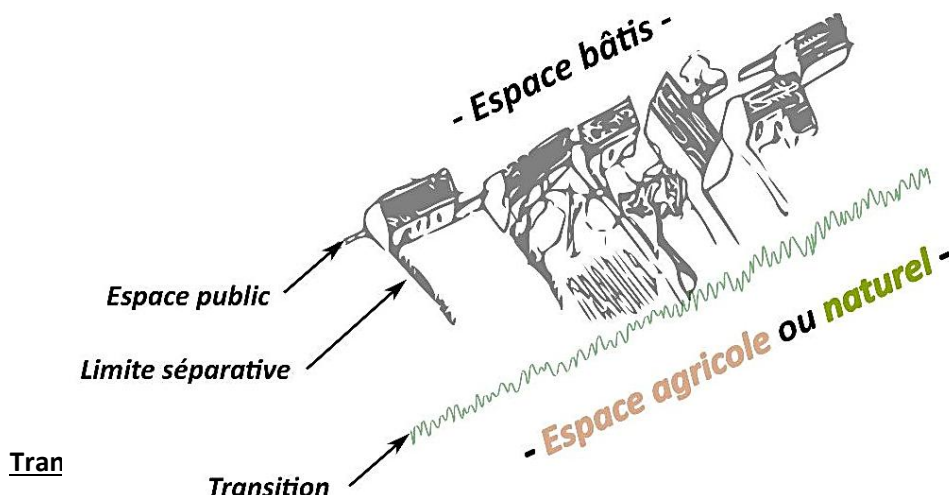
- Travailler sur l'intégration des entrées de ville dans le paysage.
- Favoriser les espaces favorables à la biodiversité
- Préserver la qualité paysagère et urbaine des abords des échangeurs autoroutiers.
- Préserver les silhouettes des bourgs implantés sur les coteaux ou les buttes témoins.
- Préserver l'« effet lisière » à proximité des massifs forestiers.

↳ Principes d'aménagement

Trois typologies de traitements de limites peuvent être identifiées :

- La transition entre le domaine public et le domaine privé.
- La transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.
- Les franges de contact entre le projet et les espaces naturels.

Transition paysagère (Source CDHU)



Tran

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti doit faire l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Transition entre l'espace urbain et l'espace agricole

Lorsque le projet se situe à l'interface entre le milieu urbain et le milieu agricole ou naturel, l'aménagement de la transition doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle doit être végétalisée de façon diversifiée et peut, par exemple, être traitée via la création de haies avec arbres à hautes tiges, de vergers ou encore de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux doit être progressive et doit permettre l'intégration paysagère du projet. Elle doit participer notamment à la qualité des entrées de ville du territoire.

Les franges de contact entre le projet et les espaces naturels

Situées à proximité des espaces naturels constituant un rôle écologique remarquable, les opérations d'aménagement doivent intégrer une transition douce. Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants doit se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité.

Des aménagements légers, de types équipements publics de plein air, cheminements piétons/cycles peuvent être prévus dans la frange de contact. Ils représenteront des lieux favorisés pour la découverte de la nature et pour les loisirs de plein air. Pour cela, il faut en faciliter l'accès, en favoriser l'appropriation par les habitants grâce, notamment, à la valorisation et au développement des modes doux.

Leur réalisation doit participer au renforcement et à l'amélioration de la Trame Verte et Bleue (renaturation d'un fossé, aménagement d'une prairie en lisière de boisement, etc.).

Cas particulier : contact avec un cours d'eau

Lorsque la frange de contact s'appuie sur un cours d'eau, les principes de continuité aquatique et terrestre sont garantis pour tout projet situé à proximité d'un cours d'eau, c'est-à-dire que les aménagements doivent être conçus de manière à ne pas contraindre le déplacement d'espèces terrestres ou aquatiques.

Frange de contact entre espaces naturels et opération, le cas de la continuité terrestre des cours d'eau (Source ADEUS)



Les aménagements en bord de cours d'eau ne permettent pas de conserver un passage terrestre le long de la berge.



Les aménagements en bord de cours d'eau préservent un passage terrestre le long de la berge.

Cas particulier : contact avec un massif forestier

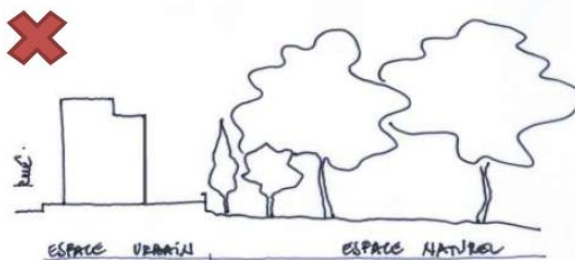
Lorsque la frange de contact s'appuie sur un massif forestier, le principe d'une lisière naturelle (bande enherbée et plantations arbustives non construite), qui marque une transition entre le projet et le boisement, doit être maintenue ou créée, et ce sur une bande d'au moins 30 mètres depuis le massif.

Cette bande est inconstructible. Des aménagements légers (abris de jardin, bûcher, etc.) y sont toutefois tolérés, s'ils ne peuvent être implantés autre part sur l'unité foncière. Il en est de même des extensions mesurées des bâtiments existants.

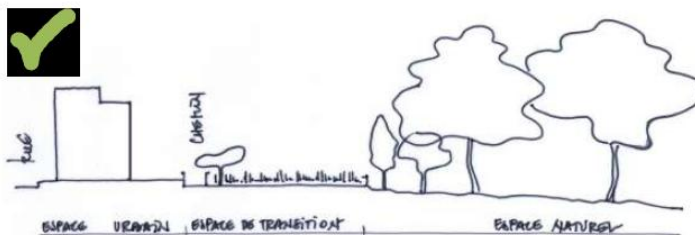
Il est préférable de laisser ces espaces libres de toute clôture, toutefois des clôtures perméables à la faune sont tolérées (cf. Orientation 5).

Frange de contact entre espaces naturels et opération, le cas de la lisière forestière (Source ADEUS)

1. Présence d'un espace imperméabilisé (rue) au contact du milieu naturel.
Le front bâti est directement en contact avec la forêt.



2. Présence d'un recul des constructions, d'aménagements végétalisés (prairies) le long de la forêt.
Le front bâti marque un recul qui permet le maintien d'un espace intermédiaire, accueillant quelques arbres isolés et buissons au sein d'un espace majoritairement perméable et végétalisé.



ORIENTATION 4 :

Intégrer une gestion responsable des zones humides et éviter leur urbanisation

↳ *Contexte*

Les zones humides sont définies dans la loi sur l'Eau comme des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau (eau douce, salée ou saumâtre) de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant une partie de l'année.

À l'échelle du PLUi, la Communauté de Communes est concernée par de nombreuses zones humides, dont **au moins 57** sont protégées au titre du code de l'urbanisme.

↳ *Objectif de l'orientation*

Au vu de l'importance écologique de ces milieux, il convient d'établir une réflexion sur la prise en compte de ces zones humides à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes.

↳ *Principes d'aménagement*

Conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie, le principe « Éviter, Réduire, Compenser » doit être appliqué prioritairement en cas de projet sur un terrain identifié comme humide.

Si la destruction d'une zone humide ne peut être évitée, des mesures compensatoires doivent être mises en place dans le même bassin versant (en priorité sur le site impacté ou à proximité de celui-ci) avec la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et écologique (richesse de la biodiversité) ou la remise en état d'une zone humide existante, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. À défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Ces prescriptions ont été intégrées au règlement de l'ensemble des zones du PLUi.

ORIENTATION 5 :

Protéger et accroître la trame verte urbaine

↳ *Contexte*

Le cadre naturel et rural du territoire permet d'offrir aux habitants un environnement agréable, non seulement au sein des espaces naturels, mais aussi dans les zones urbaines. L'ensemble des communes dispose de nombreux espaces verts souvent caractérisés par des fonds de jardins et la présence de vergers.

Avallon et sa périphérie contribuent également à la biodiversité grâce aux jardins terrasses dans la ville centre et aux nombreux parcs, vergers, fonds de jardins présents en périphérie.

↳ *Objectifs de l'orientation*

- Maintenir des éléments écologiques et paysagers dans le tissu urbain et en périphérie ;
- Préserver les poumons verts (bois, bosquets, parcs) ;
- Créer de nouveaux « espaces de respiration » dans les futurs aménagements ;
- Imposer un coefficient minimal d'espaces verts (ou coefficient de biotope) pour tout nouveau projet ;
- Valoriser et protéger les parcs et fonds de jardins remarquables ;
- Mettre en place une réglementation favorisant la présence de végétation dans les projets urbains ;
- Autoriser uniquement la plantation d'essences locales.

↳ *Principes d'aménagement*

Les espaces verts publics constituent des éléments écologiques et paysagers en « pas japonais » dans le tissu urbain et doivent être maintenus. Seuls les aménagements à vocation de valorisation écologique, de loisirs ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions très limitées. Il s'agit aussi de favoriser leur réaménagement en espaces perméables de pleine terre et végétalisés le cas échéant. Lorsque l'espace fait l'objet d'un renouvellement, il doit se traduire par l'implantation d'une diversité de milieux (strates herbacées, arbustives et arborées).

En relais de la préservation des espaces verts publics, celle des jardins privés, cœurs d'îlots de l'habitat pavillonnaire ou collectif est demandée afin de maintenir un maillage végétal suffisamment dense pour jouer un rôle de corridor « en pas japonais », et de garantir la qualité du cadre de vie. Au sein de ces espaces, un principe d'évolution du bâti existant avec maintien d'un cœur d'îlot vert permettra de ménager des espaces sensibles tout en valorisant le bâti résidentiel. Ainsi, le développement des constructions et l'imperméabilisation des fonds de parcelle seront limités.

Les alignements d'arbres existants, localisés sur l'emprise publique, doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter le fractionnement des alignements. Dans le cas où une suppression est rendue obligatoire pour la bonne réalisation d'un projet, le remplacement de ces éléments au sein de l'emprise du projet est prévu en créant de nouveaux alignements.

Enfin, de manière générale, il sera recherché dans les aménagements des espaces verts, la mise en place d'une gestion différenciée et la diversification des strates végétales (arborée, arbustive, herbacée), ainsi que la poursuite de la sensibilisation du public à ces enjeux notamment à travers les manifestations pédagogiques (potager à partager, panneaux d'informations...).

ORIENTATION 6 :

Éviter les îlots de chaleur par une conception des projets urbains intégrant le bioclimatisme

↳ **Contexte**

Les îlots de chaleur sont des élévations localisées des températures (particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes) enregistrées en ville par rapport aux températures relevées par ailleurs dans les autres espaces non urbanisés de la CCAVM et aux températures moyennes de la région bourguignonne.

La conception du bioclimatisme a pour principe d'élaborer tout le projet (quelle que soit sa taille : de la construction d'une maison individuelle à la création d'un nouveau quartier de plusieurs logements) en lien avec les caractéristiques et les particularités du lieu, afin de tirer parti de ses apports naturels et de se protéger de ses contraintes climatiques.

↳ **Objectifs de l'orientation**

L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de la manière la plus naturelle possible par « l'intelligence » de la conception et de limiter le recours à la technologie.

↳ **Principes d'aménagement**

Sur l'ensemble du territoire, les projets doivent, dans la mesure du possible :

- Permettre l'aménagement d'espaces partagés en cœur d'îlot ou l'accès à des espaces de ressourcement⁷ ;
- Prendre en compte les potentialités climatiques du site pour diversifier les formes urbaines (implantation, orientation et forme) ;
- Intégrer la circulation des vents dans la conception du projet ;
- Développer la végétation dans l'aménagement d'ensemble et sur et autour du bâti ;
- Valoriser la présence de l'eau dans l'aménagement d'ensemble et intégrer la gestion de l'eau comme facteur de rafraîchissement ;
- Privilégier des surfaces de revêtements, de toitures et de façades présentant un albédo⁸ élevé.

⁷ Création d'espaces appropriables par les habitants et contribuant au lien social. Il peut s'agir de placettes, d'aires de jeux pour les enfants, de jardins potagers, de jardins partagés, d'espaces pour les composteurs collectifs, ...

⁸ Pouvoir réfléchissant d'une surface, c'est-à-dire le rapport entre l'énergie solaire réfléchi par une surface sur l'énergie solaire incidente. Plus une surface est claire, plus son pouvoir réfléchissant est fort, plus son albédo est fort. À l'inverse, plus une surface est sombre, plus elle absorbe d'énergie, plus son albédo est faible. Une surface à faible albédo restitue l'énergie absorbée sous forme de chaleur.

ORIENTATION 7 : Préserver et restaurer les chemins ruraux

↳ Contexte

Les aménagements liés aux déplacements doux sont peu présents. Il n'existe aucune voie verte ou véloroute ni de pistes cyclables desservant le territoire. On notera toutefois la présence de la véloroute du canal du Nivernais, à l'ouest de la CCAVM.

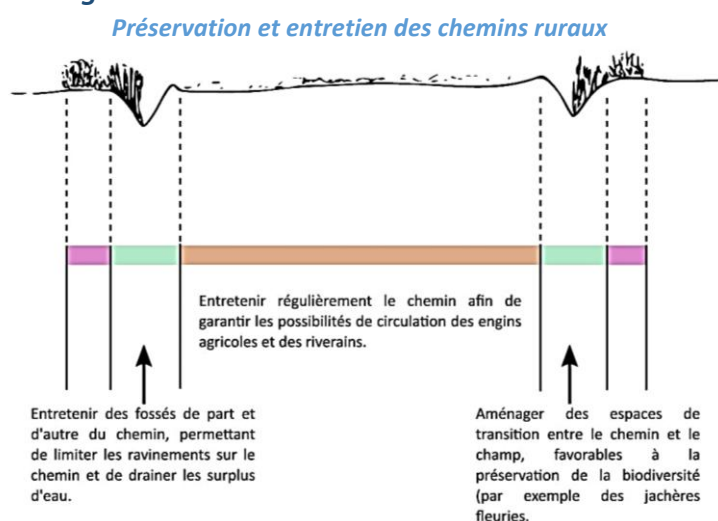
La majorité des axes de déplacements en dehors des zones urbaines n'est pas équipée d'emplacements réservés aux modes doux. Ces espaces sont ainsi présents uniquement dans les centres-bourgs et leurs emprises ne permettent pas toujours des déplacements aisés.

Cependant, on notera le potentiel de ce mode de déplacement au sein de certaines communes dont plus de 50 % des actifs travaillent au sein de leur propre commune, telle qu'Avallon. Le territoire est toutefois doté de circuits touristiques et de loisirs avec plusieurs sentiers de randonnées, des cheminements au sein des sites touristiques, etc.

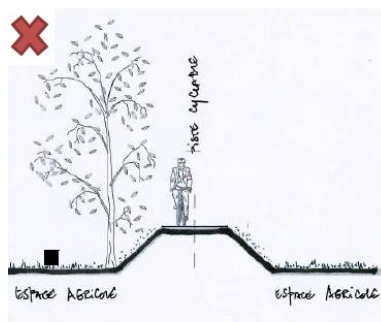
↳ Objectif de l'orientation

L'objectif est de développer une culture du paysage auprès de la population par la restauration des chemins ruraux, vecteurs de découverte du paysage, tout en contribuant à la préservation et à la reconstitution de la trame verte dans ces secteurs.

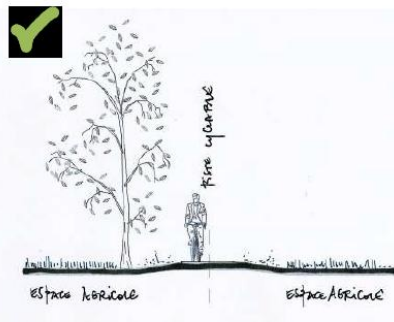
↳ Principe d'aménagement



Profil en travers d'aménagements légers favorables aux continuités écologiques (source : ADEUS)



1. La voirie est sur un talus



2. La route et la piste cyclable possèdent une faible différence de niveau avec le milieu agricole à proximité

OAP Habitat

Préambule

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.

➤ **Principaux éléments du PLUi en matière d'habitat**

Il s'agit ici de rappeler les principaux éléments du diagnostic et les enjeux identifiés dans le cadre du PLUi. Il convient également de prendre en compte les objectifs et les orientations des documents de planification supra-territoriaux tels qu'ils ont pu être formulés depuis le lancement du PLUi de la CCAVM : c'est le cas du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Avallonnais.

➤ **Orientations et objectifs du SCoT**

En termes d'habitat, plusieurs orientations et objectifs ont été retenus à partir de plusieurs axes, principalement l'axe 1 « **Redresser l'armature urbaine pour confronter la vitalité des espaces ruraux** » et l'axe 2 « **Revitaliser les centralités urbaine et villageoises, cœurs de patrimoine et de vie locale** ».

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 des habitants en particulier dans les polarités*
- *Produire une offre favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle*

Axe 2 / Revitaliser les centralités urbaines 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 favoriser des formes plus denses*
-

➤ **Constats du diagnostic en matière d'habitat**

- Une constante augmentation des logements depuis les années 1960 (3 700 logements de plus par rapport à 1968)
- Une part importante de résidences secondaires sur les parties ouest et sud-est du territoire (secteurs touristiques)
- Une augmentation de la vacance (10 % en 2013) prenant la forme d'une vacance structurelle et due également à une baisse d'attractivité du territoire (offre supérieure à la demande)
- Une prédominance de la maison individuelle

- Un parc principalement occupé par des propriétaires à l'exception d'Avallon (majorité d'appartements et de locataires)
- Une concentration du parc locatif social à Avallon
- Une prédominance des logements de grande taille, pouvant être en inadéquation avec la taille moyenne des ménages.
- Un parc de logements très ancien sur la partie ouest et sud-est du territoire
- Une dynamique de construction principalement dans la partie est du territoire (vers l'A6 et Avallon)

➤ **Enjeux issus du diagnostic**

Dans l'intérêt d'un développement hiérarchisé, qui répond aux attentes des habitants, le territoire doit adapter son parc de logements afin **d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle**.

L'évolution démographique révèle les défis qui se posent au territoire. L'augmentation prévue de la population dans la période comprise entre 2020 et 2035 nécessite de produire de nouveaux logements. L'évolution du territoire et de la société (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, etc.) nécessite une évolution du parc immobilier existant, mais également de proposer **une offre de logements adaptée à la demande, à laquelle le marché ne répond pas forcément**.

Assurer une mixité sociale peut consister pour de nombreuses communes à saisir l'opportunité de **développer l'offre de logements locatifs privés, mais aussi sociaux dans une moindre mesure**. Une offre pouvant être considérée comme très attractive, favorable à une population aux moyens plus modestes, ciblant notamment des travailleurs disposant d'un emploi précaire ou de courte durée.

Le territoire peut également être sensible au **développement de l'offre de logements à destination des personnes âgées**. Le contexte démographique révèle qu'il s'agit d'une priorité majeure pour le territoire et constitue un enjeu social. **Le maintien d'un certain nombre de petits logements** sur le territoire de chaque commune peut être une première mesure encourageante. Enfin, dans une logique d'offre diversifiée, **l'accueil d'une population plus jeune** peut également être un défi à relever pour le territoire, **en proposant une offre adaptée à un public plus mobile**.

D'autre part, l'enjeu du PLUi est de **rendre à nouveau les centralités urbaines et villageoises du territoire attractives et dynamiques**. Il s'agit donc de renouveler ces centralités notamment par **une reconquête programmée et volontaire de la vacance immobilière, une valorisation des dents creuses⁹ et changements d'usage d'anciens bâtiments d'activités**.

Le PLUi vise à **limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en privilégiant le comblement des dents creuses (densification) et limitant les extensions urbaines**.

Le PLUi priorise **l'urbanisation au niveau de la ville-centre, des bourgs et villages principaux et à limiter le développement des hameaux**.

Un dernier enjeu consiste à **promouvoir un urbanisme garant des identités architecturales locales**, c'est-à-dire que toute nouvelle construction devra s'intégrer pleinement dans son environnement proche notamment dans les centralités urbaines et villageoises du territoire. Autrement dit, **le**

⁹ Espaces non aménagés entourés de parcelles bâties.

développement urbain ne devra pas entraîner une dégradation des qualités architecturales du bâti ancien traditionnel (banalisation architecturale).

Le PLUi encourage également **le développement d'une architecture contemporaine respectueuse des identités architecturales locales**.

➤ **Objectif du PADD du PLUi**

Face à ces enjeux, quatre objectifs principaux ont été retenus dans le PADD pour le développement du territoire à l'horizon 2030.

- 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

Orientations sur l'habitat

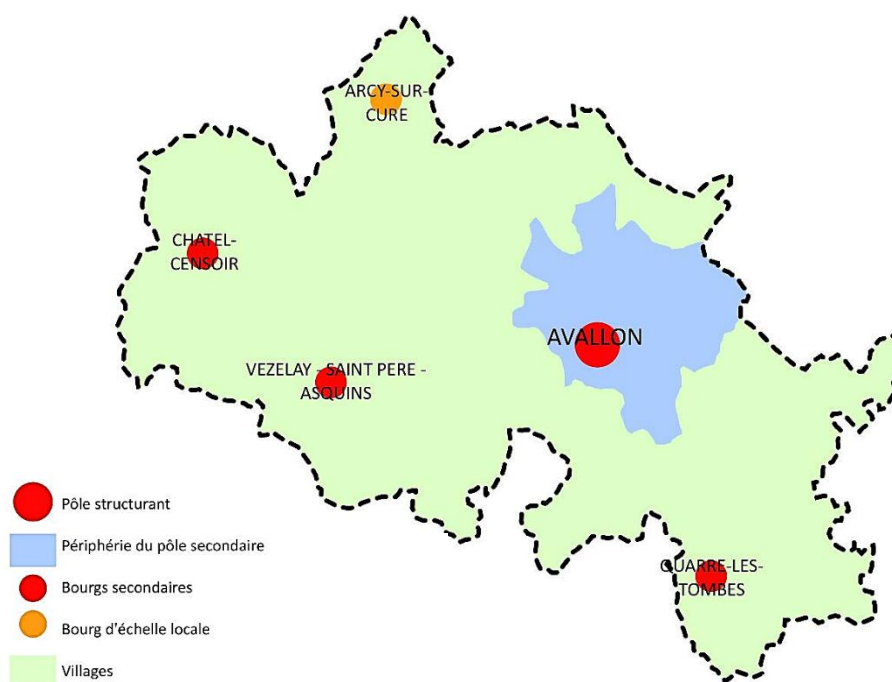
Les quatre principaux axes de l'OAP Habitat sont le confortement de l'armature urbaine par la territorialisation de la politique de l'habitat, la poursuite des parcours résidentiels dans le cadre d'une mixité sociale et générationnelle, la production d'une offre diversifiée de logements, et la facilitation du renouvellement de la ville sur elle-même.

➤ **Conforter l'armature urbaine en territorialisant la politique de l'habitat**

En respect de SCoT du Grand Avallonnais, la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan a été divisée en cinq secteurs en fonction des dynamiques territoriales à insuffler :

- **Le pôle structurant** : Avallon
- **La périphérie d'Avallon** : Annéot, Étaule, Magny, Pontaubert et Sauvigny-le-Bois
- **Les bourgs secondaires** : Châtel-Censoir, Quarré-les-Tombes, le tri-pôle Asquins/Vézelay/Saint-Père
- **Le bourg d'échelle locale** : Arcy-sur-Cure

– Les villages



Tendanciellement, la production de logements se concentre principalement sur la partie est du territoire. En effet, le taux de production y est au minimum de 2 % sur la période 2005-2014. Ce taux dépasse les 10 % sur certaines communes (12 % à Cussy-les-Forges, 10 % à Magny, 14 % à Sauvigny-le-Bois et 10 % à Thory) et même les 20 % (21 % à Sainte-Magnance).

À l'inverse, dans la partie ouest du territoire intercommunal, le taux de construction est proche de zéro expliquant ainsi la forte ancienneté du parc de logements.

Sur la période 2005-2014, le nombre de constructions neuves se concentre principalement sur quelques communes de l'EPCI (124 logements neufs à Avallon, 52 à Sauvigny-le-Bois, 51 à Sainte-Magnance et 46 à Magny).

L'objectif est rééquilibrer cette production de logement afin de conforter les pôles d'emploi et de service, de limiter le besoin en déplacements, la banalisation des paysages et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS (2020-2035)	
Avallon et périphérie – 6 communes	<i>665 logements</i>
Bourgs secondaires – 6 communes	<i>155 logements</i>
Bourg d'échelle locale – 1 commune	<i>35 logements</i>
Villages – 35 communes	<i>380 logements</i>
Total de logements à produire <i>(construction neuve, changement de destination et réhabilitation)</i>	1 235 logements

➤ Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

En accord avec le SCoT du Grand Avallonnais, la CCAVM souhaite proposer **une offre de logements adaptée à l'ambition démographique du territoire.**

Pour ce faire, la production de logements sera diversifiée afin de permettre l'accueil des différents types de ménages sur le territoire de la communauté de communes. **Cet accueil sera renforcé à Avallon et les communes équipées** afin de pérenniser les équipements et les services à la population existants ou à venir. La diversité des ménages correspond à l'accueil des jeunes ménages, seuls ou en couples, avec ou sans enfant(s) mais également les familles plus âgées, les personnes seules et les seniors souhaitant se rapprocher des services.

Tous ces ménages n'ont pas le souhait ou la capacité financière d'être directement accédant à la propriété ou propriétaire. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée au maintien et **au développement de l'offre locative, publique et privée, sociale ou non.**

Toutefois, les niveaux de ressources observés sur le territoire doivent privilégier un habitat abordable, notamment pour les plus modestes ou les ménages à un seul revenu (adulte seul, jeune ou âgé (cf. retraité(e)s modestes), avec ou sans enfant(s)) mais aussi celles et ceux en début de parcours professionnel. Ceci afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle et de garantir l'attractivité du territoire.

Enfin, pour celles et ceux disposant de ressources plus élevées, il convient de pouvoir proposer une offre diversifiée répondant à leurs attentes, que ce soit en termes de formes urbaines, de qualité architecturale ou de taille de parcelles, dans le respect d'une consommation foncière maîtrisée.

➤ **Diversifier l'offre de logements**

Le parc de logements de la CCAVM est principalement composé de maisons (78,9 % en 2013). À l'inverse, les logements collectifs sont peu présents sur le territoire intercommunal (20,7 % en 2013).

Le parc de logements de la CCAVM est principalement occupé par des propriétaires (65,4 % en 2013). De plus, le parc locatif privé représente 18,2 % du parc total de l'intercommunalité en 2013 contre 13 % pour le parc locatif social.

L'objectif est de diversifier l'offre de logements pour répondre aux attentes des habitants (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, ou logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles). Cette production a été répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire d'ici 2035.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES (2020-2035)		
Avallon et première couronne	45 % de la production	299 logements
Bourgs secondaires	30 % de la production	47 logements
Bourg d'échelle locale		11 logements
Les villages	15 % de la production	57 logements
Total de logements neufs construits		414 logements

➤ **Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même**

La commune d'Avallon concentre une très grande partie des logements vacants recensés sur le territoire communal. Néanmoins, le taux de vacance à Avallon est moindre par rapport à d'autres communes de la CCAVM où ce taux peut dépasser les 15 % (15,3 % à Blannay, 18,2% au Bois-d'Arcy ou bien encore 19,3 % à Tharaiseau) voire les 20 % (20,6 % à Domercy-le-Vault, 22,9 % à Ménades ou bien encore 22 % à Saint-Père). Pour assurer une bonne rotation de la population, on estime qu'il faut un taux de vacance proche de 6 %.

La Communauté de Communes comptabilise près de 880 logements vacants excédentaires (c'est-à-dire au-delà du taux de rotation estimé à 6 % du parc de logements). Cette vacance concerne la ville d'Avallon avec plus de 390 logements vacants excédentaires, mais également la majorité des communes rurales du territoire. La plupart de ces logements vacants sont très anciens (construits avant 1945) et ne répondent plus aux attentes de la population (taille, vétusté, confort, etc.) On parle alors de vacance structurelle. Il faut aussi prendre en compte les logements vacants de fait qui ne sont plus comptabilisés dans le parc de logements car trop anciens.

Les objectifs retenus par la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan en matière de production de logements « sans consommation foncière » sont les suivants :

- À horizon 2035, produire sans consommation foncière au moins :
 - 150 logements à Avallon, soit l'équivalent des deux tiers de la vacance excédentaire ;
 - l'équivalent de la moitié de la vacance excédentaire à Châtel-Censoir, Vézelay, Saint-Père, Asquins et Quarré-les-Tombes, avec un minimum de 20 logements pour chacune de ces communes ;
 - l'équivalent de la moitié de la vacance excédentaire à Arcy-sur-Cure ;
 - l'équivalent du tiers de la vacance excédentaire dans les villages concernés par le site du Vézélien ;
 - l'équivalent du quart de la vacance excédentaire dans les autres villages.
- Effectuer un recensement communal des logements vacants (le but étant d'avoir une estimation de la vacance immobilière proche de la réalité) et récupérer la totalité des logements vacants excédentaires qualifiés, par le recensement, comme récupérables à horizon 2035.

Le renouvellement urbain passe également par la valorisation des dents creuses¹⁰ et le changement d'usage d'anciens bâtiments. Les objectifs retenus sur ce point sont les suivants :

- Recenser les anciens bâtiments d'activités (granges, entrepôts, etc.) susceptibles d'être transformés en logements et faciliter leur changement de destination ;
- Optimiser le tissu urbain existant via la valorisation des dents creuses et la division parcellaire¹¹.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SANS CONSOMMATION FONCIÈRE (2020-2035)	
Avallon	<i>250 logements</i>
Bourgs secondaires	<i>115 logements</i>
Bourg d'échelle locale	<i>25 logements</i>
Villages concernés par le site du Vézélien	<i>52 logements</i>
Les autres villages	<i>41 logements</i>
Total de logements produits sans consommation foncière	483 logements

¹⁰ Espaces non aménagés entourés de parcelles bâties.

¹¹ Opération consistant à séparer une parcelle en plusieurs parcelles.

OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Définition

« Les eaux « pluviales » sont définies comme la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel). Elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.

Les eaux dites « de ruissellement » sont définies non pas à partir d'un processus physique d'écoulement sur une surface, mais comme la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par les dispositifs dédiés précisés ci-avant. »¹²

Enjeux

Les enjeux de la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

➤ **Aménager**

L'un des premiers enjeux d'une bonne gestion des eaux pluviales est l'aménagement du territoire. Elle permet de poursuivre l'urbanisation des secteurs où les réseaux de collecte sont saturés, alors que les techniques traditionnelles ne le permettent plus.

➤ **Participer à l'éducation environnementale du citoyen**

Dans ce contexte, la perception de l'eau évolue. Le caractère simple, local et visible des ouvrages contribue à la sensibilisation et à l'éducation environnementale des citoyens. Ils peuvent être des acteurs de la gestion de l'eau, notamment lorsque les ouvrages se trouvent sur leurs terrains.

La présence de l'eau rappelle le risque réel d'inondation.

➤ **Participer à l'amélioration du cadre de vie**

Les espaces aménagés pour la gestion de l'eau peuvent jouer un rôle structurant et paysager. Moins minéraux, moins denses, ils constituent souvent des espaces de vie collectifs (jardins, terrains de sports, placettes). Ils représentent parfois une réelle opportunité technique et financière de créer des équipements publics.

➤ **Maîtriser les risques d'inondation**

Différents principes de gestion « à la source » s'imposent pour réduire les risques d'inondation :

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces ou compenser les effets de cette imperméabilisation, pour diminuer les quantités d'eau qui ruissellent et le risque d'inondation en aval ;
- Limiter les volumes raccordés aux réseaux pour éviter leur débordement en aval (déconnexion et infiltration ou régulation).

¹² Définitions issues du rapport d'Avril 2017 rendu par le Conseil général de l'environnement du Développement durable (CGEDD)

↳ **Optimiser les coûts**

L'expérience montre aujourd'hui que, pour son même niveau de protection, les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont moins onéreuses en investissement que les solutions traditionnelles. De plus la plurifonctionnalité des équipements permet d'optimiser le coût global des opérations et les coûts d'entretien.

Le fait de soulager les réseaux de collecte permet également de limiter les investissements en station d'épuration et de réduire l'importance des dégâts liés aux débordements.

↳ **Maitriser les risques environnementaux**

Les enjeux sont importants. Il s'agit de préserver :

- L'alimentation naturelle des nappes et des cours d'eau ;
- La qualité des milieux naturels ;
- Les usages de l'eau (baignade, alimentation en eau potable).

L'infiltration sur place permet de maintenir les flux d'alimentation naturelle des nappes et petits cours d'eau amont, participant au maintien de la ressource. De plus, les eaux pluviales, interceptées au plus près du lieu où elles sont moins chargées en polluants : la pollution des milieux récepteurs est ainsi limitée.

Cadre réglementaire

Différentes réglementations encadrent la gestion des eaux pluviales. Elles concernent à la fois les secteurs de l'eau et de l'urbanisme.

↳ *La règle de base*

C'est le Code civil qui définit les servitudes relatives à l'écoulement des eaux pluviales : les propriétaires ont l'obligation d'accepter sur leur fonds l'écoulement naturel des eaux pluviales provenant de l'amont, sauf s'il est aggravé par une intervention humaine. Les stratégies alternatives permettent notamment de maîtriser les ruissellements.

↳ *La réglementation européenne*

La Directive Cadre Européenne sur l'Eau a un objectif premier : un bon état général des eaux souterraines et superficielles d'ici 2015. Les objectifs de la DCE sont transcrits dans la réglementation nationale.

Les mesures nécessaires sont définies par grand bassin hydrographique, et ont été intégrées au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE). Elles comportent des mesures relatives à la maîtrise du ruissellement pluvial et de ses impacts. Les stratégies alternatives de gestion des eaux pluviales sont en totale cohérence avec l'ensemble de ce dispositif.

↳ *Les outils réglementaires locaux*

Au niveau communal ou intercommunal, il est indispensable d'utiliser les outils réglementaires de l'aménagement pour maîtriser la gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Avallonnais est l'un de ces outils. Il se doit d'être cohérent avec le SDAGE en ce qui concerne la gestion de l'eau et des milieux aquatiques, les solidarités amont-aval entre communes, le maintien d'espaces de liberté pour les cours d'eau ou les pratiques agricoles.

La commune peut également s'appuyer sur son règlement du service assainissement, mais surtout sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et le zonage d'assainissement pluvial, pour imposer des règles aux constructeurs et aménageurs publics ou privés pour la maîtrise des eaux pluviales.

Ainsi, il est indiqué sur le règlement du PLU de la CCAVM :

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

À l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

↳ À l'échelle de l'opération

Au titre de la loi sur l'eau, afin de minimiser leurs incidences sur le milieu aquatique, les opérations d'aménagement sont généralement soumises à déclaration ou à autorisation en fonction des surfaces imperméabilisées. Cette procédure oblige les aménageurs à maîtriser le ruissellement.

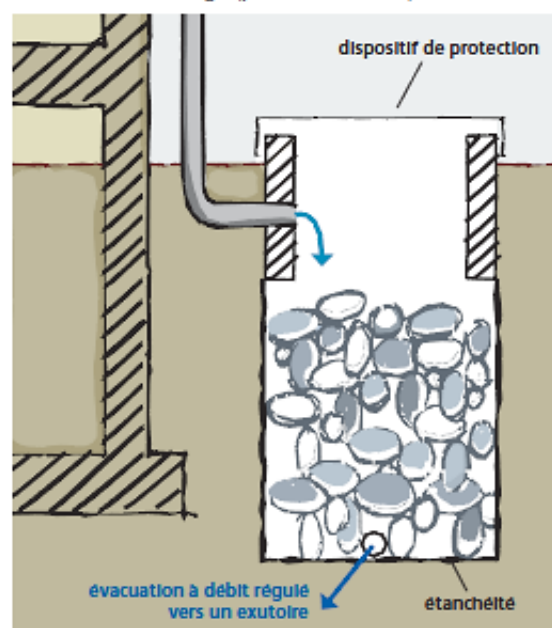
Dans le règlement de lotissement et les cahiers des charges de cession des terrains, des prescriptions sur les ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales et sur leur entretien peuvent être inscrites.

Outils possibles

➤ Les microtechniques

Il s'agit de techniques applicables à de petites surfaces, particulièrement adaptées aux parcelles. Elles répondent au mieux au principe de maîtrise des eaux pluviales à la source. Elles trouvent leur intérêt dans le cadre de lotissements ou immeubles, où la multiplication des ouvrages permet de gérer l'ensemble des eaux pluviales de l'opération.

Structure de stockage (puit ou tranchée)

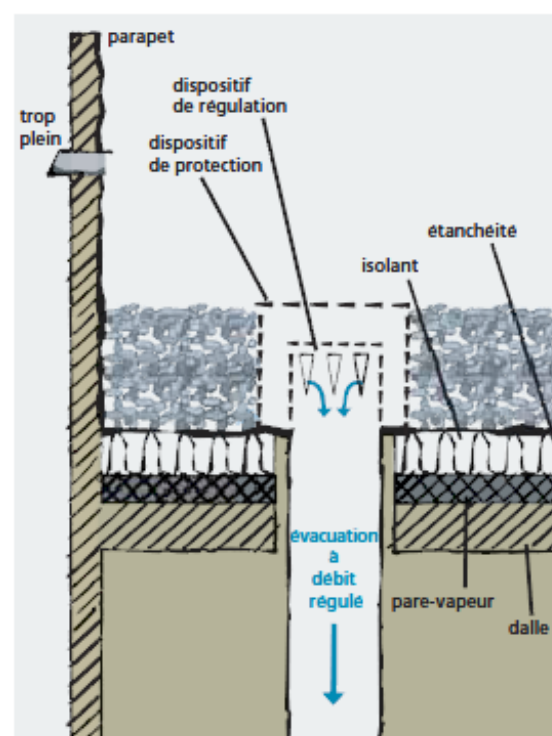


➤ Les toitures stockantes

Cette technique consiste à ralentir le plus tôt possible le ruissellement grâce à un stockage temporaire de l'eau sur les toitures. Sur les toitures-terrasses, le volume de stockage est établi avec un parapet¹³ en pourtour de toiture. Les toitures peuvent être également végétalisées. Sur un toit pentu, des caissons peuvent être mis en place.

La régulation de la vidange du stockage se fait au niveau du dispositif de vidange (diamètre ou porosité de la crépine). Elle peut être améliorée par le matériau stockant : gravillon (porosité d'environ 30 %), terre végétale dans le cas de « toitures-jardin ».

Les choix architecturaux permettent des réalisations intéressantes.



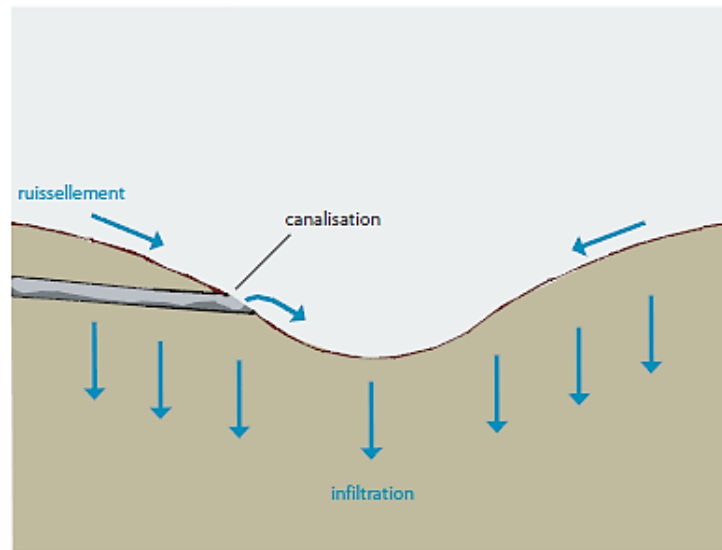
¹³ Mur à hauteur d'appui en bordure d'un toit qui sert à éviter les chutes de personnes.

➤ Les fossés et les noues

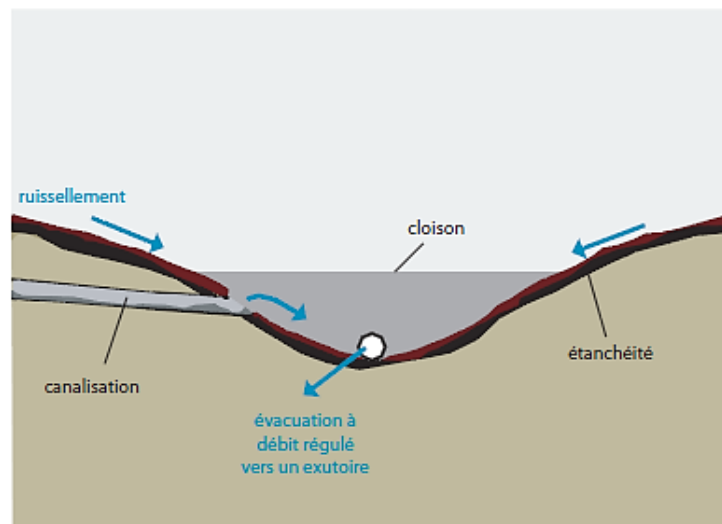
Une noue est un large fossé, peu profond avec un profil présentant des rives à pentes douces. Fossés et noues constituent deux systèmes permettant de ralentir l'évacuation de l'eau, avec un écoulement et un stockage de l'eau à l'air libre.

L'eau est amenée dans les fossés soit par des canalisations, soit par ruissellement direct. Elle est évacuée par infiltration et/ou de manière régulée vers un exutoire (puits, bassin, réseau de collecte). Vis-à-vis de la pollution, les fossés présentent l'avantage de piéger et dégrader les polluants au fil de l'écoulement, sans les concentrer. Ouvrages linéaires, ils ont pour spécificité de structurer l'espace ou de s'adapter à la géographie et à l'aménagement du site.

Principe de fonctionnement d'une noue ou d'un fossé d'infiltration

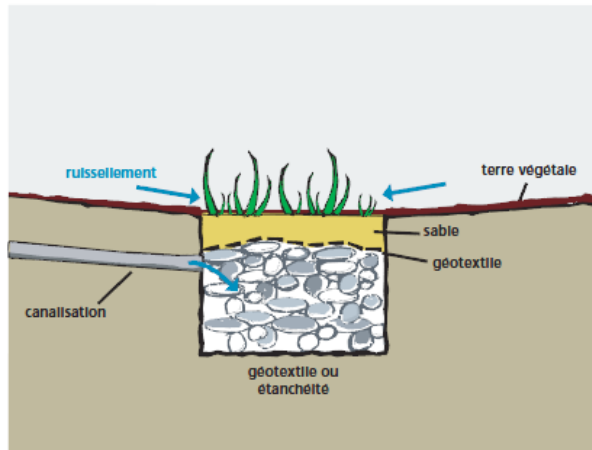


Principe de fonctionnement d'une noue ou d'un fossé de rétention

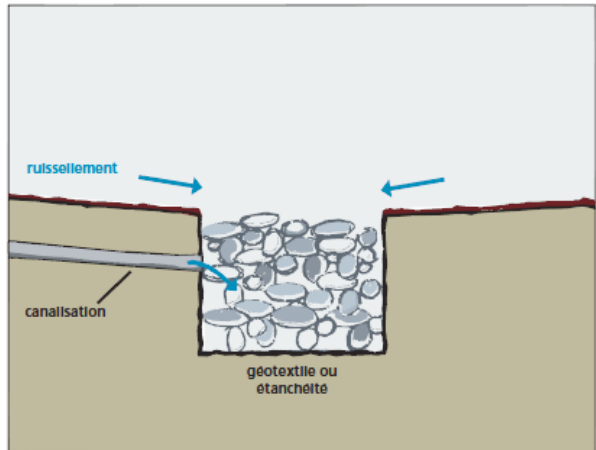


↳ Les tranchées

Les tranchées ont deux caractéristiques et atouts principaux : elles ont une faible emprise sur la chaussée ou le sol et sont de faible profondeur. Elles assurent le stockage temporaire des eaux de ruissellement direct. Elle est évacuée par infiltration et/ou de manière régulée vers un exutoire. Les tranchées sont particulièrement efficaces pour le piégeage de la pollution. Elles s'intègrent parfaitement dans les aménagements, le long des bâtiments, le long des voiries (trottoirs ou pistes cyclables ou en éléments structurants de parkings).



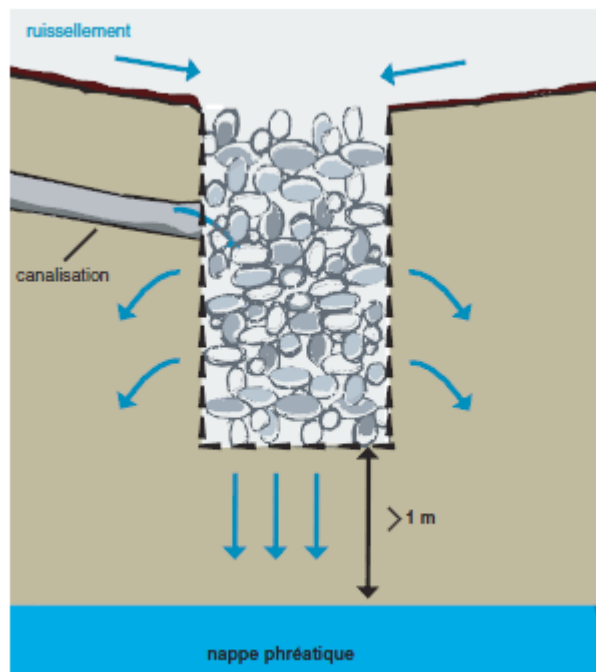
Tranchée végétalisée



Tranchée non couverte

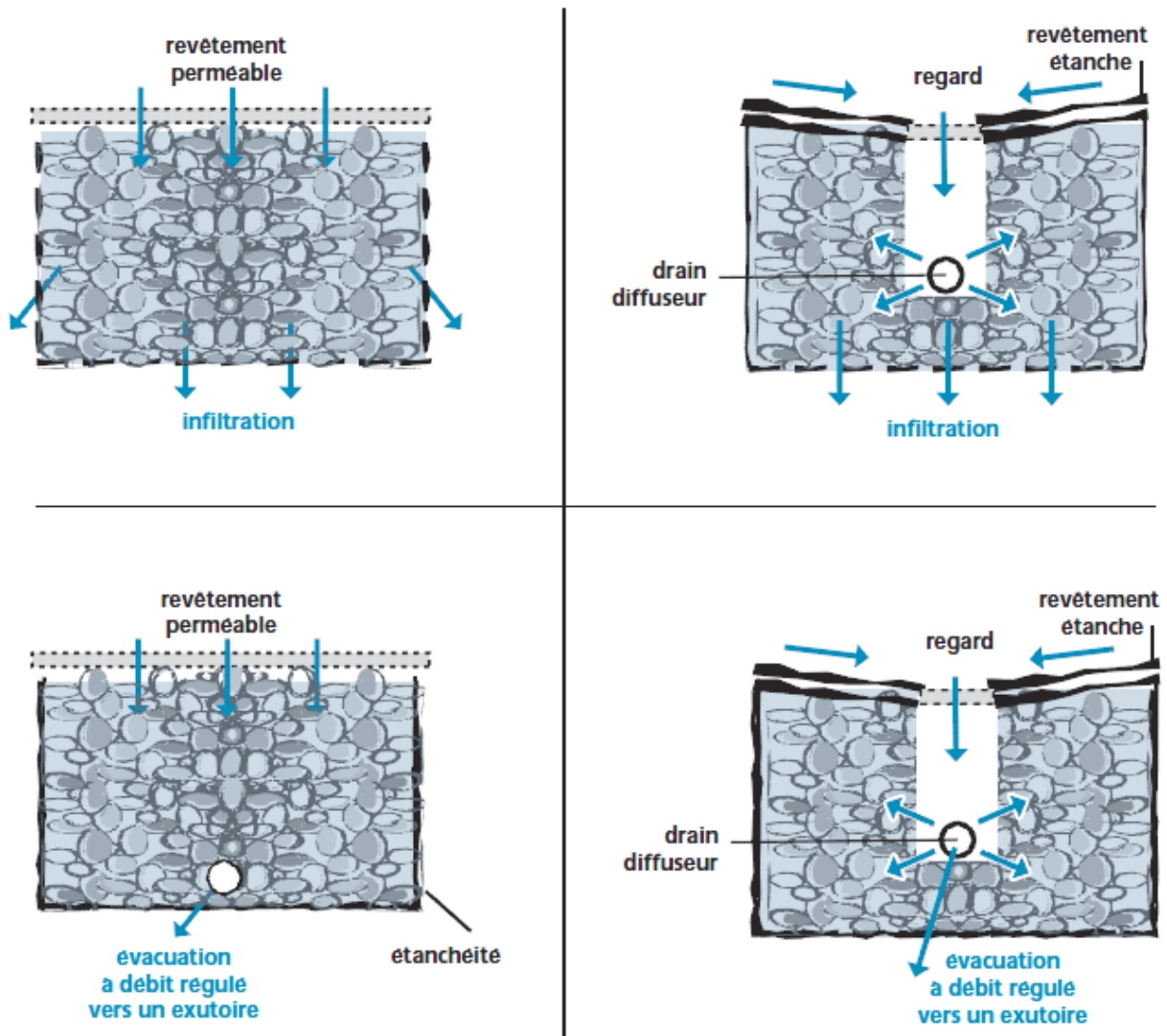
↳ Les puits d'infiltration

Les puits sont des ouvrages ponctuels, profonds ou non. Ils permettent le transfert des eaux vers les couches perméables du sol et l'infiltration. Ils sont dimensionnés pour répondre directement par ruissellement, soit par des drains ou collecteurs. Ils peuvent venir en compléments de dispositifs de stockage et de traitement. Ils peuvent être vides ou comblés de matériaux (galets ou structures alvéolaires). Ils s'adaptent à tout type d'opération, de la simple parcelle aux espaces publics.



➤ Les structures réservoirs

Une chaussée à structure réservoir permet le stockage provisoire de l'eau dans le corps de la chaussée. L'injection de l'eau se fait par infiltration au travers d'un revêtement de surface drainant (enrobé drainant ou pavé poreux), soit par l'intermédiaire d'un système de drains. L'eau est évacuée par infiltration et/ou de manière régulée vers un exutoire. Le corps de chaussée est couramment composé de grave poreuse sans fine, ou bien de matériaux en plastique (nid d'abeille, casier réticulé ...). Totalement intégrée à l'aménagement, comme toute chaussée, elle supporte la circulation et le stationnement.



➤ Les bassins de retenue ou les bassins d'infiltration

Les bassins sont des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration.

On rencontre différentes configurations :

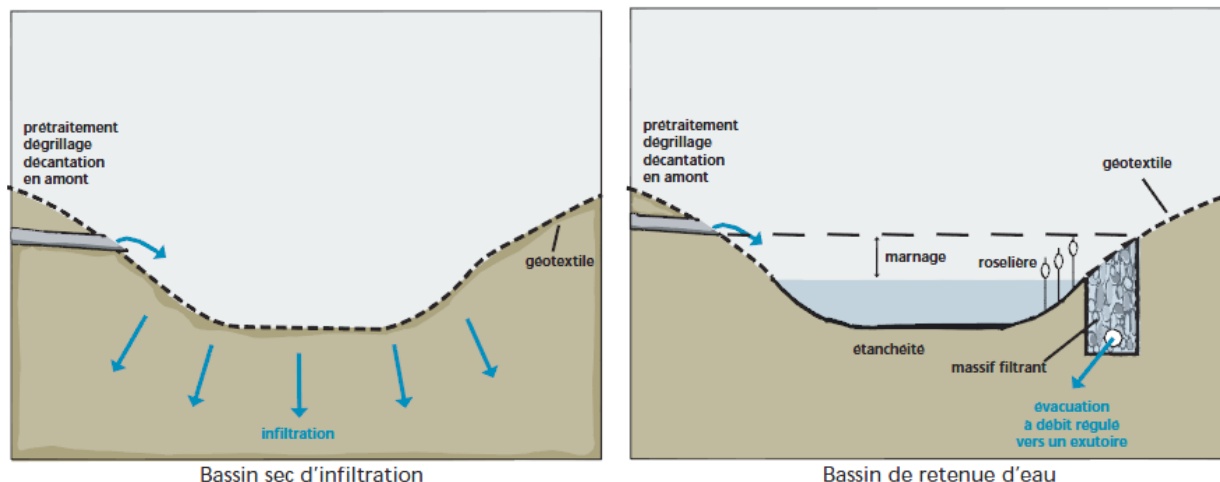
- Les bassins enterrés, réalisés en béton ou utilisant des éléments préfabriqués comme des canalisations surdimensionnées ;
- Les bassins à ciel ouvert, excavations naturelles ou artificielles, avec ou sans digues ;
- Les bassins en eau de façon permanente ou secs, inondés très ponctuellement et partiellement en fonction des pluies.

Aujourd'hui, les bassins à ciel ouvert peuvent et doivent être conçus comme des espaces multi-usages, favorisant leur intégration dans le site et leur bon fonctionnement. En général, ils participent aisément à l'amélioration du cadre de vie : bassins d'agrément, espaces verts, terrains de jeux.

Les bassins peuvent avoir différentes fonctions hydrauliques :

- Intercepter des eaux pluviales strictes ou des eaux unitaires ;
- Être alimentés systématiquement, en étant placés à l'exutoire d'un réseau où n'être alimentés par surverses qu'en cas de saturation du réseau, en étant en dérivation ;
- Restituer les eaux (à débit contrôlé et après l'averse) vers le réseau principal, le sol -par infiltration – ou le milieu naturel.

Les bassins ont une fonction de piégeage de la pollution très importante : dégrillage grossier pour piéger les matériaux flottants (plastiques, feuilles), décantation pour la pollution particulaire. La dépollution peut être maîtrisée et optimisée selon la conception du bassin. Elle doit être réalisée en amont des ouvrages d'infiltration et des espaces multi-usages. Dans les bassins en eau ou zones humides, des phragmites ou roselières peuvent améliorer l'épuration naturelle de l'eau.





OAP SECTORIELLES



Légende

Emprise de l'opération d'ensemble



Emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation

Ce périmètre permet de garantir un aménagement cohérent et de qualité.

Vocation des espaces bâtis



Habitat R+1(+C)



Habitat R+2(+C)



Habitat R+3(+C) et mixite d'usage du sol



Activité

Les vocations à conforter, ou futures à développer, sont déclinées pour chaque secteur.

Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation.

Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.

Caractéristique du bâti



Zone d'implantation des constructions



Bande d'implantation des constructions



Sens du faitage à respecter



Recul d'implantation du bâti



Emplacement réservé



Voie aérienne d'électrification à prendre en compte

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

Accès, Voirie & Stationnement

-  **Principe d'accès, de voirie**
-  **Prolongement de desserte/voirie à prévoir**
-  **Principe de venelle ou de contre-allée**
-  **Principe d'accès à réserver pour desservir l'arrière du secteur, notamment pour les engins agricoles**
-  **Principe de cheminement doux**
-  **Création d'accès interdit**
-  **Principe de stationnement mutualisé paysager**
-  **Carrefour à aménager**

Principe d'accès, de voirie

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

Prolongement de desserte/voirie à prévoir

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

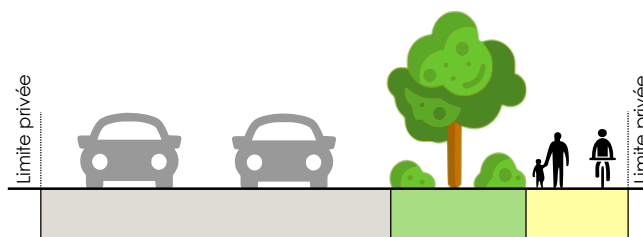
Le nombre d'accès représenté est indicatif.

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

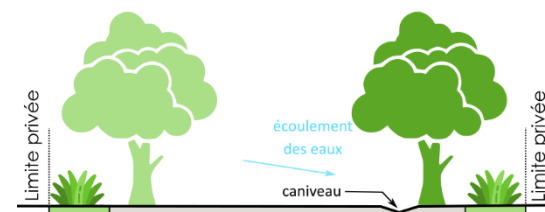
Selon les secteurs d'OAP, le profil de voirie attendu n'est pas le même.

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

Création d'accès interdit

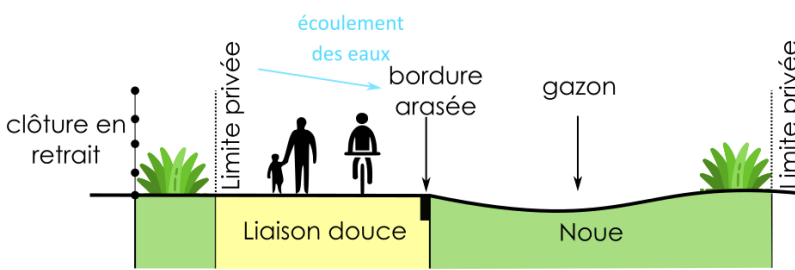


Voie de desserte à Avallon et dans les bourgs secondaires et d'échelle locale



Voie de desserte pour les autres communes

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

Principe de venelle ou de contre-allée Principe de cheminement doux	Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements doux avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.  Le schéma illustre un profil de cheminement doux. À gauche, une clôture en retrait est visible. Une limite privée est indiquée par une ligne pointillée. Le cheminement doux est représenté par une zone jaune étiquetée 'Liaison douce', où se trouvent des silhouettes d'un adulte et d'un enfant. À droite de la liaison douce, une bordure arasée est indiquée, suivie d'une zone verte étiquetée 'Noue'. Un gazon est également représenté. Une flèche bleue indique l'écoulement des eaux vers la noue. Une autre limite privée est indiquée à l'extrême droite.
Stationnement mutualisé paysager	Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisée dans l'orientation écrite). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le stationnement doit être végétalisé et paysager. De plus, pour réduire le stationnement sur rue, les stationnements doivent être mutualisés. Ces places de stationnements doivent bénéficier aux nouvelles constructions pour l'accès aux logements. Ces stationnements doivent, dans la mesure du possible, se cantonner à l'entrée des différents secteurs.
Carrefour à aménager	L'aménagement d'un carrefour découle d'un accroissement de population important dû à l'aménagement d'un secteur. En effet, un carrefour est par définition le croisement des voies de circulation, et par conséquent, il est important de gérer et sécuriser les conflits entre les différents usagers le traversant tout en assurant une capacité fonctionnelle adaptée.

Intégration paysagère

Éléments/secteurs verts à préserver



Arbre d'intérêt à conserver



Ensemble d'arbres à préserver



Zone de biodiversité à préserver



Haie existante ou alignement d'arbres à maintenir ou à créer



Caractère végétale/arboré à maintenir



Espace paysager à créer/conserver



Espace vert commun à créer/conserver



Transition paysagère à créer/conserver

Arbre d'intérêt Ensemble d'arbres à préserver Zone de biodiversité à préserver	En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).
Haie existante à maintenir et/ou réhabiliter	Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.
Espace paysager à créer/conserver	Afin de maintenir le caractère rural de certaines communes et secteurs, des espaces paysagers doivent être maintenus. Ils permettent de garantir des « espaces de respiration¹⁴ » au sein du tissu urbain.
Espace vert commun	Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin...) sont créés, aménagés ou conservés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.

¹⁴ Espaces végétalisés en cœur d'espaces bâtis (espaces verts en ville).

Transition paysagère	Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'intégration paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite). Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction ... Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.
<u>Éléments/secteurs en eaux ou humides à préserver</u>  Noüe paysagère à créer  Mare à conserver  Recul obligatoire (point bas inondable)	
Les zones en eaux ou humides sont des réservoirs de biodiversité, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement ou protégées en tant qu'élément ponctuel au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. La création de noues paysagères doit permettre la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales. Elles possèdent l'intérêt de limiter les ruissellements.	
<u>Éléments du bâti à préserver</u>  Muret à conserver  Element du patrimoine bâti à conserver	
Les éléments du patrimoine bâti sont identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils participent à l'identité du territoire de la CCAVM. Les murets sont moyennement fréquents sur le territoire, mais nombreux sur le Vézélien et en Terre Plaine. Ces murets sont essentiellement constitués de roches calcaires. Notons également des monticules de pierres sèches (clapas) issues du désempierrage des parcelles. Ces milieux constituent des abris potentiels et des aires de thermorégulation pour la faune reptilienne.	

Autres éléments d'intégration paysagère



Préservation de l'espace agricole	Le secteur agricole est de première importance pour le territoire avec plus de 50 % d'occupation de l'espace. Afin de garantir une pérennisation de cette activité, ces espaces doivent être préservés de toute urbanisation.
Cône de vue	Le territoire comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux emblématiques et exceptionnels. Si certains disposent d'une protection au titre des Monuments Historiques ou des Sites ; d'autres, la grande majorité, ne bénéficient d'aucune protection réglementaire visant à leur sauvegarde. Il s'agit ici de préserver, depuis le domaine public, les cônes de vues et les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers fortement identitaires.
Apports solaires à prendre en compte	L'ensemble des constructions doit être orienté de façon à favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...).
Garder intacte la ligne de crête¹⁵	Les hauteurs et l'implantation des constructions doivent être adaptées en fonction de la ligne de crête de façon à favoriser leur intégration depuis les routes départementales.
Clôtures à harmoniser	Afin d'assurer une continuité du bâti (végétales ou non), il est primordial d'harmoniser le choix des clôtures. Ce choix est également pris en compte dans le règlement de chaque zone.
Entrée de ville à soigner	Les entrées sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une ville, d'un village, d'un hameau ou d'un secteur spécifique depuis les voies

¹⁵ Ligne le long du sommet d'une montagne, d'un mur, d'un toit, d'un vague.

	principales. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse... Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération...).
<i>Requalifier l'espace public¹⁶</i>	La Communauté de Communes définit les espaces publics comme un lieu de rencontre et d'échange accessible à tous permettant la création de lien social. Ils reflètent l'âme du village et donnent ou redonnent vie à celui-ci. L'appropriation de ces espaces publics par la population doit passer par l'aménagement d'espaces publics multifonctionnelles, de qualité et végétal de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

¹⁶ Ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui sont à l'usage de tous.



Orientations d'aménagement et de programmation d'Annéot

Localisation et périmètre des OAP d'Annéot





OAP n°1 – Secteur « Rue du Pâtis »

↳ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 2 400 m ² est située rue du Patis.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 4 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent respecter la rupture d'urbanisation définie sur le schéma de principe, afin de créer une transition douce entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 9. Une transition paysagère au nord et à l'est du secteur doit être aménagée. 10. L'espace libre situé entre l'alignement de la voie et les constructions doit être paysager. 11. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Rue grande »

↳ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 250 m ² , est située rue grande.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 8. Une transition paysagère au nord du secteur doit être aménagée. 9. L'espace libre situé entre l'alignement de la voie et les constructions doit être paysager. 10. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature. 11. Le muret situé entre les parcelles A 414/415 et A 416 doit être conservé. 12. Le cône de vue depuis la grande rue doit être préservé de toute urbanisation.

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.29)**

Arcy-sur-Cure



Orientations d'aménagement et de programmation d'Arcy-sur-Cure

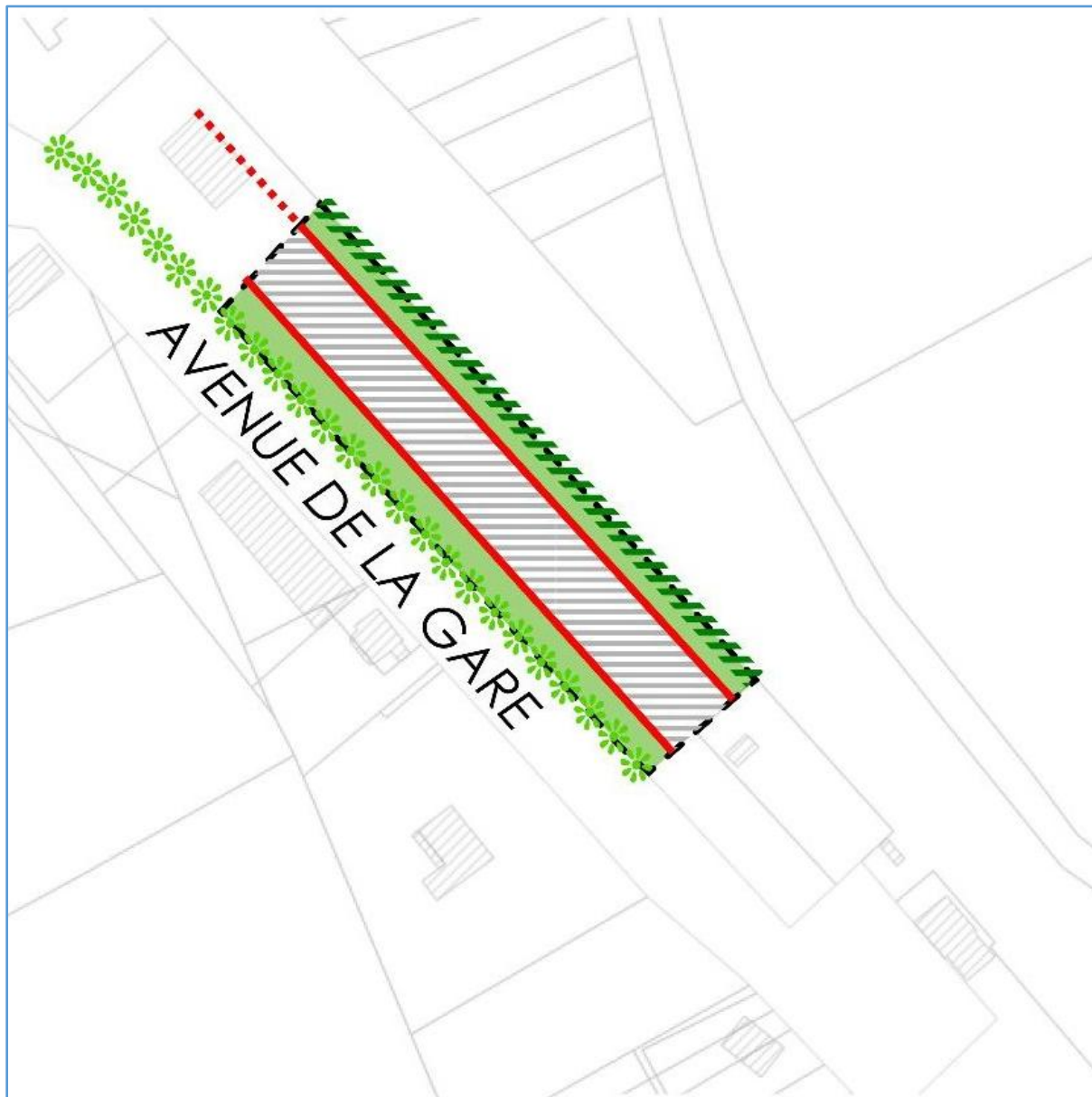
Localisation et périmètre des OAP d'Arcy-sur-Cure

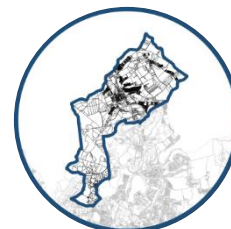




OAP n°1 – Secteur « Gare »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

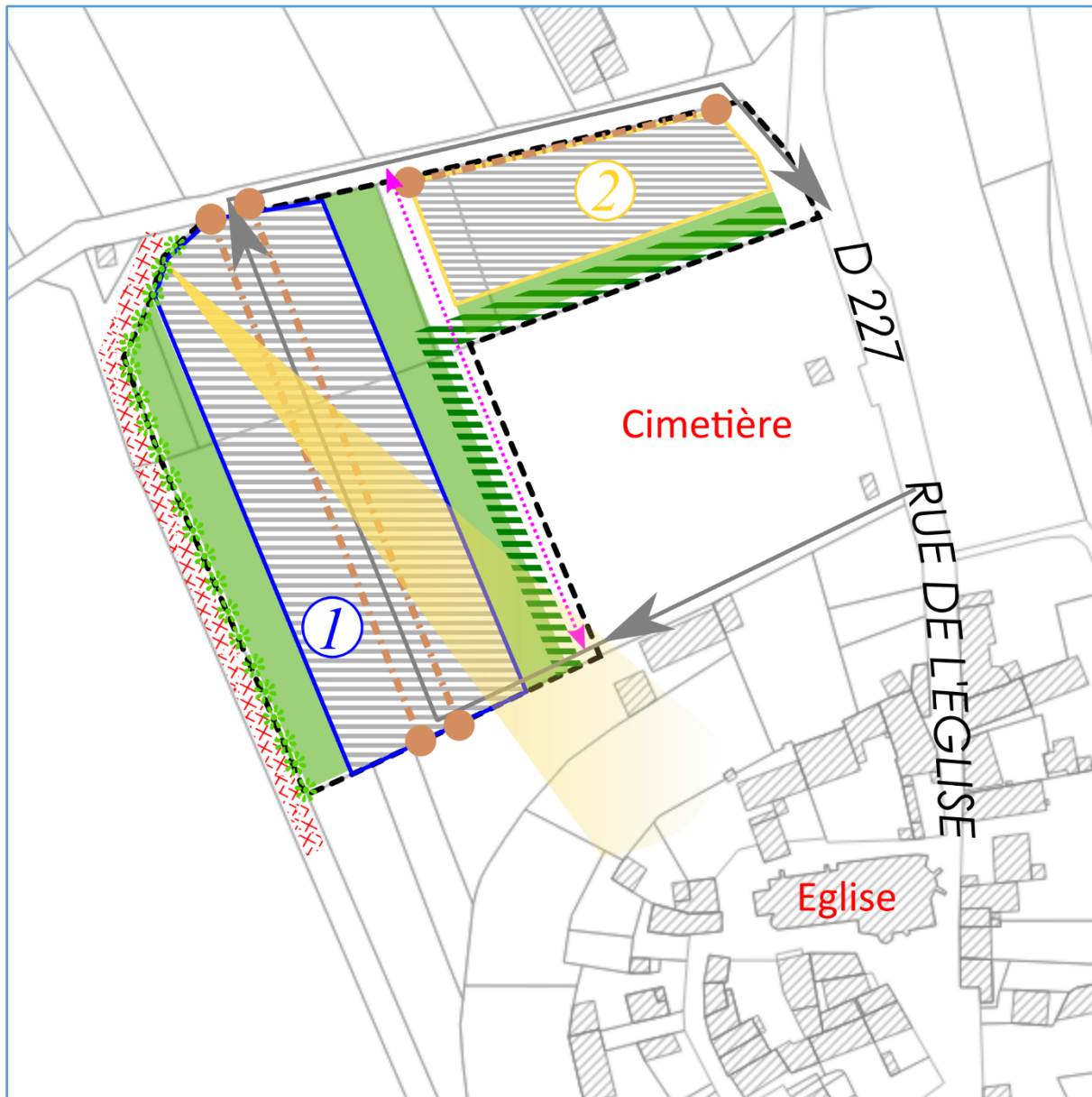
Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 200 m ² est située avenue de la gare.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Une transition paysagère doit être aménagée le long de la voie de chemin de fer. 8. L'alignement d'arbres situé le long de l'avenue de la gare doit être conservé (hors accès aux constructions).

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « La Plante »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 11 000 m ² est située rue de l'église.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 16 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles). 3. L'aménagement du secteur sera réalisé en deux phases (Phase 1 et Phase 2).
Caractéristiques du bâti	4. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	7. L'accès doit se faire par le chemin d'accès situé au sud du cimetière et déboucher sur la rue de l'église par le chemin situé au nord du cimetière. Il doit être en sens unique. 8. La voirie doit être aménagée de la façon suivante : 9. Un chemin d'accès réservé à la collectivité doit être conservé pour accéder à l'ensemble du cimetière (accès en magenta). 10. Les accès sont interdits sur le chemin à l'ouest du secteur et devront donner sur la voirie créée lors de l'aménagement de la zone. 11. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.



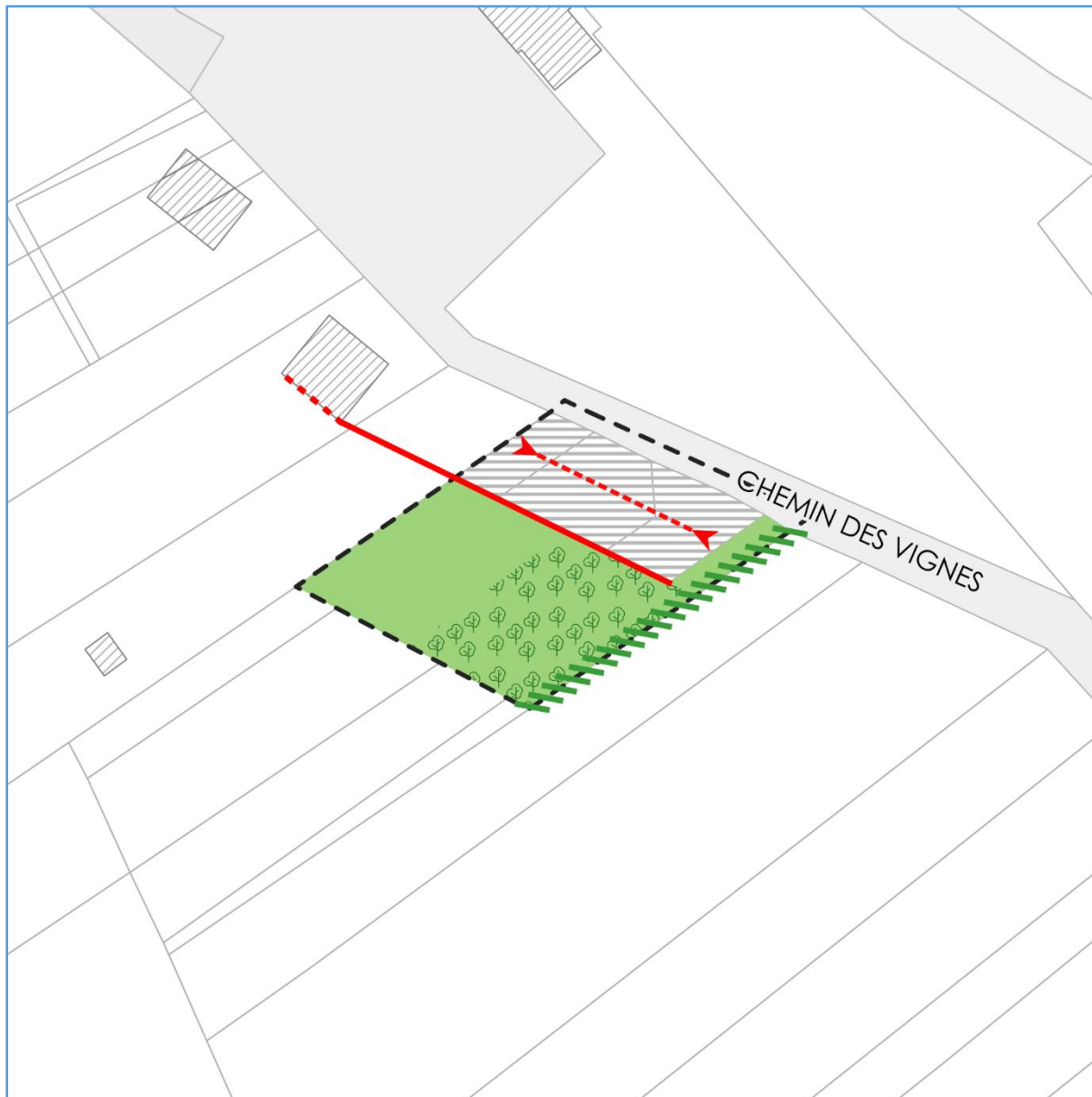
Intégration paysagère	12. Une noue pour la récupération des eaux pluviales doit être aménagée le long de la voirie interne. Cette noue peut être végétalisée. 13. Les clôtures à l'alignement de la voirie interne et de la voie de desserte au nord du secteur doivent être de même nature. 14. Une transition paysagère doit être aménagée sur les franges en lien avec le cimetière et sur la frange ouest. 15. Le cône de vue (vers l'église) doit être pris en compte dans l'aménagement du secteur. 16. Une haie vive, si possible composée avec des essences de haute tige, devra être plantée sur la frange ouest du secteur afin de garantir un corridor de déplacement aux chauves-souris.
------------------------------	---

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Chemin des vignes »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1000 m ² est située à l'extrémité sud de l'avenue de la gare.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) tout en respectant le sens du faîtage indiqué sur le schéma de principe ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. En lien avec l'espace boisé situé à proximité, une transition paysagère doit être assurée au sud-est du secteur, notamment en assurant un caractère arboré , tel qu'indiqué sur le schéma de principe.

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.29)**.

Asnières-sous-Bois



Orientations d'aménagement et de programmation d'Asnières-sous-Bois

Localisation et périmètre de l'OAP d'Asnières-sous-Bois

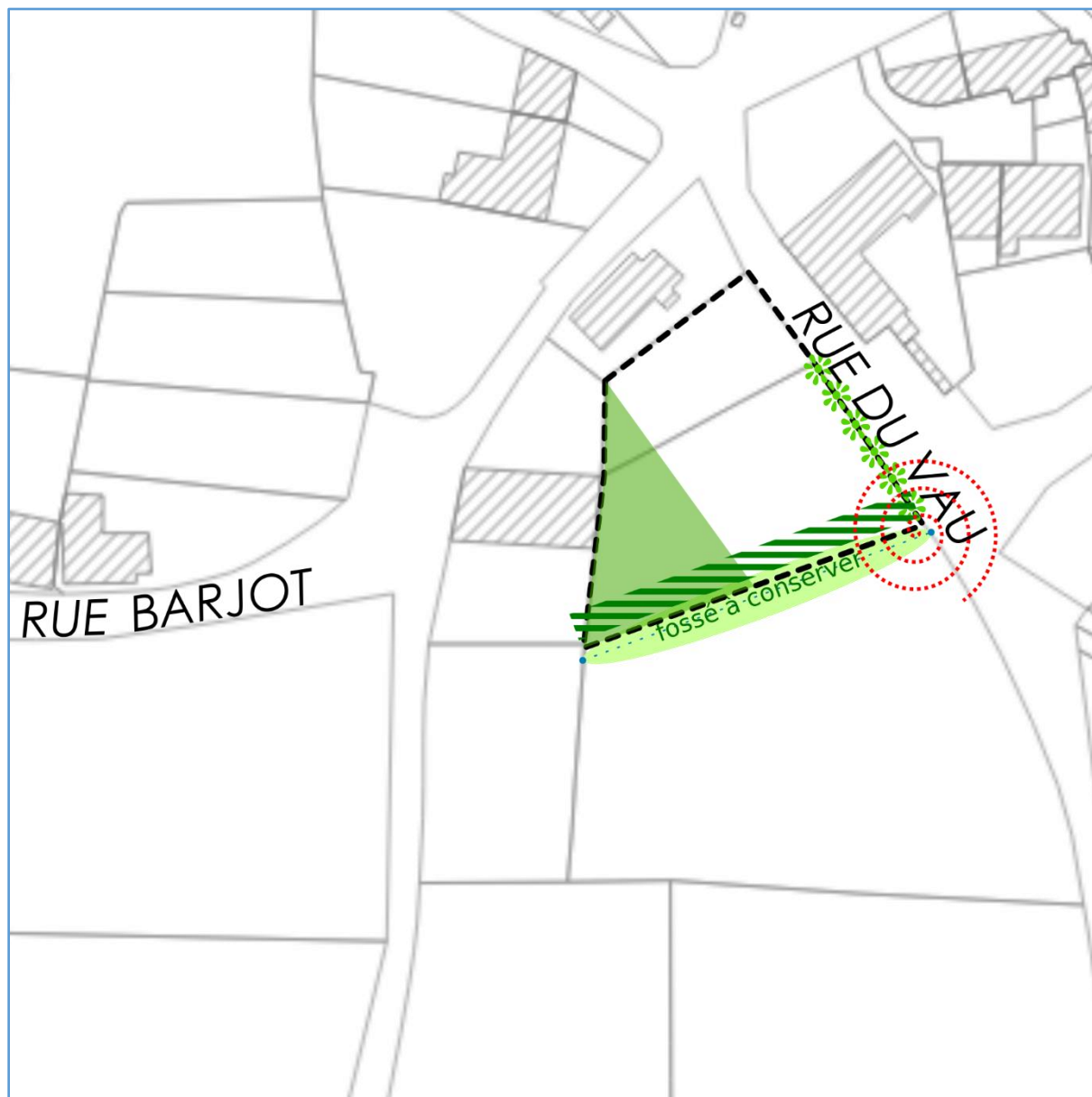


Asnières-sous-Bois



OAP – Secteur « Le champ des houx »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Asnières-sous-Bois



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 250 m ² est située rue du Vau.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	5. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 6. Une transition paysagère doit être aménagée au sud du secteur . 7. La haie paysagère donnant sur la rue de Vau doit être conservée (hors accès aux constructions) . 8. Le fossé situé au sud du secteur doit être conservé .

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.29)**.

Asquins



Orientations d'aménagement et de programmation d'Asquins

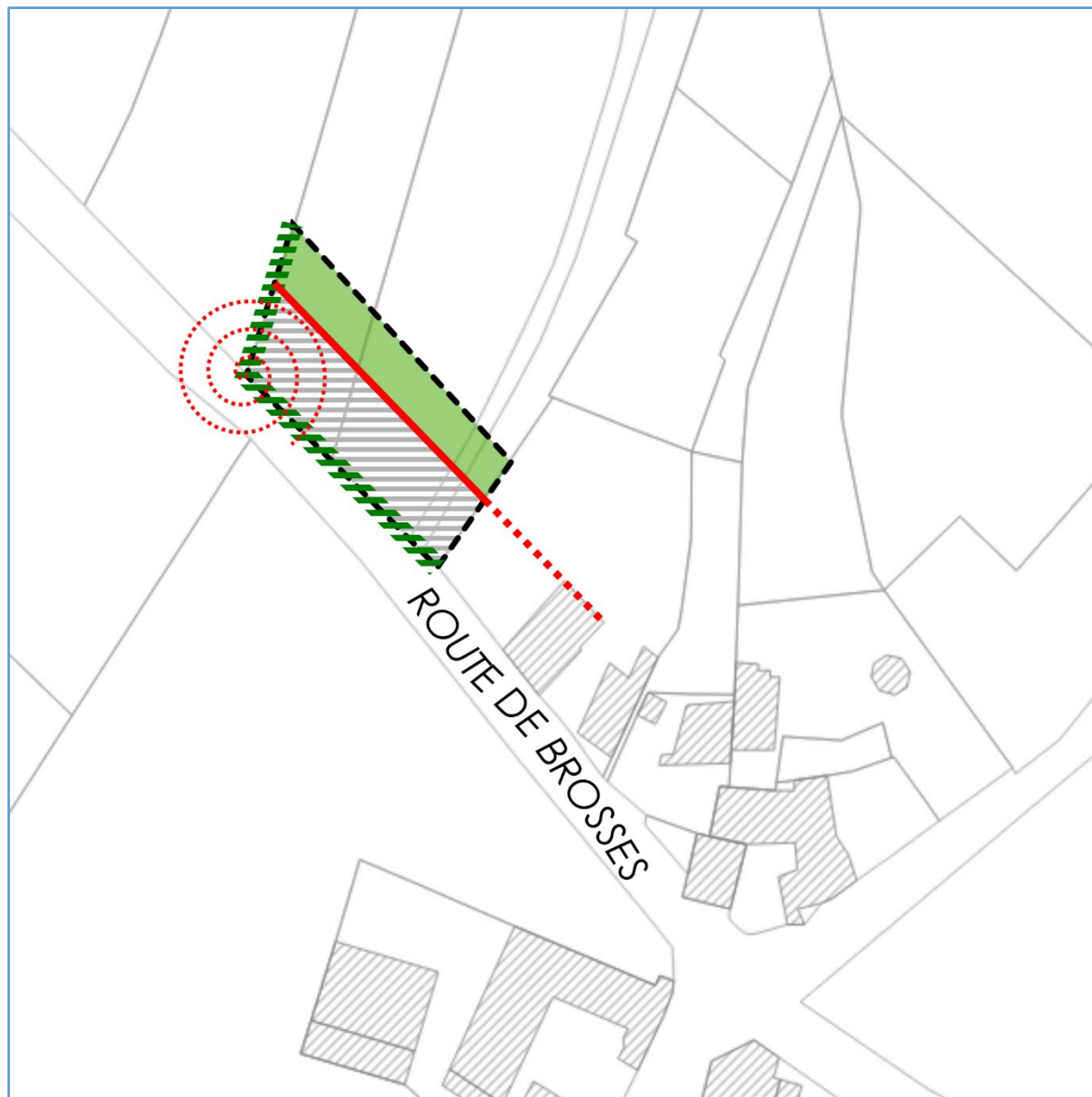
Localisation et périmètre des OAP d'Asquins





OAP n°1 – Secteur « Pisse vin »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 600 m ² est située route de Broses.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe . 3. Les constructions doivent être implantées en bas de parcelle (coteau) . 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 8. Une transition paysagère doit être aménagée au sud et à l'ouest du secteur (hors accès aux constructions) .

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « La Bretache »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 400 m ² , dont 700m ² pleinement constructibles, est située chemin de la Bretache.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	4. L'accès sera mutualisé avec celui donnant sur le chemin de la Bretache. 5. L'accès mutualisé doit également permettre d'accéder aux parcelles situées au nord du secteur et rester libre de toute construction.
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Une transition paysagère doit être aménagée au nord et à l'est du secteur 8. Les haies paysagères existantes doivent être préservées.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Rue de Vézelay »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 900 m ² est située rue de Vézelay.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la rue. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Le secteur étant situé en frange du site classé, une transition paysagère doit être travaillée au sud, notamment : – en prolongeant la haie paysagère existante à proximité. – par le maintien d'un espace non bâti au sud de la parcelle, qui sera paysager. Exemple d'insertion paysagère :

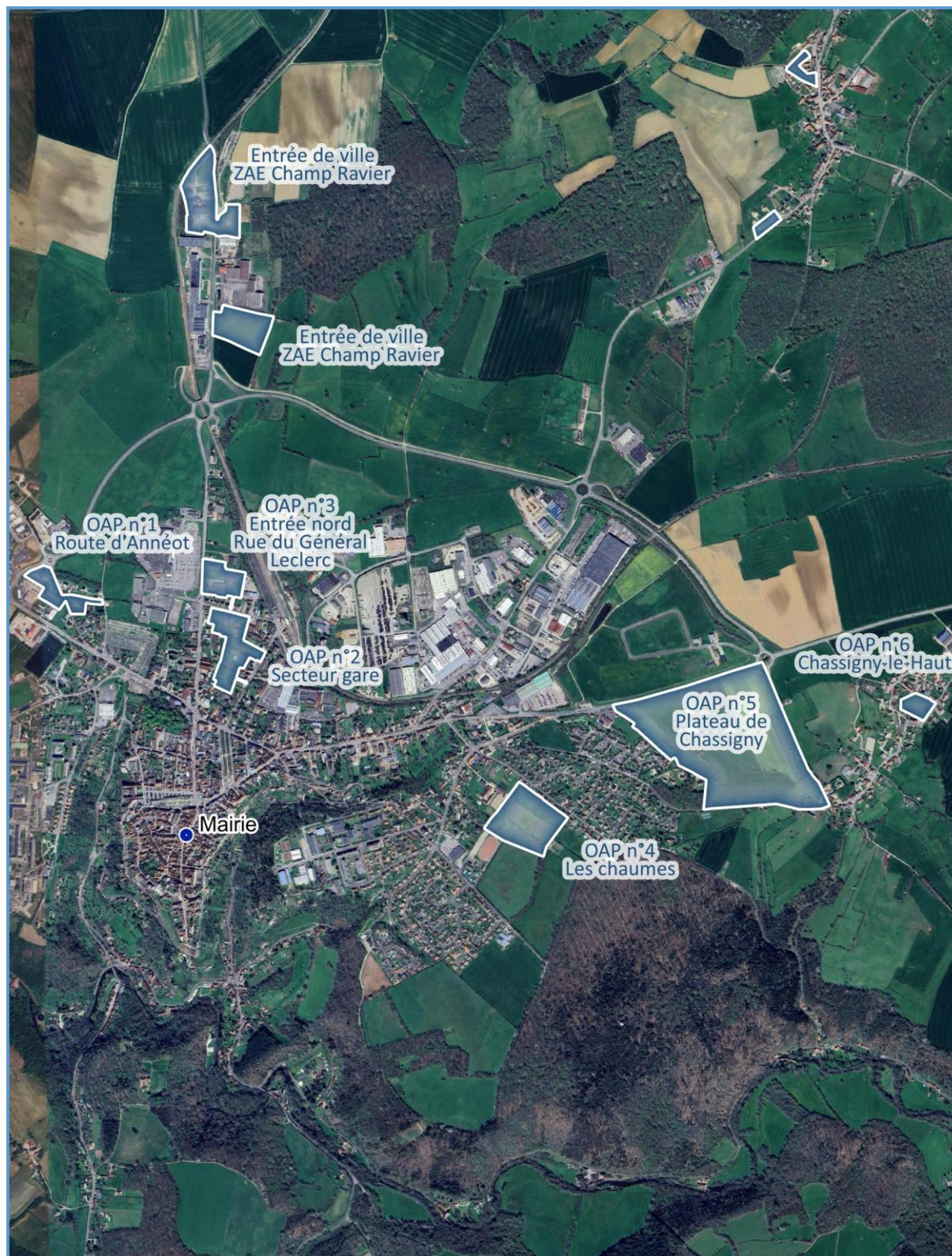
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Avallon



Orientations d'aménagement et de programmation d'Avallon

Localisation et périmètre des OAP d'Avallon





OAP n°1 – Secteur « Route d'Annéot »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

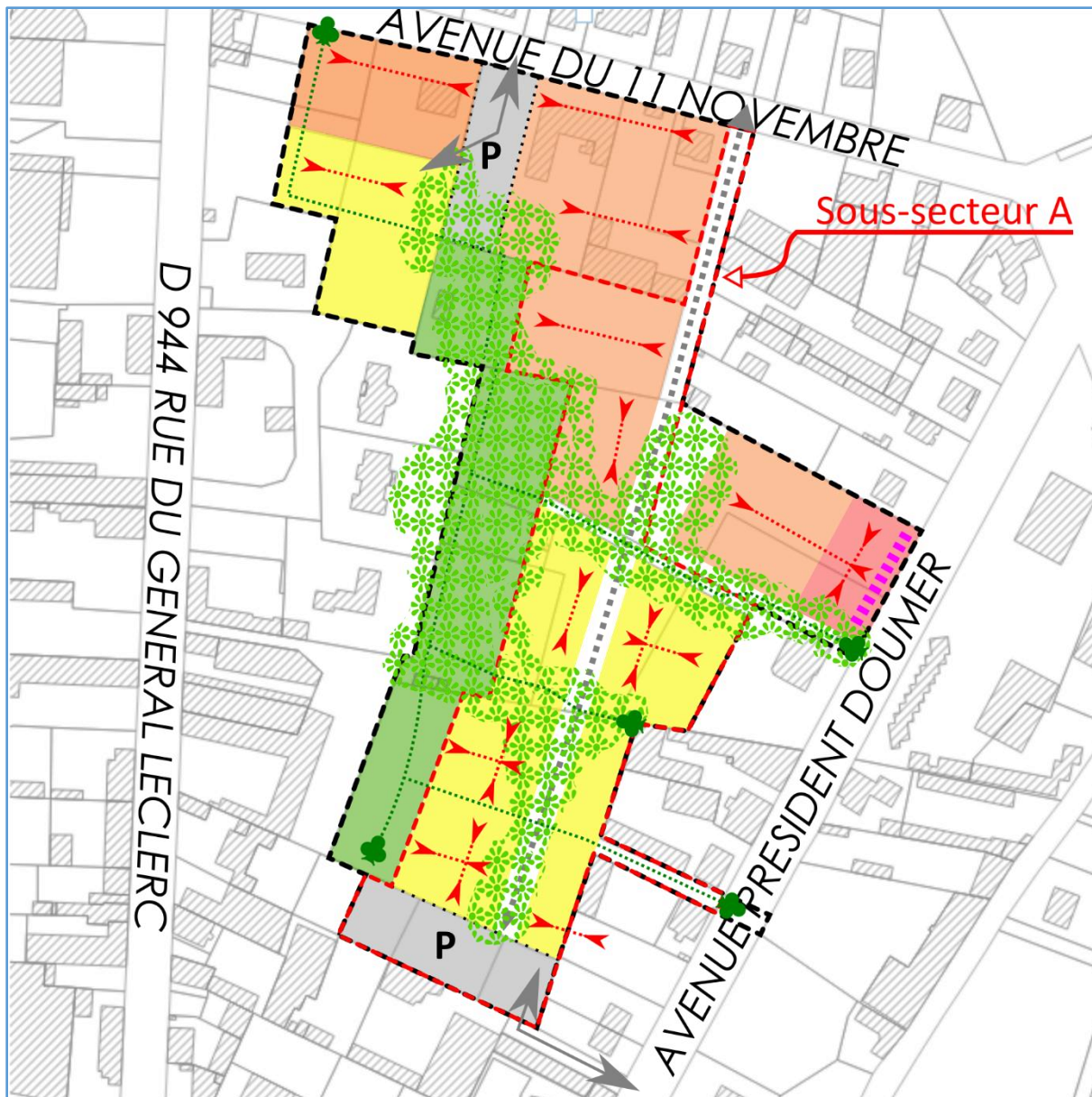
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,8 ha, dont 6 000 m ² orientés vers la production de logements, est située route d'Annéot.
Densité et typologie de logements attendus	1. Au vu de la densité existante sur le secteur et sa situation en entrée de ville, une densité de 15 logements par hectare doit être recherchée, soit une production de 9 logements sur le secteur situé entre la route d'Annéot et le chemin de Thory. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. La zone à l'ouest du secteur doit permettre l'accueil d'activités. 4. La zone à l'est doit accueillir des logements qui doivent s'inspirer des constructions voisines situées au sud (rue des sources).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès existant situé route de Paris peut permettre de desservir la nouvelle zone d'activité. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. La haie paysagère qui coupe la zone d'activité doit être conservée, tout comme la haie donnant route d'Annéot. Un changement d'essence de la haie peut être envisagé, à la condition d'employer des essences locales.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Gare »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3,3 ha est située près de la gare.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 25 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 82 logements minimum dont au moins 40 logements dans le sous-secteur A. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles). 3. Le programme de logement doit comporter de l'habitat groupé et du petit collectif sur la partie nord du site, complété par des activités en rez-de-chaussée (avenue du Président Doumer) et de l'habitat groupé ou individuel sur la partie sud.
Caractéristiques du bâti	4. Les constructions situées dans la bande rose doivent être de type R+2. 5. Les constructions situées dans la bande jaune doivent être de type R+1. 6. Les constructions doivent respecter le sens d'implantation indiqué sur le schéma de principe (inspiré du sens d'implantation des constructions voisines). 7. L'alignement ou le recul des bâtis est au maximum de 7 mètres par rapport à la rue.
Accès, voirie et stationnement	8. La desserte du site doit être assurée par la mise en place d'une venelle qui doit desservir le cœur d'îlot suivant un axe nord-sud depuis la rue Achille Dubois et l'avenue du Présent Doumer, depuis un parking mutualisé. 9. Des cheminements piétons doivent être créés pour assurer une ouverture de l'îlot. Ils doivent traverser le cœur d'îlot en s'appuyant sur la coulée verte centrale. 10. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 11. Les zones de stationnements doivent être mutualisées et paysagées. Ces stationnements mutualisés paysagers sont à destination des nouvelles constructions pour accéder aux logements et limiter le stationnement sur rue. Quelques accès privés sont toutefois prévus.
Intégration paysagère	12. Les ensembles d'arbres existants en cœur d'îlot et repérés dans le schéma de principe doivent être préservés.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Entrée nord - Rue du Général Leclerc »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

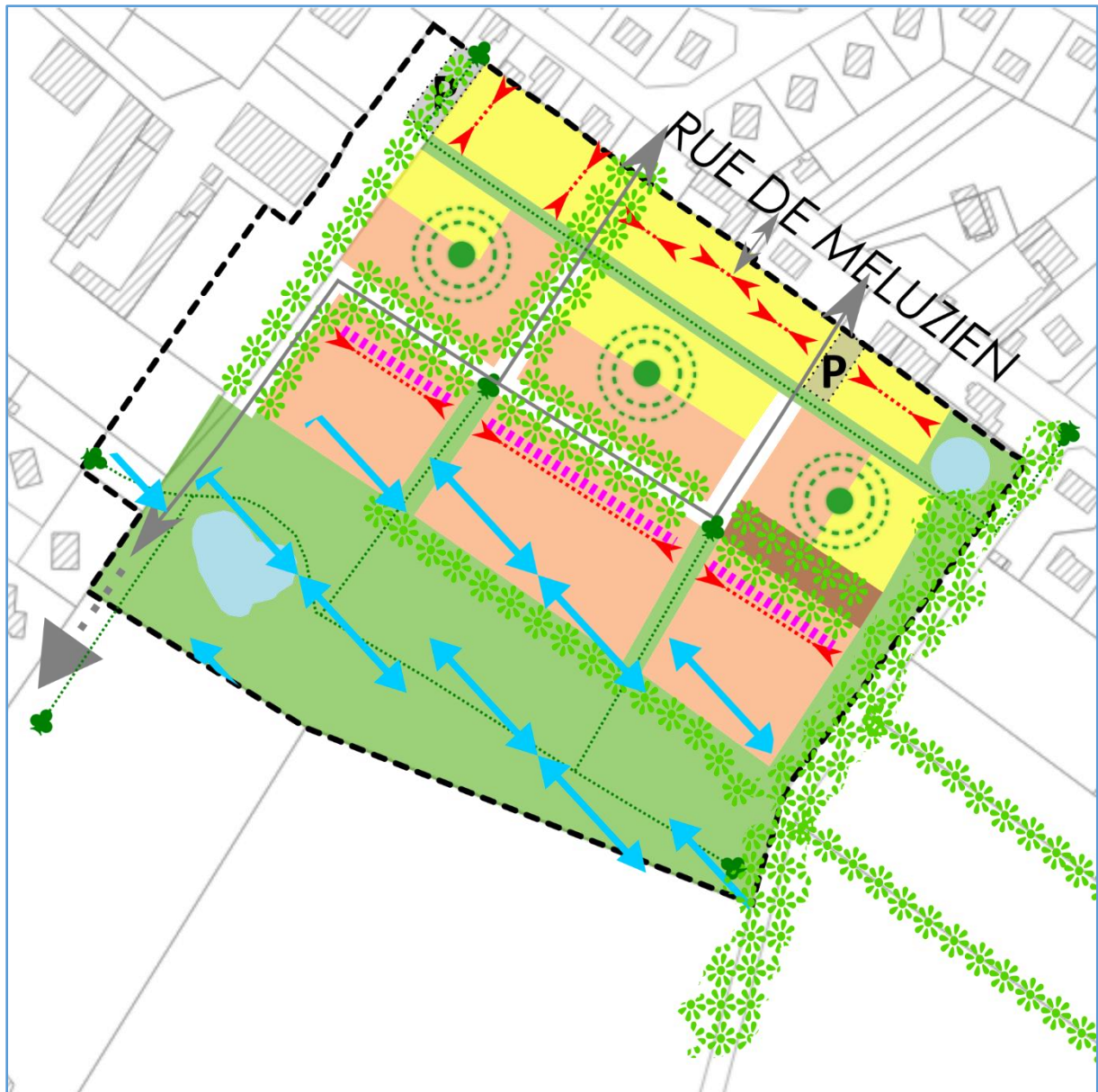
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,8 ha, dont 2 000 m ² orientés vers la production de logements, est située rue du Général Leclerc.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 25 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles). 3. Le programme de logement doit comporter du petit collectif 4. Au sud du secteur, des locaux d'activité économique (hors commerce) doivent être prévus. Ils se situent dans un secteur en cours de reconversion économique permettant de densifier les parcelles existantes et de requalifier des bâtiments d'activités sous-occupés.
Caractéristiques du bâti	5. Les constructions situées dans la bande rouge doivent être de type R+3. L'implantation de services et bureaux en rez-de-chaussée doit se faire en premier front de la rue du Général Leclerc. 6. Les constructions doivent être avoir un recul maximum de 2 mètres par rapport à la rue.
Accès, voirie et stationnement	7. Une contre-allée doit être créée pour desservir les logements collectifs donnant sur la rue du Général Leclerc. 8. Des cheminements piétons doivent être créés pour assurer un maillage au sein du nouveau quartier. 9. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 10. Les zones de stationnements doivent être mutualisées et paysagées. Ces stationnements mutualisés paysagers sont à destination des nouvelles constructions pour accéder aux logements et limiter le stationnement sur rue.
Intégration paysagère	11. Des noues paysagères doivent être créées le long de l'axe de la rue du Général Leclerc. 12. Les alignements d'arbres situés le long de la rue du Général Leclerc doivent être préservés et complétés.

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.29).



OAP n°4 – Secteur « Les chaumes »

➤ Schéma des principes d'aménagement





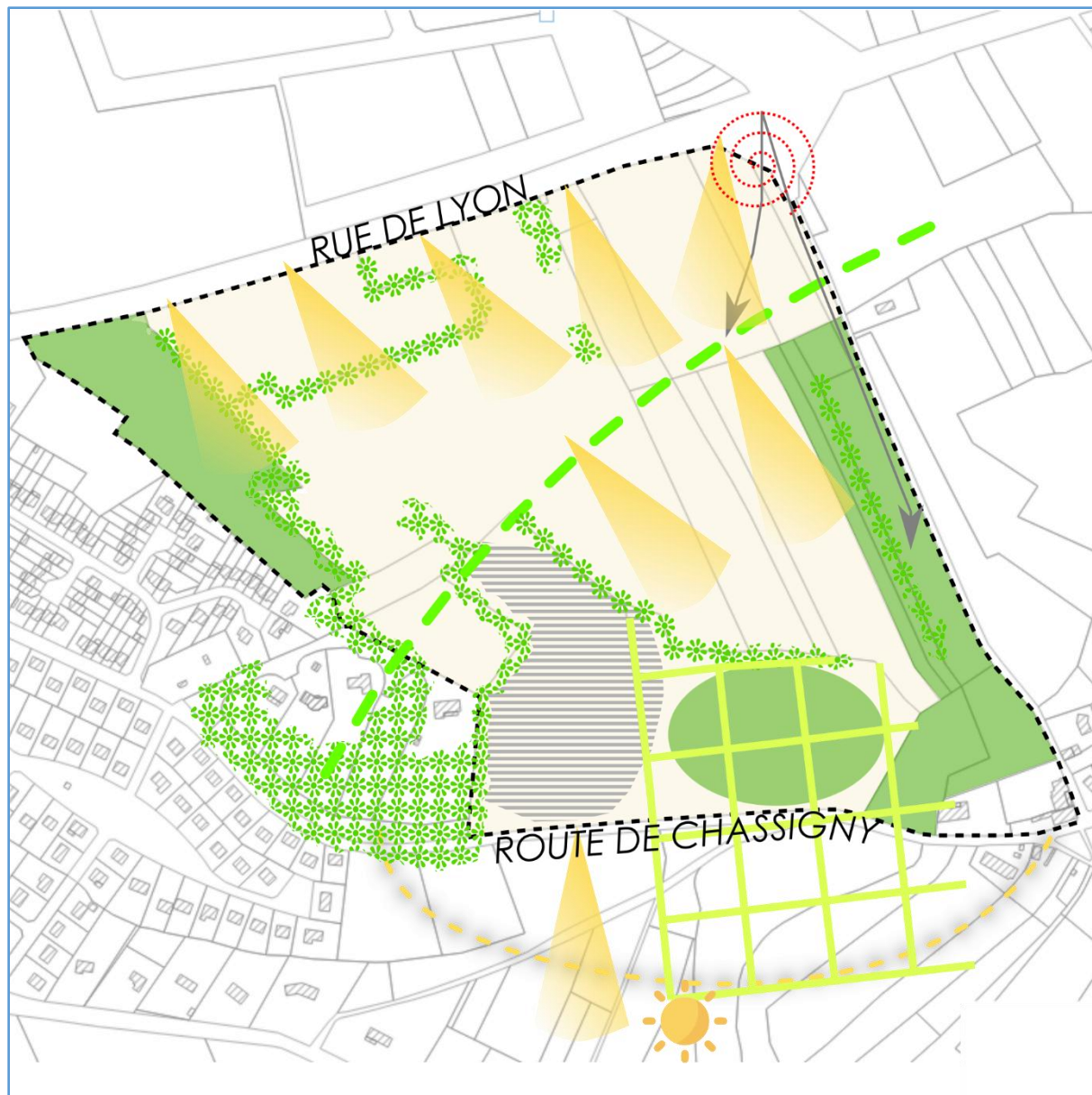
➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 4,9 ha, dont 3,2 ha mobilisables, est située rue de Méluzien.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 25 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 80 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles). 3. Le programme de logement doit comporter de l'habitat groupé et du petit collectif en premier front complété par des logements individuels à l'arrière. La production de logements locatifs privés est encouragée.
Caractéristiques du bâti	4. Les constructions situées dans la bande jaune doivent être de type R+1. 5. Les constructions situées dans la bande orange doivent être de type R+2. 6. Les constructions doivent respecter le sens d'implantation indiqué sur le schéma de principe. 7. Les constructions doivent être avoir un recul maximal de 6 mètres par rapport à la rue.
Accès, voirie et stationnement	8. L'accès principal du site doit se faire depuis la rue de Méluzien. 9. Un accès secondaire doit être prévu depuis l'allée du Bois Dieu. 10. Des cheminements piétons doivent être créés pour assurer un maillage au sein du nouveau quartier. Ceux-ci permettront la traversée à cheval, depuis le gîte équestre limitrophe jusqu'au Bois dieu sans avoir à emprunter à la rue de Méluzien 11. Les zones de stationnements doivent être mutualisées et paysagées. Ces stationnements mutualisés paysagers sont à destination des nouvelles constructions pour accéder aux logements et limiter le stationnement sur rue.
Risques et nuisances	12. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées. 13. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 14. L'espace vert et humide situé au sud du secteur doit être préservé de toute urbanisation (réseau de haies, mare et boisements). 15. Un point d'attention sera également porté au respect de l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.



OAP n°5 – Secteur « Plateau de Chassigny »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 24,7 ha, dont 2,9 ha constructibles, est située à l'entrée est de la commune entre la rue de Lyon et la route de Chassigny.
Caractéristiques du bâti	1. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation prédéfinie sur le schéma de principe. Cette bande d'implantation prend en compte les différentes sensibilités du site : coupure paysagère à maintenir entre la ville et le hameau, réservoir de biodiversité et secteur de ruissellement. 2. Depuis la RD606, on doit veiller à ce que la partie bâtie du site ne soit pas visible ou le cas échéant qu'elle effleure la ligne de crête, selon le principe posé sur la coupe de profil ci-dessous. <i>Coupe 1 : Coupe de profil avec cône de vue depuis la RD 606</i> <i>Coupe 2 : Coupe de prise en compte des vues depuis la RD 606 pour l'implantation des bâtiments du siège social</i> 3. Les hauteurs bâties et l'implantation dans la pente devront donc être adaptées pour respecter cette exigence. Dans tous les cas, on évitera un aspect trop massif de l'édifice, par sa longueur et sa hauteur, pour limiter son impact visuel dans le site à la fois depuis la RD606, depuis le site du prieuré St-jean-les-Bonshommes (principe de covisibilité) et depuis la rue de Fontaine de Chassigny.



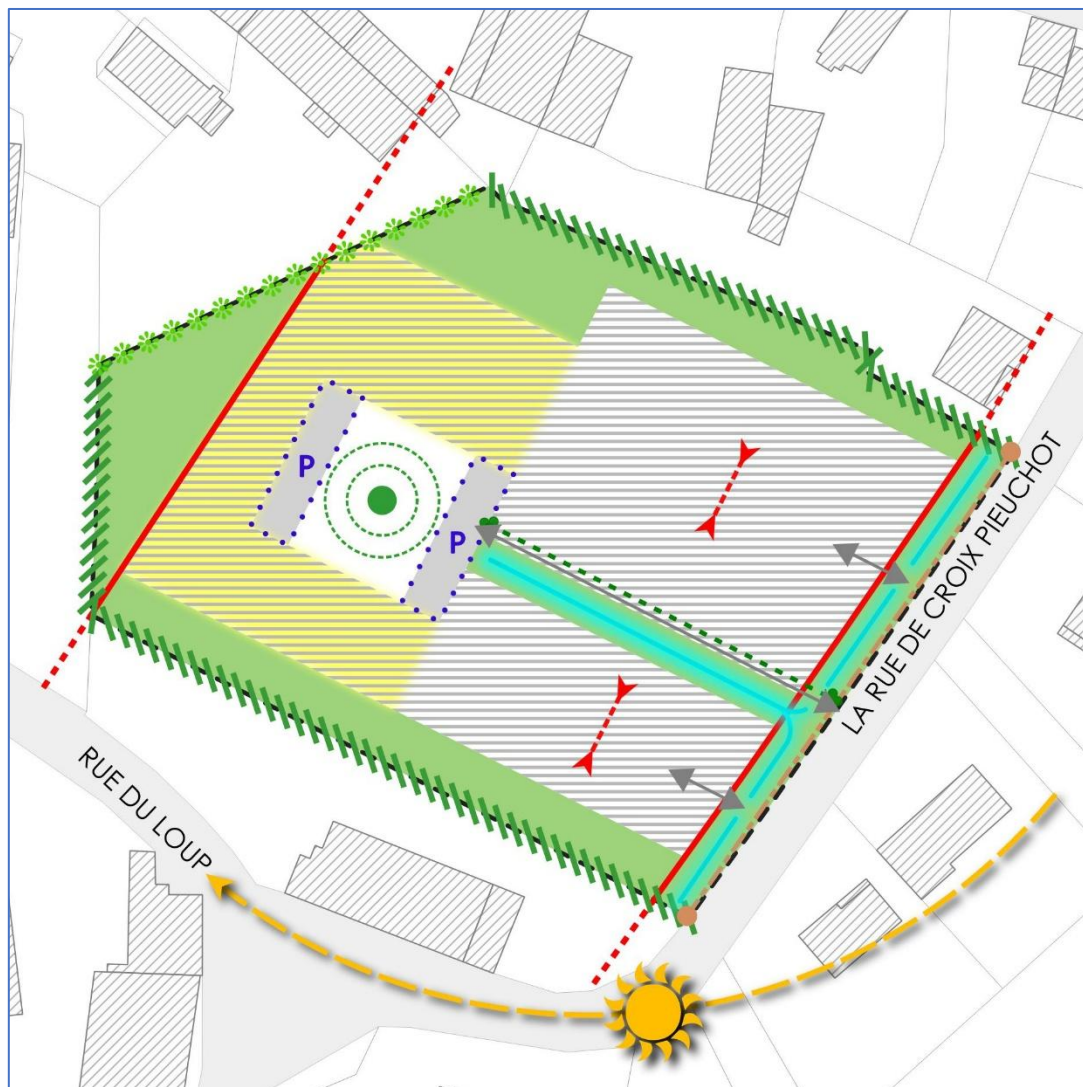
	4. L'entrée sur le site peut, par ailleurs, être marquée par un totem, dont la localisation préférentielle est envisagée au niveau du giratoire et de ses abords le long de la RD606. 5. Les aménagements bâtis ou non bâtis du siège social doivent être de grande qualité, en veillant à une intégration soignée dans le site (naissance de la combe Chaubrue) et aux fortes visibilitées depuis la route de Chassigny. On s'assure de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue du sens d'implantation du volume principal de construction, de la prise en compte de la topographie spécifique du site, du recul d'implantation par rapport à la voie, que de volumétrie globale de l'édifice.
Accès, voirie et stationnement	6. L'« allée » d'accès au site doit être accompagnée par la plantation d'arbres. 7. Des cheminements piétons doivent être créés pour assurer un maillage au sein du nouveau quartier. 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 9. Les zones de stationnements doivent être mutualisées et paysagées. Ces stationnements mutualisés paysagers sont à destination des nouvelles constructions pour accéder aux logements et limiter le stationnement sur rue.
Intégration paysagère	10. L'entrée de ville doit être traitée par un aménagement paysager de grande qualité dans l'esprit de l'allée de château » pour marquer visuellement la présence du siège social. Les seuls aménagements possibles en ligne de crête pourront être l'entrée paysagère du site et/ou des parkings paysagers.
Risques et nuisances	11. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; les règles du PPRI devront donc être respectées. 12. Un point d'attention sera également porté au respect de l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

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.29)**.



OAP n°6 – Secteur « Chassigny-le-Haut »

➤ Schéma des principes d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Espace vert commun à créer/conserver | | Zone d'implantation des constructions |
| | Bande d'implantation des constructions | | Espace paysager à créer/conserver |
| | Bande implantation - prolongation | | Stationnement mutualisé paysager |
| | Sens du faitage à respecter | | Habitat R+1(+C) |
| | Transition paysagère à créer/conserver | | Périmètre de l'OAP |
| | Voirie | | Bâti existant à la date d'approbation du PLUi |
| | Cheminement doux | | Limites parcellaires |
| | Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer | | |
| | Clôtures à harmoniser | | |
| | Tenir compte des apports solaires | | |
| | Noue paysagère à créer | | |



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Légende	Cette OAP d'une superficie de 0.9 ha est située au cœur du hameau de Chassigny-le-Haut
Densité et typologie de logements attendus		1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 13 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50% de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles). 3. Le programme de logements doit comporter de l'habitat groupé et du petit collectif, complété par des logements individuels. La production de logements locatifs privés est encouragée. 4. Aucune construction et/ou installation n'est autorisée en dehors des zones d'implantation.
Caractéristiques du bâti	 	5. Les constructions situées dans la bande jaune à minima doivent être de type R+1. 6. Les constructions donnant sur la rue Croix Pieuchot doivent respecter le sens de faitage indiqué sur le schéma de principe. 7. Les constructions et installations doivent assurer leur intégration paysagère et limiter leur impact dans le cadre paysager et architectural dans lequel elles s'inscrivent. 8. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 9. Les constructions doivent être orientées de façon à : - Favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires, ...) - Prendre en compte les vents dominants (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et Stationnement		10. Au maximum 3 accès pourront être créés sur la rue de la Croix Pieuchot, dont l'un principal qui desservira le cœur du secteur. 11. Des cheminements piétons doivent être créés pour assurer un maillage au sein du nouveau quartier. Ceux-ci accompagneront la voirie centrale. 12. Les aires de stationnement doivent être mutualisées, perméables et végétalisées.



Risques et nuisances		13. Le secteur est concerné par le Plan de Prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles doivent être respectées. 14. Les aménagements qui seront effectués pour la gestion des eaux pluviales participeront à l'ambiance végétale globale du secteur : noues végétalisées, fossés plantés, etc. Un traitement paysager de ces espaces sera recherché.
Intégration paysagère	 	15. La haie végétale dense et les arbres présents au nord qui marquent la transition avec les espaces urbanisés existants doivent être préservés et révilatisés. 16. Les haies indiquées sur le schéma de principe doivent être maintenues ou plantées afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions et/ou installations autorisées. 17. Les clôtures à l'alignement de la Rue de la Croix Pieuchot doivent être de même nature. 18. Un espace vert commun doit être aménagé au cœur du périmètre comme lieu de vie et de rencontre. 19. L'espace libre restant doit être paysagé.

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.29)**.

Beauvilliers



Orientation d'aménagement et de programmation de Beauvilliers

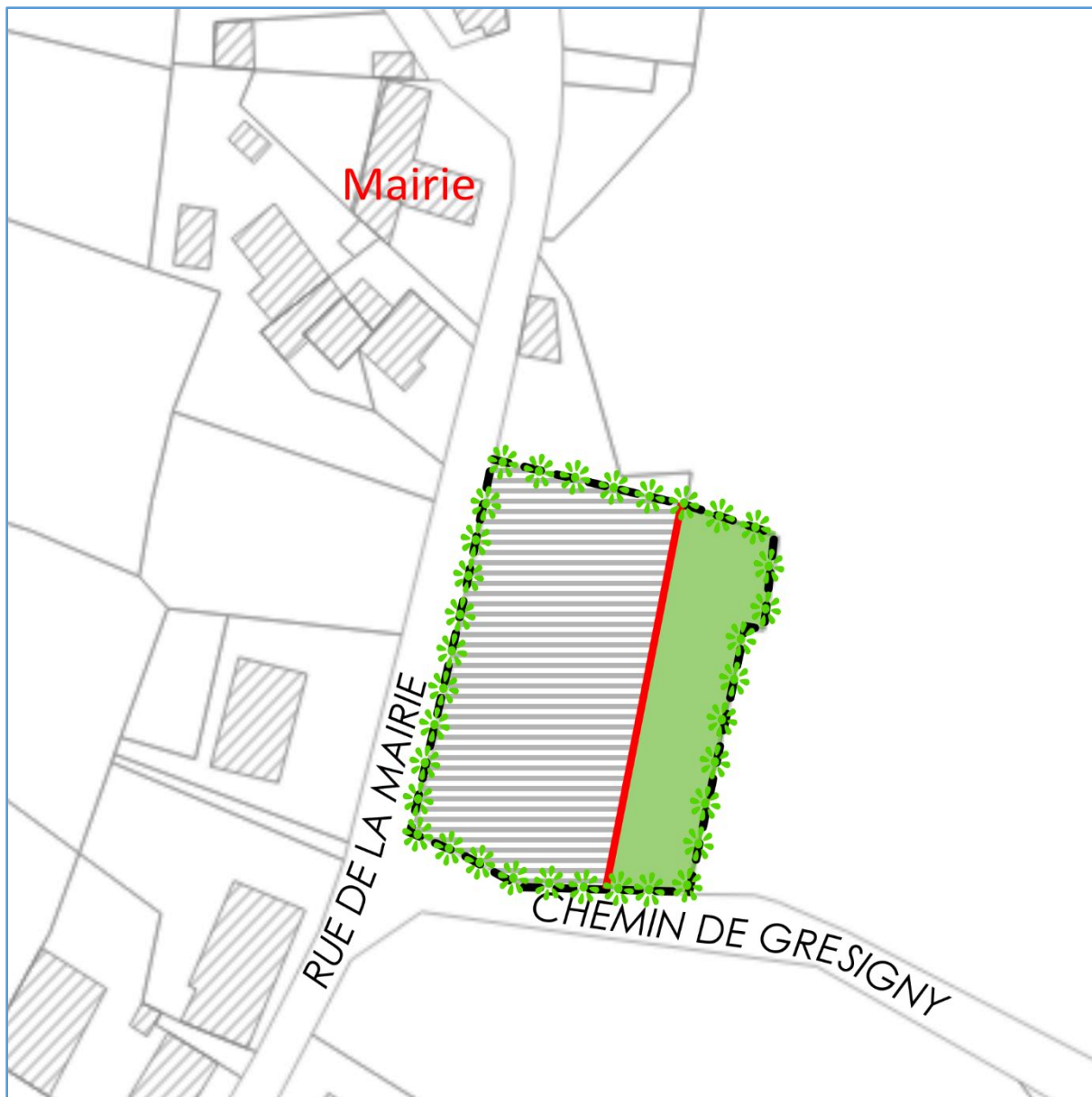
Localisation et périmètre de l'OAP de Beauvilliers





OAP – Secteur « Rue de la mairie »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 300 m ² est située au croisement de la rue de la mairie et du chemin de Gresigny.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. La haie paysagère située en périphérie du secteur doit être conservée (hors accès aux constructions). 7. L'espace libre restant doit être paysager.

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.29)**.

Localisation et périmètre de l'OAP de Blannay





OAP n°1 – Secteur « Dine chien »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

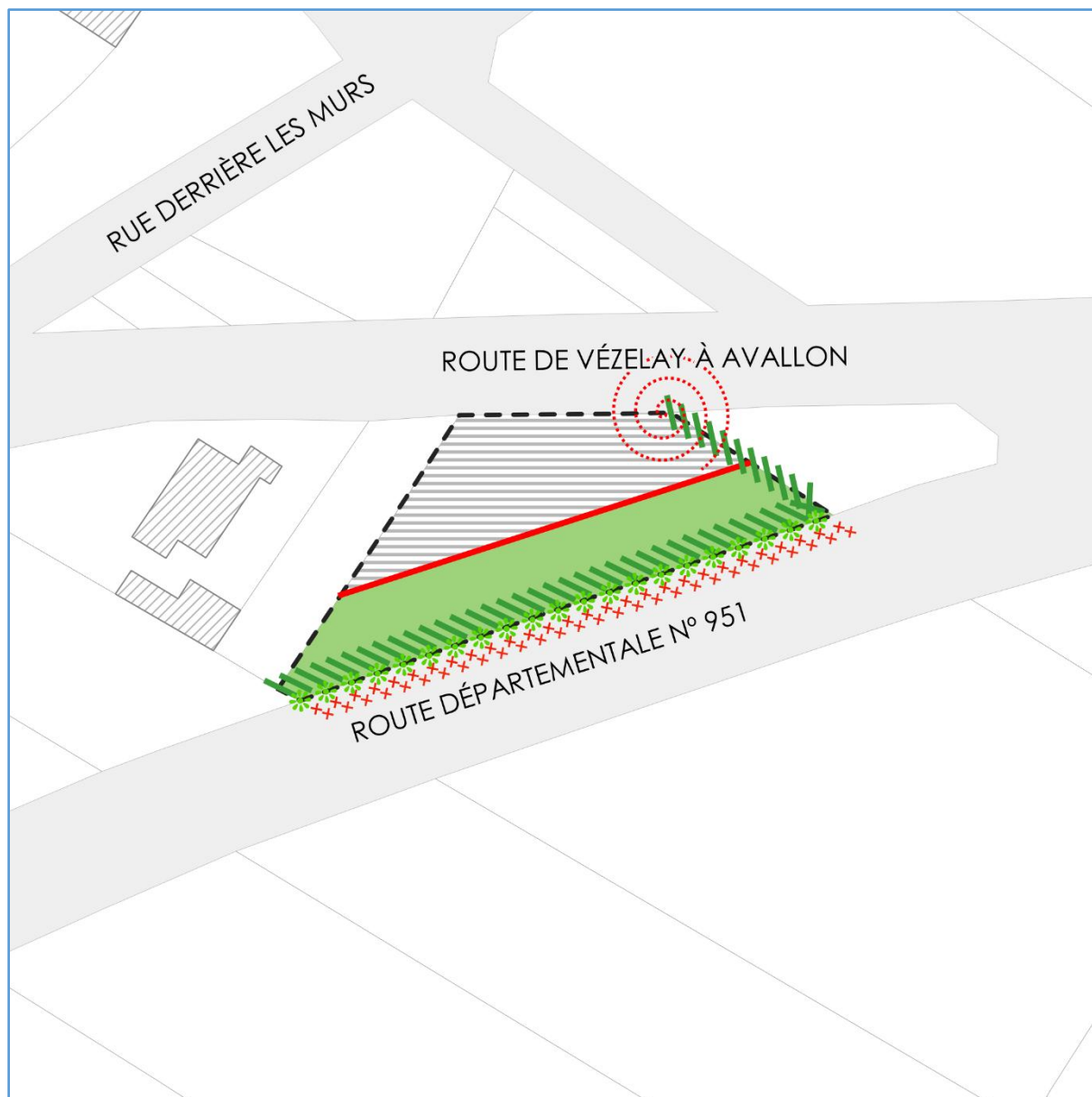
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 200 m ² est située route de Mailly-la-Ville.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 20 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 8. Une transition paysagère au nord et à l'ouest du secteur doit être aménagée. 9. L'espace libre situé entre l'alignement de la voie et les constructions doit être paysager. 10. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29).



OAP n°2 – Secteur « Les quartiers »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1000 m ² est située à l'entrée sud de Blannay.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 6. L'accès doit donner sur la route de Vézelay à Avallon, toute création d'accès sur la RD951 est interdite.
Intégration paysagère	7. Le secteur étant situé en frange du site classé, une transition paysagère doit être travaillée au sud et à l'est, notamment : – en conservant la haie paysagère existante au sud, en particulier les arbres présents en second rang. – par le maintien d'un espace non bâti au sud de la parcelle, qui sera paysager. Exemple d'insertion paysagère :

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.29)**.

Bussières



Orientations d'aménagement et de programmation de Bussières

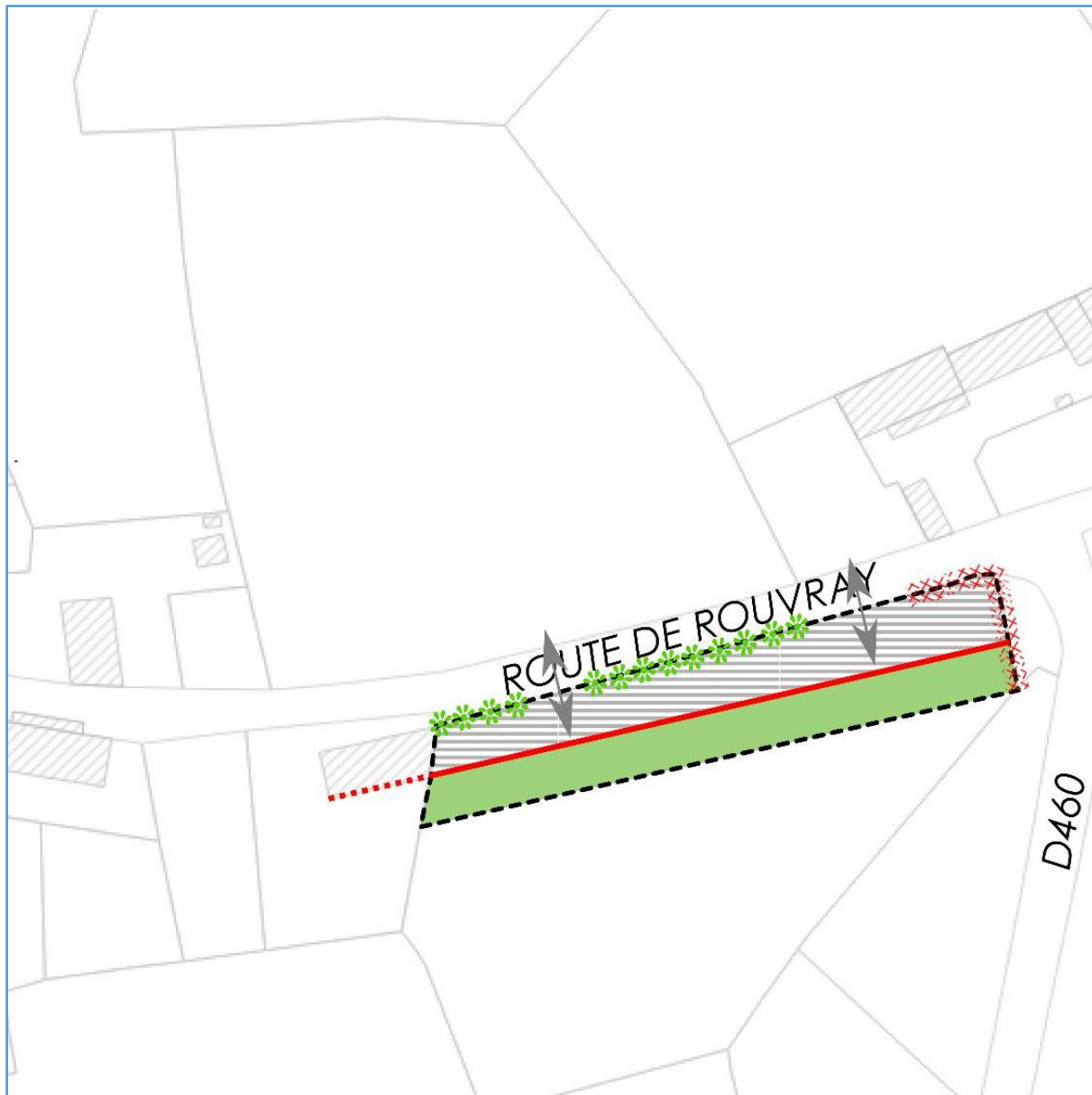
Localisation et périmètre des OAP de Bussières





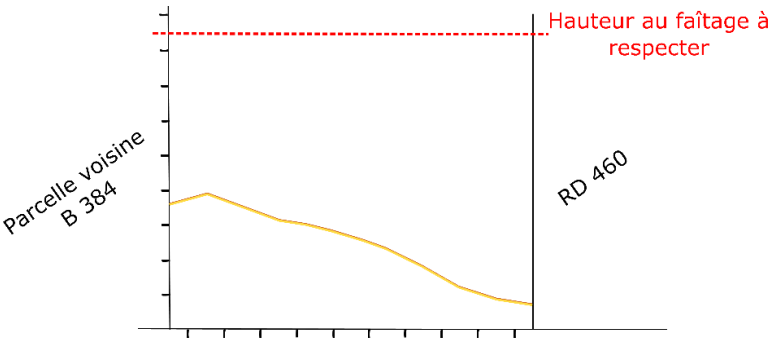
OAP n°1 – Secteur « La Trollée »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 100 m ² est située route de Rouvray.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum .
Caractéristiques du bâti	2. La pente du secteur doit être prise en compte (voir schéma ci-dessous).  3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe . 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...); – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Les accès doivent se faire au nord du secteur sur la route de Rouvray . 7. Les accès sont interdits dans le virage de la route de Rouvray . De plus, dans ce virage, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité (haies et clôtures opaques sont interdites) . 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. La haie existante au nord du secteur sur la route de Rouvray doit être conservée (hors accès aux constructions).

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Prés de la Bordé »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 300 m ² est située au croisement du des Prés de la Bordé et de la route de Saint-Andeux.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Les accès doivent se faire par les Prés de la Borde. 6. Les accès sur la route de Saint-Andeux sont interdits. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. La haie existante de la route de Saint-Andeux doit être conservée. 9. La haie qui sépare les parcelles C 137 et C 138 doit être conservée.

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.29).

Chastellux-sur-Cure



Orientation d'aménagement et de programmation de Chastellux-sur-Cure

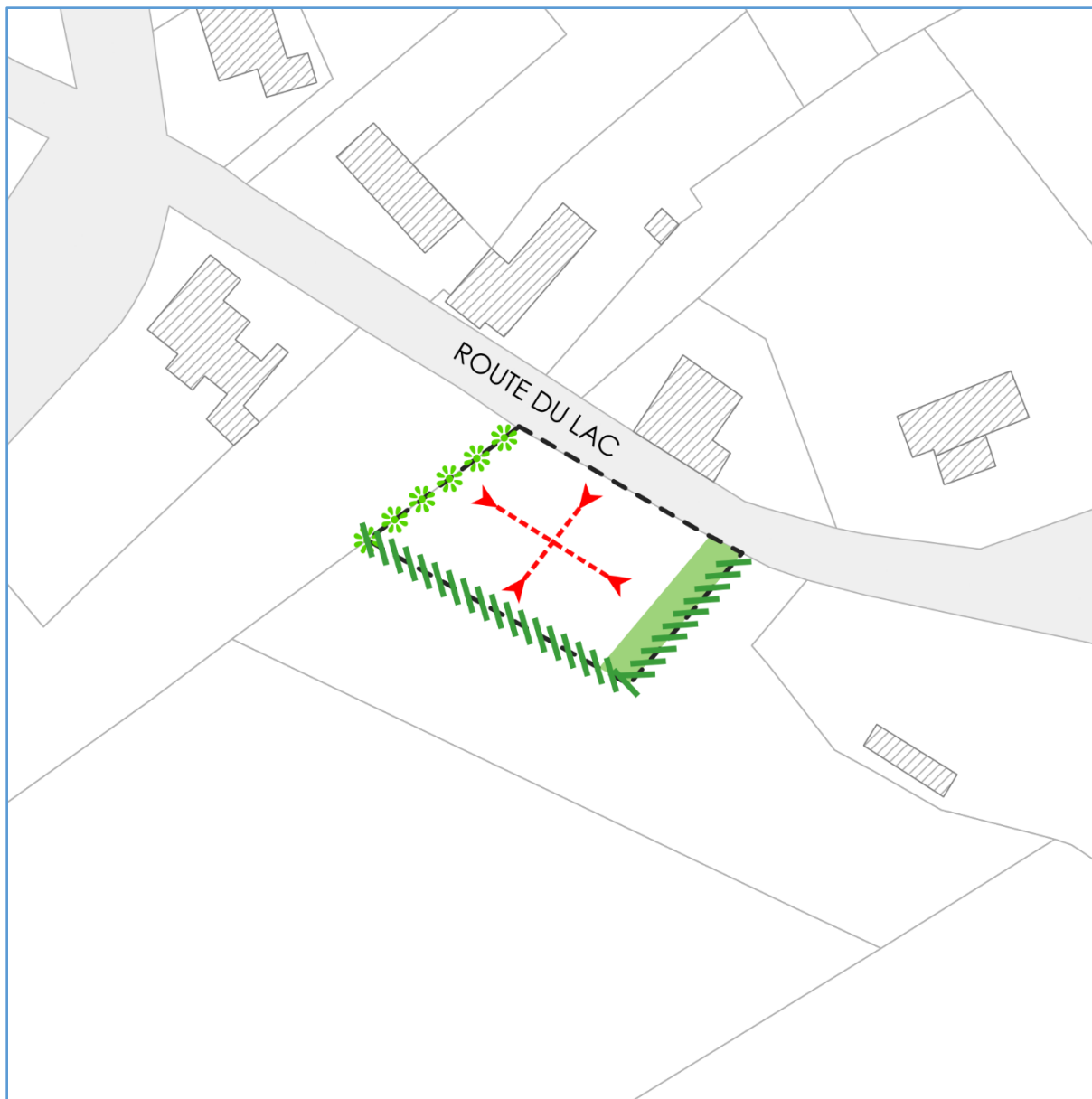
Localisation et périmètre de l'OAP de Chastellux-sur-Cure





OAP n°1 – Secteur « L’Huis Raquin - Route du lac »

➤ Schéma des principes d’aménagement



Chastellux-sur-Cure



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

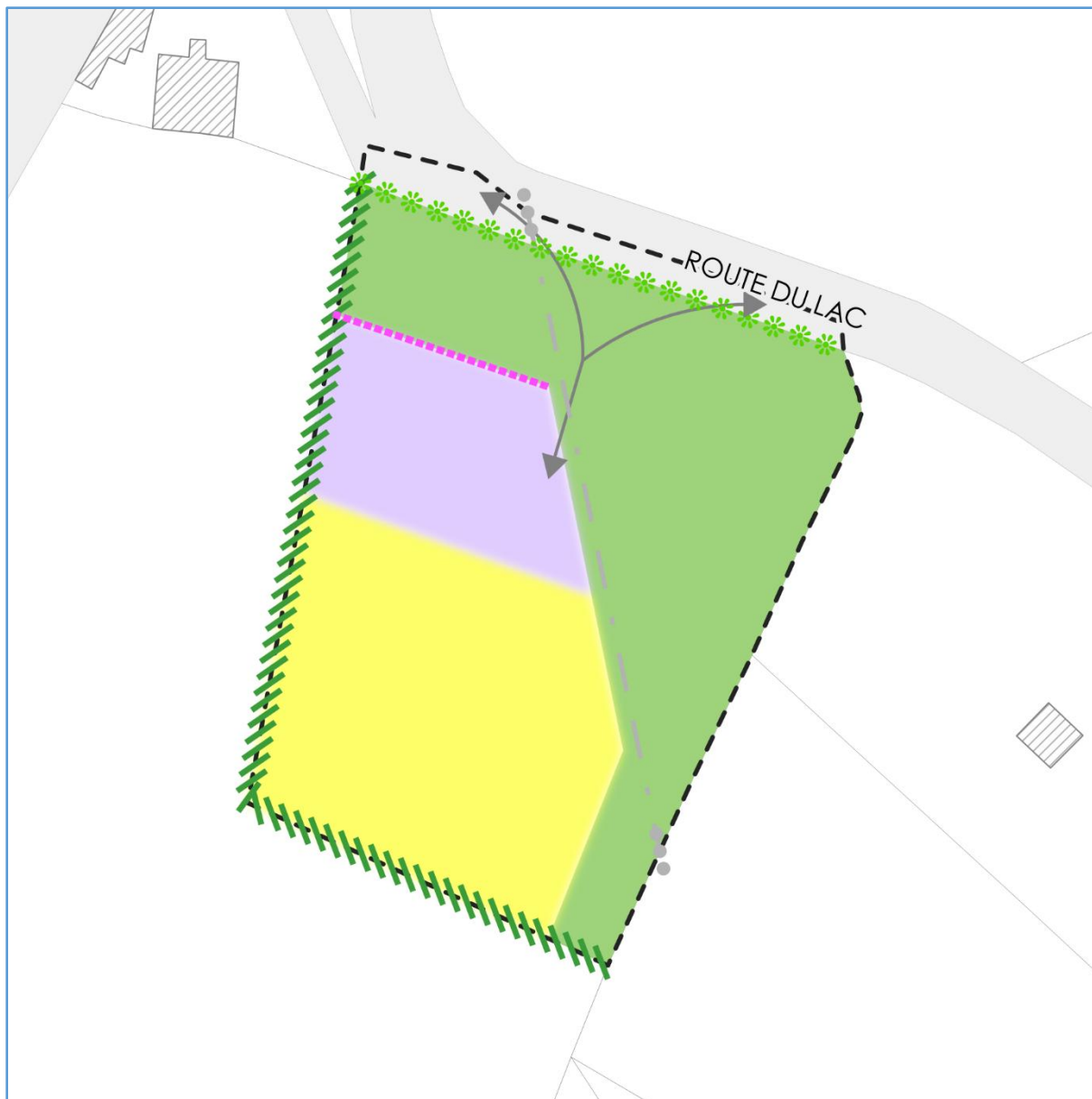
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 000 m ² est située au hameau l'Huis Raquin, route du lac.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent présenter un faitage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la rue. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. La haie existante doit être conservée 7. Une transition paysagère à l'est du secteur doit être aménagée , notamment en conservant une bande non construite et paysagée.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « La Rue Perrin – Pierre Moison »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Chastellux-sur-Cure



	Transition paysagère à créer/conserv		Habitat R+1(+C)
	Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer		Activité
	Principe d'accès / de voirie		Périmètre de l'OAP
	Recul d'implantation du bâti		Bâti existant à la date d'approbation du PLUi
	Voie aérienne d'électrification à prendre en compte		Limites parcellaires
	Espace paysager à créer/conserv		

Chastellux-sur-Cure



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 4 400 m ² , dont 1 000 m ² pour de l'activité économique et 1 650 m ² pour de l'habitat, est située à la Rue Perrin.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la surface constructible. 2. En plus d'une construction d'habitation, le site a vocation à accueillir une activité économique compatible avec la vocation résidentielle du secteur.
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées à 3 mètres de la ligne électrique (hors annexes), à moins qu'un déplacement de l'ouvrage soit convenu avec le gestionnaire de réseau. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents). 6. Les constructions doivent s'implanter de façon à limiter les mouvements de terre (cf. OAP Trame Verte et Bleue). Pour ce faire, un recul d'implantation du bâti est notamment attendu pour tenir compte du talus.
Accès, voirie et stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 8. Un accès permettant une sortie en toute sécurité des engins nécessaires à l'activité économique devra être aménagé route du lac.
Intégration paysagère	9. La haie existante au nord du secteur doit être conservée 10. Une transition paysagère à l'ouest et au sud du secteur doit être aménagée, notamment en conservant une bande non construite et paysagée. Exemple d'insertion paysagère : 11. L'espace laissé libre de toute construction, comme représenté au schéma de principe, doit être paysager et traité de manière perméable.

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.29)**.

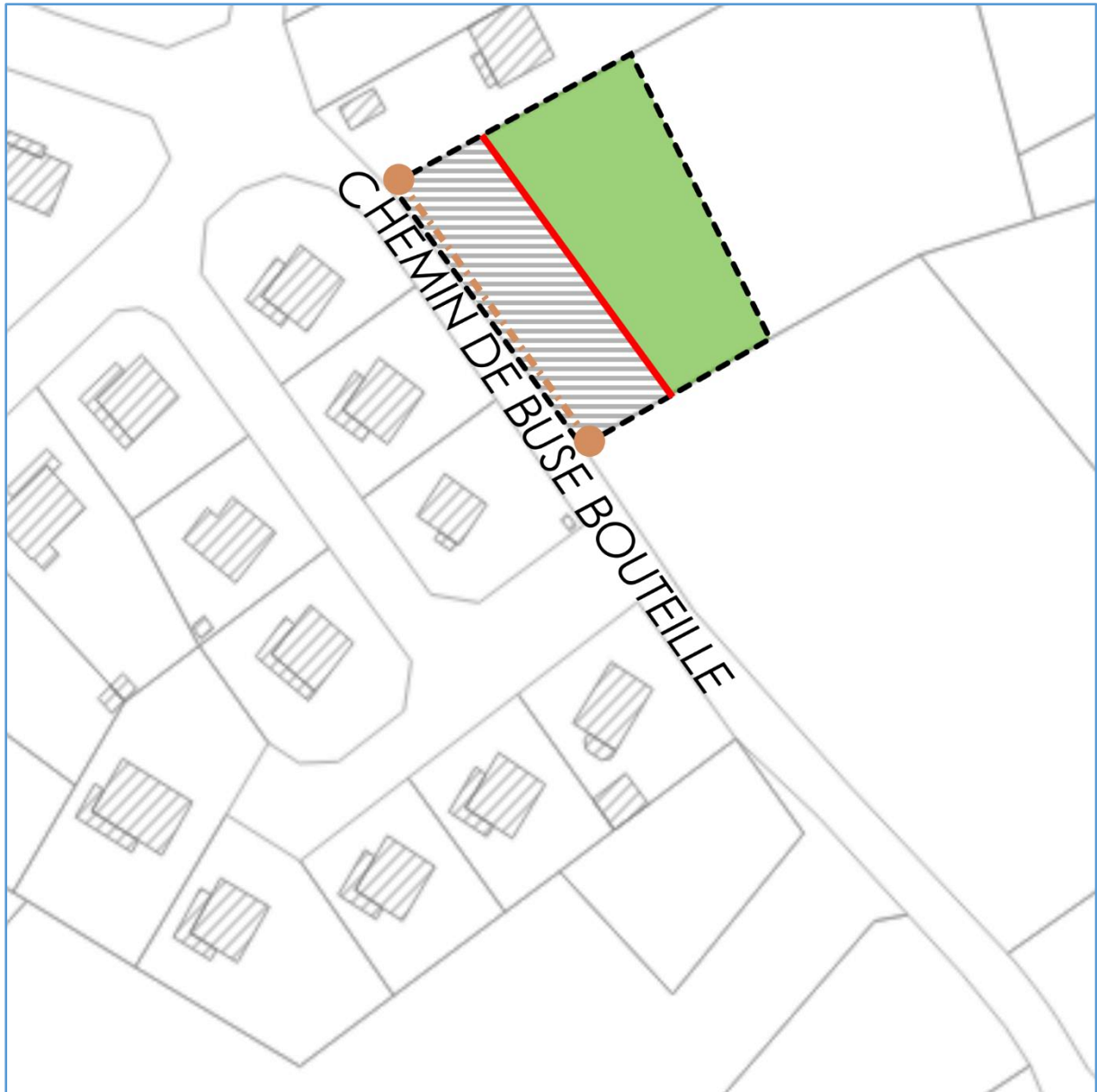
Châtel-Censoir



Orientation d'aménagement et de programmation de Châtel-Censoir

Localisation et périmètre de l'OAP de Châtel-Censoir







➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 400 m ² est située chemin de Buse bouteille.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 12 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Compte tenu de la pente, les constructions peuvent déroger au règlement de la zone et doivent être implantées en bas de coteau. 4. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. L'espace libre restant doit être paysager. 9. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.

Cussy-les-Forges



Orientations d'aménagement et de programmation de Cussy-les-Forges

Localisation et périmètre des OAP de Cussy-les-Forges

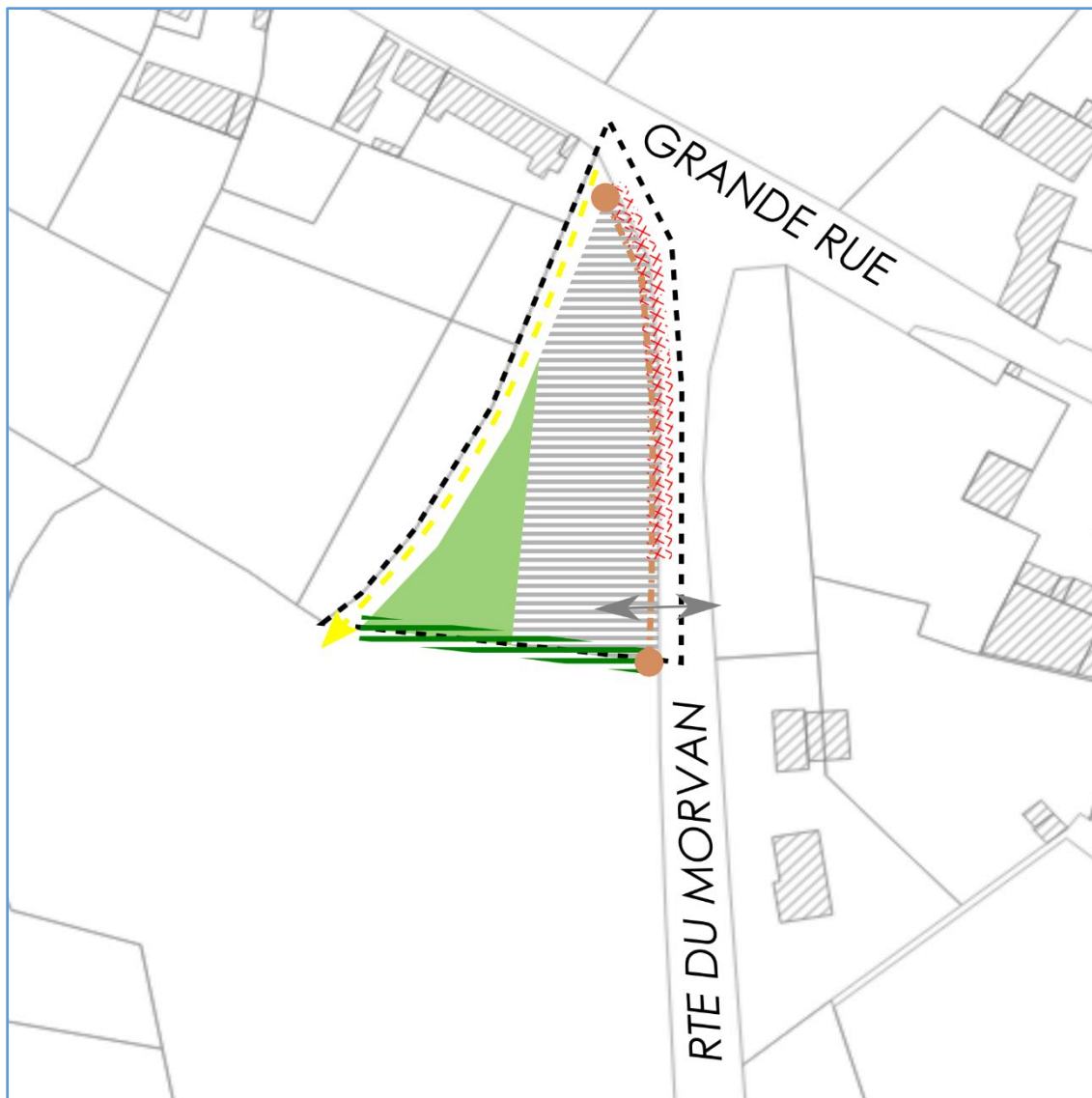
Cussy-les-Forges





OAP n°1 – Secteur « Les Prés Monfoix »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 4 000 m ² est située au croisement de la Grande rue et de la route du Morvan.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 4 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Étant donné sa localisation, l'accès doit être mutualisé et se limiter au sud du secteur d'aménagement. 7. Un accès depuis la grande rue doit être laissé libre à l'arrière du secteur.
Intégration paysagère	8. Une transition paysagère doit être aménagée au sud du secteur. 9. La haie existante située à l'ouest du secteur doit être conservée. 10. L'espace libre restant doit être paysager. 11. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.
Risques et nuisances	12. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées. 13. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 14. Un point d'attention sera également porté au respect de l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

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.29).



OAP n°2 – Secteur « Rue du Pilier vert »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 1 000 m ² est située rue du Pilier vert.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Intégration paysagère	5. L'espace libre restant doit être paysager. 6. Une transition paysagère doit être aménagée en périphérie du secteur. 7. L'arbre situé au bord de la rue du pilier vert est un arbre centenaire à conserver.
Risques et nuisances	8. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées. 9. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 10. Un point d'attention sera également porté au respect de l' OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Rue Neuve »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 500 m ² est située rue Neuve (au sud du bourg).
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Intégration paysagère	4. La haie située le long de la rue Neuve doit être conservée (hors accès aux constructions) .
Risques et nuisances	15. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées. 16. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées . 17. Un point d'attention sera également porté au respect de l' OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement .

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.29)**.



OAP n°4 : Extension économique

➤ Schéma des principes d'aménagement



Cussy-les-Forges



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP		Cette OAP d'une superficie de 4 600 m ² est située route du Morvan.
Intégration paysagère	1.	Une transition paysagère doit être aménagée face à la route du Morvan.
Risques et nuisances	2.	Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées.
	3.	Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
	4.	Un point d'attention sera également porté au respect de l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

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.29).



OAP n°5 – Secteur « Presles – Les Sourdes »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 400 m ² est située sur le hameau de Presles, rue des prés Robin.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Une transition paysagère doit être aménagée au nord et à l'ouest du secteur. 7. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 8. La haie existante (rue des Prés Robin) doivent être conservées.

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.29)**.

Domecy-sur-Cure



Orientation d'aménagement et de programmation de Domecy-sur-Cure

Localisation et périmètre de l'OAP de Domecy-sur-Cure





OAP – Secteur « Usy - Les Eaubues »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,35 ha dont 1 ha constructible est située sur le hameau d'Usy, aux Eaubues
Préalable à l'ouverture à l'urbanisation	1. Le secteur doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.
Densité et typologie de logements attendus	2. Une densité brute¹⁷ minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 12 logements minimum. 3. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	4. Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 5. Les constructions devront respecter les principes de reculs signalés sur le schéma de principe. 6. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 7. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. Deux placettes paysagées doivent être aménagées selon le schéma de principe. 10. Des cheminements doux seront aménagés de façon à connecter les placettes et desservir les constructions. 11. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 12. Les haies existantes doivent être conservées (sauf création d'accès).

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.29)**.

¹⁷ Densité brute : rapport entre le nombre de logements produits et l'espace ouvert à l'urbanisation (espaces communs et voirie inclus)

Domecy-sur-le-Vault



Orientation d'aménagement et de programmation de Domecy-sur-le-Vault

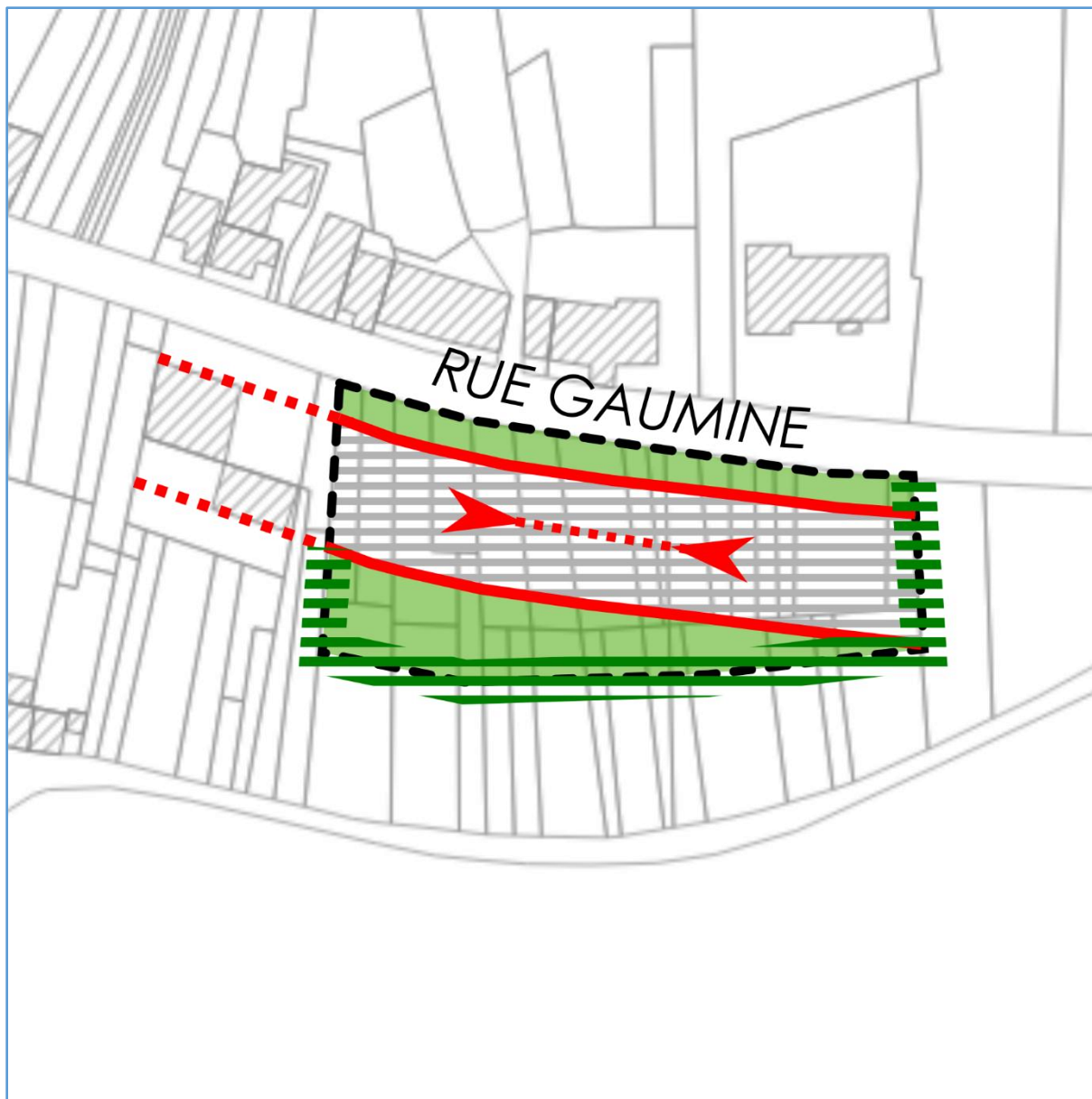
Localisation et périmètre de l'OAP de Domecy-sur-le-Vault





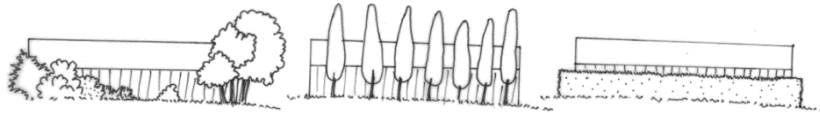
OAP – Secteur « Rue Gaumine »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 2 400 m ² est située rue Gaumine.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent présenter un faitage parallèle à l'axe de la route. 4. Les constructions auront une hauteur maximale correspondant à R+1+C 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	7. Les accès doivent se faire par la rue Gaumine. 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. Un soin particulier doit être apporté au traitement paysager du sud du secteur, afin d'insérer au mieux les constructions dans la vue donnant sur le village depuis la RD71. Exemple d'insertion paysagère :  10. L'espace libre situé entre l'alignement de la voie et les constructions doit être paysager.

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.29)**.

Étaule



Orientations d'aménagement et de programmation d'Étaule

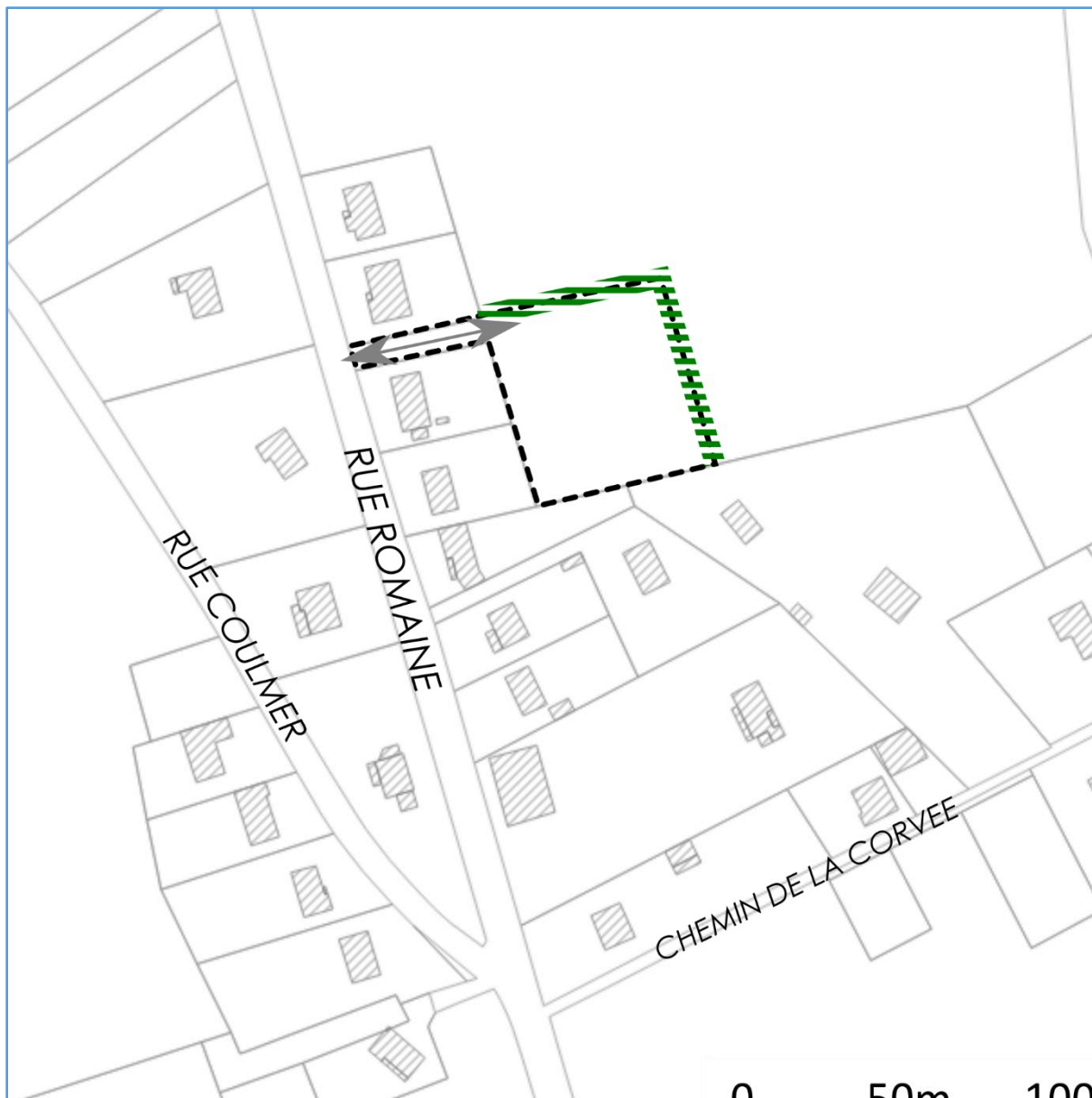
Localisation et périmètre des OAP d'Étaule





OAP n°1 – Secteur « Vassy - Rue romaine »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

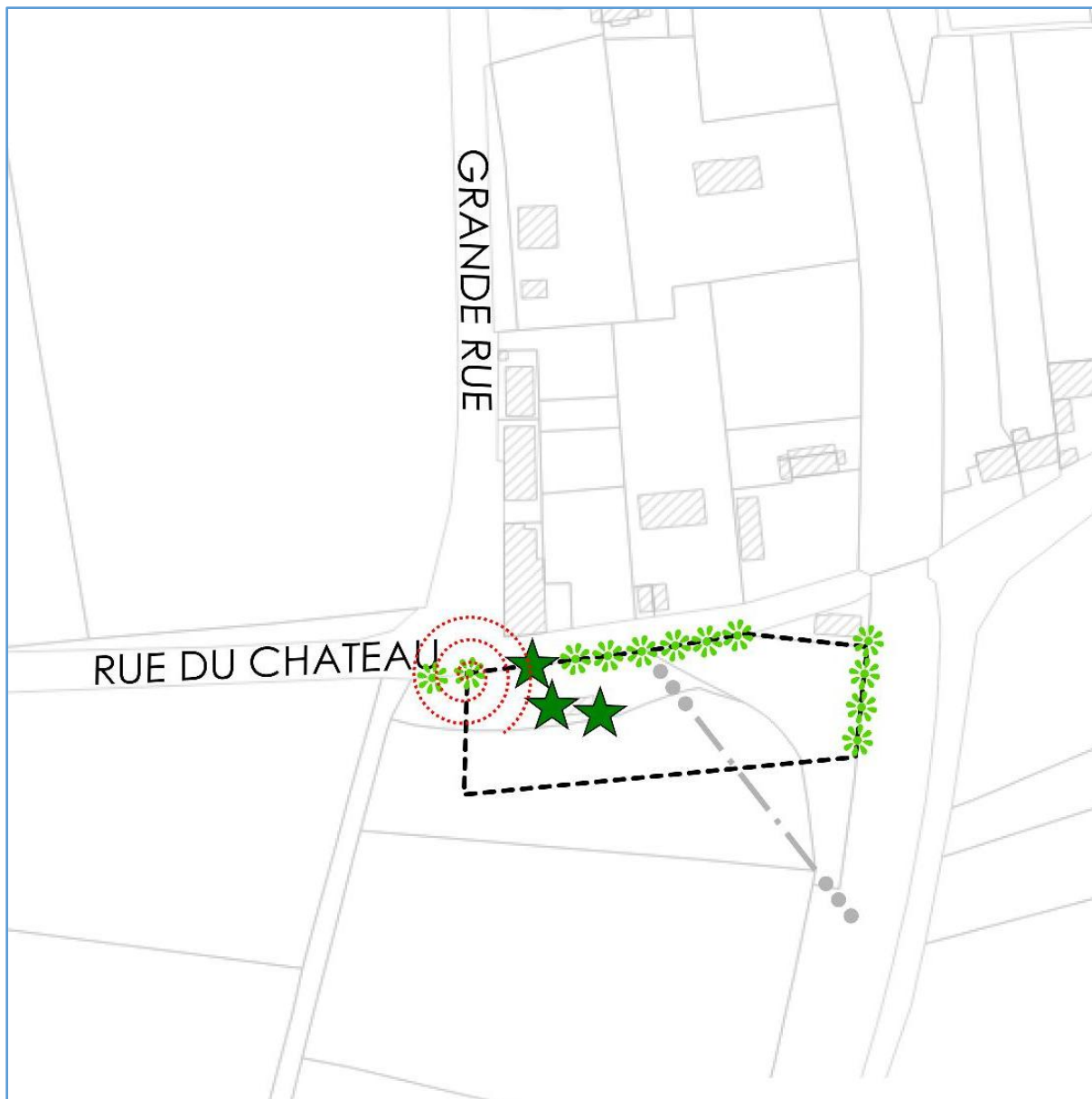
Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 000 m ² est située rue romaine.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 4 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès doit être mutualisé et se faire par la rue romaine. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Une transition paysagère au nord et à l'est du secteur doit être aménagée.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Champ l’ormeau »

➤ Schéma des principes d’aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 200 m ² est située rue du château.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents). 5. Les constructions doivent être éloignées d'au moins 3 mètres de la ligne électrique à l'exception des annexes et extensions.
Accès, voirie et stationnement	6. L'accès doit se faire par la rue du château. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Un soin particulier doit être apporté à l'unité foncière située en entrée de ville. 9. Les arbres identifiés par une étoile verte doivent être conservés. 10. Les haies existantes doivent être conservées.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Champs Gault »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 1 900 m ² est située rue du château.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès doit se faire par la rue du château. 6. Le chemin existant situé à l'est du secteur doit être conservé en cheminement piéton. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Les arbres identifiés par une étoile verte doivent être conservés.

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.29).

Foissy-lès-Vézelay



Orientations d'aménagement et de programmation de Foissy-lès-Vézelay

Localisation et périmètre des OAP de Foissy-Lès-Vézelay



Foissy-lès-Vézelay



OAP n°1 – Secteur « Rue de Seigland »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 000 m ² est située rue de Seigland.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de 4 logements minimum est attendue. 2. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Afin d'accompagner la perspective vers le clocher et renforcer la perception de l'entrée du village, les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent présenter un faitage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la route. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. L'espace laissé libre à l'arrière des constructions devra être arboré. 9. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Rue du Faîte du Mont »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

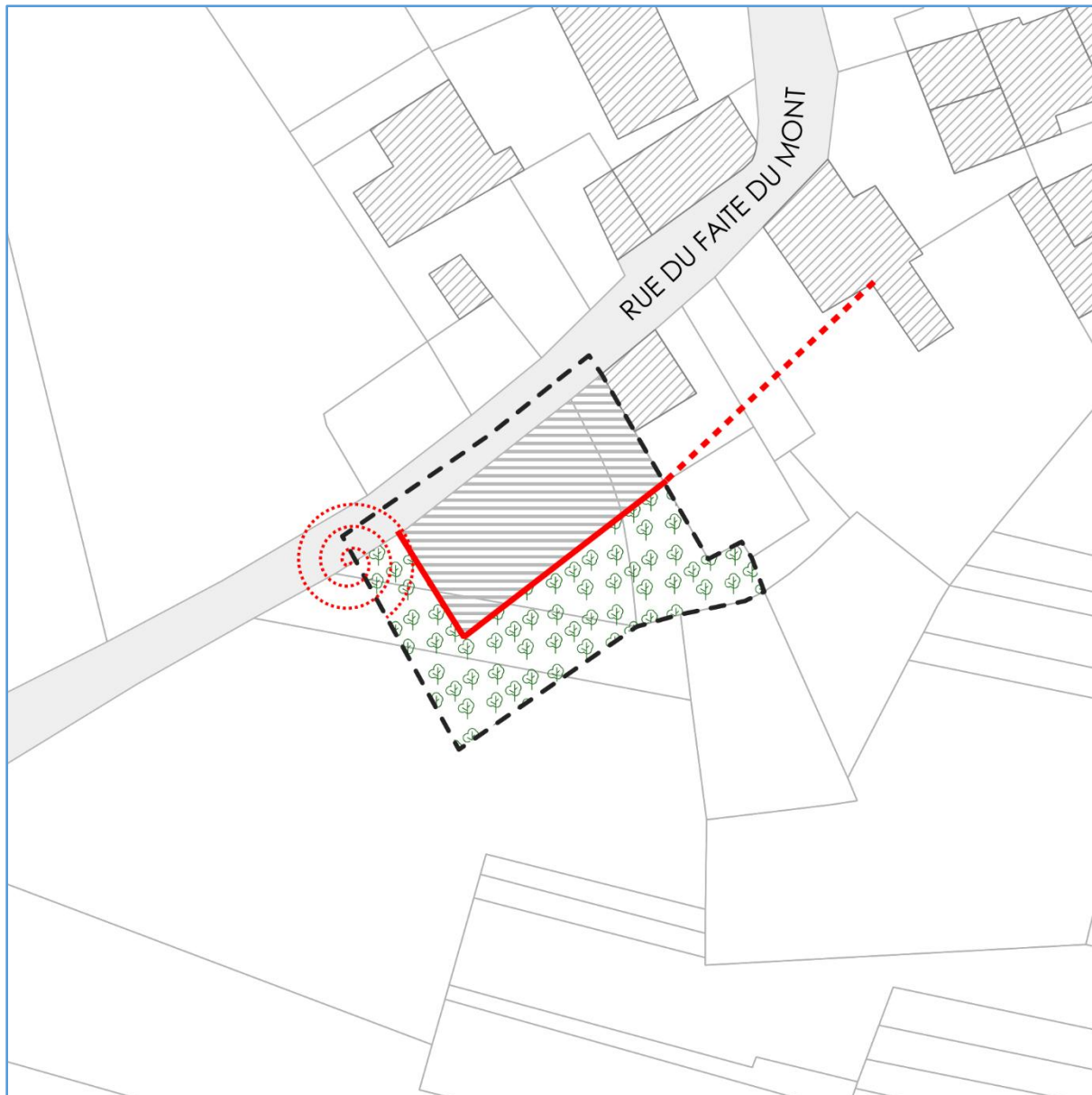
Situation et superficie de l'OAP Cette OAP d'une superficie de 1 700 m ² est située rue du Faîte du Mont.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de 2 logements minimum est attendue..
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	4. Afin de préserver le muret, donnant sur la rue, et l'espace de détente, situé au nord du secteur, la création d'accès est interdite en dehors d'un accès mutualisé, tel que signalé au schéma de principe. 5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Le muret signalé sur le schéma de principe doit être préservé. 7. L'espace laissé libre entre la rue et les constructions devra être paysager. 8. L'espace situé au nord du secteur devra conserver un aspect arboré (cf. schéma de principe).

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Vignes du mont »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Foissy-lès-Vézelay



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 550 m ² est située rue du Faîte du Mont, en sortie du village.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Un soin particulier sera apporté à ce secteur situé en entrée de village. 7. Le secteur devra conserver l'ensemble des arbres présents.

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.29)**.

Fontenay-près-Vézelay



Orientations d'aménagement et de programmation de Fontenay-près-Vézelay

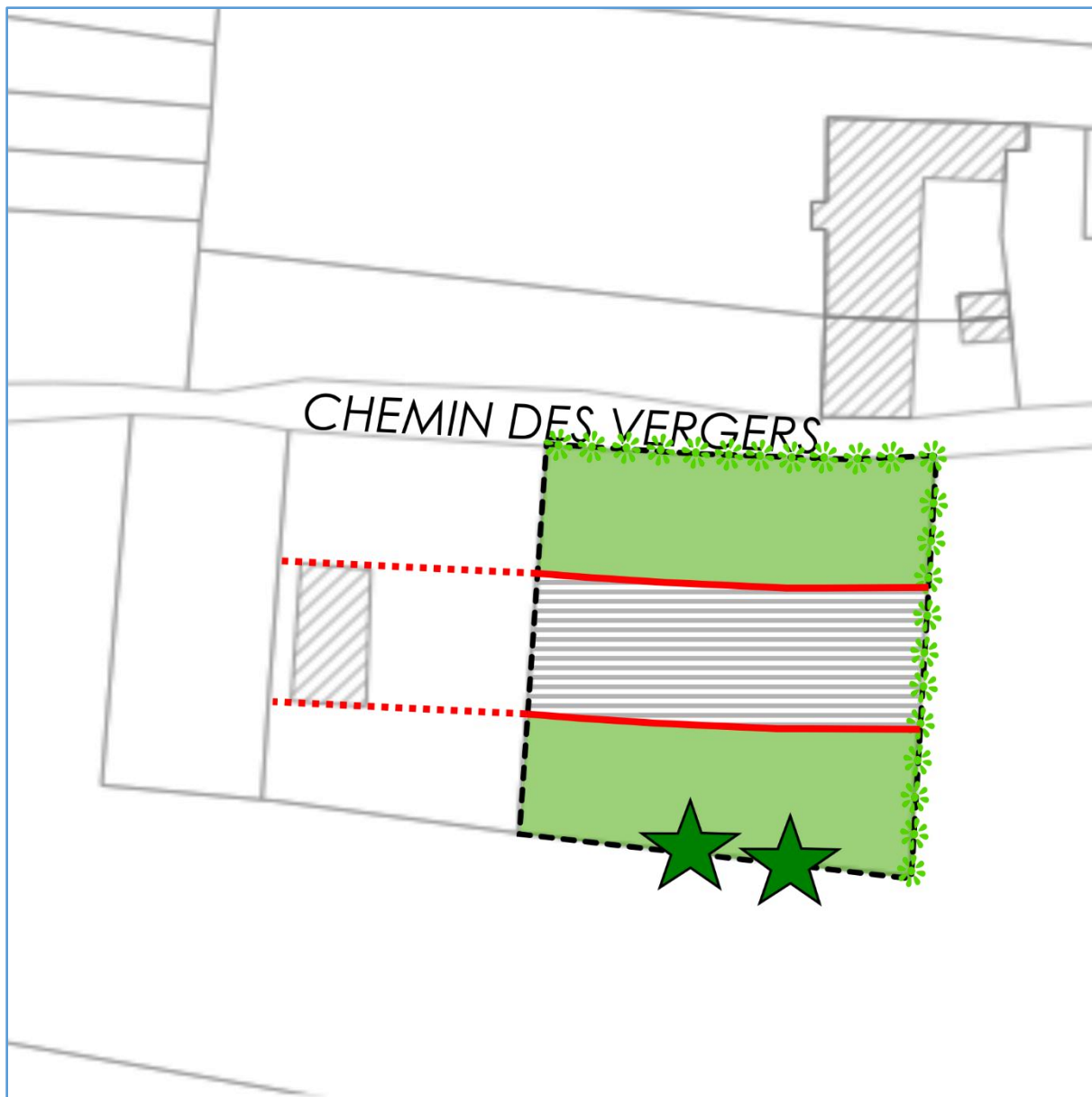
Localisation et périmètre des OAP de Fontenay-près-Vézelay





OAP n°1 – Secteur « Pouilly - Sur les vergers »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Fontenay-près-Vézelay



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 500 m ² est située sur le hameau de Pouilly, chemin des vergers.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent avoir pignon sur rue comme les constructions voisines. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes.
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. La haie paysagère donnant sur le chemin des Vergers doit être conservée et revitalisée (hors accès aux constructions). 7. La haie paysagère située à l'est du secteur doit être conservée et revitalisée. Elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. 8. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 9. Les deux noyers situés au sud du secteur doivent être conservés. 10. Les clôtures doivent être de type « paysanne » (piquet en bois et grillage galvanisé).

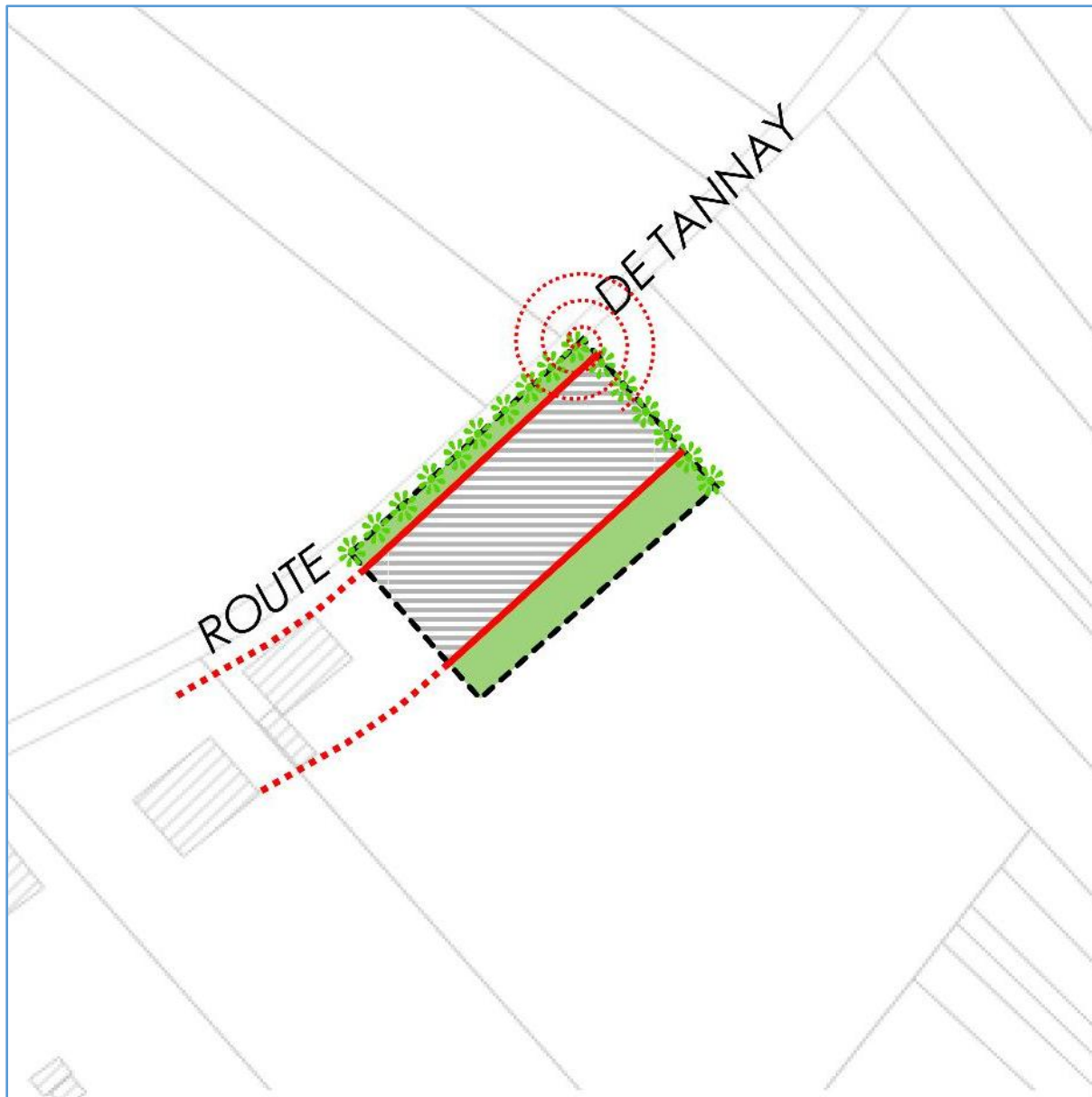
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Fontenay-près-Vézelay



OAP n°2 – Secteur « Les Hates »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Fontenay-près-Vézelay



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

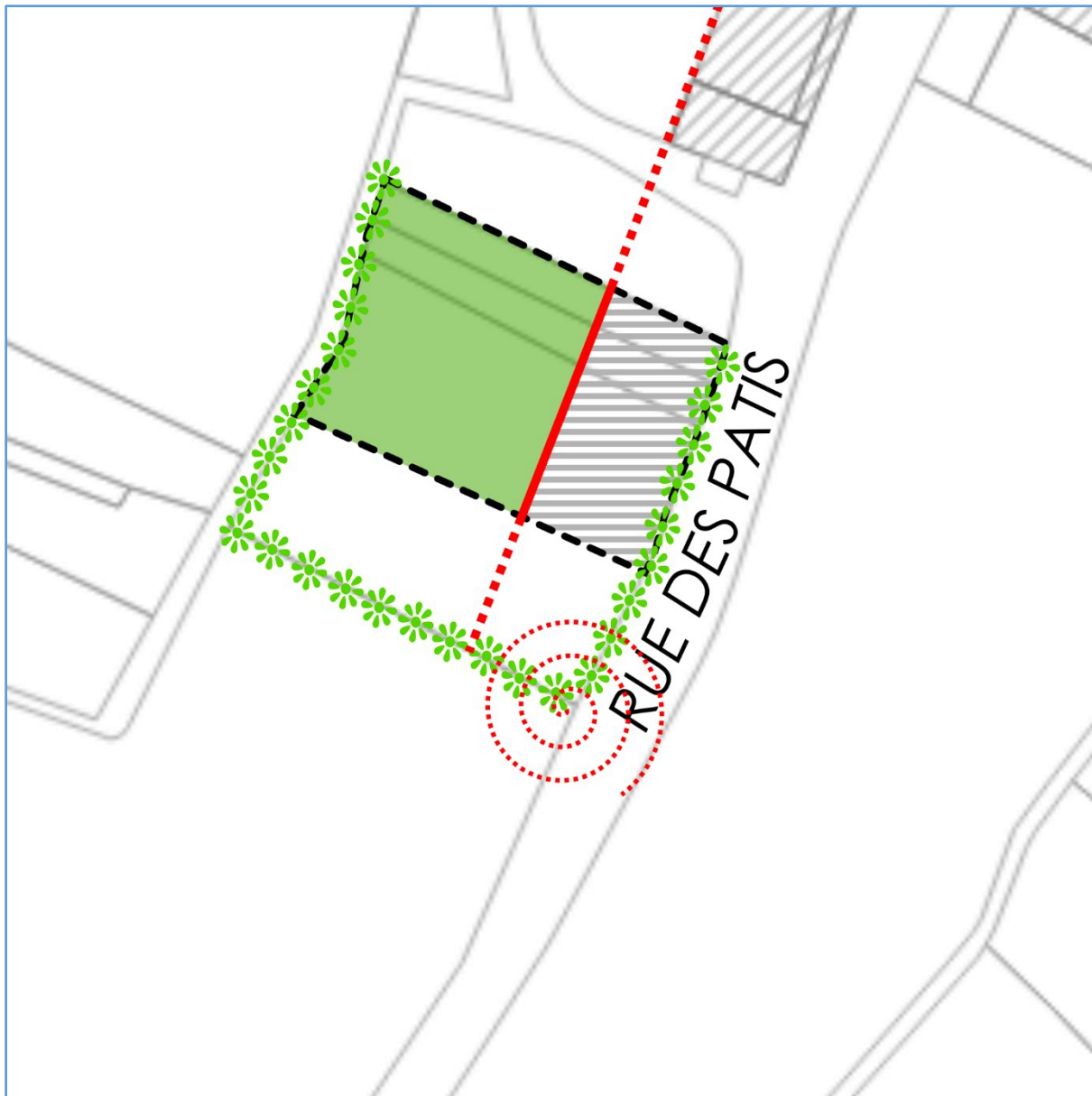
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 100 m ² est située à la sortie du bourg, route de Tannay.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès existant doit être conservé et permettre de desservir les constructions. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 8. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 9. La haie paysagère située au nord et à l'est secteur doit être conservée et revitalisée.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Sœuvres - Rue des Pâtis »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Fontenay-près-Vézelay



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1000 m ² est située sur le hameau de Sœuvres, rue des Pâtis.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 7. La haie paysagère située en périphérie du secteur doit être conservée (hors accès aux constructions). 8. Les arbres composant la haie au sud-ouest du secteur doivent être conservés. 9. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager.

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.29)**.



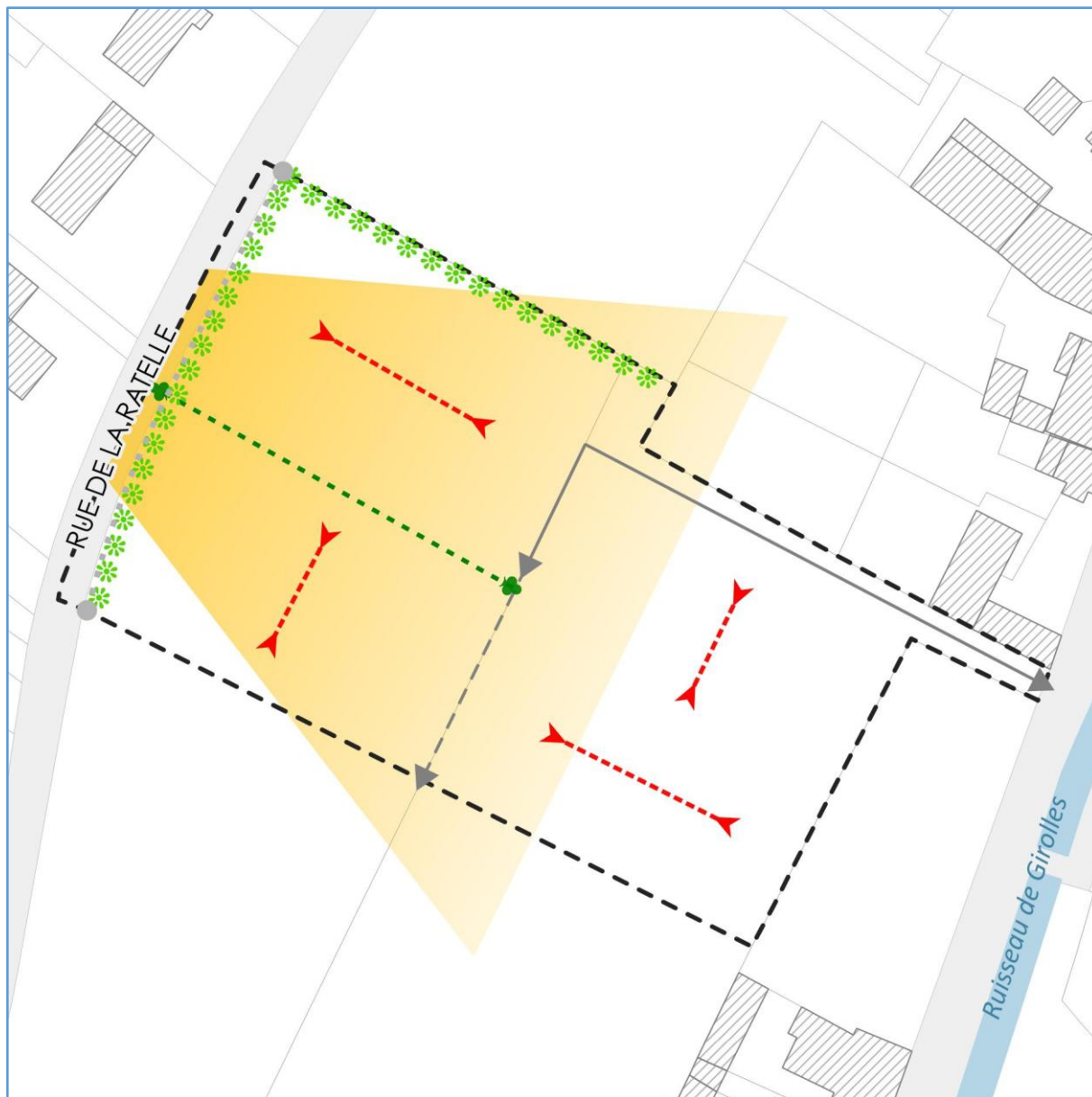
Orientations d'aménagement et de programmation de Girolles





OAP n°1 – Secteur « Pré aux moines »

➤ Schéma des principes d'aménagement



➤ Sens du faîtage à respecter

↔ Principe d'accès / de voirie

⬢ Cheminement doux

⬢ Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer

● Muret à conserver

➤ Prolongement de voirie à prévoir

⬢ Cône de vue à préserver

⬢ Périmètre de l'OAP

⬢ Bâti existant à la date d'approbation du PLUi

⬢ Limites parcellaires



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

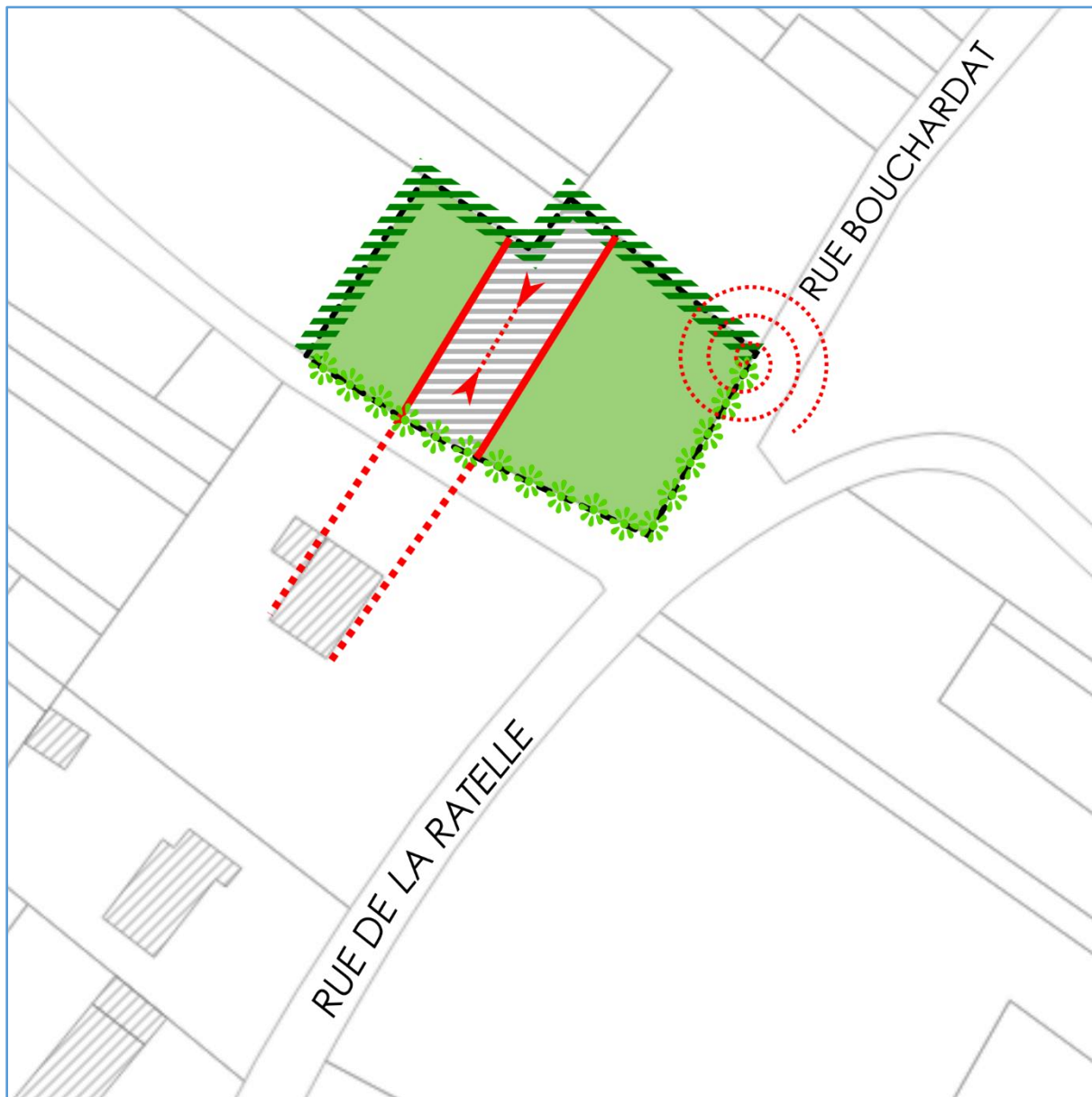
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 6 900 m ² est située derrière la mairie, entre la rue de la Ratelle et la rue Basse.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 7 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès doit se faire obligatoirement par la RD 167. L'accès, à double sens, doit avoir une largeur minimale de 8 mètres. 6. Une continuité piétonne à cette voirie doit être aménagée et déboucher sur la rue de la Ratelle. 7. Une continuité de la voirie doit être prévue en cas d'aménagement au sud du secteur. 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. La haie et le muret existants donnant sur la rue de la Ratelle doivent être conservés et restaurés. 10. 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. 11. Le corps principal des constructions doit présenter un faitage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la pente. 12. Les clôtures réalisées au sein de l'opération doivent être végétales. 13. Les constructions doivent s'implanter de façon à limiter les mouvements de terre (cf. OAP Trame Verte et Bleue).

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « La Ratelle »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP		Cette OAP d'une superficie de 1 200 m ² est située rue Bouchardat.	
Densité et typologie de logements attendus		1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.	
Caractéristiques du bâti		2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de telle façon que le faîtage soit parallèle à l'axe de la rue Bouchardat.	
Stationnement		5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.	
Intégration paysagère		6. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 7. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 8. Une transition paysagère doit être aménagée à l'est et au nord du secteur. 9. Les haies existantes doivent être conservées.	

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.29)**.



Orientations d'aménagement et de programmation d'Island

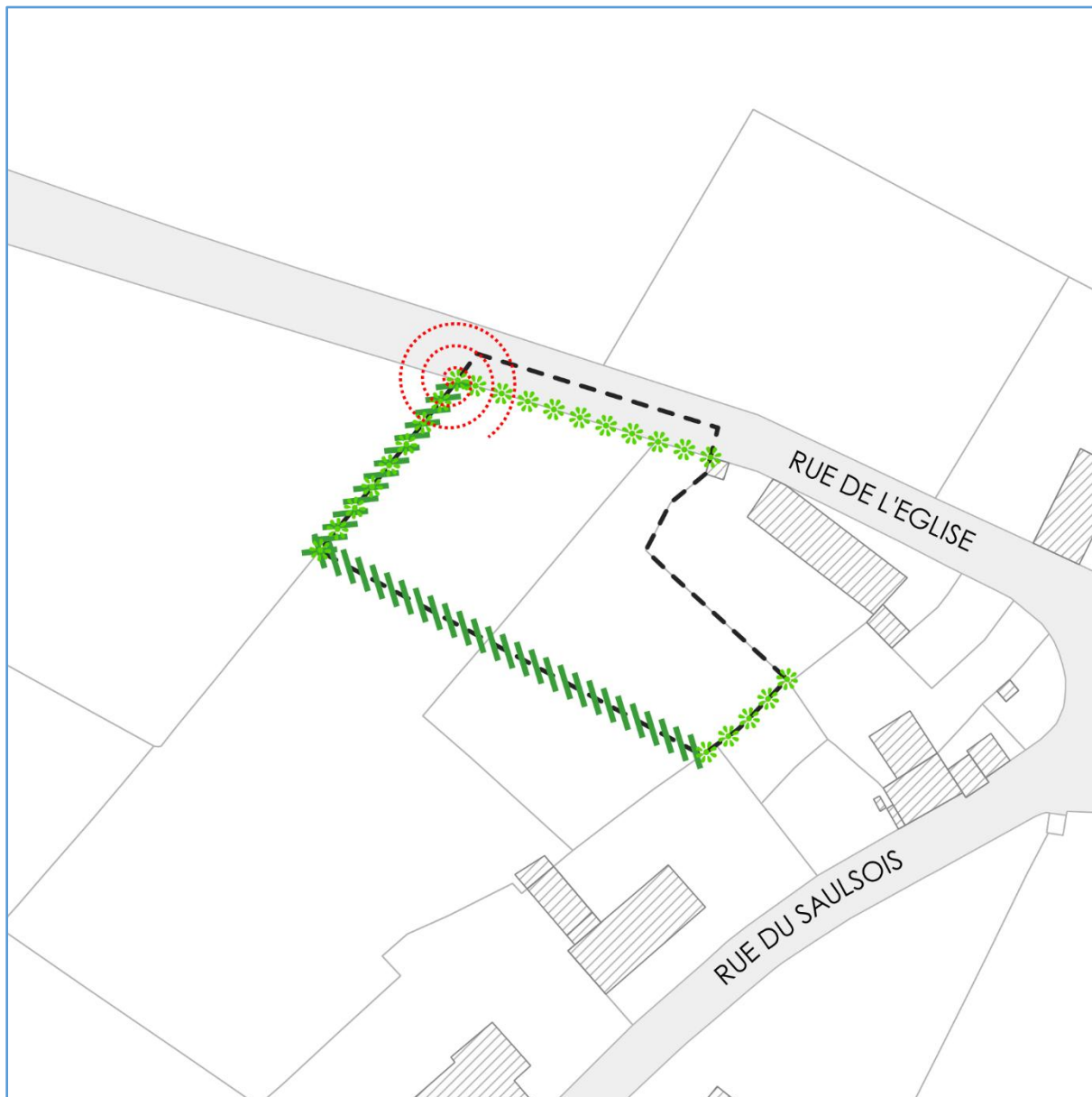
Localisation et périmètre de l'OAP d'Island





OAP – Secteur « Rue de l'église »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 1 900 m ² est située rue de l'église.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	5. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 6. Compte tenu de son emplacement à l'entrée nord-ouest du bourg, une transition paysagère doit être aménagée à l'ouest et au sud du secteur. 7. L'ensemble des haies existantes, indiquées sur le schéma de principe, doivent être conservée (hors accès aux constructions).

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.29)**.

Lichères-sur-Yonne



Orientations d'aménagement et de programmation de Lichères-sur-Yonne

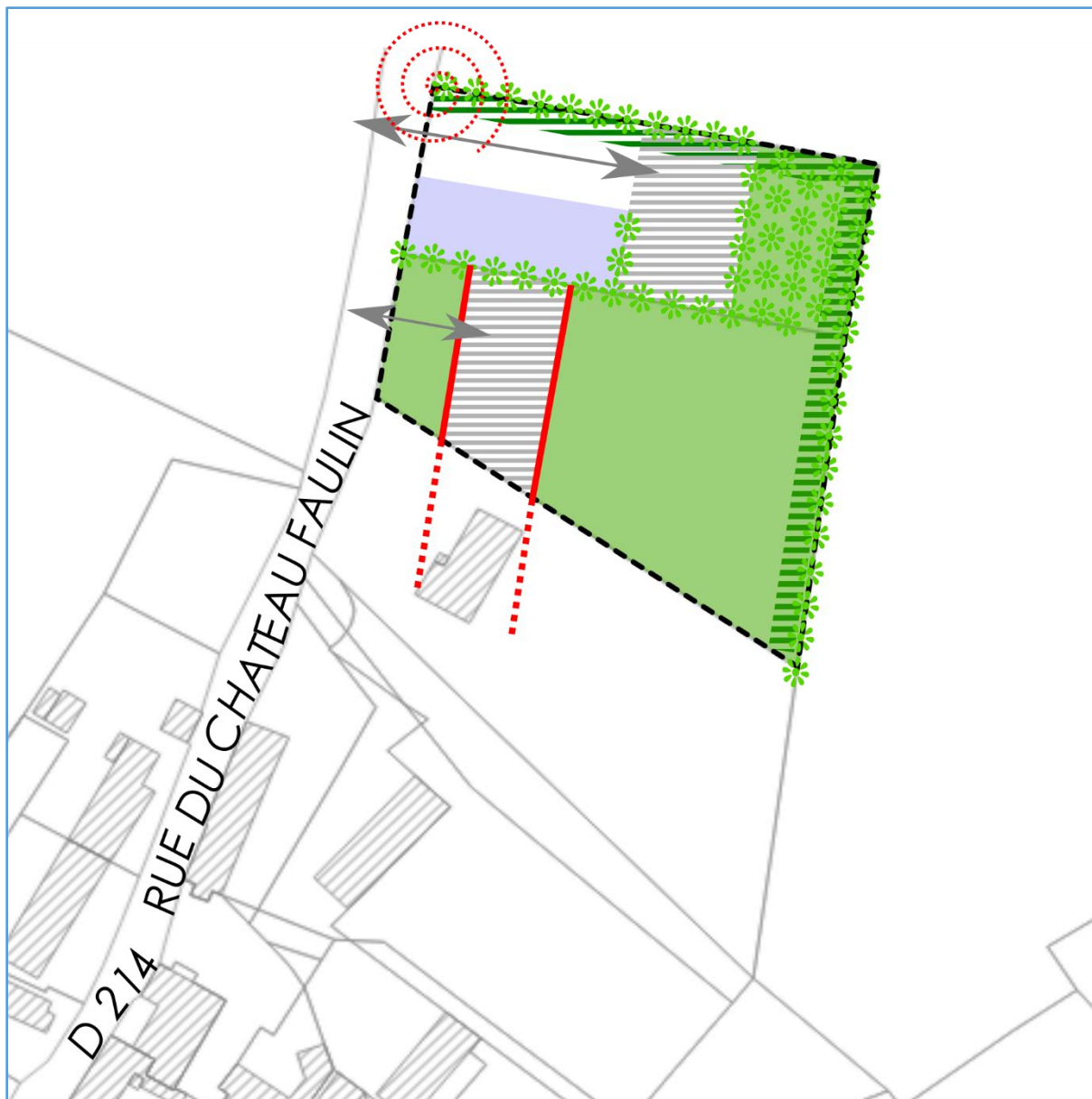
Localisation et périmètre des OAP de Lichères-sur-Yonne





OAP n°1 – Secteur « La Louise »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 5 400 m ² , dont 2 300 m ² pleinement constructibles, est située rue du Château Faulin.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations matérialisées sur le schéma de principe. 3. Les constructions établies sur l'unité foncière située au nord doivent être de type R+C. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville, notamment en aménageant une transition paysagère au nord et à l'est du site. 8. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 9. Les boisements présents au nord-est du secteur doivent être conservés.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Les Higots »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 500 m ² est située entre la rue du Buisson Richardeau et la rue du Château Faulin.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent être de type R+C. 4. Afin de respecter la typologie du bâti existant, les constructions peuvent être accolées et doivent être à l'alignement de la rue. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 9. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 10. Les haies existantes le long de la rue du Château Faulin et de la rue Buisson Richardeau doivent être conservées.

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.29)**.

Lucy-le-Bois



Orientations d'aménagement et de programmation de Lucy-le-Bois

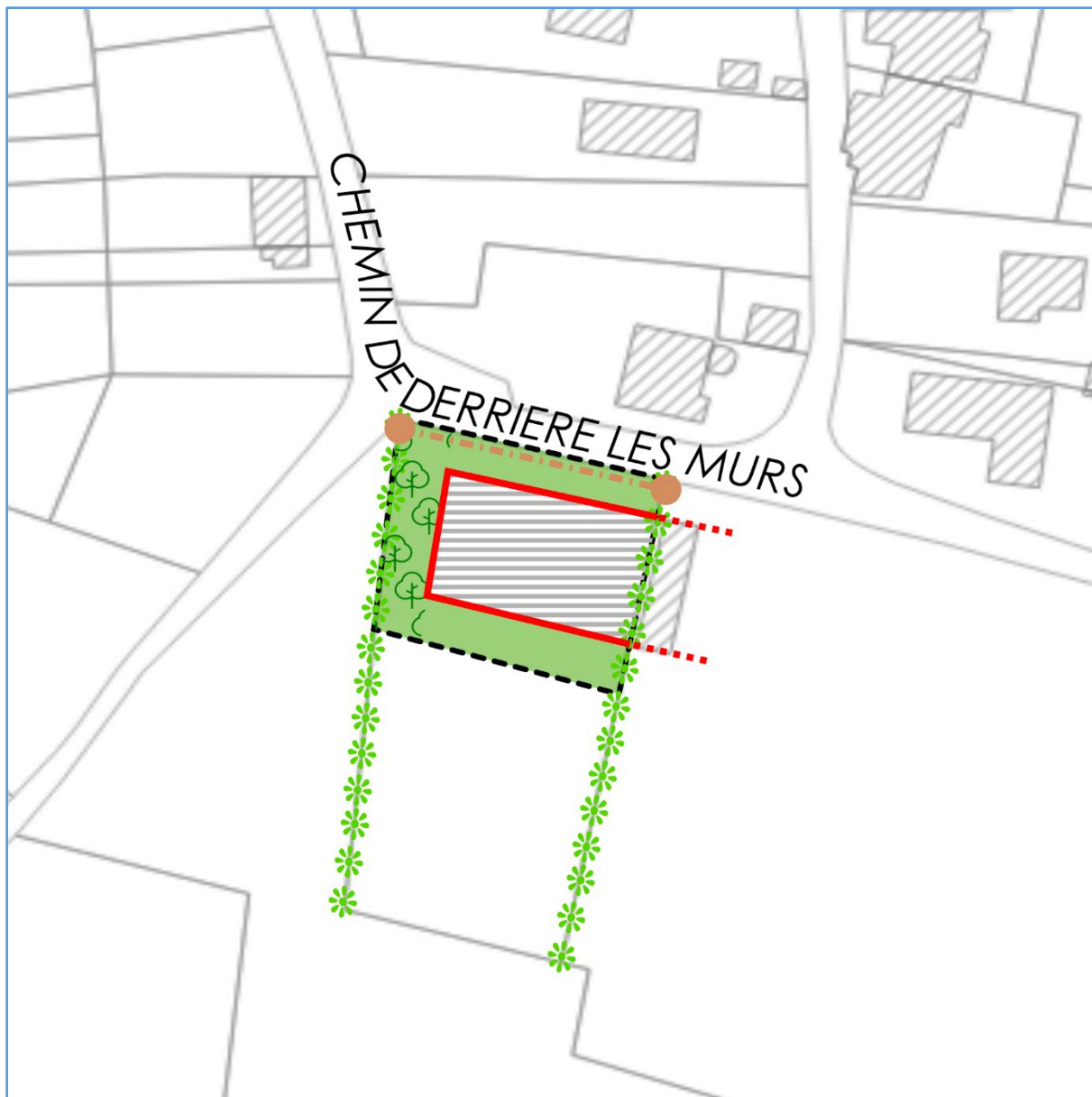
Localisation et périmètre des OAP de Lucy-le-Bois





OAP n°1 – Secteur « Derrière les murs »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

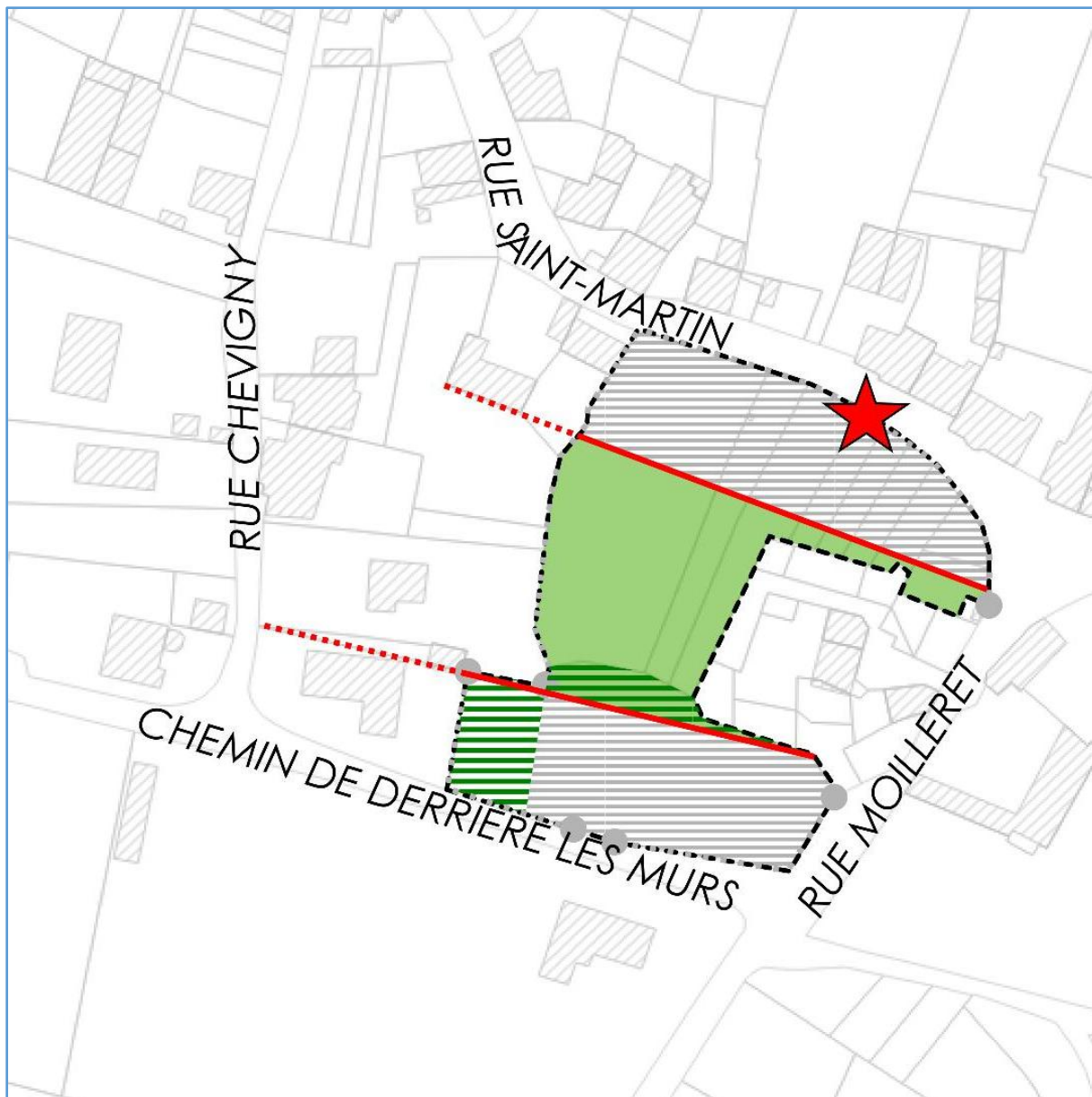
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 000 m ² est située chemin de derrière les murs.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisées sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Les espaces libres doivent être paysagers. 7. Les haies existantes à l'est et l'ouest du secteur doivent être conservées. 8. L'espace laissé libre à l'ouest doit être arboré. 9. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Ilot Saint-Martin »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

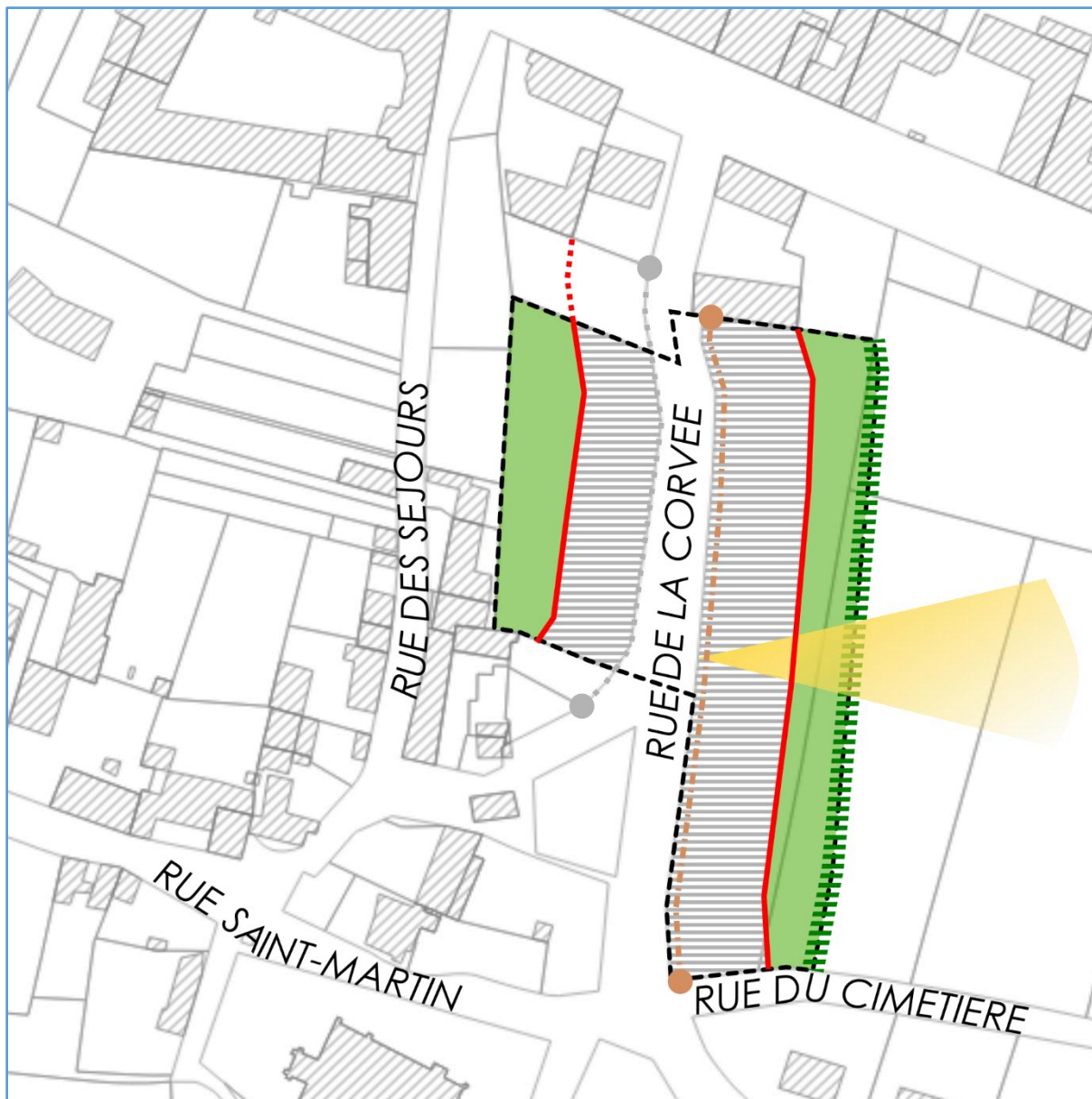
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 5 000 m ² est située en cœur d'îlot délimité par la rue Saint-Martin, la rue Moilleret, le chemin de derrière les murs et de la rue Chevigny.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Afin de respecter la typologie du bâti existant, les constructions peuvent être accolées. 4. Les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantation matérialisées sur le schéma de principe. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. L'espace vert situé au cœur du secteur doit rester paysager et préserver de toute urbanisation. 9. Le mur existant entre les parcelles D 222 et D 223 doit être conservé. Ce mur étant à hauteur du sol, une transition paysagère doit être conservée ou aménagée entre les constructions. 10. Les murs en pierre existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou reconstruits à l'identique. 11. L'élément identifié par une étoile rouge est un porche qui doit être conservé.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Rue de la corvée »

➤ Schéma des principes d'aménagement



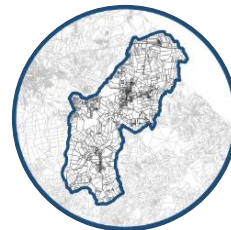


➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendue

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 5 500 m ² est rue de la Corvée.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de 7 logements minimum est attendue : deux dans le secteur à l'ouest de la rue de la corvée et cinq à l'est. 2. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Afin de respecter la typologie du bâti existant, les constructions peuvent être accolées. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Une transition paysagère doit être aménagée à l'ouest du secteur. 8. Les espaces libres restants doivent être paysagers. 9. Le cône de vue donnant sur l'est, depuis la rue de la Corvée, doit être préservé en évitant l'implantation de constructions. 10. Le mur en pierre situé à l'ouest de la rue de la Corvée doit être conservé (hors accès aux constructions). 11. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.

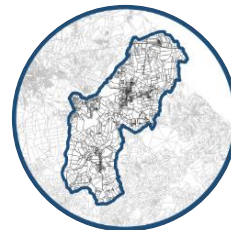
Magny



Orientations d'aménagement et de programmation de Magny

Localisation et périmètre des OAP de Magny





OAP n°1 – Secteur « Pré des Houches »

➤ Schéma des principes d'aménagement

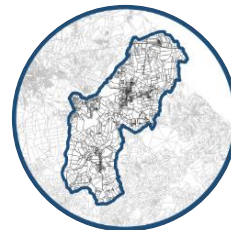




➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 900 m ² est située route de Marrault.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 6 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. 8. Les haies paysagères donnant sur la route de Marrault et à l'ouest du secteur doivent être conservées. 9. L'arbre remarquable à l'ouest du secteur, identifié par une étoile verte, doit être conservé.

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.29).



OAP n°2 – Secteur « Le parc »

➤ Schéma des principes d'aménagement

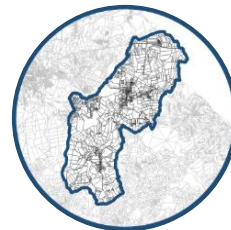




➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

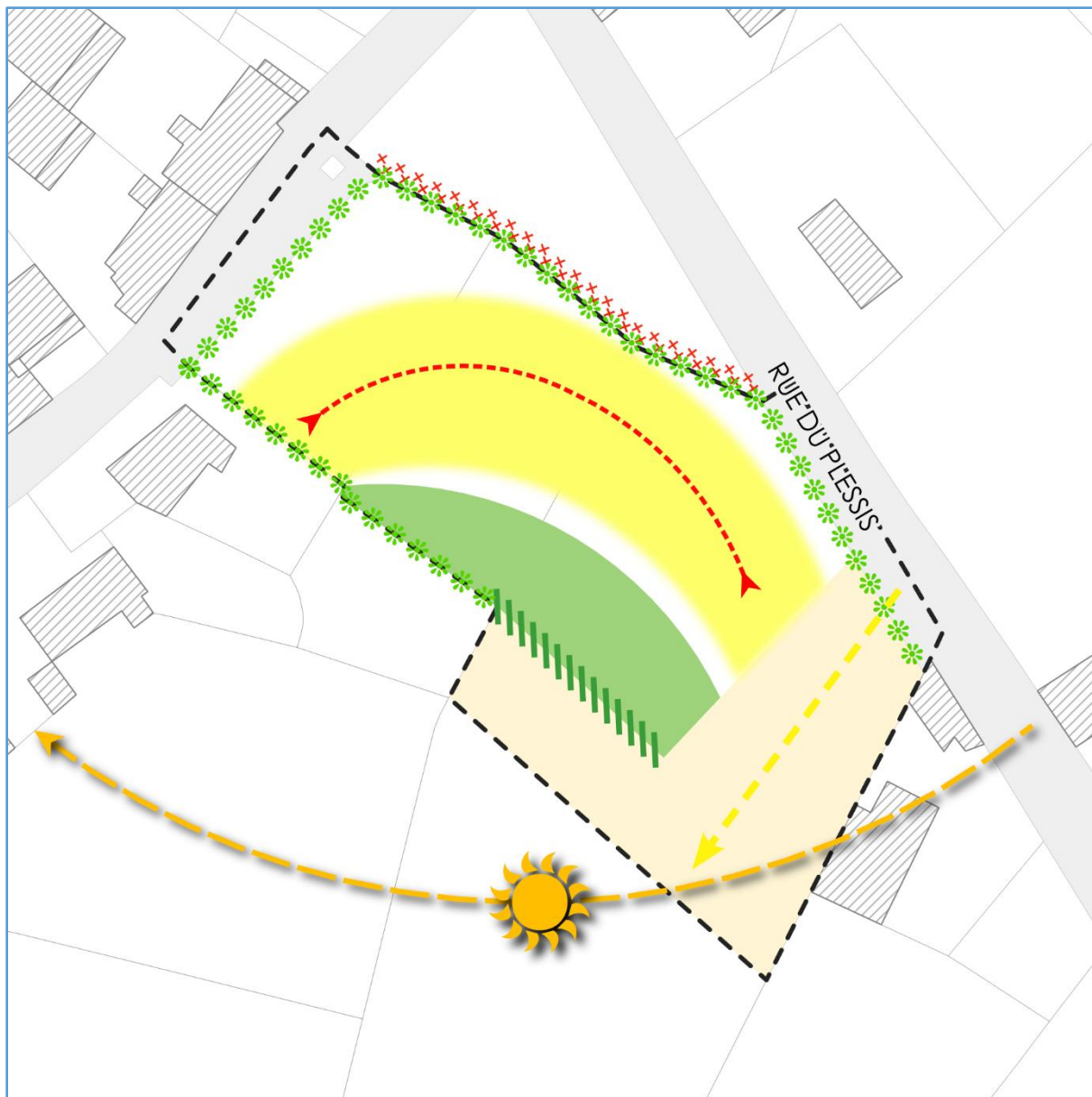
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 700 m ² est située rue du Parc.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Une continuité de la voirie doit être prévue afin de rejoindre la rue de Chaumes du Pougin (à l'ouest du secteur).
Risques et nuisances	6. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 8. L'espace vert et humide situé au sud du secteur doit être préservé de toute urbanisation (réseau de haies, mare et boisements). 9. Un point d'attention sera également porté au respect de l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Marrault – Rue du Plessis »

➤ Schéma des principes d'aménagement





	Sens du faitage à respecter		Espace paysager à créer/conserv
	Transition paysagère à créer/conserv		Espace agricole à préserver
	Accès à maintenir		Habitat R+1(+C)
	Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer		Périmètre de l'OAP
	Création d'accès interdite		Bâti existant à la date d'approbation du PLUi
	Tenir compte des apports solaires		Limites parcellaires



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 6 250 m ² , dont 3 900 m ² constructibles, est située rue du Plessis, au nord du hameau de Marrault.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 13 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Pour tenir compte des apports solaires et de la typologie du hameau, les constructions principales doivent s'organiser de façon à présenter un faîtage parallèle aux voies bordant l'OAP, comme représenté sur le schéma de principe. 3. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux plus les combles (R+1+C), sans être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes.
Accès, voirie et stationnement	5. La création d'accès donnant sur l'espace vert, au nord du secteur, est interdite ; y compris les accès piétons. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 7. Un accès, d'une largeur suffisante pour garantir le passage d'un engin agricole en tenant compte de son rayon de giration (environ 15 mètres de large), doit être conservé au sud-est du secteur, comme représenté sur le schéma.
Intégration paysagère	8. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager ; une transition paysagère est également attendue au sud du secteur, en l'absence de haie. 9. Les haies paysagères encadrant le secteur doivent être conservées et revitalisées. Leur arrachage est toutefois toléré pour la création d'accès.
Risques et nuisances	10. Le sud et le sud-est du secteur étant concernés par un périmètre d'éloignement d'installations agricoles classées, ces espaces devront conserver leur vocation agricole.

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.29)**.

Menades



Orientation d'aménagement et de programmation de Menades

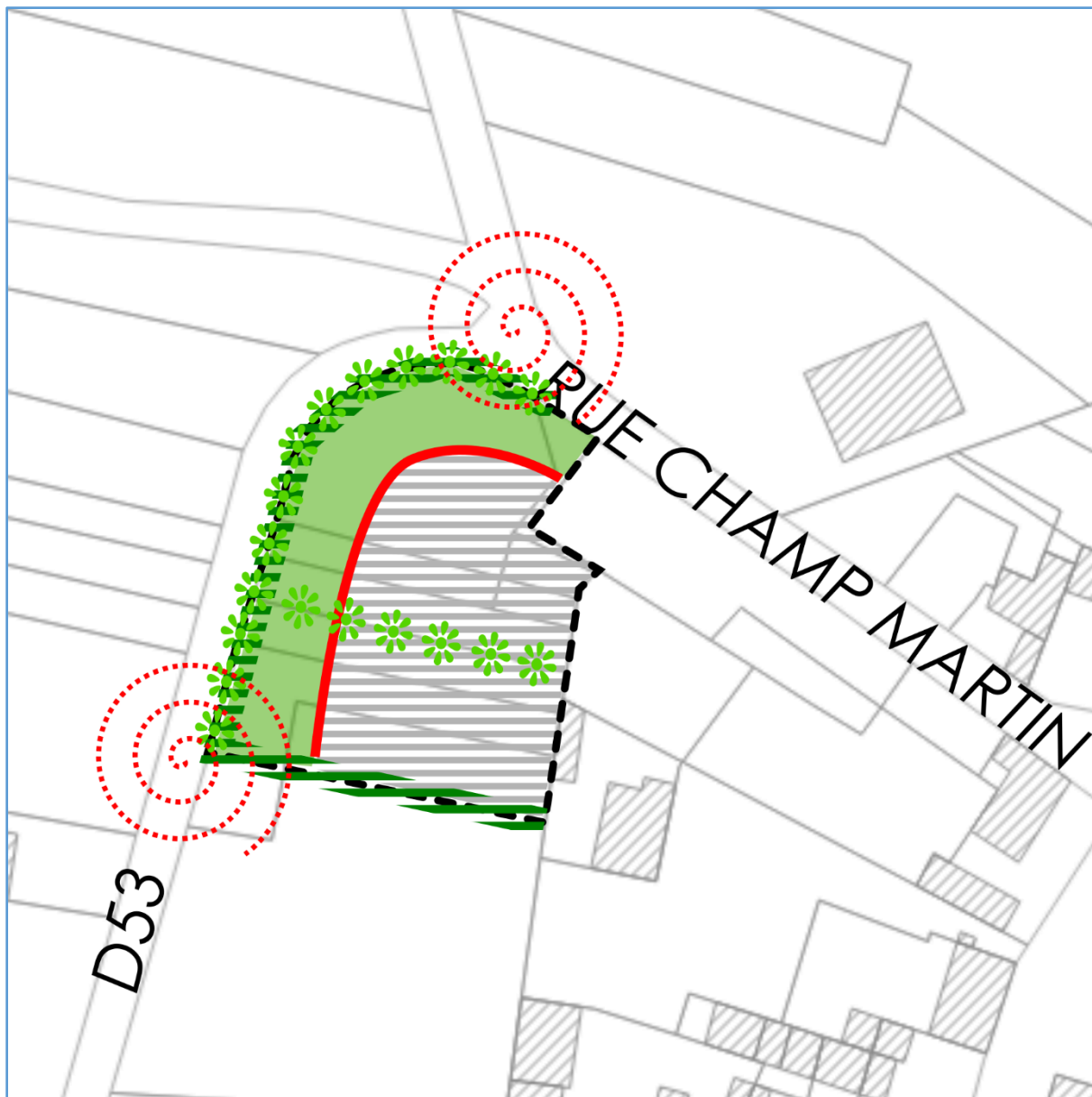
Localisation et périmètre de l'OAP de Menades





OAP – Secteur « Champ Martin »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 000 m ² est située rue Champ Martin, en sortie de Menades.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production d'au moins deux logements est attendue.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	5. Le secteur étant situé en frange du site classé et à l'entrée ouest de Menades, un soin particulier doit être apportée à l'intégration paysagère des constructions, notamment : – en aménageant une transition paysagère sur l'ensemble de la périphérie du secteur – en maintenant un espace libre paysager entre la route et les constructions, tel que représenté sur le schéma de principe. – en conservant les haies paysagères (hors accès aux constructions). Exemple d'insertion paysagère : Oui Non Non

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.29)**.

Merry-sur-Yonne



Orientation d'aménagement et de programmation de Merry-sur-Yonne

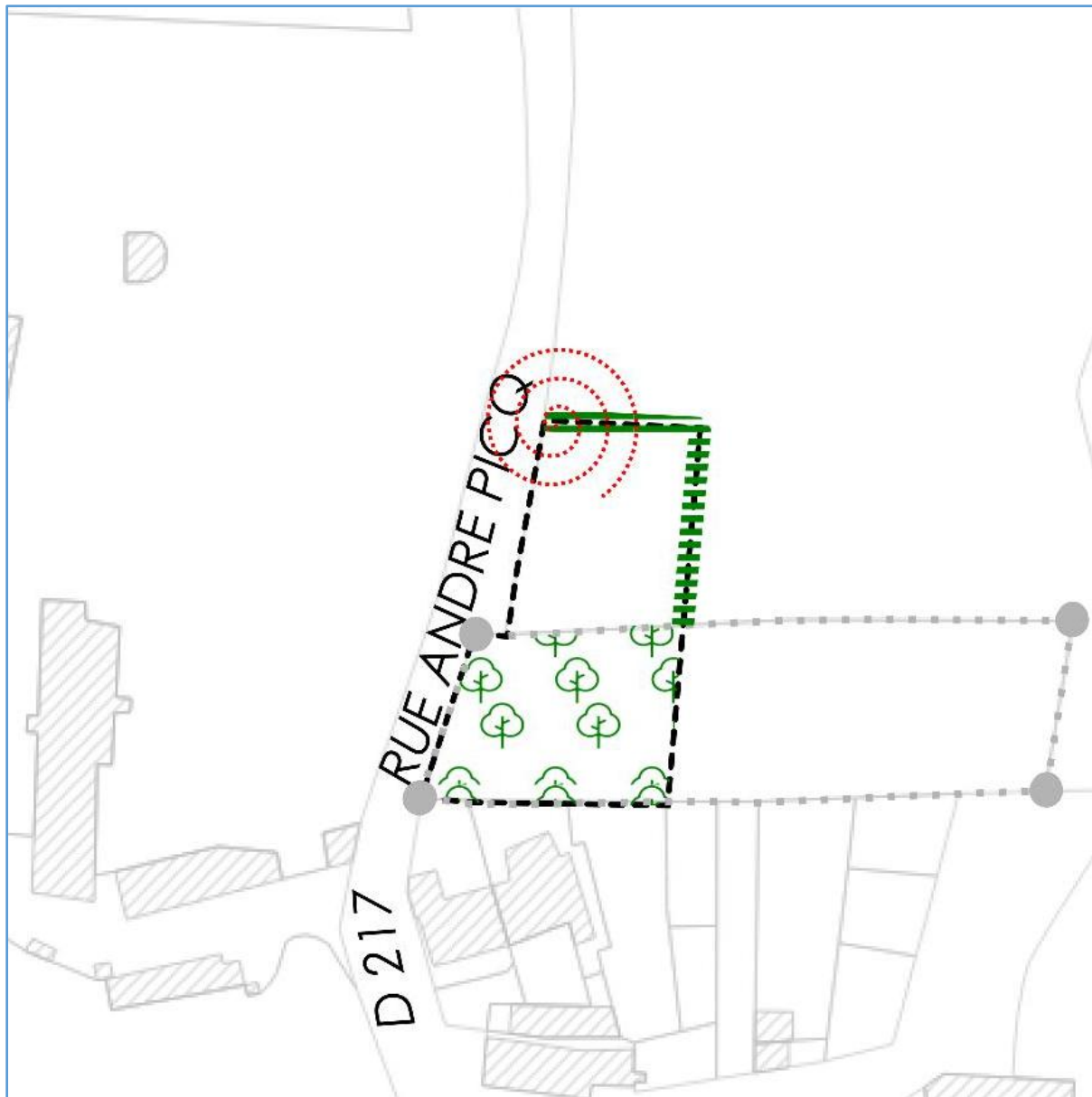
Localisation et périmètre de l'OAP de Merry-sur-Yonne





OAP – Secteur « Prés de Vaussenois »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 600 m ² est située à l'entrée nord du hameau de Magny, rue André Picq.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de 2 logements minimum est attendue sur le secteur.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	5. Le caractère arboré/paysager de la parcelle F 392 doit être préservé. 6. Une transition paysagère doit être aménagée au nord et au nord/est du secteur . 7. Le mur en pierre situé en périphérie du secteur (parcelle F 392) doit être conservé (hors accès aux constructions).

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.29)**.

Montillot



Orientations d'aménagement et de programmation de Montillot

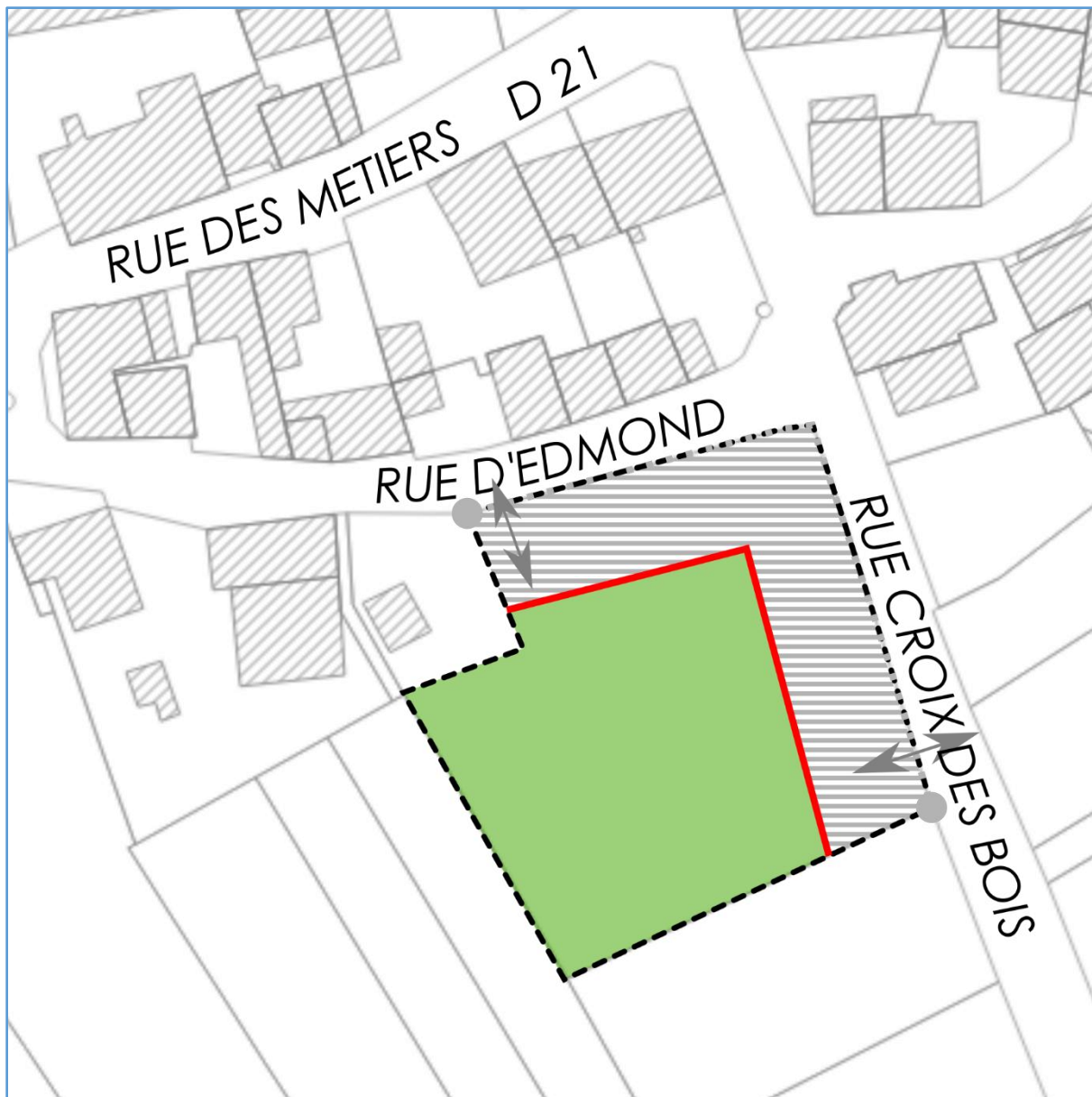
Localisation et périmètre des OAP de Montillot





OAP n°1 – Secteur « Rue d'Edmond »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

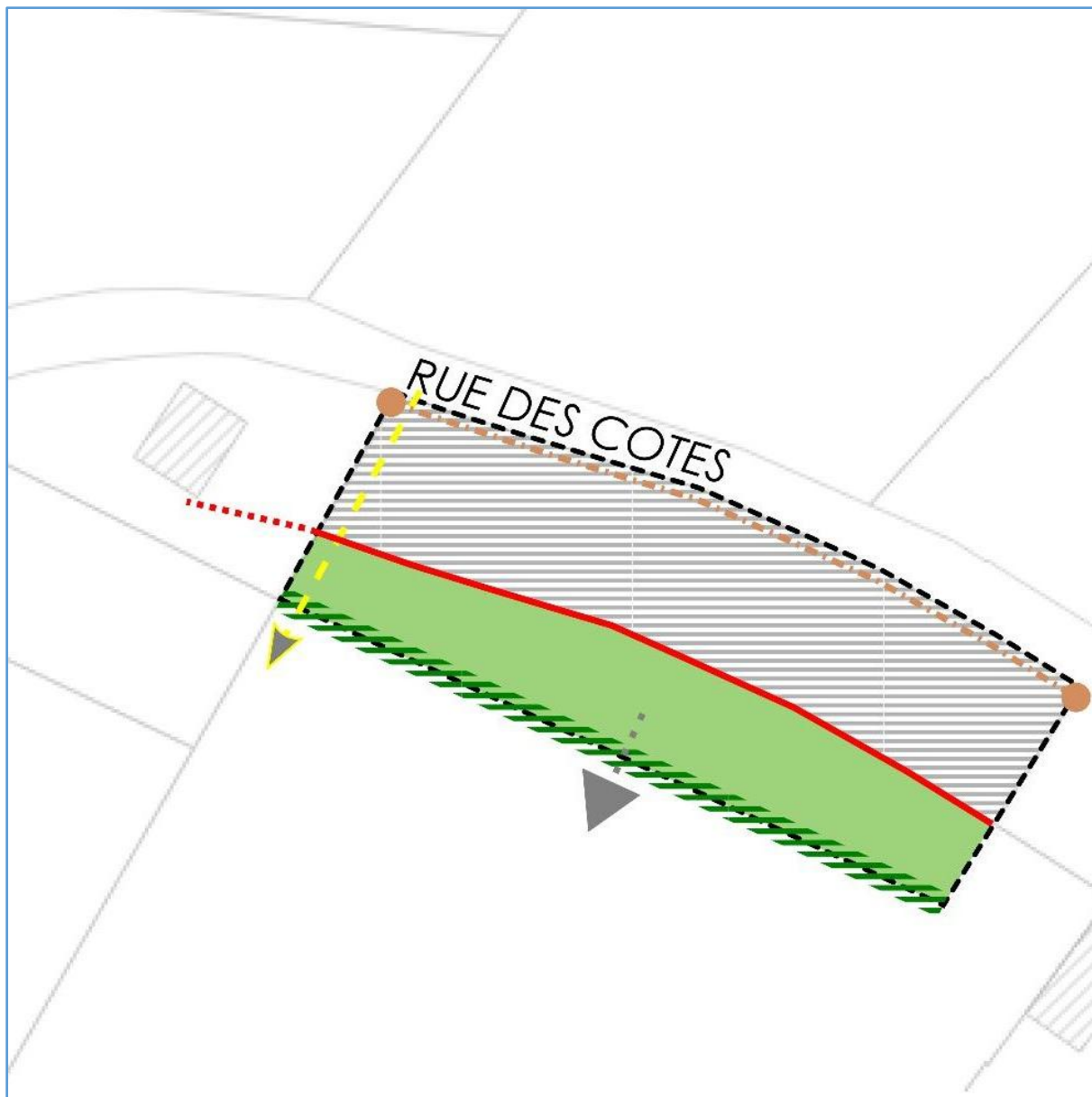
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 800 m ² est située au croisement de la rue d'Edmond et de la rue Croix Des Bois.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent être à l'alignement de la rue de façon à conserver un front urbain. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 8. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. 9. Les murs en pierre doivent être conservés (hors accès aux constructions).

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Champs du lac »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

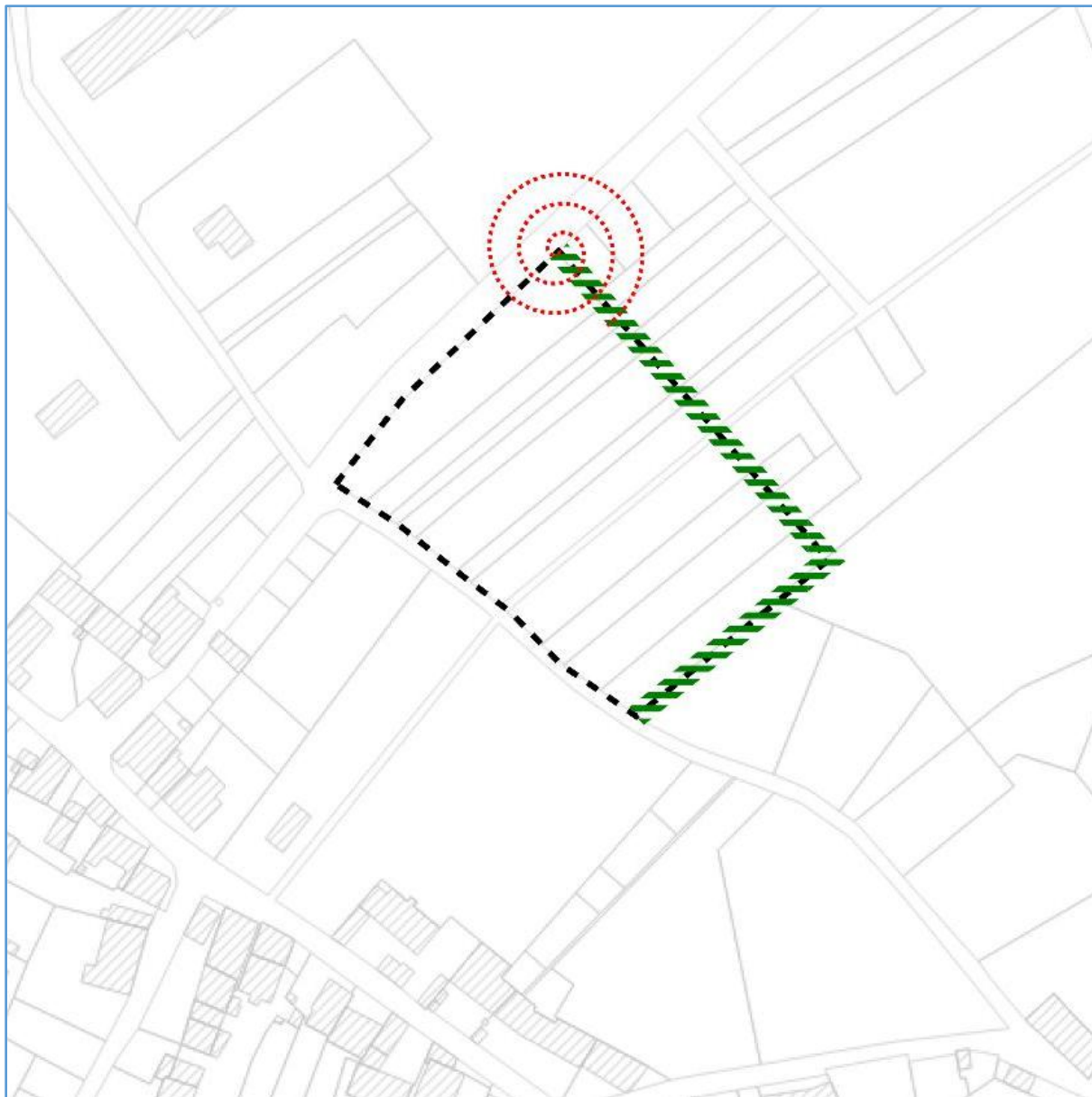
Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 2 500 m ² est située rue des Côtes.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum..
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent être à l'alignement de la rue de façon à conserver un front urbain. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Une continuité de la voirie doit être prévue en cas d'aménagement au sud du secteur. 7. Un accès doit être conservé pour le passage des engins agricoles sur les parcelles situées à l'arrière du secteur. 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. 10. Une transition paysagère doit être aménagée au sud du secteur. 11. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29).



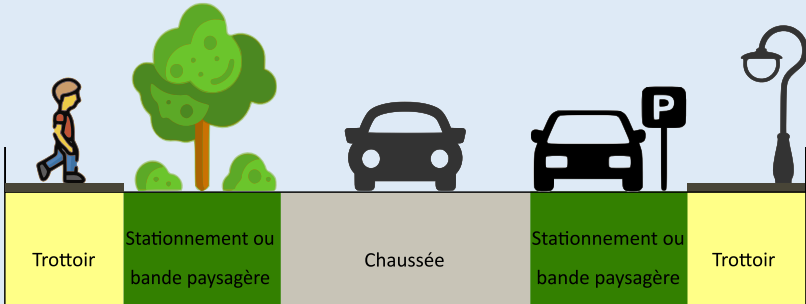
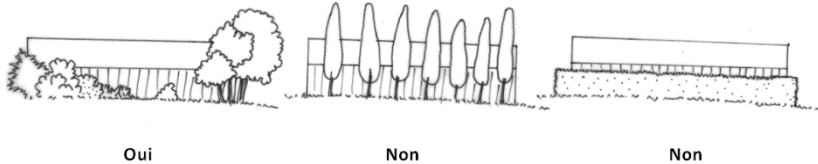
OAP n°3 : Zone économique « La Tordière »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 7 600 m ² est située rue de la Tordière.
Stationnement	1. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 2. Les aires de stationnement doivent être aménagées le long de la voirie interne de la façon suivante :  The diagram illustrates a street cross-section with five distinct zones from left to right: a yellow 'Trottoir' (sidewalk) with a pedestrian, a green 'Stationnement ou bande paysagère' (parking or landscape strip) with a tree, a grey 'Caussée' (road) with a car, another green 'Stationnement ou bande paysagère' with a car and a 'P' parking sign, and a final yellow 'Trottoir' with a street lamp.
Intégration paysagère	3. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 4. Une transition paysagère doit être aménagée au nord du secteur. <i>Exemple d'insertion paysagère :</i>  The examples show different ways to integrate a building into the landscape. The first, labeled 'Oui', shows a building with a naturalistic, vegetated transition. The second and third, both labeled 'Non', show buildings with more abrupt, less integrated transitions using simple fences or walls. 5. Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagers.

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.29)**.



OAP n°4 – Secteur « Rue fortifiée »

➤ Schéma des principes d'aménagement





	Bande d'implantation des constructions		Espace paysager à créer/conservé
	Bande implantation - prolongation		Bâti existant
	Sens du faitage à respecter		Cône de vue
	Transition paysagère à créer/conservé		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
	Zone d'implantation des constructions		



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 400 m ² , dont 1 500 m ² pleinement constructibles, est située au croisement de la rue fortifiée et de la rue de la Tordière.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe . Un dépassement de l'arrière de la construction peut être toléré au-delà du trait rouge, si cela s'inscrit dans le cadre d'une intégration paysagère. 3. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la rue de façon à conserver un front urbain , ou en retrait, en cohérence avec la construction riveraine. 4. Les sens de faîtage des constructions principales , représentés au schéma de principe, doivent être respectés. 5. Les constructions devront être disposées, par leur hauteur ou leur implantation, de façon à préserver une perspective sur le clocher , depuis la rue de la Tordière. 6. Les constructions doivent être de type R+C (hauteur calculée depuis la rue fortifiée). 7. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 8. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	9. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	10. Le muret de pierres sèches présent sur la rue fortifiée doit être préservée . Le percement d'accès sera toléré. 11. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. Une intégration paysagère des constructions devra également être travaillée. 12. Une haie vive doit être plantée le long de la rue de la Tordière.

Pierre-Perthuis



Orientations d'aménagement et de programmation de Pierre-Perthuis

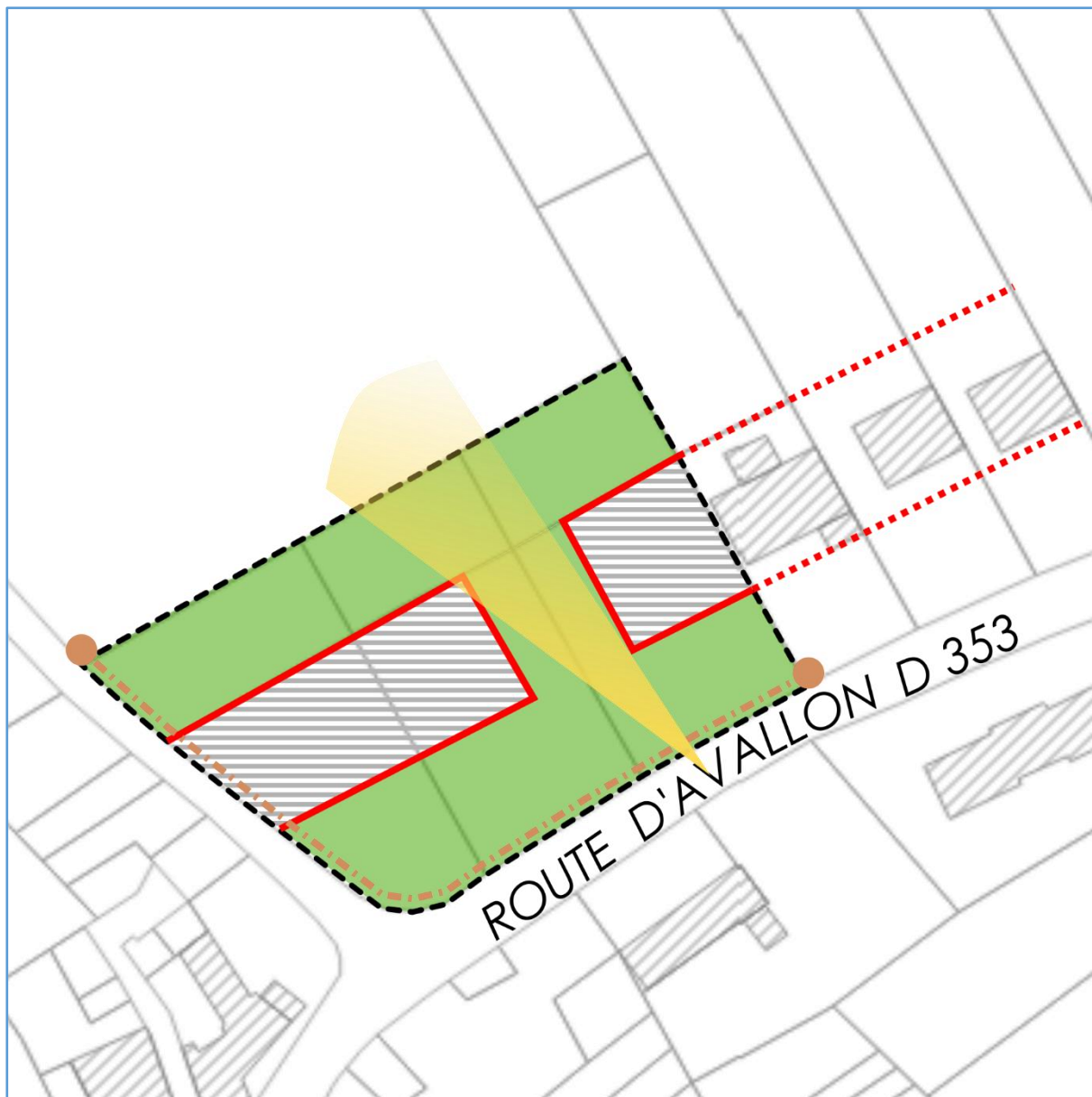
Localisation et périmètre des OAP de Pierre-Perthuis





OAP n°1 – Secteur « Précly-le-Moult – Champs germain »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Pierre-Perthuis



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 800 m ² , dont 2 600 m ² pleinement constructibles, est située route d'Avallon à Précy-le-Moult.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Les espaces libres doivent être paysagers. 8. Le cône de vue sur la colline de Vézelay depuis la route d'Avallon doit être préservé, notamment : – en assurant une implantation des constructions sur une limite séparative de part et d'autre du cône de vue. – en laissant un espace libre de toute construction entre deux constructions, comme indiqué sur le schéma de principe (un espace d'au moins 12 mètres est recommandé). 9. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Précý-le-Moult - Champs Boudots »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Pierre-Perthuis



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

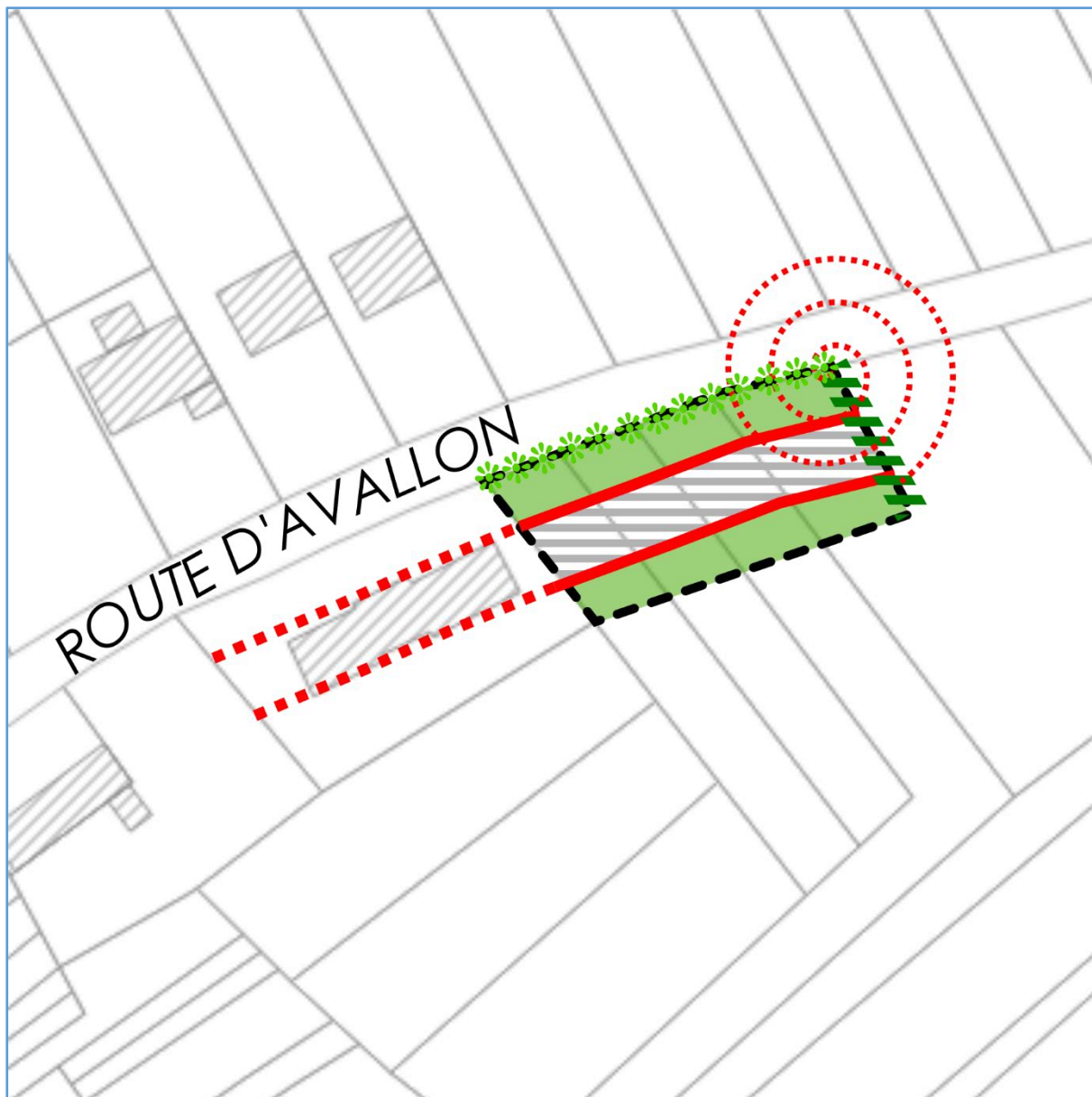
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 4 200 m ² , dont 1 800 m ² pleinement constructibles, est située impasse des mares.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Au moins une des constructions doit avoir pignon sur rue comme les constructions voisines. 3. Les constructions doivent être de type R+1+C. 4. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Les espaces libres doivent être paysagers. 9. La haie existante en périphérie du secteur doit être conservée (hors accès aux constructions). 10. La mare existante doit être conservée. Elle est située en zone naturelle inconstructible.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Précý-le-Moult - Le Cloizot »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 1 000 m ² est située route d'Avallon.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de 3 logements est attendue sur le secteur.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 7. Une transition paysagère doit être aménagée à l'ouest du secteur. 8. Les espaces libres doivent être paysagers. 9. La haie existante , donnant sur la route d'Avallon, doit être conservée (hors accès aux constructions).

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.29)**.

Pontaubert



Orientations d'aménagement et de programmation de Pontaubert

Localisation et périmètre des OAP de Pontaubert





OAP n°1 – Secteur « Route de Vault-de-Lugny »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 4 500 m ² est située route de Vault-de-Lugny (RD 142).
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 7 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être éloignées d'au moins 3 mètres de la ligne électrique à l'exception des annexes et extensions. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Les constructions seront desservies par un accès commun. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 9. Le mur existant donnant sur la route de Vault-de-Lugny doit être conservé. 10. Les haies existantes doivent être conservées (hors accès aux constructions). 11. Une bande paysagère doit être préservée à l'est du secteur le long de la route de Vault-de-Lugny.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Chemin de ronde »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

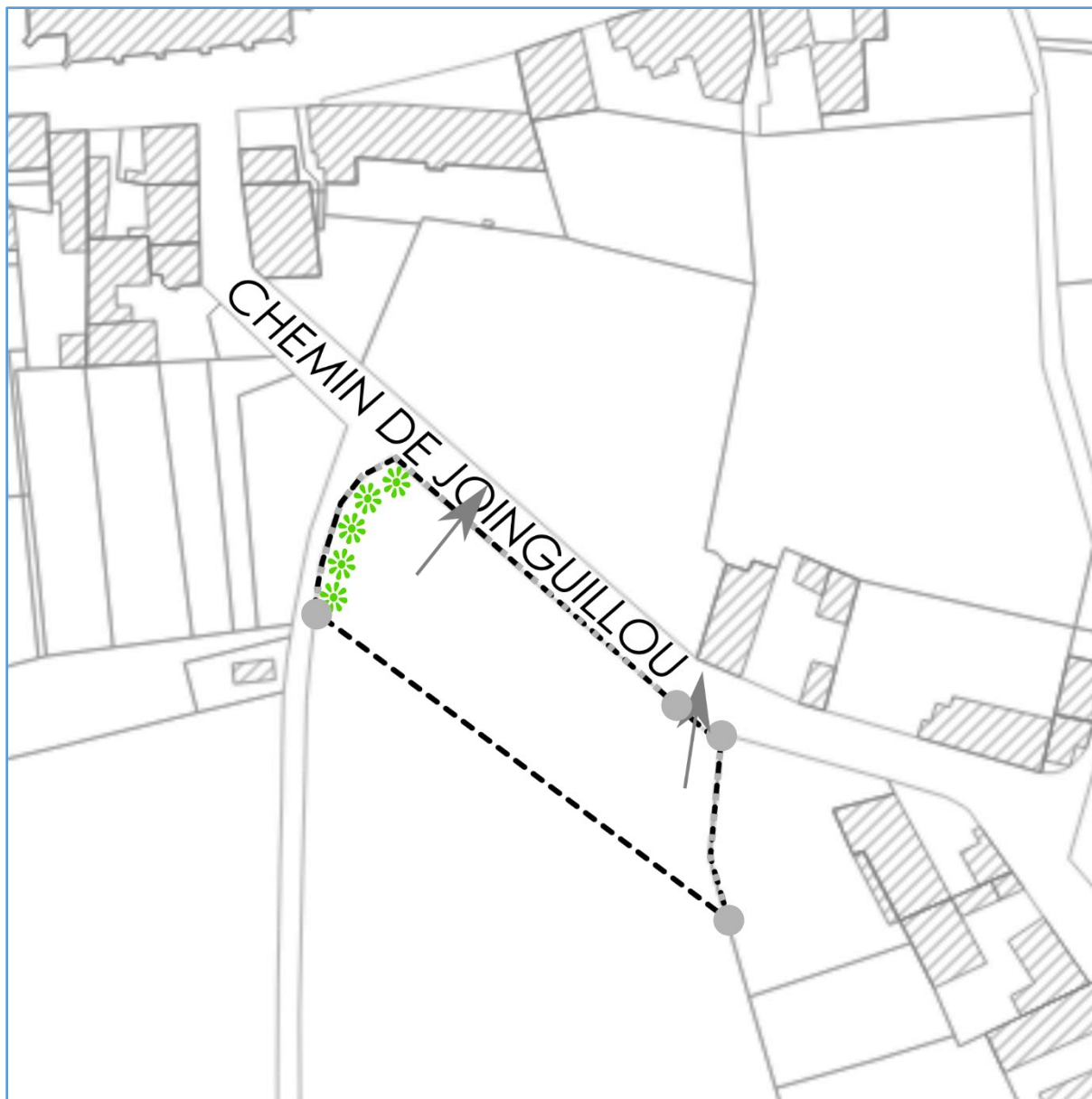
Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 1 800 m ² est située chemin de ronde.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. 8. Les murs existants doivent être conservés. 9. Les haies existantes doivent être conservées et revitalisées (hors accès aux constructions).

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Pré Gallye »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

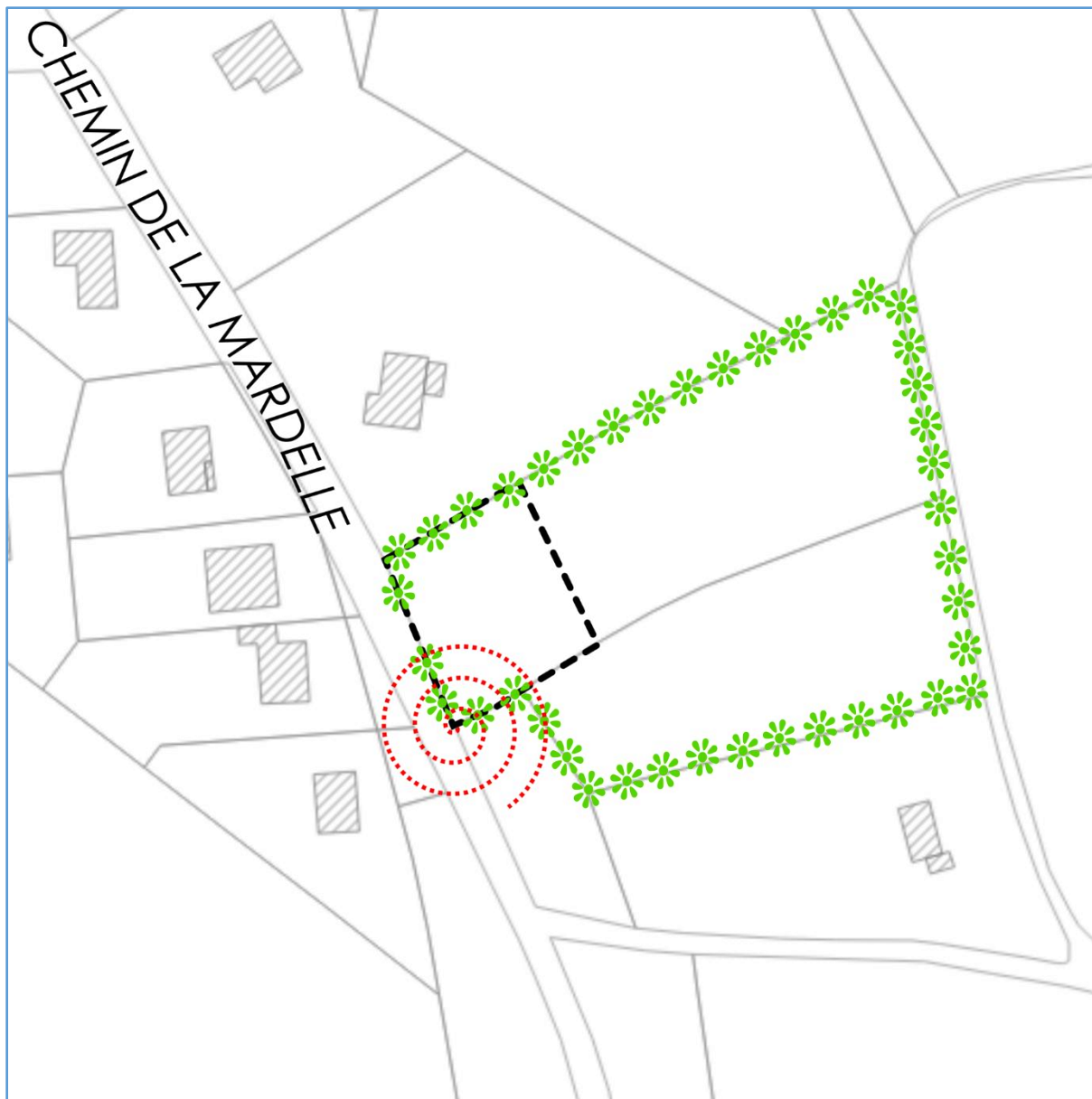
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 500 m ² est située chemin de Joinguillou.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	4. Les accès créés doivent utiliser, à l'est, l'accès existant et, à l'ouest, impacter le moins possible le muret. 5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Le muret existant, donnant sur le chemin de Joinguillou, doit être conservé. 7. La haie existante, à l'ouest du secteur, doit être conservée.

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.29)**.



OAP n°4 – Secteur « La barrière »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP Cette OAP d'une superficie de 1000 m ² est située chemin de la Mardelle.	
Densité et typologie de logements attendus	11. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP..
Caractéristiques du bâti	12. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 13. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Intégration paysagère	14. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 15. Les haies existantes doivent être conservées.
Risques et nuisances	16. Le secteur est concerné par le Plan de prévention du risque ruissellement sur le bassin versant du Cousin ; ses règles devront donc être respectées. 17. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées . 18. Un point d'attention sera également porté au respect de l' OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement .

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.29)**.

Provençy



Orientations d'aménagement et de programmation de Provençy

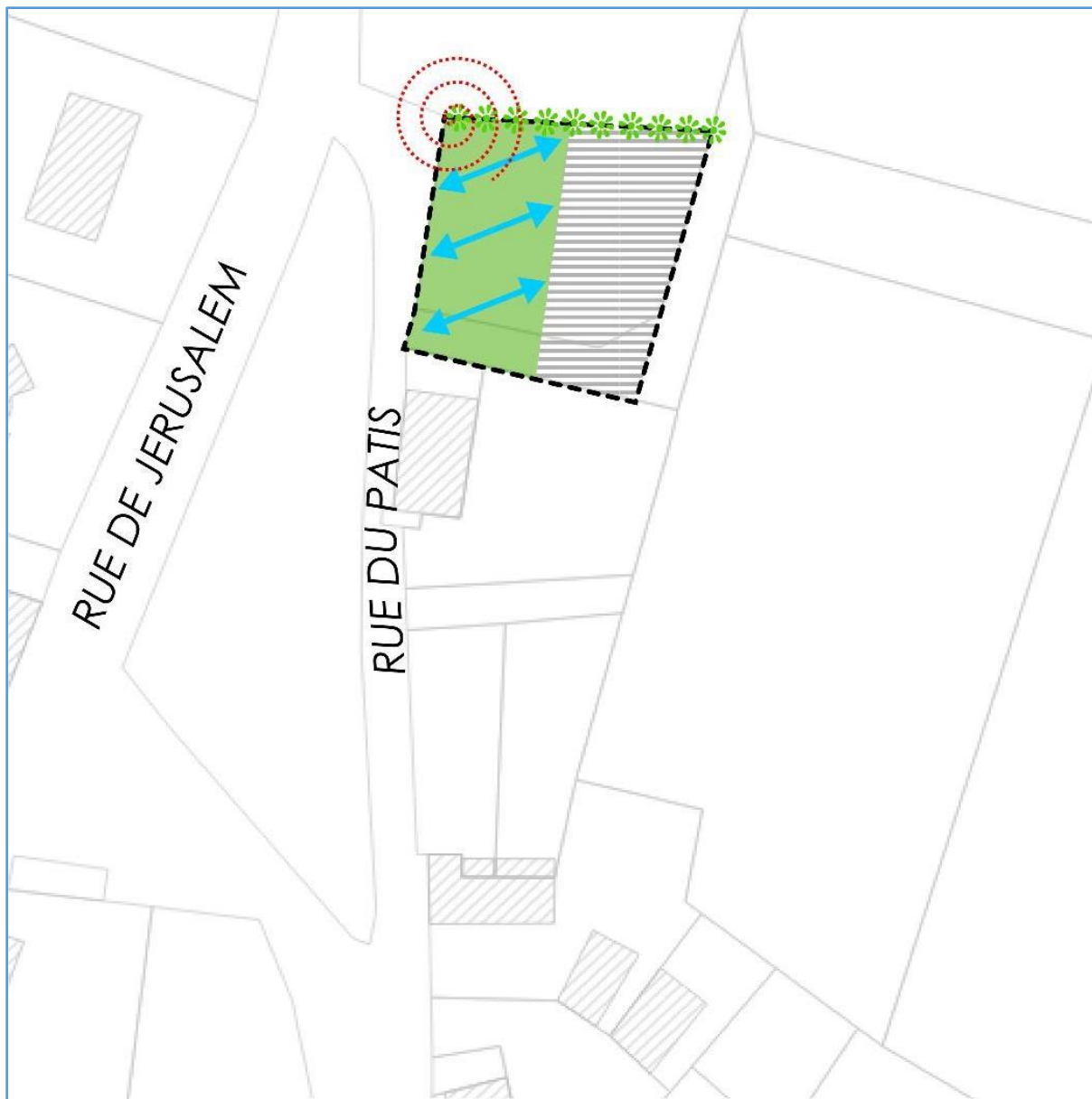
Localisation et périmètre des OAP de Provençy





OAP n°1 – Secteur « Prés de la Picotte »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

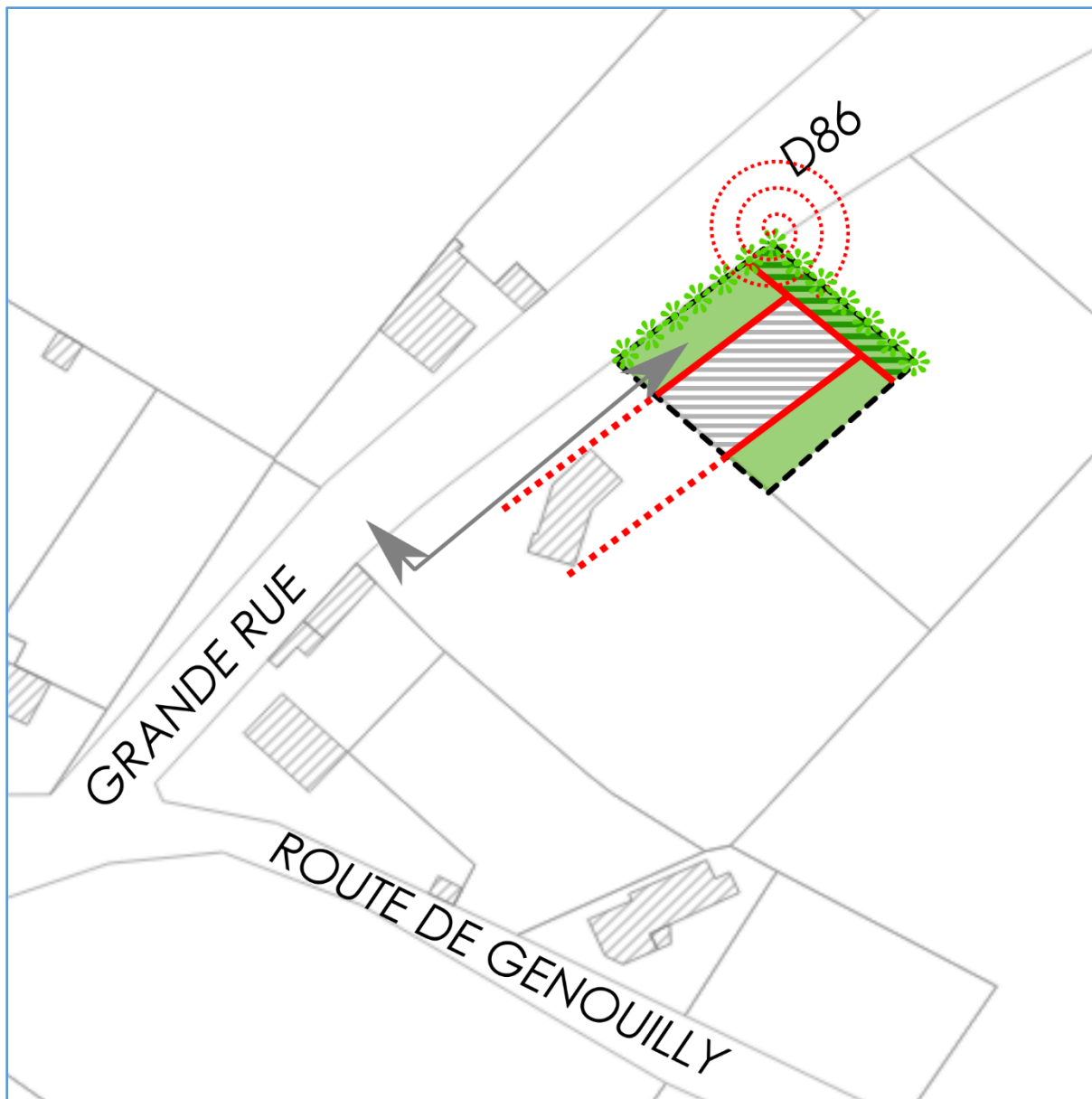
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 900 m ² est située rue du Pâtis, au nord du bourg.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. Compte tenu de sa localisation à proximité de la menuiserie, le secteur peut accueillir un artisan. 3. La hauteur des constructions ne doit excéder celle des constructions voisines. 4. Compte tenu des problèmes d'eaux pluviales rue du Pâtis, la construction doit être en recul de la voirie. Cet espace libre doit être paysager. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 9. La haie existante, située au nord du secteur, doit être conservée.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Derrière la noue »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

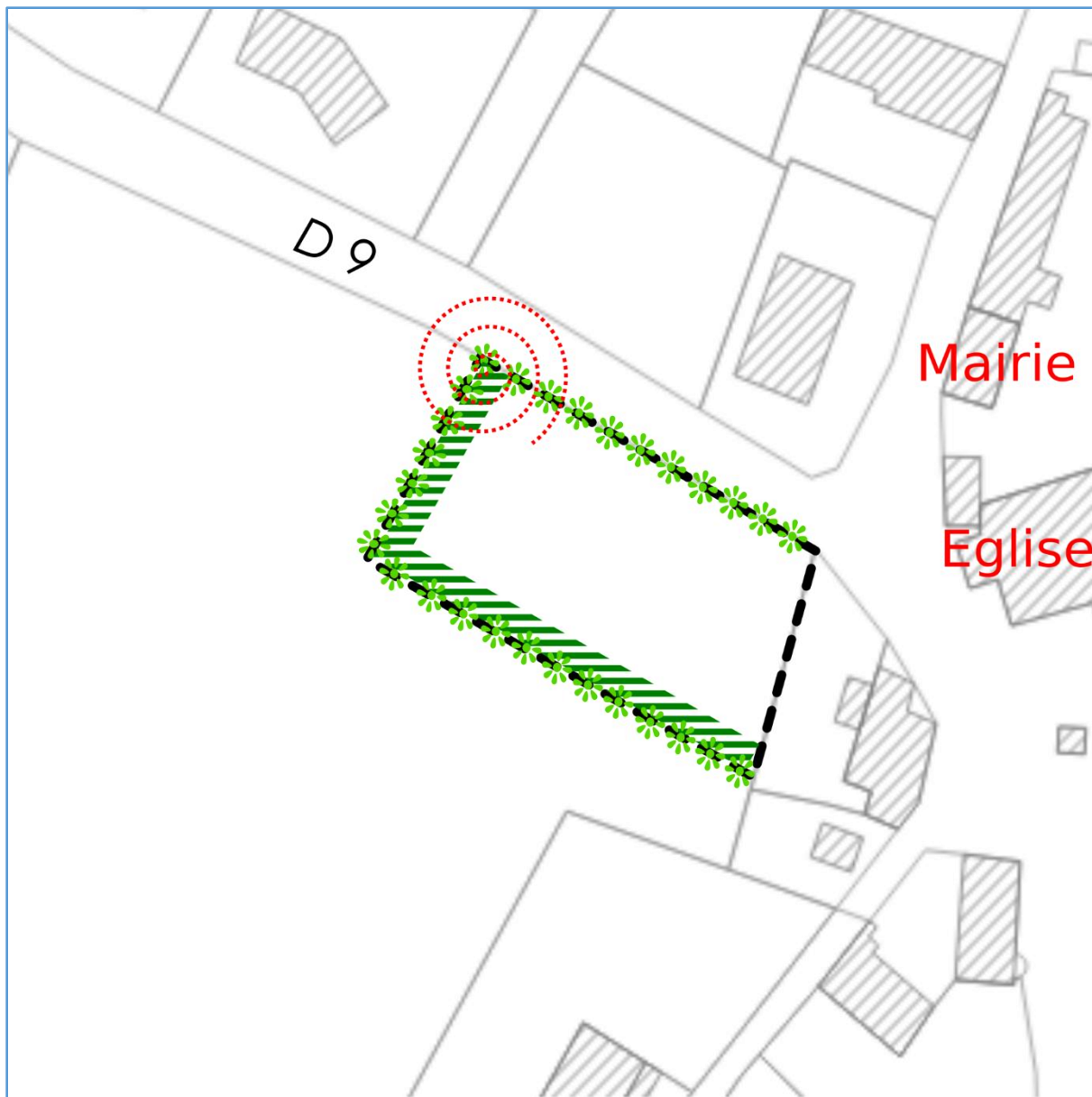
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 100 m ² est située à la sortie nord/est de la commune sur la Grande rue (D86).
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. La hauteur des constructions doit être limitée à R+C. 3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Compte tenu de la présence du virage, la sortie doit se faire par l'accès existant de la parcelle voisine (ZH 48). 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 9. Les espaces libres doivent être paysagers. 10. Une transition paysagère doit être aménagée au nord-est du secteur, notamment en prévoyant la plantation d'une haie paysagère et en laissant libre un espace qui sera paysager. 11. La haie existante située le long de la RD 86 doit être conservée.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « La grange des dimes »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 100 m ² est située à la sortie ouest du secteur le long de la RD 9.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	5. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 6. Une transition paysagère doit être aménagée au sud et à l'ouest du secteur, notamment par la plantation d'une haie paysagère . <i>Exemple d'insertion paysagère :</i>
	7. La haie existante située le long de la RD 9 doit être conservée (hors accès aux constructions) .

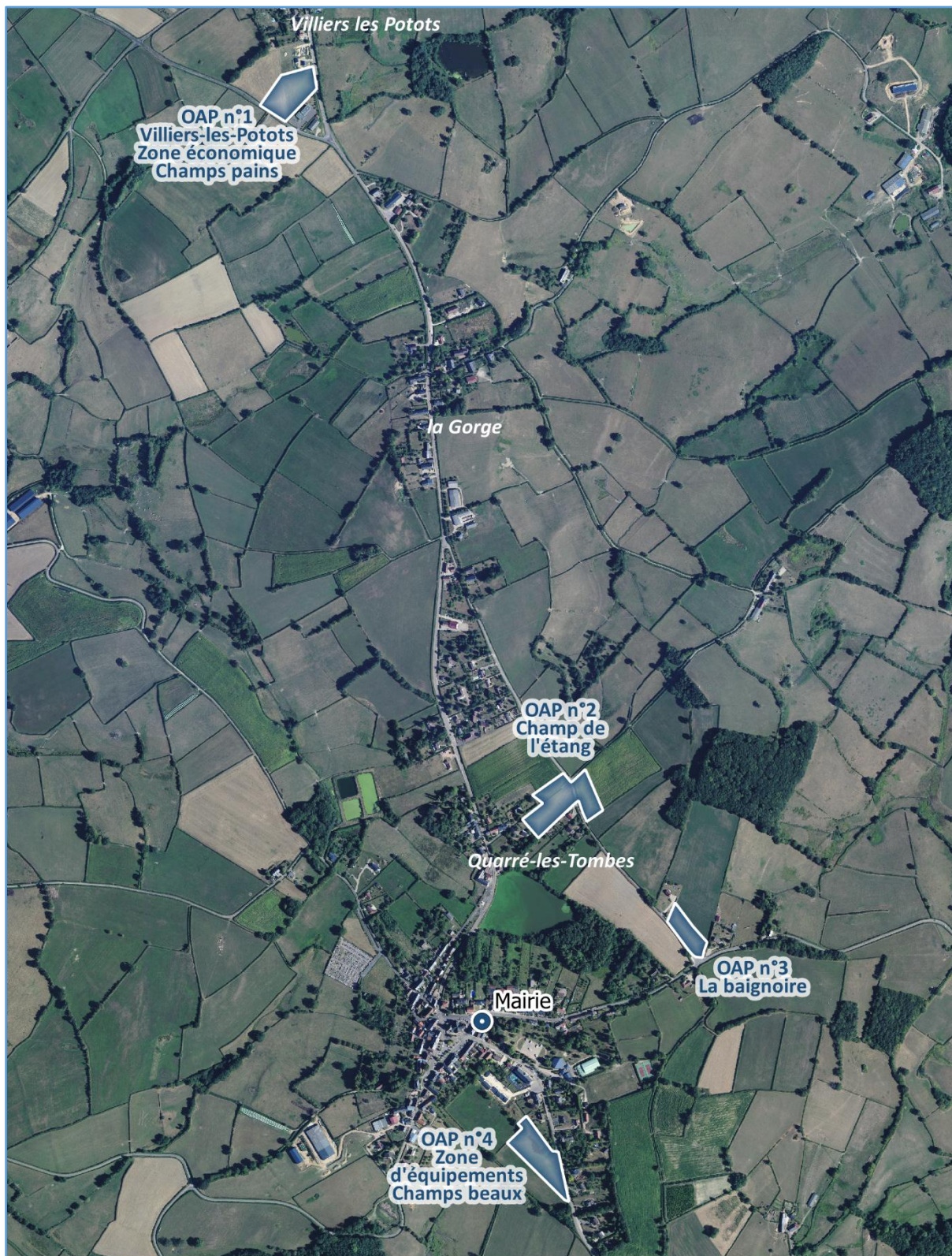
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Quarré-les-Tombes



Orientations d'aménagement et de programmation de Quarré-les-Tombes

Localisation et périmètre des OAP de Quarré-les-Tombes

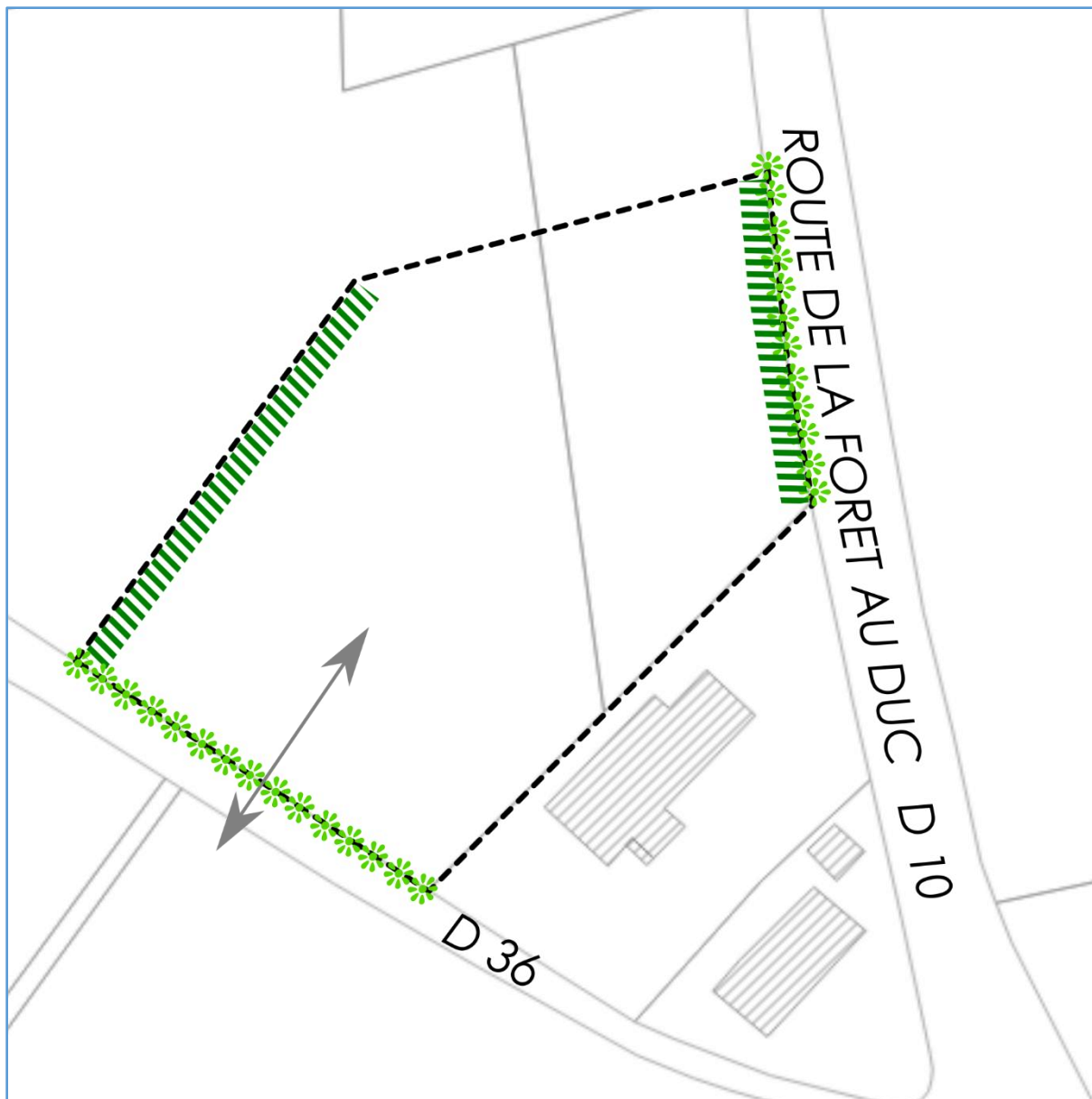


Quarré-les-Tombes



OAP n°1 : Extension économique « Villiers-les-Potots - Champs pains »

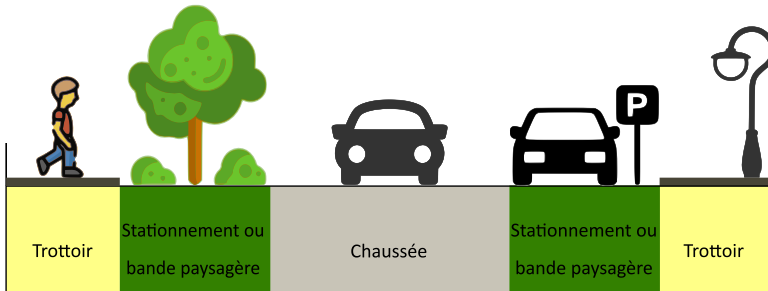
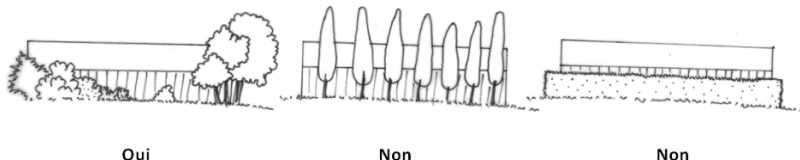
➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Quarré-les-Tombes



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 8 900 m ² est située entre la RD 36 et la RD 10 (route de la Forêt au Duc).
Bâti et/ou éléments de paysage à préserver	1. Les haies existantes, donnant sur la RD36 et RD10, doivent être conservées.
Accès et voirie	2. L'accès doit se faire par la D 36. 3. La voirie doit être aménagée de la façon suivante : 
Stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	5. Une transition paysagère doit être aménagée le long de la RD 10 (route de la Forêt au Duc) et en frange nord-ouest. Exemple d'insertion paysagère :  6. Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagers.

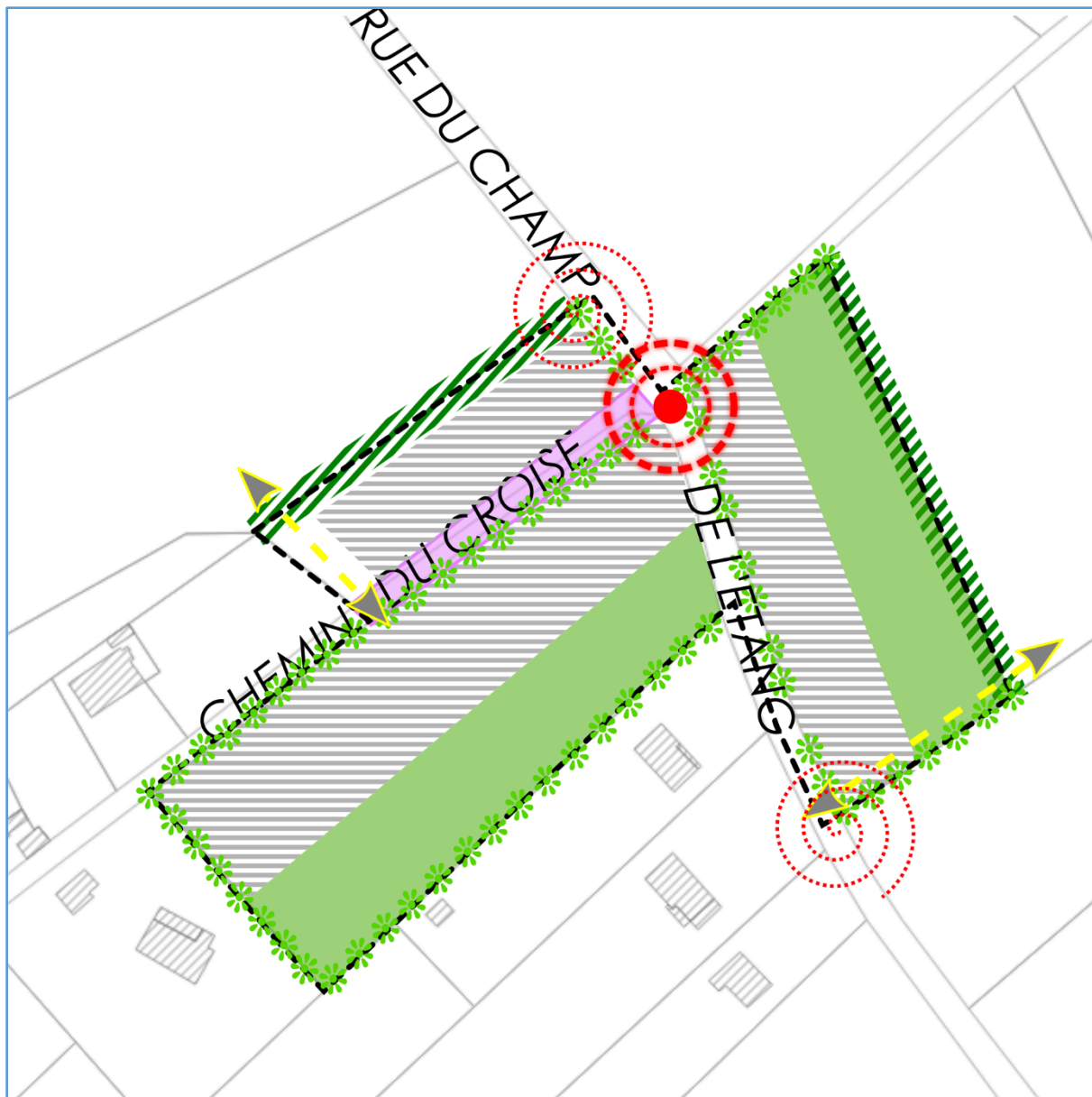
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Quarré-les-Tombes



OAP n°2 – Secteur « Champ de l'étang »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Quarré-les-Tombes



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,32 ha est située au croisement de la rue du Champ de l'étang et du chemin du Croisé.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 12 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 16 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent respecter la rupture d'urbanisation définie sur le schéma de principe, afin de créer une transition douce entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Des accès doivent être conservés pour le passage des engins agricoles sur les parcelles situées à l'arrière du secteur. 7. Un carrefour doit être aménagé pour sécuriser les flux de circulation engendrés par les constructions. 8. Un agrandissement de la voirie (chemin du Croisé) doit être prévu dans l'aménagement du secteur. 9. La voirie, à double sens, doit avoir une largeur minimale de 8 mètres. 10. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	11. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 12. Les haies existantes doivent être conservées (hors accès aux constructions).

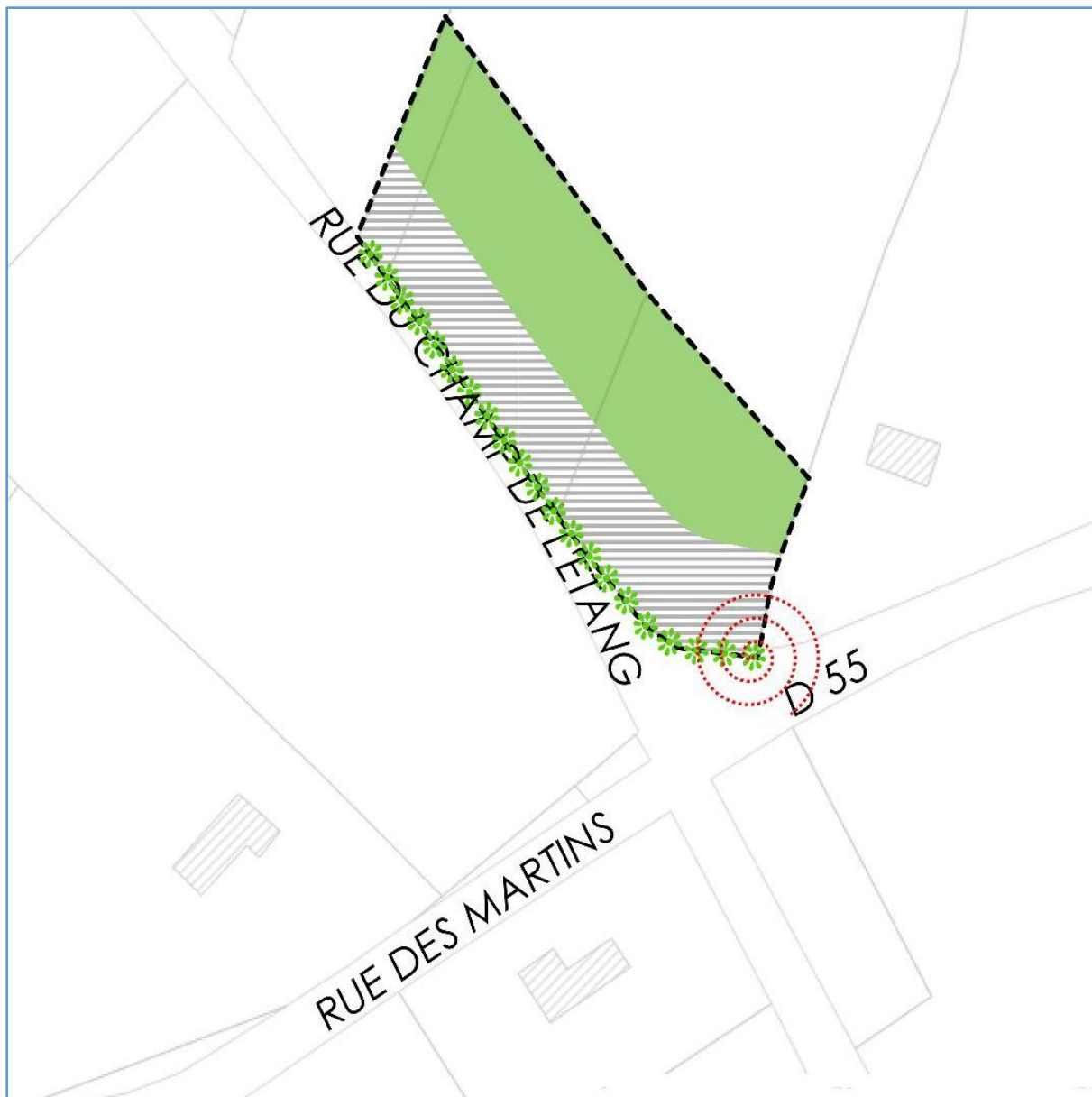
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Quarré-les-Tombes



OAP n°3 – Secteur « La baignoire »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Quarré-les-Tombes



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP		Cette OAP d'une superficie de 5 100 m ² est située rue du Champ de l'étang.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 12 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 6 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).	
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).	
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.	
Intégration paysagère	7. La haie existante donnant sur la rue du Champ de l'étang doit être conservée (hors accès aux constructions).	

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.29)**.

Quarré-les-Tombes



OAP n°4 : Extension pour équipements collectifs « Champs beaux »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Quarré-les-Tombes



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 1 ha est située rue des écoles.	
Caractéristiques du bâti	1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 2. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	3. L'accès doit se faire par la rue des écoles. 4. Le chemin situé à l'arrière du secteur doit être conservé en cheminement doux. 5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Une transition paysagère doit être conservée et/ou aménagée à l'est et au nord du secteur.

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.29)**.

Saint-Brancher



Orientations d'aménagement et de programmation de Saint-Brancher

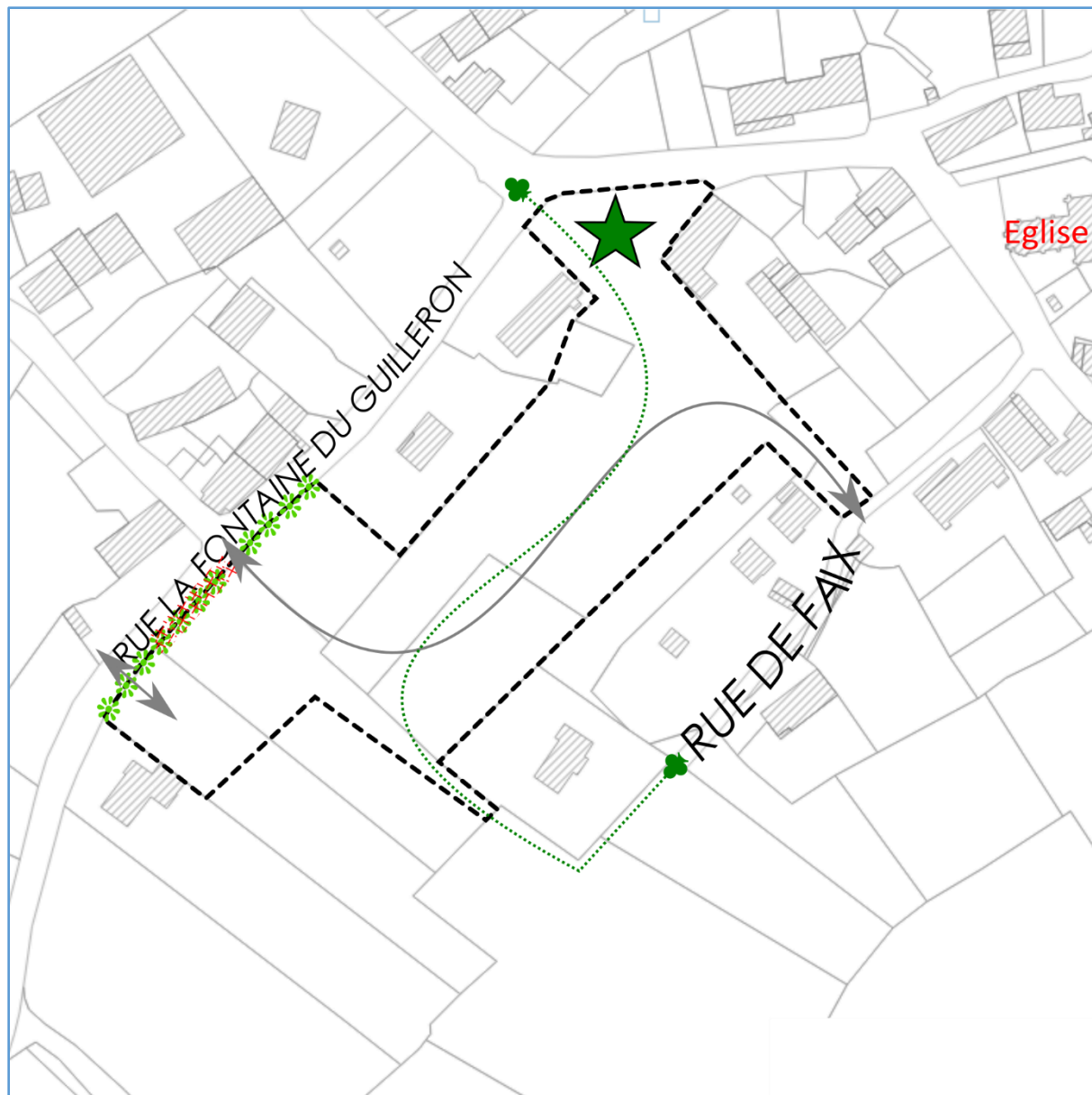
Localisation et périmètre des OAP de Saint-Brancher





OAP n°1 – Secteur « Ilot fontaine du Guilleron »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,12 ha est située en cœur d'îlot délimité par la rue la fontaine du Guilleron, la place de l'Église et la rue de Faix
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 11 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. La voirie doit être en sens unique. 6. Un cheminement piéton doit rejoindre de part et d'autre la rue la Fontaine du Guilleron et la rue de Faix. 7. La nouvelle construction située à l'alignement rue la Fontaine du Guilleron (AD 102) peut avoir un accès direct. A contrario, la nouvelle construction située à l'alignement rue la Fontaine du Guilleron (AD 124) doit se raccorder à la voirie interne. 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. L'arbre situé au croisement de la rue du charme et de la rue la Fontaine du Guilleron doit être conservé (étoile verte). 10. La haie existante donnant sur la rue la fontaine de Guilleron doit être conservée.
Divers	11. Compte tenu de la superficie du secteur, un phasage doit être réalisé.

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.29).



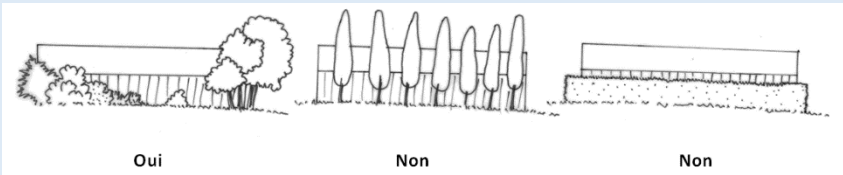
OAP n°2 – Secteur « Villiers Nonains - Pré Paul »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 900 m ² est située route du Morvan.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de minimum 3 logements est attendue.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être de type R+C . 3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe . 4. Les constructions doivent respecter la rupture d'urbanisation définie sur le schéma de principe, afin de créer une transition douce entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	7. L'espace libre , situé à l'arrière du secteur, doit être conservé et paysager . Exemple d'insertion paysagère :  8. Un accès doit être conservé pour le passage des engins agricoles sur les parcelles situées à l'arrière du secteur. 9. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	10. La haie paysagère doit être conservée (hors accès aux constructions) .

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.29)**.

Saint-Germain-des-Champs



Orientations d'aménagement et de programmation de Saint-Germain-des-Champs

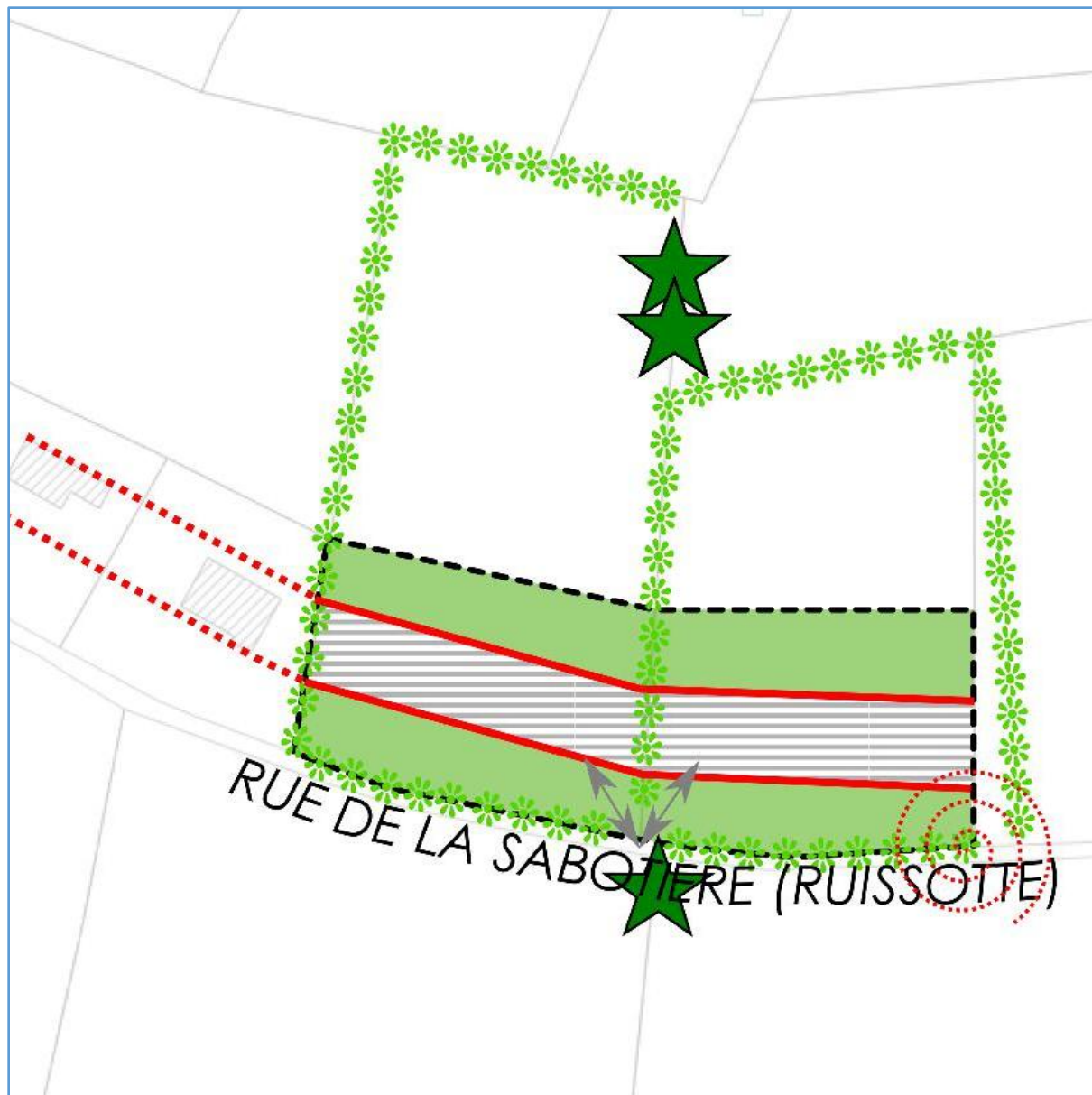
Localisation et périmètre des OAP de Saint-Germain-des-Champs





OAP n°1 – Secteur « Monteguillon »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Saint-Germain-des-Champs



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

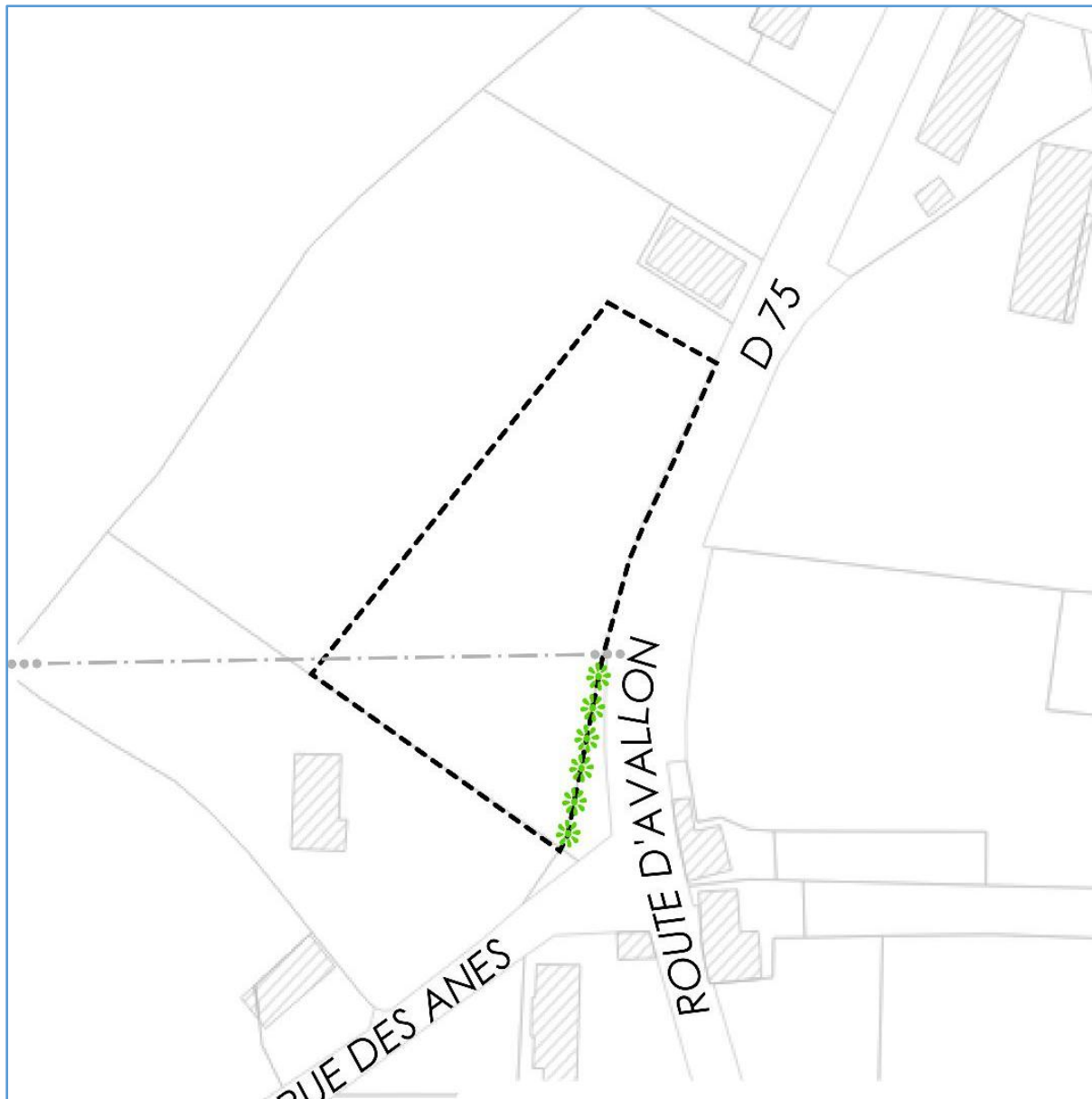
Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 700 m ² est située rue de la Sabotière, au nord du bourg.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 4 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent respecter la rupture d'urbanisation définie sur le schéma de principe, afin de créer une transition douce entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	6. Un accès commun doit desservir l'ensemble des constructions. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Les espaces libres doivent être paysagers. 9. Les haies existantes doivent être conservées (hors accès aux constructions). 10. Les arbres existants doivent être conservés (étoiles vertes).

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Houche Guérin »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Saint-Germain-des-Champs



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 2 900 m ² est située route d'Avallon.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum..
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être éloignées d'au moins 3 mètres de la ligne électrique à l'exception des annexes et extensions. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. La haie d'arbres existante située à sud/ouest du secteur doit être conservée (hors accès aux constructions) .

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Houche Tardif »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Saint-Germain-des-Champs



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 700 m ² est située route d'Avallon.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production d'au moins 5 logements est attendue. 2. Le programme de logements doit comporter 20 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent être implantées à l'arrière du secteur (en contrebas). 5. Les pignons doivent être implantés suivant l'axe nord/sud. 6. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 7. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. La haie paysagère le long de la rue des Ânes doit être conservée (hors accès aux constructions).

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.29)**.

Saint-Germain-des-Champs



OAP n°4 – Secteur « Site économique de Chézelles »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Saint-Germain-des-Champs



	Sens du faitage à respecter		Caractère végétal/arboré à créer/maintenir
	Haie ou alignement d'arbres à maintenir ou à créer		Périmètre de l'OAP
	Principe d'accès / de voirie		Bâti existant à la date d'approbation du PLUi
	Zone d'implantation des constructions		Limites parcellaires
	Espace paysager à créer/conservé		Domaine public

Saint-Germain-des-Champs



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 989 m ² , dont 443 m ² pleinement constructibles, est située route du lac, hameau de Chézelles.
Caractéristiques du bâti	1. Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 3. Le sens du faitage du corps principal de la construction doit être perpendiculaire à la route du lac.
Accès, voirie et stationnement	4. Pour raison de sécurité routière, l'accès devra se faire par le délaissé routier de la route du lac. 5. Les aires de stationnement et d'entreposage doivent être réalisées de façon à être perméables aux eaux pluviales.
Intégration paysagère	6. Les espaces libres doivent être paysagers, en recourant à différentes strates de végétaux (cf. OAP Trame Verte et Bleue). 7. Les haies existantes doivent être conservées (hors accès aux constructions). 8. Les arbres existants en bordure de parcelle doivent être conservés.

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.29)**.

Saint-Léger-Vauban



Orientations d'aménagement et de programmation de Saint-Léger-Vauban

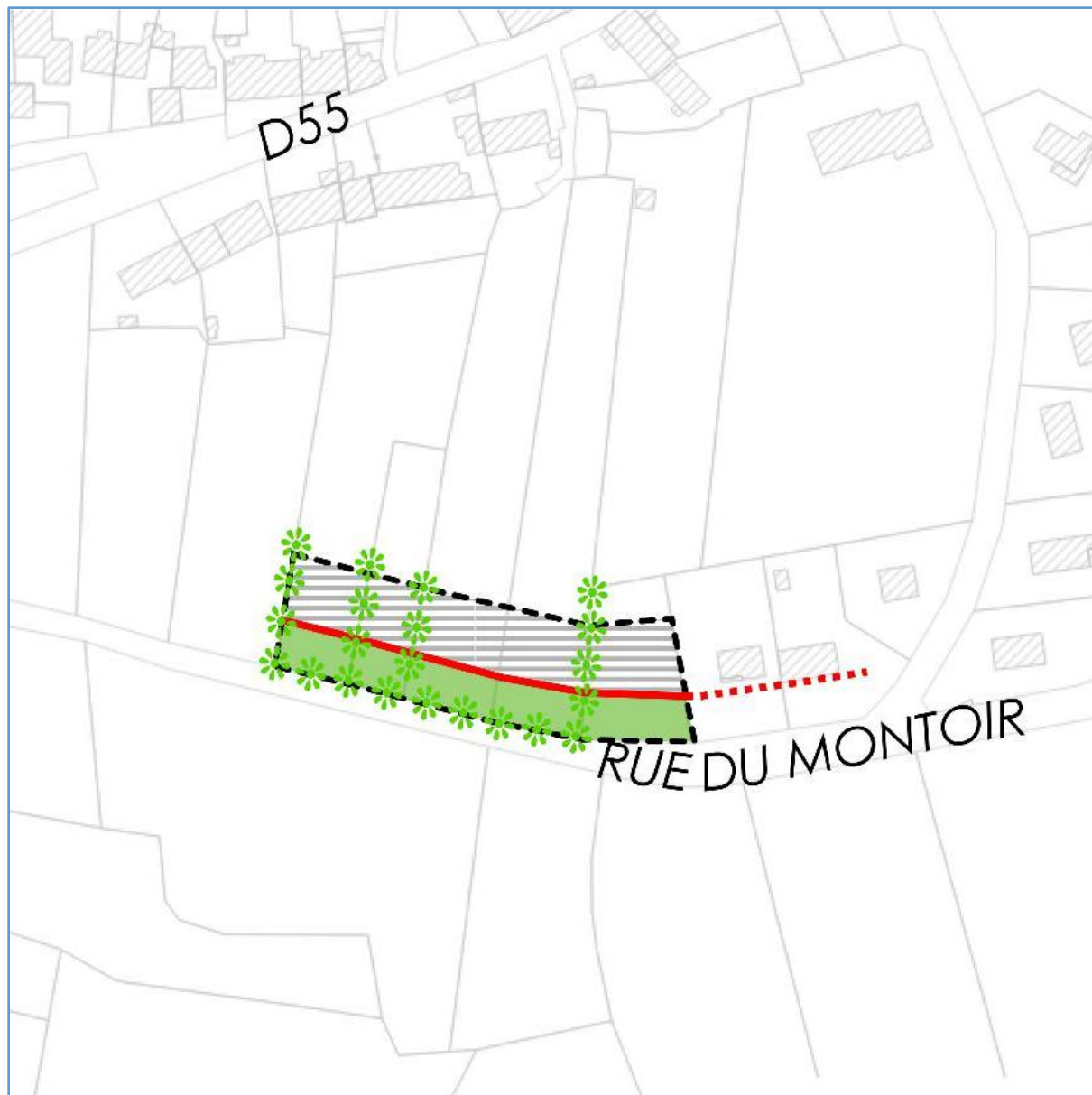
Localisation et périmètre des OAP de Saint-Léger-Vauban





OAP n°1 – Secteur « Le Montoir »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Saint-Léger-Vauban



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 400 m ² est située rue du Montoir.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 4 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. L'espace libre situé entre l'alignement de la voie et les constructions doit être paysager. 7. Les haies existantes doivent être conservées (hors accès aux constructions).

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Les guinguettes »

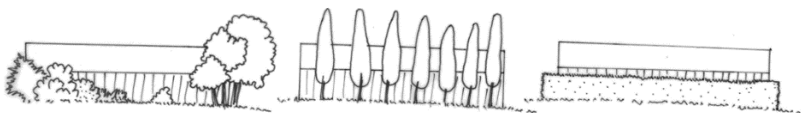
➤ Schéma des principes d'aménagement



Saint-Léger-Vauban



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 500 m ² est située chemin des Guinguettes.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent présenter un faitage parallèle à l'axe de la rue. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes.
Accès, voirie et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. L'espace libre doit être paysager. 7. Les haies existantes doivent être conservées (hors accès aux constructions). 8. Une transition paysagère doit être aménagée en frange nord et ouest du secteur. <i>Exemple d'insertion paysagère :</i>  Oui Non Non

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.29)**.

Saint-Moré



Orientation d'aménagement et de programmation de Saint-Moré

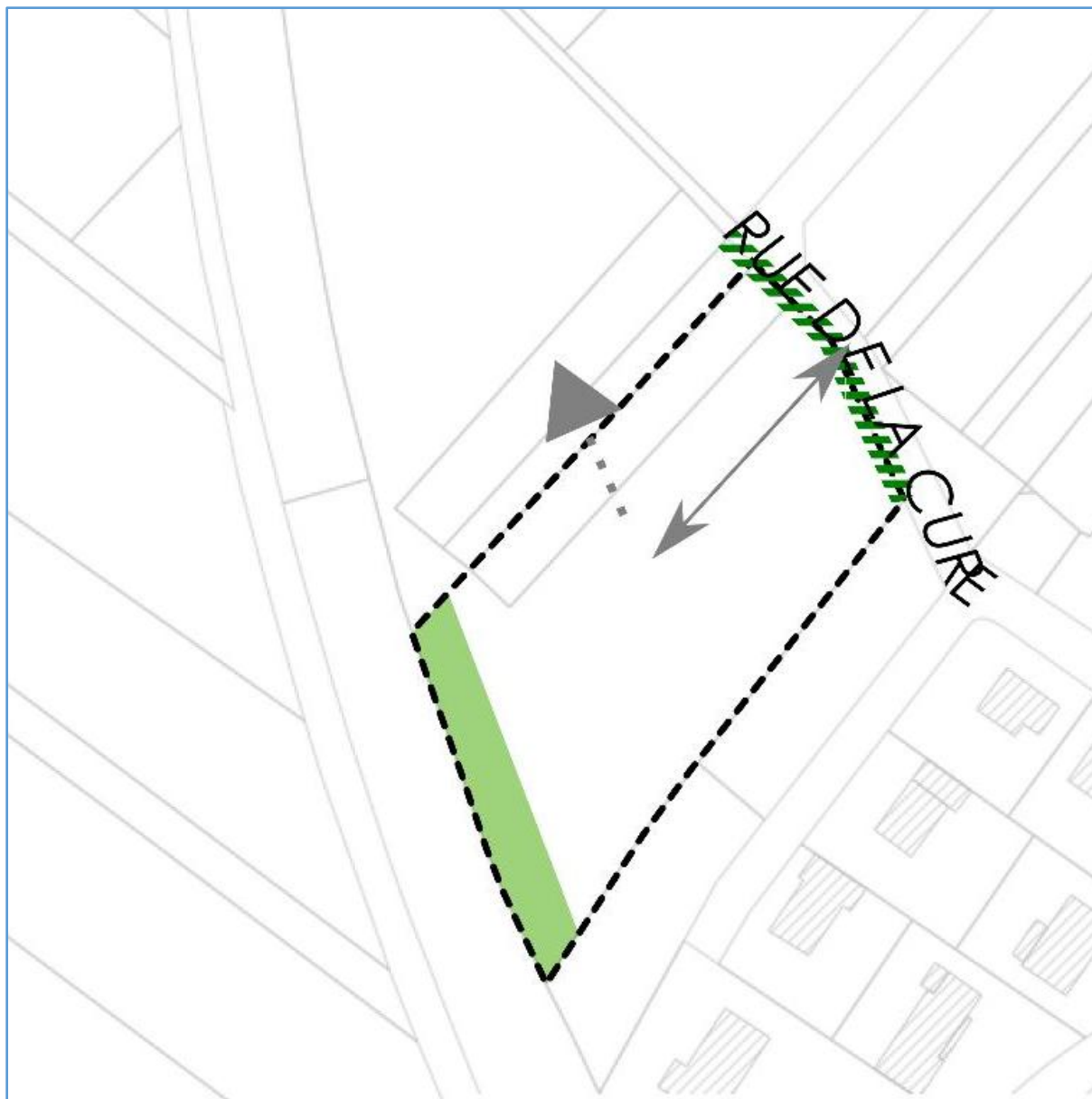
Localisation et périmètre de l'OAP de Saint-Moré





OAP – Secteur « Les terres de la croix »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 4 600 m ² est située entre la voie ferrée et rue de la Cure.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 20 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux pans. 4. Un recul inconstructible d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée doit être conservé. 5. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 6. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	7. L'accès doit se faire par la rue de la Cure. Un prolongement de la voirie doit être prévu à l'ouest du secteur (en cas d'extension future). 8. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	9. Une transition paysagère sous forme d'alignement d'arbres doit être créée (en continuité de celle existante).

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.29)**.

Saint-Père



Orientation d'aménagement et de programmation de Saint-Père

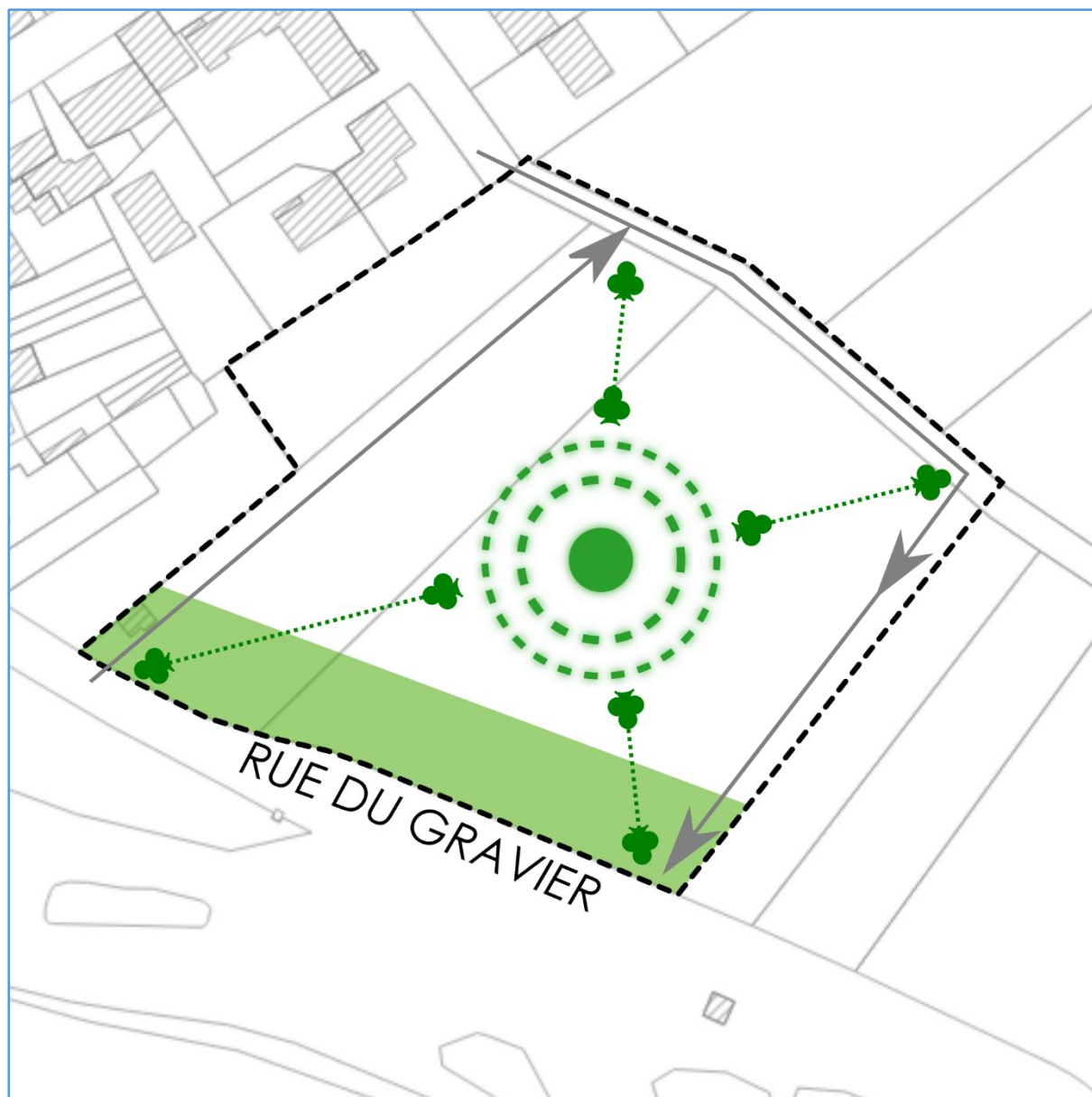
Localisation et périmètre de l'OAP de Saint-Père





OAP – Secteur « Les Clours »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,14 ha est située rue du Gravier.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 15 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 17 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 30 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions peuvent être mitoyennes. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès et voirie	6. La voirie de desserte doit être en sens unique. 7. Les cheminements piétons doivent être créés de façon à relier la voirie à l'espace vert situé au centre. Cet espace vert est interdit aux véhicules motorisés. 8. La voirie doit être aménagée de la façon suivante : Diagram illustrating the required street layout: Trottoir (sidewalk) - Stationnement ou bande paysagère (parking or landscaped area) - Chaussée (road) - Stationnement ou bande paysagère (parking or landscaped area) - Trottoir (sidewalk). 9. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	10. Une bande paysagère doit être conservée et aménagée le long de la rue du gravier. Exemple d'insertion paysagère : Oui Non Non



- | | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none">11. L'espace vert au centre du secteur doit contenir les installations pour l'assainissement des eaux pluviales et être paysager (noues, fossés plantés...).12. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature. |
|--|--|

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.29)**.

Localisation et périmètre des OAP de Sainte-Magnance

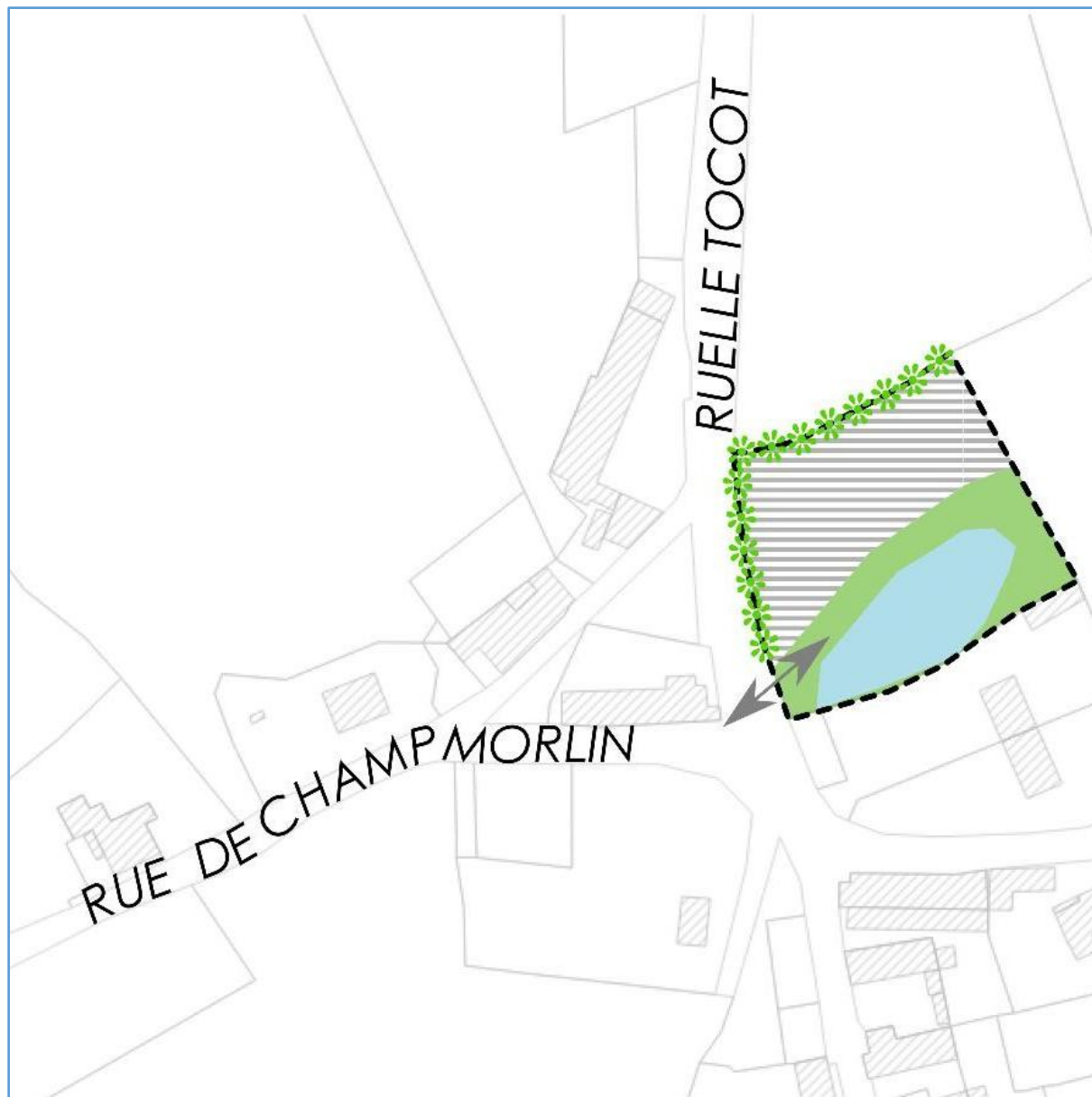


Sainte-Magnance



OAP n°1 – Secteur « Prés Bocquot »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Sainte-Magnance



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 300 m ² , dont 2 100 m ² pleinement constructibles, est située ruelle Tocot.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 2 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès existant doit être conservé et desservir l'ensemble des constructions. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. La haie arborée du nord de la parcelle doit être conservée. 8. La haie existante située à l'ouest du secteur doit être conservée. 9. La mare située au sud du secteur doit être conservée.

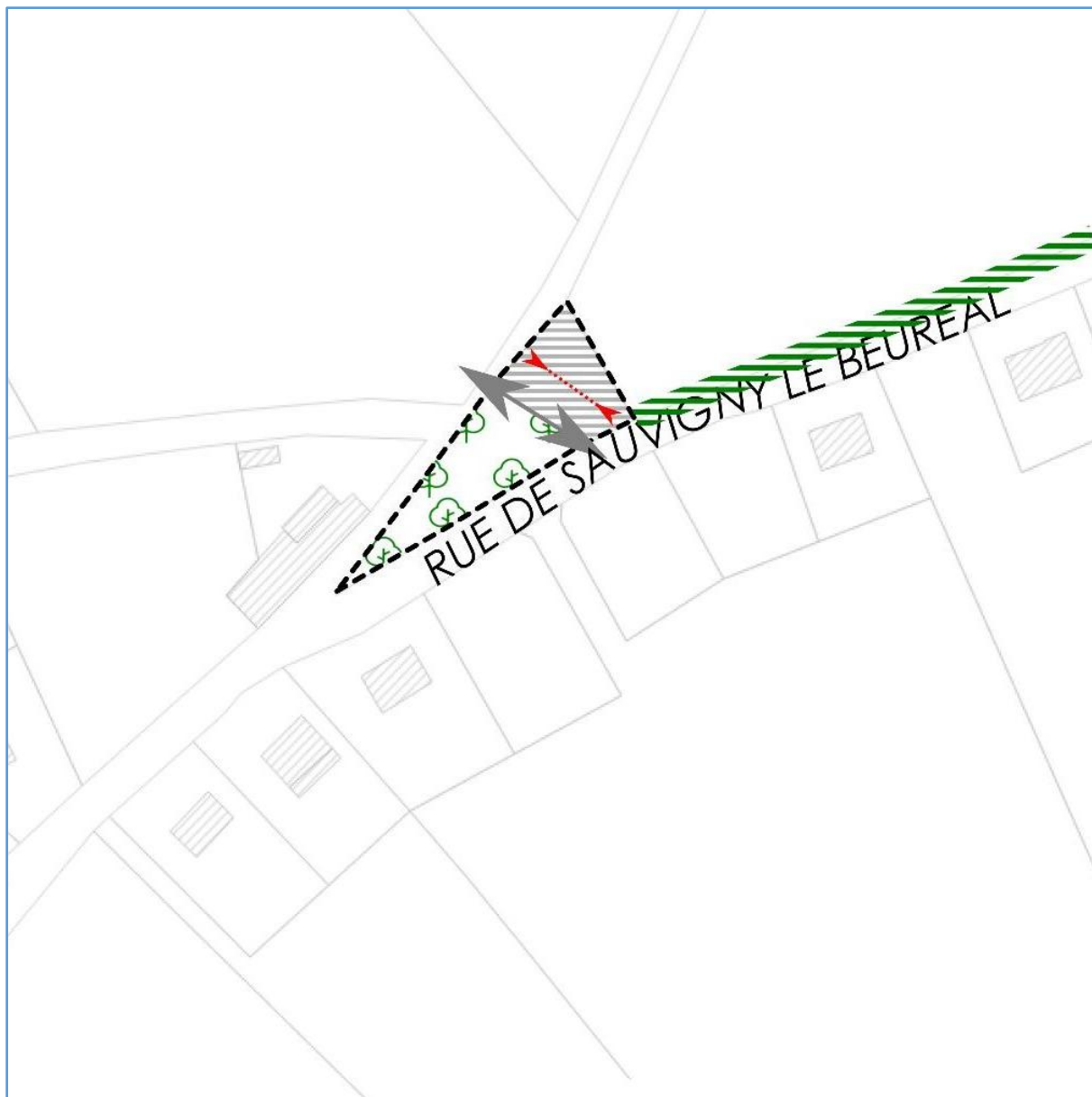
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Sainte-Magnance



OAP n°2 – Secteur « Les chaumes »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Sainte-Magnance



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 700 m ² , dont 800 m ² pleinement constructibles, est située rue de Sauvigny le Beuréal.
Densité et typologie de logements attendus	1. Non concerné au vu de la superficie de l'OAP.
Caractéristiques du bâti	2. La façade principale de la construction doit être face à cette placette végétale . 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 4. Les constructions doivent présenter un faitage orienté nord-ouest/sud-est .
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès existant doit être conservé et desservir la nouvelle construction. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. La haie existante située le long de rue de Sauvigny le Beuréal doit être conservée . 8. La placette végétale située sur la parcelle AB 152 doit être préservée de toute urbanisation .

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.29)**.

Sauvigny-le-Bois



Orientations d'aménagement et de programmation de Sauvigny-le-Bois

Localisation et périmètre des OAP de Sauvigny-le-Bois

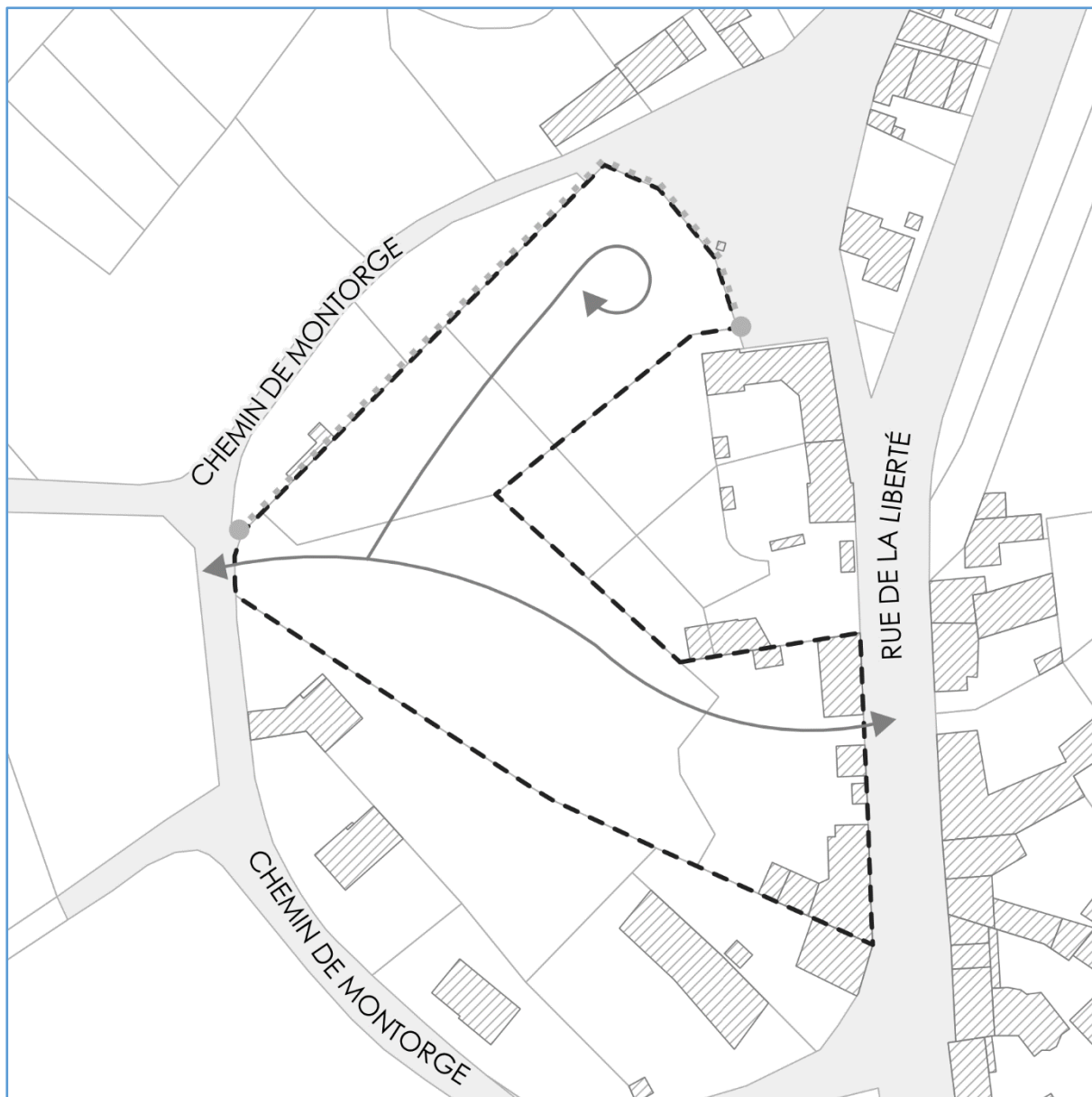


Sauvigny-le-Bois



OAP n°1 – Secteur « Ilot Montorge »

➤ Schéma des principes d'aménagement



Sauvigny-le-Bois



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 6 800 m ² , dont 5 300 m ² mobilisables, est située au cœur d'îlot du chemin de Montorge.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 25 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 13 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. L'accès doit être en sens unique. 6. La desserte du nord-est du secteur doit être en impasse. 7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	8. Le muret situé au nord du secteur doit être conservé.

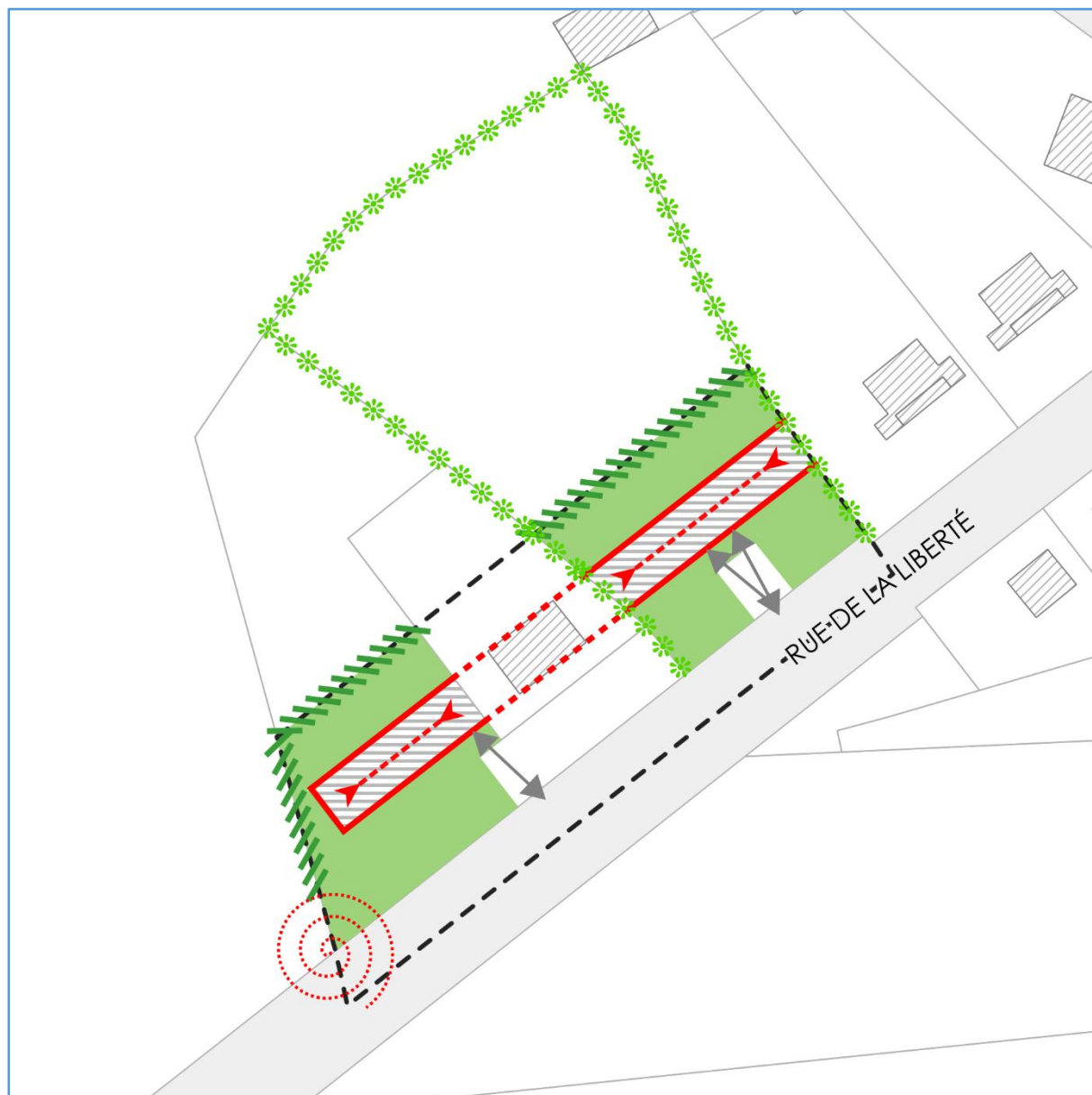
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Sauvigny-le-Bois



OAP n°2 – Secteur « La Merdalle »

↳ Schéma des principes d'aménagement



Sauvigny-le-Bois



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 5 100 m ² , dont 2 000 m ² mobilisables, est située à l'entrée du bourg, rue de la liberté.
Densité et typologie de logements attendus	1. Le secteur étant situé en entrée de village, une densité de 15 logements par hectare doit être recherchée, soit une production de 3 logements.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent présenter un faitage parallèle à l'axe de la rue.
Accès, voirie et stationnement	5. Les accès doivent se faire sur la rue de la liberté, via les accès réalisés sur le domaine public. 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Les haies existante, signalées sur le schéma de principe, doivent être conservées et revitalisées. 8. Les espaces laissés libres doivent être paysagers. 9. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville, notamment : – en aménageant une transition paysagère à l'ouest et au nord du secteur ; Exemple d'insertion paysagère :  Oui Non Non – en maintenant, sur l'unité foncière à l'ouest, un espace libre de toute construction qui doit être paysager, tel que représenté sur le schéma de principe.

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.29)**.



OAP n°3 – Secteur « Faix - Les Aubues »

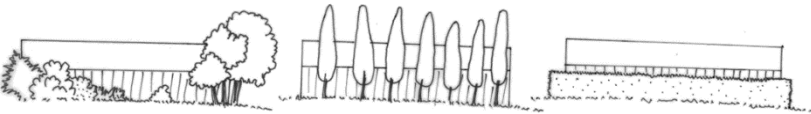
➤ Schéma des principes d'aménagement



Sauvigny-le-Bois



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1 600 m ² est située à l'entrée est de Faix, rue de l'Euche.
Densité et typologie de logements attendus	1. Le secteur étant situé en entrée de hameau, une densité de 15 logements par hectare doit être recherchée, soit une production de 2 logements.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe . 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents)
Accès, voirie et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 6. Un accès d'au moins 8 mètres de large doit être maintenu à l'ouest du secteur, afin de garantir la desserte de l'arrière du site.
Intégration paysagère	7. La haie existante à l'ouest du secteur doit être conservée. 8. Les espaces laissés libres doivent être paysagers. 9. Une transition paysagère doit être aménagée au nord du secteur ; Exemple d'insertion paysagère :  10. Une haie paysagère doit être plantée le long de la rue de l'Euche.

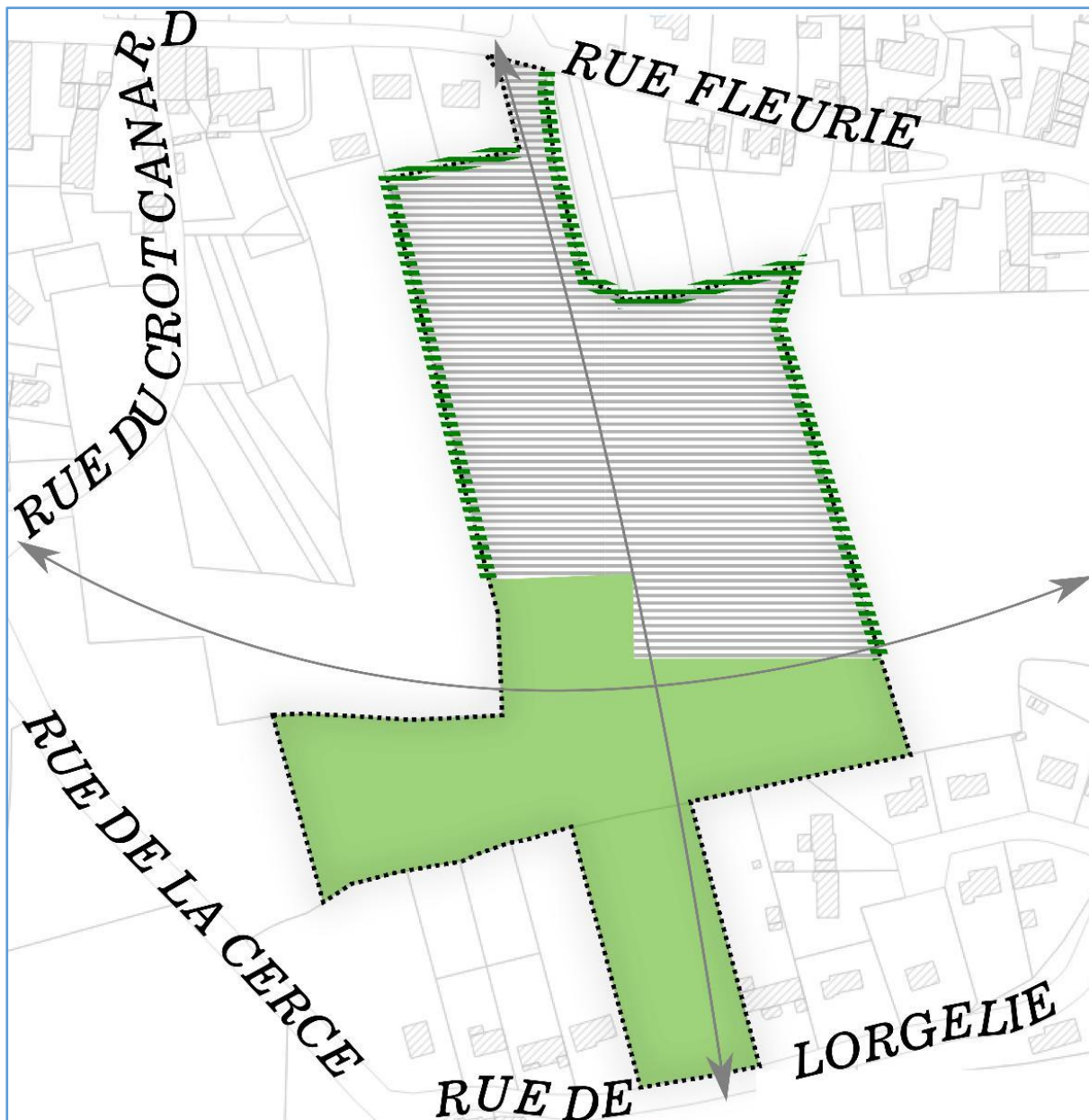
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Sauvigny-le-Bois



OAP n°4 – Secteur « Cœur de Bierry »

➤ *Schéma des principes d'aménagement*



Sauvigny-le-Bois



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3,8 ha, dont 1,8 ha pleinement constructible, est située au cœur du hameau de Bierry.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 20 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 36 logements minimum. 2. Le programme de logements doit comporter 50 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	5. Deux accès doivent être créés : – un accès qui relie la rue du Crot Canard et la rue de Lorgelie (d'ouest en est) – un accès qui relie la rue fleurie à la rue de Lorgelie (du nord au sud). 6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. Le sud du secteur doit être conservé en zone naturelle. 8. Une transition paysagère doit être aménagée à l'est et à l'ouest du secteur voué à la construction de nouveaux logements.

Un cahier de préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales a été réalisé sur le hameau de Bierry. Ce cahier de préconisation doit être pris en compte dans le cadre de l'aménagement de l'OAP n°4 de Sauvigny-le-Bois. Il se trouve en annexe du PLUi.

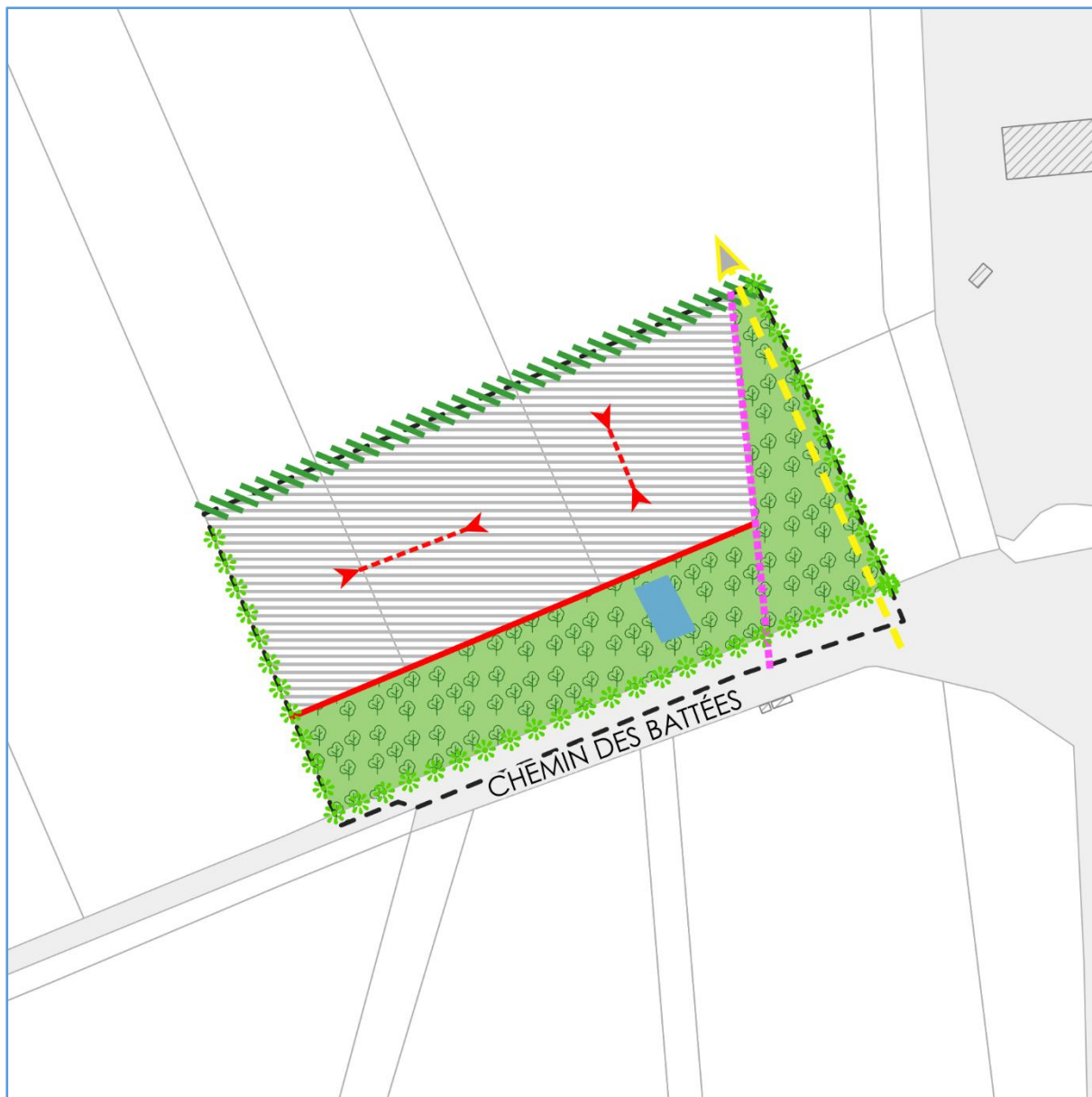
Il est rappelé que le(s) présent(s) projet(s) doit(vent) également être compatible(s) avec les OAP thématiques, et plus particulièrement l'**OAP Trame Verte et Bleue (p.7)** ainsi que l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement (p.29)**.

Sauvigny-le-Bois



OAP n°5 : Zone économique « Les Battées »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 1,69 ha est située chemin des Battées, à proximité de l'échangeur n°22.
Bâti et/ou éléments de paysage à préserver	1. Les haies existantes, donnant sur le chemin des Battées et encadrant le secteur à l'est et à l'ouest, doivent être conservées. 2. La mare présente au sud du secteur doit être conservée.
Caractéristiques du bâti	3. La façade ou le pignon principal de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire au chemin des Battées. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes.
Accès et stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 6. À l'est, un accès sera préservé pour desservir l'arrière du secteur.
Intégration paysagère	7. Une bande libre de toute construction et arborée doit être conservée dans la première partie du secteur, depuis le chemin des Battées. Elle pourra éventuellement y accueillir quelques stationnements. 8. Dans une bande de cent mètres depuis l'axe de la bretelle d'autoroute, à l'est du secteur, aucune construction ou installation n'est autorisée. L'espace laissé libre doit être paysager. 9. Une transition paysagère doit être aménagée au nord du secteur. Exemple d'insertion paysagère : Oui Non Non 10. Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagers.

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.29)**.

Tharoiseau



Orientations d'aménagement et de programmation de Tharoiseau

Localisation et périmètre de l'OAP de Tharoiseau



Tharoiseau



OAP n°1 : Secteur « Château de Tharoiseau »

➤ Schéma des principes d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Élément patrimonial à conserver | | Caractère végétal/arboré à créer/maintenir |
| | Source à protéger | | Stationnement ponctuel/temporaire |
| | Haie ou alignement d'arbres à maintenir/créer | | Périmètre de l'OAP |
| | Muret à conserver | | Bâti existant à la date d'approbation du PLUi |
| | Zone d'implantation des constructions | | Limites parcellaires |
| | Espace paysager à créer/conserver | | |



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Légende	Cette OAP d'une superficie de 14 416 m ² est située en cœur du bourg de la commune.
Caractéristiques du bâti		20. Aucune construction et/ou installation n'est autorisée en dehors des zones d'implantation. 21. Les constructions et installations doivent assurer leur intégration paysagère et limiter leur impact dans le cadre paysager et architectural dans lequel elles s'inscrivent.
Stationnement	 	22. L'emplacement à l'ouest du secteur peut accueillir du stationnement de manière temporaire. Situé en contrebas du secteur, son emplacement permet au stationnement ponctuel d'être discret dans le paysage. 23. Le caractère végétalisé de l'emplacement du stationnement doit être conservé. Aucun aménagement pérenne ou entraînant un changement d'état de sol n'est permis sur cet emplacement. 24. À l'est du secteur, le stationnement ponctuel, avec ou sans aménagement ou installation dédié est autorisé dans l'aire de stationnement ponctuel indiqué sur le schéma de principe.
Intégration paysagère	 	25. Le secteur devra conserver la majeure partie des arbres présents. 26. Les haies indiquées sur le schéma de principe doivent être maintenues afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions et/ou installation pouvant venir s'implanter dans les zones d'implantation dédiées. 27. La source telle que située sur le schéma de principe doit être protégée et ne subir aucun encombrement ou obstacle au fonctionnement du réseau hydrographique auquel elle participe. 28. Afin de préserver le muret, le seul accès possible est celui déjà existant.

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.29)**.

Tharot



Orientation d'aménagement et de programmation de Tharot

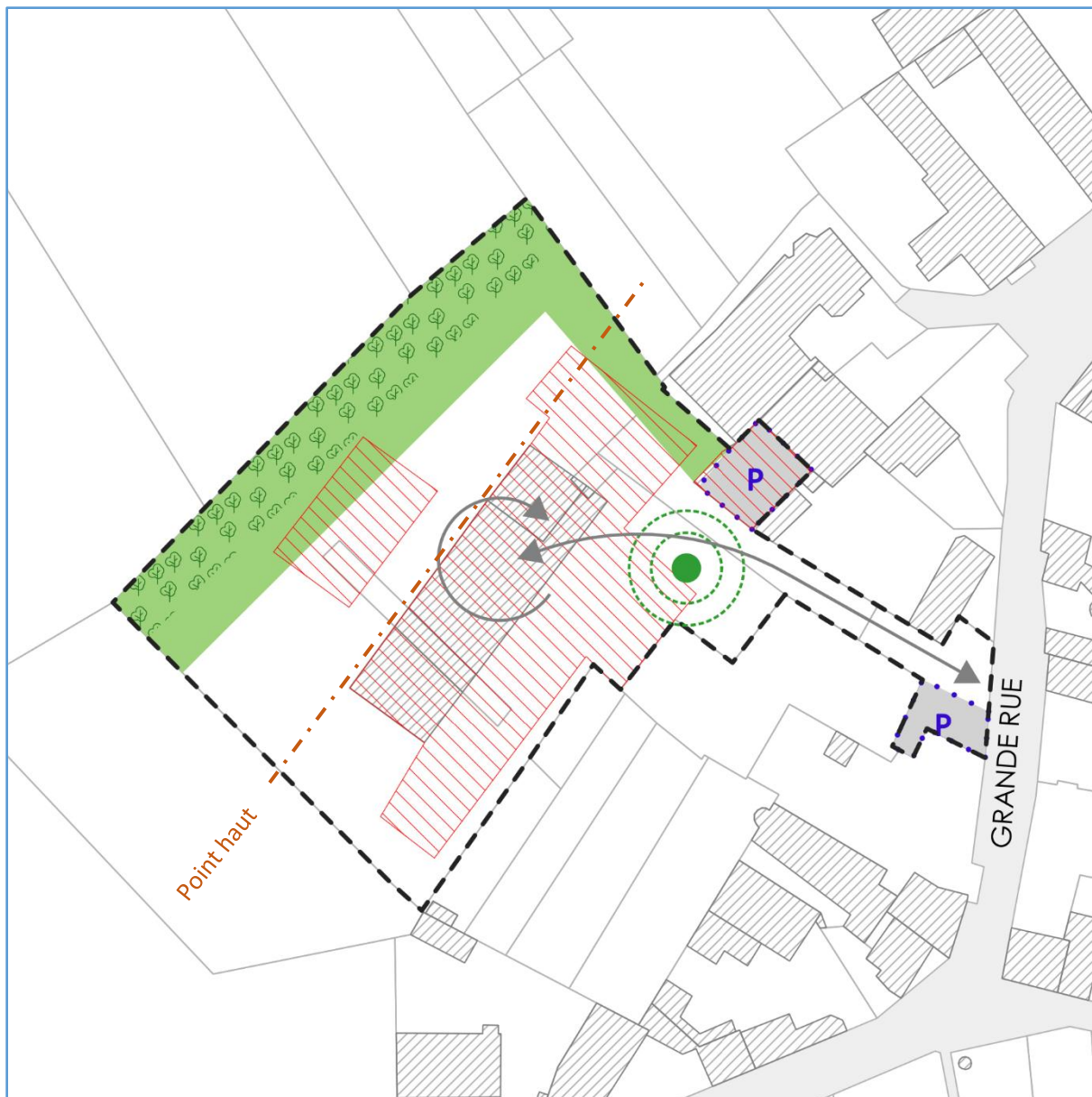
Localisation et périmètre de l'OAP de Tharot





OAP – Secteur « Grande rue »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 5 500 m ² dont 5 100 m ² pleinement mobilisables est située grande rue.
Préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur	1. Le secteur doit faire l'objet d'une opération d'ensemble. 2. Le secteur étant actuellement occupé par des installations agricoles, il est impératif qu'il soit réhabilité afin d'être compatible avec la vocation d'habitation qui lui est conférée ; notamment en procédant au démontage et à l'enlèvement des éléments signalés par des hachures rouges sur le schéma de principe et par la remise en état du sol, afin qu'il soit compatible avec la vocation d'habitation du secteur. 3. Si l'opération d'ensemble prévoit des constructions nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées qui seraient situées au-delà du point haut (signalé sur le schéma de principe), un branchement direct sur le collecteur d'eaux usées, situé en contrebas, devra être étudié.
Densité et typologie de logements attendus	4. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 5 logements minimum. 5. Le programme de logements doit comporter 15 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	6. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 7. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Accès, voirie et stationnement	8. L'accès donnant sur la grande rue devra être mutualisé et disposer d'un cheminement piéton. 9. L'accès devra desservir le secteur en comportant une aire de retournement conforme aux dispositions du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur au moment de l'opération d'ensemble. 10. L'aire de retournement sera associée avec un espace vert commun.



	11. L'espace laissé libre par l'aménagement de voirie devra être non imperméabilisé (cf. légende). 12. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 13. L'opération devra prévoir au moins un espace de trois places de stationnement mutualisées pouvant être localisé sur un des emplacements signalés au schéma de principe.
Intégration paysagère	14. Afin d'assurer une intégration dans le paysage lointain, l'espace laissé libre au nord-ouest du secteur (point bas) doit être paysager et présenter un caractère arboré. <i>Exemple d'insertion paysagère :</i> Oui Non Non

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.29)**.

Thory



Orientations d'aménagement et de programmation de Thory

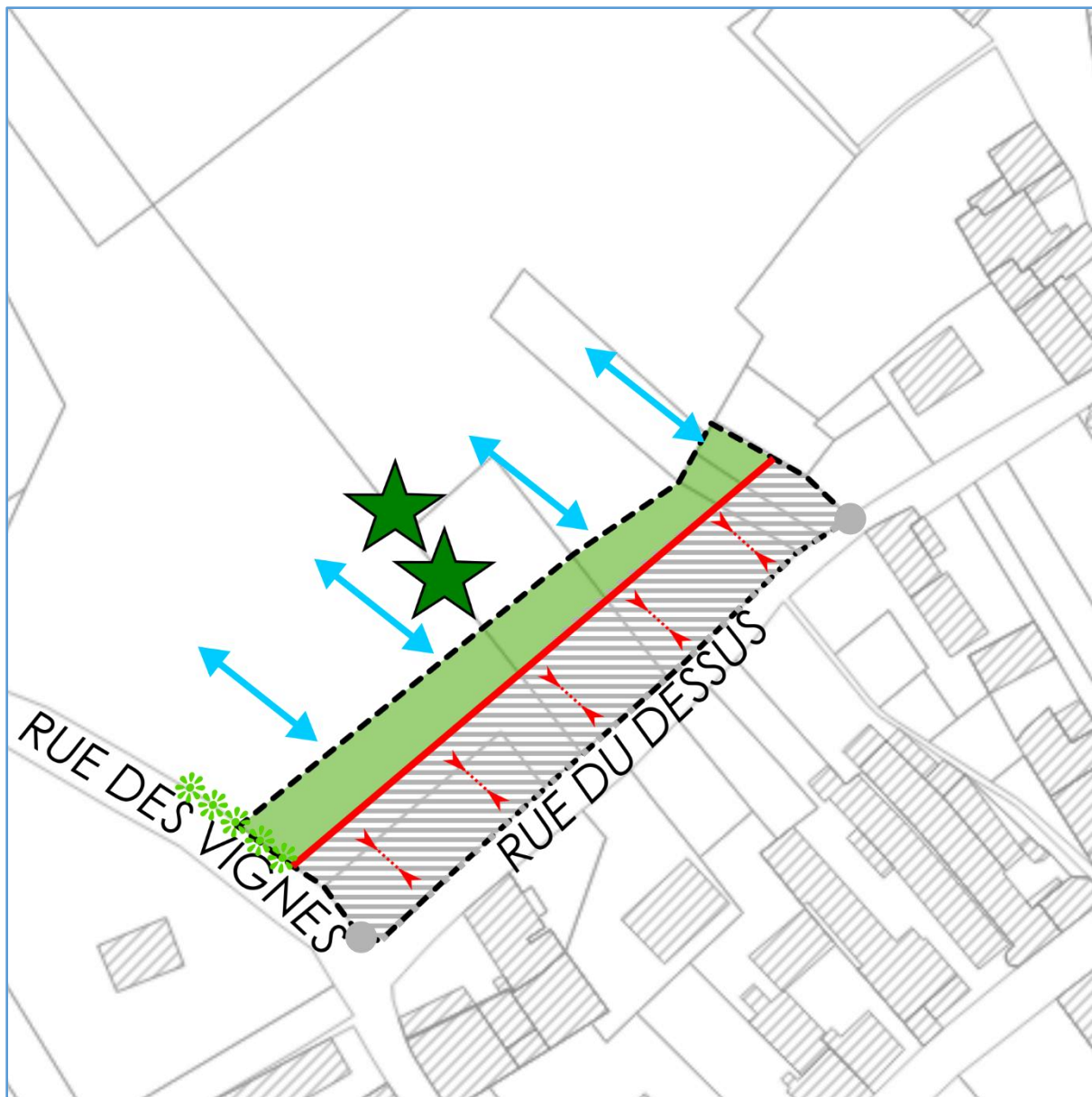
Localisation et périmètre des OAP de Thory





OAP n°1 – Secteur « La vigne à l'oncle »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 2 700 m ² est située au croisement de la rue de Vignes et de la rue du Dessus.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une production de 5 logements minimum est attendue. 2. Le programme de logements doit comporter 20 % de logements diversifiés (logements collectifs, logements de petites tailles de type T2 ou petits T3, logements adaptés aux personnes âgées tels que les maisons intergénérationnelles).
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 4. Les constructions doivent être à l'alignement de la rue de façon à conserver un front urbain. 5. Les constructions doivent avoir pignon sur rue (inspiré des constructions voisines). 6. La hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes. 7. L'axe de ruissellement doit également être pris en compte lors de la construction des logements. 8. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes..
Stationnement	9. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	10. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. 11. Les arbres identifiés par une étoile verte doivent être conservés. 12. La haie donnant rue des vignes doit être conservée. 13. Le muret doit être conservé et/ou réhabilité (hors accès aux constructions). Ce muret doit être prolongé le long de la rue du Dessus pour recréer une continuité.

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.29)**.



OAP n°2 – Secteur « Les chênes »

➤ Schéma des principes d'aménagement





➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	
Cette OAP d'une superficie de 3 500 m ² est située rue des Chênes.	
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 4 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisée sur le schéma de principe. 3. Les constructions doivent être de type R+C. 4. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 5. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	7. L'espace libre situé à l'arrière du secteur doit être paysager. 8. Les haies d'arbres situées à l'arrière du secteur doivent être conservées. 9. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.

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.29)**.

Vault-de-Lugny



Orientation d'aménagement et de programmation de Vault-de-Lugny

Localisation et périmètre de l'OAP de Vault-de-Lugny



Vault-de-Lugny



OAP – Secteur « Valloux – La Brosnière »

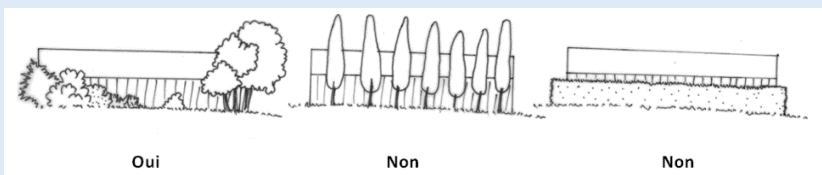
➤ Schéma des principes d'aménagement



- | | |
|---------------------------------------|---|
| Entrée de ville à soigner | Espace paysager à créer/conservé |
| Sens du faitage à respecter | Caractère végétal/arboré à créer/maintenir |
| Transition paysagère à créer/conservé | Zone de biodiversité à préserver |
| Muret à conserver | Périmètre de l'OAP |
| Zone d'implantation des constructions | Bâti existant à la date d'approbation du PLUi |
| | Limites parcellaires |
| | Domaine public |



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 150 m ² , dont 496 m ² pleinement constructibles, est située chemin de la Brossière, hameau de Valloux.
Caractéristiques du bâti	1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes. 2. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents). 3. Le faîtage du corps principal de la construction doit être perpendiculaire ou parallèle au chemin de la Brossière.
Accès et stationnement	4. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 5. Afin de préserver le mur, la création d'accès donnant sur le chemin de la Brossière est interdite, comme représenté sur le schéma.
Intégration paysagère	6. L'ensemble de la parcelle présente un intérêt écologique et paysager important, du fait de la proximité immédiate du Cousin, de la présence d'une ZNIEFF de type 1 sur la majeure partie de la parcelle et du site inscrit. C'est pourquoi l'ensemble du secteur doit conserver un aspect paysager ouvert, garantissant la préservation de la biodiversité. 7. Une intégration paysagère des constructions doit être assurée, comme présentée sur le schéma des principes d'aménagement. <i>Exemple d'insertion paysagère :</i>  8. Les aménagements de toute nature ne sont pas autorisés dans l'espace paysager à préserver. Des aménagements et constructions légères peuvent être tolérés à proximité immédiate de la construction à venir. 9. Le mur donnant sur le chemin de la Brossière doit être conservé.

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.29)**.

Voutenay-sur-Cure



Orientation d'aménagement et de programmation de Voutenay-sur-Cure

Localisation et périmètre de l'OAP de Voutenay-sur-Cure



Voutenay-sur-Cure



OAP – Secteur « Pré Poreau »

↳ Schéma des principes d'aménagement



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Bande d'implantation des constructions | | Recul obligatoire (inondable) |
| | Bande implantation - prolongation | | Élément patrimonial à conserver |
| | Clôtures à harmoniser | | Périmètre de l'OAP |
| | Zone d'implantation des constructions | | Bâti existant à la date d'approbation du PLUi |
| | Espace paysager à créer/conserver | | Limites parcellaires |
| | Caractère végétal/arboré à créer/maintenir | | Domaine public |

Voutenay-sur-Cure



➤ Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 5 250 m ² est située rue du Pré Poreau dont 2 250 m ² pleinement constructibles.
Densité et typologie de logements attendus	1. Une densité minimale de 10 logements par hectare doit être respectée, soit une production de 3 logements minimum.
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes . 3. Les constructions doivent être orientées de façon à : – favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; – prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents). 4. Les constructions principales doivent s'établir dans la bande d'implantation figurant au schéma.
Voirie et stationnement	5. Les voies d'accès aux constructions et aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. Les limites entre chaque construction doivent être matérialisées par une haie champêtre. 7. L'arrière des parcelles doit être conservé en zone de jardin en conservant l'ensemble des arbres présent, dont l'emprise ne serait pas nécessaire pour établir les constructions. 8. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.
Risques et nuisances	9. Du fait de l'aléa inondation lié au ru du Vau de Bouche, l'espace situé entre la rue du pré Poreau et les constructions doit rester libre de toute construction ou d'aménagement léger non ancré au sol. 10. Les constructions doivent disposer d'un vide-sanitaire inondable et vidangeable d'au moins 50 centimètres. 11. Les niveaux utilisables en sous-sols sont interdits.

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.29)**.



ÉTUDES D'ENTRÉE DE VILLE



Cadre réglementaire

L'article 52 de la loi n°95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit au 1^{er} janvier 1997 l'article L.111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme, ou « amendement Dupont ». Cet amendement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en définissant un principe de réservation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, d'une bande inconstructible de part et d'autre de ces voies.

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

Les communes dotées d'un document d'urbanisme peuvent s'affranchir, sous réserve de comporter « une étude spécifique au secteur concerné fixant des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

Référence : Article L111-6 du Code de l'urbanisme

Crée par l'ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Référence : Article L111-8 du Code de l'Urbanisme

Crée par l'ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Arcy-sur-Cure

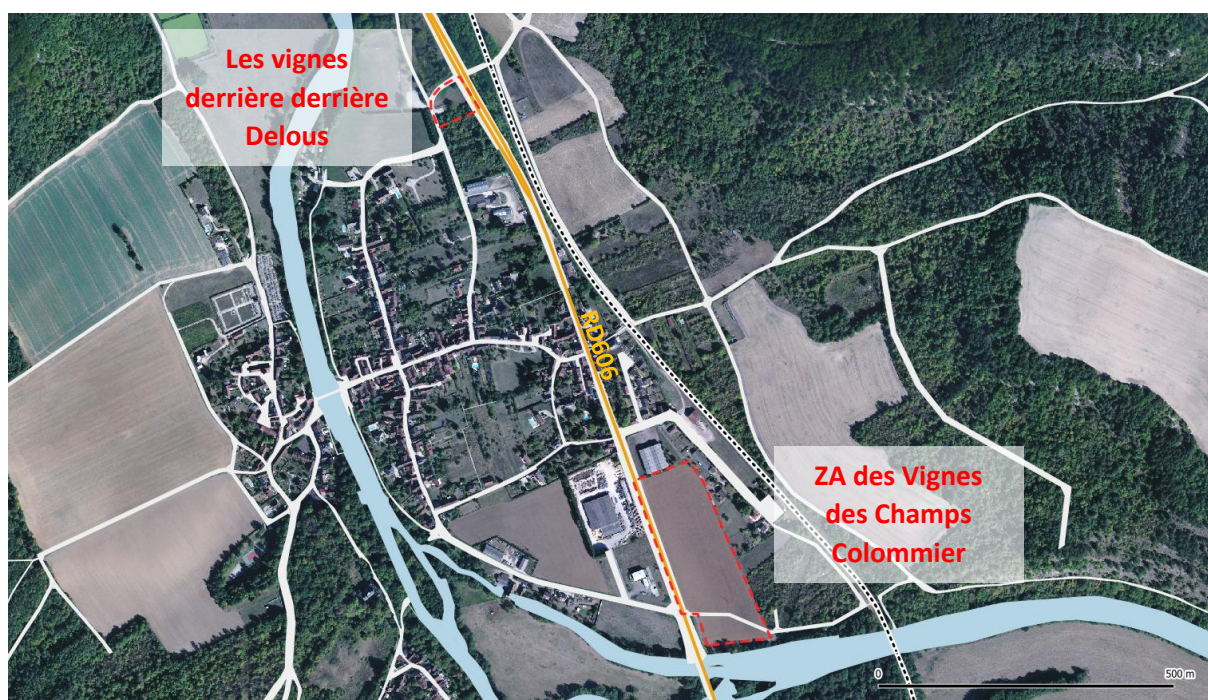


➤ *Objet de l'étude*

La RD 606, est classée route à grande circulation (décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation).

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de cette voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser les deux périmètres concernés par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement et permettre la réalisation de l'extension de la zone d'activités sur la commune. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.



Secteur « Les Vignes derrière Delous »

➤ 1. L'analyse du site

1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE



Le site concerné par la présente étude se localise dans la partie nord d'Arcy-sur-Cure, en discontinuité du bourg (à environ 100 mètres de la dernière construction), mais à proximité d'équipements collectifs tel que le terrain de football ou le camping.

Le secteur est bordé à l'est par l'ancienne route nationale 6 (D606) et à l'ouest par la rue Tardy qui rejoint les quartiers nord et ouest d'Arcy-sur-Cure. Le secteur se situe également au carrefour avec la route menant au Beugnon.

1.2. L'ANALYSE PAYSAGERE

Éléments paysagers structurants

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a mis en évidence la nécessité de préserver les atouts paysagers du territoire, notamment les entrées de villes et cônes de vue.

L'entrée nord d'Arcy-sur-Cure via la D606 constitue une entrée de ville au caractère naturel fortement prononcé avec un important flux routier dû à la route à grande circulation.



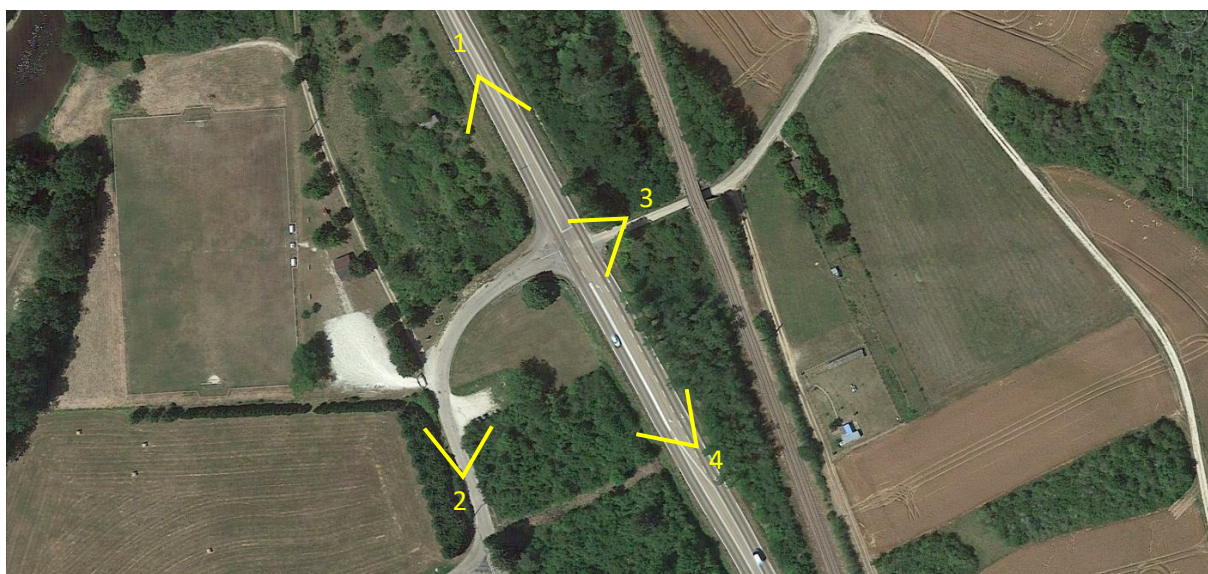
La route étant en surplomb par rapport à l'ouest de la commune (côté droit de la route en venant d'Auxerre), le paysage de plaine y est rythmé par les fourrés et bosquets. Le clocher de l'église d'Arcy-sur-Cure se démarque au loin, au-dessus de la cime des arbres.

Le côté gauche de la RD606 en venant d'Auxerre (côté est de la commune) est quant à lui en surplomb de la route, accentuant d'autant plus l'aspiration du regard vers le côté droit.

Perceptions visuelles du site

Le secteur d'étude est le premier lieu présentant une empreinte anthropique clairement identifiable, notamment du fait de son entretien paysager, créant ainsi une courte fenêtre paysagère avant de s'engager dans le bourg d'Arcy-sur-Cure. On peut également noter la présence d'un arbre imposant qui masque en partie le site depuis le nord.

L'écrin naturel encadrant le site et sa discontinuité avec l'urbanisation accentue l'enjeu d'intégration paysagère des aménagements et constructions qui auront lieu sur le secteur, afin d'éviter de banaliser cette entrée nord et d'en casser le rythme.

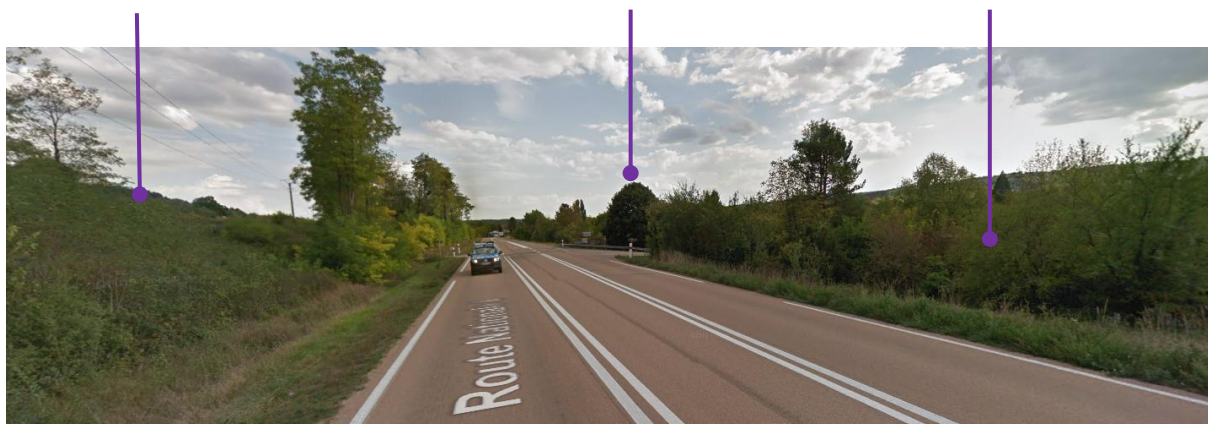


Arrivée sur le site depuis le nord, vue depuis la RD606 (n°1)

Côté gauche de la
RD606 en surplomb

Arbre masquant
le site

Succession de fourrés et
bosquets en contrebas



Le site s'intègre parfaitement en creux dans le grand paysage car masqué par l'arbre et ne présentant pas d'aménagement marquant.

Vue depuis la rue Tardy, au sud-ouest du site (n°2)

Carrefour avec la RD606 Arbre masquant le site depuis la RD606



Vue depuis la route menant au Beugnon, au niveau du carrefour avec la RD606 (n°3)



Vue depuis la RD606, en venant d'Arcy-sur-Cure (n°4)



1.3. LES CARACTERISTIQUES DU SITE

Occupation du sol

Le terrain ne fait l'objet d'aucune occupation du sol particulière. Il s'agit d'un terrain communal non mobilisé, utilisé uniquement pour le point d'apport volontaire « verre », en bordure de la rue Tardy et régulièrement entretenu.

La zone d'extension n'est pas directement concernée par une zone Natura 2000 mais est limitrophe de la future extension du périmètre de la zone FR2600974 concernant des pelouses et forêts calcicoles des coteaux de *la Cure* et de *l'Yonne*.

Le site se situe également dans l'aire d'une ZNIEFF de type I, les enjeux écologiques sont donc importants autour de la zone d'extension.

Desserte du site

Le site est directement desservi par la RD606 offrant à la fois une facilité d'accès et une bonne visibilité. Étant donné la vitesse et la grande circulation de l'axe, l'accès ne pourra se faire directement sur cette voie, mais par la rue Tardy.

Repérage des réseaux

Seuls les réseaux secs et l'alimentation en eau potable sont présents à proximité immédiate du site d'extension. La canalisation à proximité dispose d'un diamètre de $\phi 150$ (rue Tardy).

Le site est situé en dehors du zonage d'assainissement collectif et n'est donc pas connecté au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; celui-ci desservant uniquement le bourg.

Il n'est pas non plus relié au réseau d'eaux pluviales, bien que situé à proximité.

Une connexion à ces réseaux nécessiterait de déployer des canalisations sur une longueur d'environ 160 mètres pour les eaux usées, depuis le poste de refoulement, situé rue Tardy, et sur une longueur identique pour les eaux pluviales, depuis la rue Tardy.

Protections règlementaires et servitudes d'utilité publique

Le secteur n'est grevé par aucune servitude.

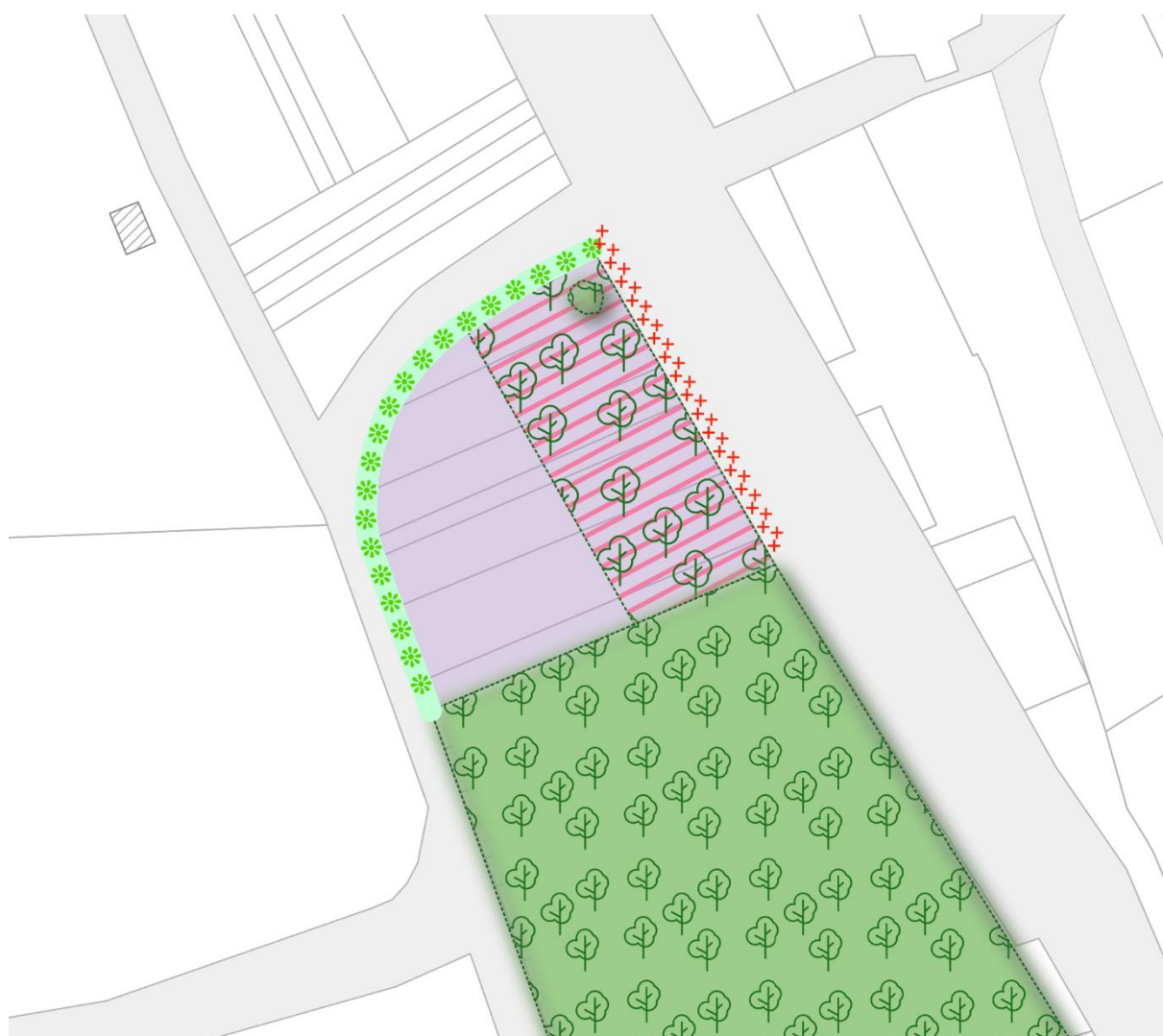
➤ 2. Les enjeux de développement du secteur

L'objectif sur Arcy-sur-Cure, porte nord du territoire, est donc de créer un pôle de services sur ce secteur d'étude afin de créer des emplois et rendre la commune plus attractive. L'intercommunalité a donc choisi d'ouvrir ces 3 000 m² pour accueillir un pôle d'équipement public.

Cette extension doit cependant se faire tout en prenant en compte l'aspect paysager, la zone se trouvant en entrée de ville. La mise en valeur des entrées de ville constitue un signal fort pour renforcer son attractivité touristique et redynamiser sa politique démographique.

➤ 3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Entrée de ville



Haie à planter



Ensemble d'arbres à préserver



Ensemble d'arbres à planter

Bâti et vocation des espaces



Création d'accès interdit sur la RD606



Bureaux et équipement collectif



Recul d'implantation de 25 mètres

3.2. LES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Situation et superficie de l'OAP		Cette OAP d'une superficie de 3 100 m ² est située le long de la RD 606.	
Bâti et/ou éléments de paysage à préserver		1. L'arbre présent au nord du site doit être conservé.	
Caractéristiques du bâti		2. Les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres depuis l'alignement de la RD606. 3. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.	
Accès, voirie et stationnement		4. Les accès sont interdits sur la RD 606. 5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.	
Intégration paysagère		6. Une haie doit être plantée au nord et à l'ouest du secteur. 7. L'espace laissé libre entre les constructions et la RD606 doit être paysager et arboré. 8. Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagers.	

3.3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES NUISANCES SONORES ET LA SECURITE

Au regard des nuisances sonores

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD606, classée route à grande circulation, implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Un recul de 25 mètres est imposé depuis la RD606, ce qui garantit la réduction des nuisances sonores.

Par ailleurs, les bâtiments devront répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé (structures et vitrages).

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Au regard de la sécurité

Étant donné la vitesse et la fréquentation de la RD606, l'accès des nouveaux bâtiments est interdit sur cette route.

Le projet ne présente pas d'autre risques au regard de la sécurité.

Secteur « Zone d'activité des Vignes des Champs Colommier »

➤ 1. L'analyse du site

1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE



La zone d'activité se localise au sud-est de l'agglomération d'Arcy-sur-Cure, entre le bourg, au nord, et la Cure, au sud.

La zone d'activité est composée de quelques entrepôts et d'un commerce.

La zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation est d'une superficie de 3,2 hectares sur d'anciennes terres agricoles.



1.2. L'ANALYSE PAYSAGERE

Éléments paysagers structurants

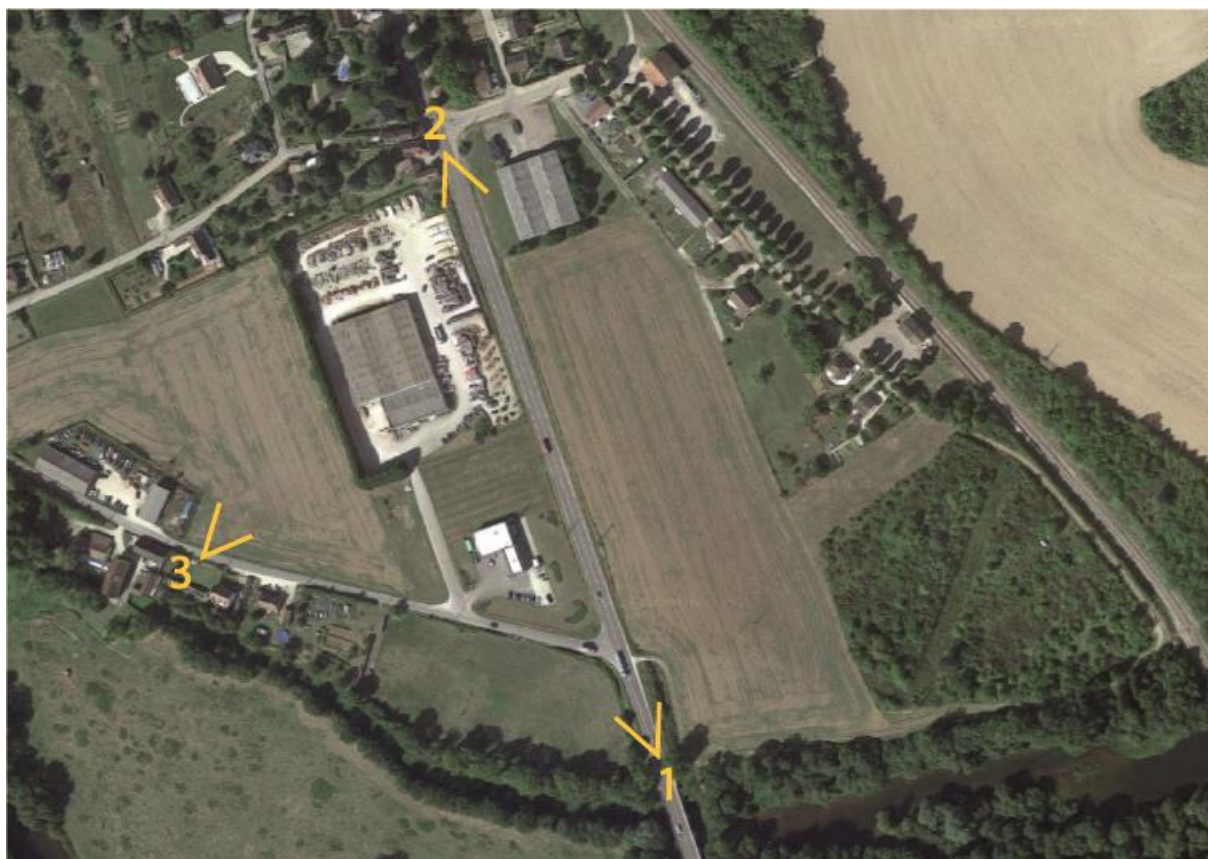
Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a mis en évidence la nécessité de préserver les atouts paysagers du territoire, notamment les entrées de villes et cônes de vue.

L'entrée sud d'Arcy-sur-Cure via la D606 constitue une entrée de ville semi-urbaine / semi-naturelle avec un important flux routier dû à la route à grande circulation.

Le paysage de plaine y est marqué par les larges volumes des entrepôts et ateliers contrastant avec le reste du bâti aux alentours. La zone reste cependant peu visible grâce aux bois cachant l'entrée de ville depuis la RD606. Ce paysage naturel présente l'avantage de réduire l'impact visuel de la zone d'activités et constitue également un élément important à préserver.

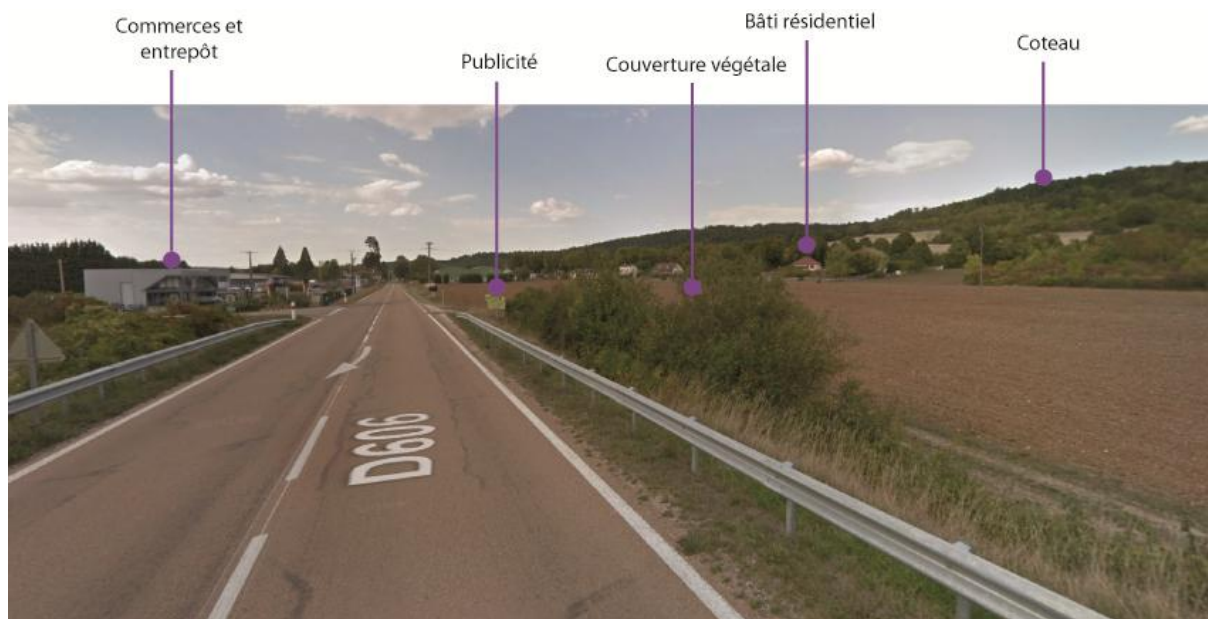
La zone d'activité se localise juste avant l'entrée de l'agglomération amenant ainsi les entrepôts et ateliers à cohabiter avec des résidences aux volumes et à l'architecture différents. L'extension de la zone d'activités doit donc prendre en compte cette proximité d'habitats.

Perceptions visuelles du site



Le paysage autour de la zone d'activités est partagé entre des espaces agricoles, naturelles avec la présence importante de bois et un environnement urbain résidentiel.

Vue depuis la D606 en allant vers le bourg d'Arcy-sur-Cure (vue n°1)



Vue n°1

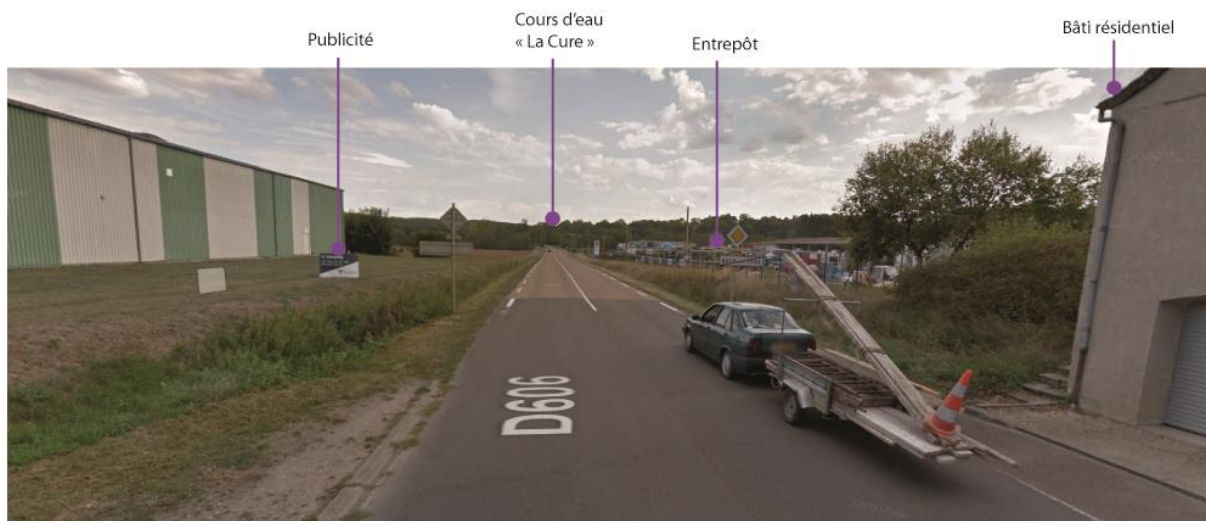
Cette vue prise depuis la D606 en direction du bourg d'Arcy-sur-Cure donne une vue directe sur la zone d'activités à gauche tout en longueur et sur la zone d'extensions à droite.

L'arrivée sur la zone laisse une vue dégagée, les entrepôts et commerce étant implantés en longueur le long de la route, ils n'obstruent que légèrement le paysage.

Au second plan apparaît des logements d'abord épars puis plus regroupés au bout de la route, donnant sur le bourg d'Arcy-sur-Cure. Sur la droite l'automobiliste aperçoit un coteau boisé et un bosquet sur sa gauche, témoignant d'une emprise naturelle importante dans le paysage.

L'extension va provoquer une obstruction au moins partielle de cette vue sur le coteau et potentiellement des nuisances visuelles pour le bâti résidentiel au second plan. L'implantation des bâtiments et leur intégration paysagère devra prendre en compte ces facteurs pour garantir une entrée de ville esthétique.

Vue depuis la D606 en quittant le bourg d'Arcy-sur-Cure (vue n°2)



Vue n°2

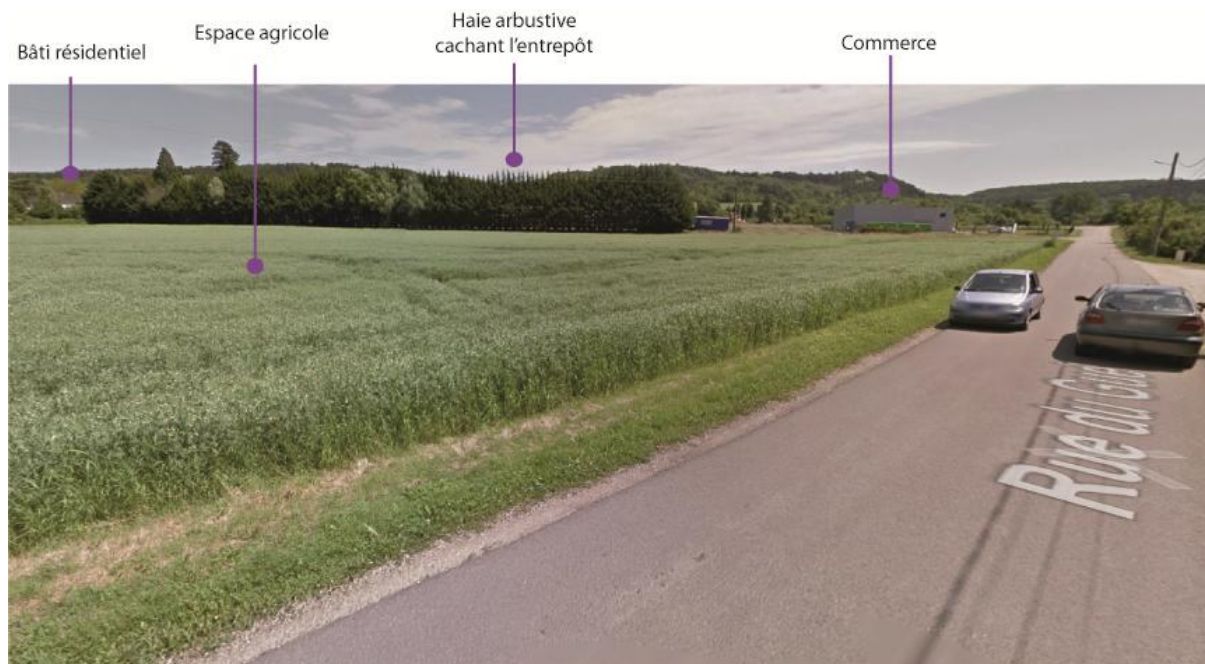
La seconde vue se situe en face de la première, sur la RD606, à l'entrée du bourg d'Arcy-sur-Cure.

La vue est plus obstruée que la première avec des bâtiments de la zone d'activités sur la gauche et la droite. Le coteau boisé et le bosquet sont moins visibles.

Le second plan est occupé par l'entrée d'agglomération et plus loin par les bois autour du cours d'eau *La Cure*, apportant une strate naturelle au paysage.

L'implantation de nouveaux bâtiments à la suite de l'extension de la zone se fera à gauche dans la continuité de l'entrepôt déjà existant. Des panneaux publicitaires sont actuellement présents, avec l'extension de la zone, ces derniers risquent d'augmenter avec l'arrivée de nouvelles entreprises, pouvant nuire à l'intégration paysagère des bâtiments. Il est également important de veiller à ce que le bâti nouvellement implanté ne nuise pas de manière trop importante au paysage naturel du second plan.

Vue depuis la rue du Gué en direction de la zone d'activités (vue n°3)



Vue n°3

La troisième vue est prise depuis la rue du Gué situé sur le côté de la zone d'activité. Cette vue permet de donner une vision de biais de la zone.

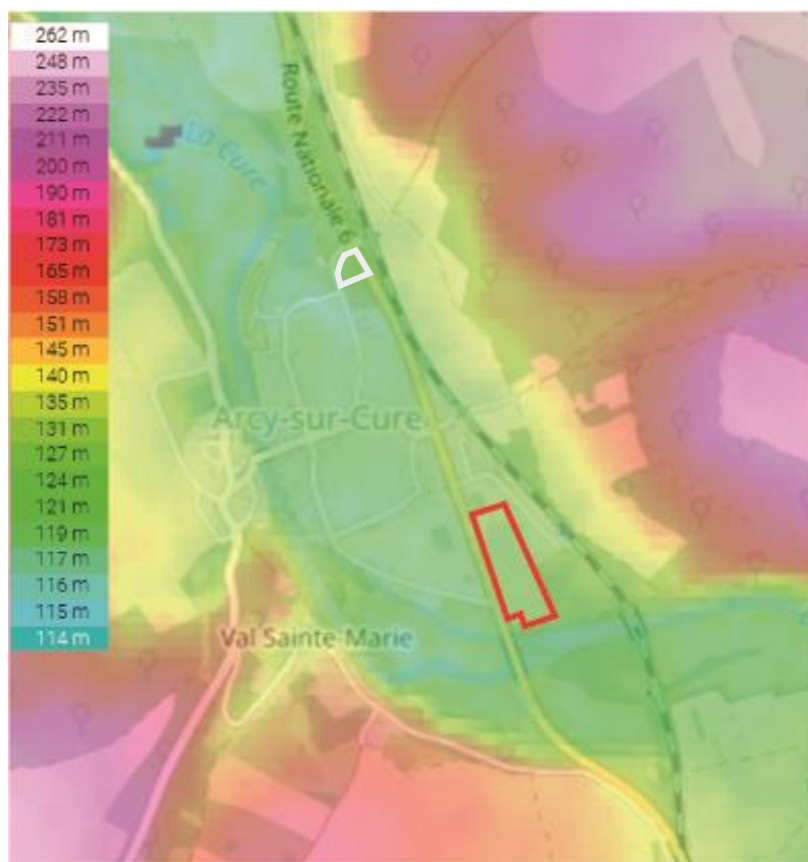
Au premier plan des espaces agricoles qui entourent la zone d'activités avant de donner sur les boisements qui encerclent le bourg (derrière le point de vue).

Au second plan la zone d'activités avec un contraste entre le commerce implanté sans intégration paysagère et l'entrepôt à côté qui est masqué par une haie arbustive. Cette vue illustre la possibilité de limiter l'impact paysager de bâtiments de stockage originellement peu esthétique. L'implantation du nouveau bâti lié à l'extension a donc tout intérêt à s'inspirer de cet exemple déjà présent sur la zone.

Enfin au dernier plan, revient le coteau boisé avec quelques logements, la haie arbustive obstrue légèrement leur vision, mais permet cependant d'apporter une continuité naturelle au cône de vue.

1.3. LES CARACTERISTIQUES DU SITE

Topographie du site



Le bourg se situe dans une cuvette creusée par l'érosion du cours d'eau *La Cure*. La zone d'activité se situe autour des 120m d'altitude, tandis que le coteau boisé à l'est culmine autour des 200m. Le dénivelé de 80m entre les deux joue un rôle important sur le ruissellement, rendant la zone particulièrement sensible à ce phénomène. L'implantation des bâtiments doit donc prendre en compte ce facteur naturel.

En cas de forte pluie et donc de ruissellement important, il est également nécessaire de prendre en compte les risques de débordement de *La Cure* se trouvant juste au sud de la zone d'extension.

Occupation du sol

Le terrain faisait l'objet de culture agricole et était classé en zone agricole au précédent PLU. Du blé y était cultivé selon le registre parcellaire de 2017.

La zone d'extension n'est pas directement concernée par une zone Natura 2000 mais se localise à moins de 5km de la zone FR2600974 concernant des pelouses et forêts calcicoles des côteaux de *la Cure* et de *l'Yonne*.

Le site se localise dans l'aire d'une ZNIEFF de type II et à proximité d'une ZNIEFF de type I, les enjeux écologiques sont donc importants autour de la zone d'extension.

Desserte du site

Le site est directement desservi par la RD606 offrant à la fois une facilité d'accès et une bonne visibilité. Étant donné la vitesse et la grande circulation de l'axe, l'accès ne pourra se faire directement sur cette voie.

Repérage des réseaux

Seuls les réseaux secs et l'alimentation en eau potable sont présents à proximité du site d'extension de la zone d'activités. Les deux canalisations à proximité ont un diamètre de $\phi 60$ (avenue de la gare) et de $\phi 100$ (rue du Gué).

Le site est situé en dehors du zonage d'assainissement collectif et n'est donc pas connecté au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; celui-ci desservant uniquement le bourg.

Il n'est pas non plus relié au réseau d'eaux pluviales, bien que situé à proximité.

Une connexion à ces réseaux nécessiterait de déployer des canalisations sur une longueur d'environ 450 mètres pour les eaux usées, depuis la rue de l'Orme, et d'environ 200 mètres pour les eaux pluviales, depuis le tronçon de la RD606 située au nord de la zone.

Protections règlementaires et servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par deux servitudes :

- La servitude AC1, liée aux monuments historiques. Ledit monument (Manoir du Chastenay) n'a cependant aucune visibilité avec la zone d'extension.
- La servitude I4, liée au voisinage d'une ligne électrique aérienne HTA, traversant la zone en diagonale (cf. plan ci-dessous).



➤ 2. Les enjeux de développement du secteur

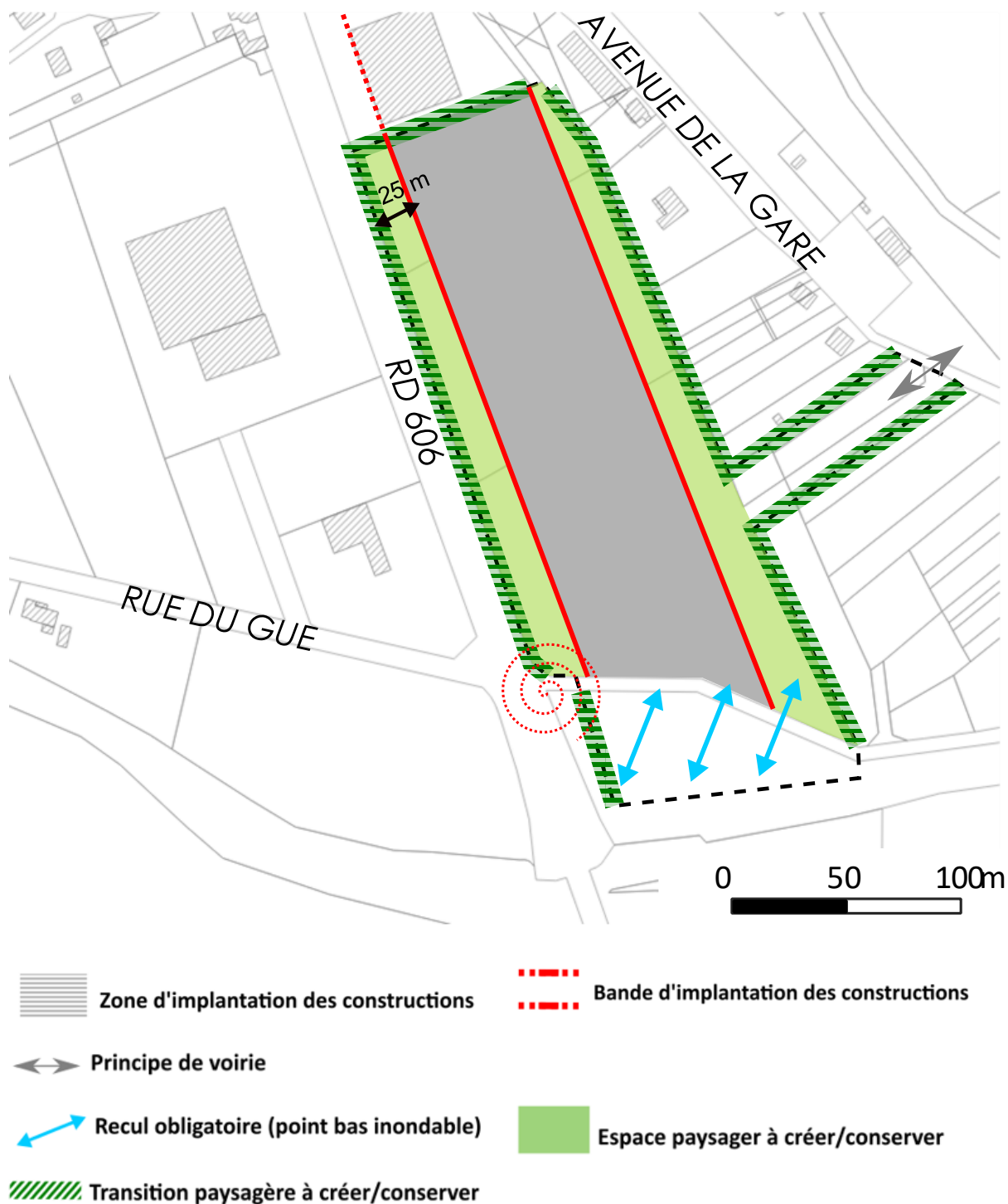
Le diagnostic a permis de mettre en lumière le vieillissement et parfois le manque de densité de certaines zones d'activités. L'objectif sur Arcy-sur-Cure est donc de développer cette zone afin de créer des emplois et rendre la commune plus attractive. L'intercommunalité a donc choisi d'ouvrir 3,2 hectares pour accueillir de nouvelles entreprises ou agrandir celles déjà présentes.

Ce développement est également l'occasion de moderniser la zone en veillant à une bonne intégration paysagère, objectif fixé dans le PADD.

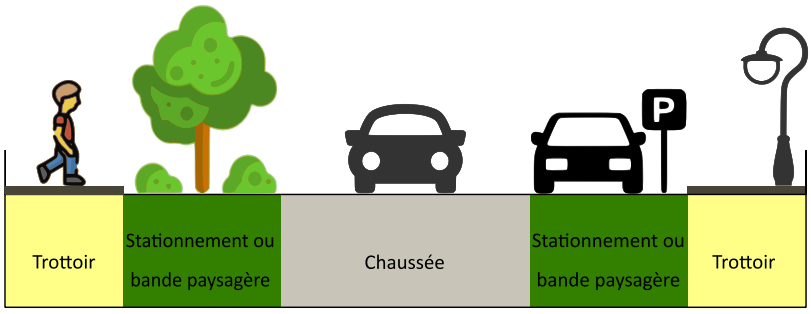
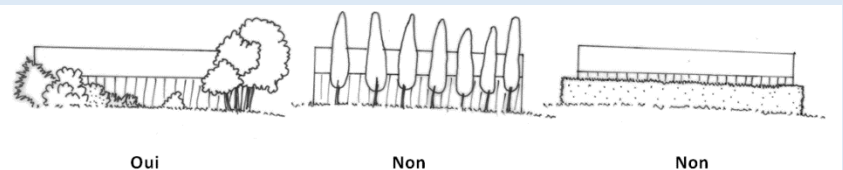
Cette extension doit cependant se faire tout en prenant en compte l'aspect paysager, la zone se trouvant en entrée de ville. La mise en valeur des entrées de ville constitue un signal fort pour renforcer son attractivité touristique et redynamiser sa politique démographique.

3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



3.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3,3 ha est située le long de la RD 606.
Caractéristiques du bâti	1. Les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation matérialisées sur le schéma de principe, tout en respectant un recul de 25 mètres depuis l'alignement de la RD606 (sauf extension de bâtiments existants).
Accès, voirie et stationnement	2. Les accès sont interdits sur la RD 606. 3. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées. 4. Les aires de stationnement doivent être aménagées le long de la voirie interne de la façon suivante :  Trottoir Stationnement ou bande paysagère Chaussée Stationnement ou bande paysagère Trottoir
Intégration paysagère	5. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 6. Une bande paysagère et une transition paysagère doivent être aménagées le long de la RD 606. <i>Exemple d'insertion paysagère :</i>  Oui Non Non 7. Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagers.

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.29)**.

3.3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES NUISANCES SONORES ET LA SECURITE

Au regard des nuisances sonores

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD606, classée route à grande circulation, implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Un recul de 25 mètres est imposé depuis la RD606, ce qui garantit la réduction des nuisances sonores.

Par ailleurs, les bâtiments devront répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé (structures et vitrages).

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Au regard de la sécurité

Étant donné la vitesse et la fréquentation de la RD606, l'accès des nouveaux bâtiments est interdit sur cette route.

Le projet ne présente pas d'autre risques au regard de la sécurité.



Avallon – Étaule



Secteur « Zone d'activité du Champ Ravier »

↳ *Objet de l'étude*

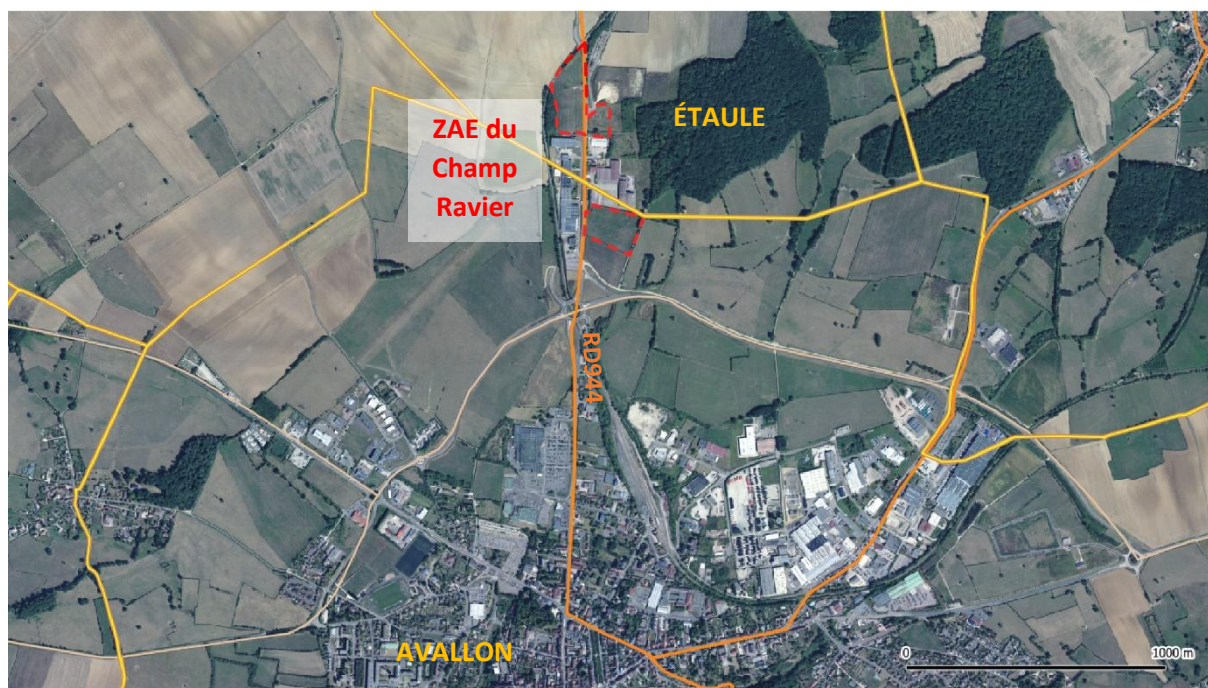
La RD 944, ou route de Tonnerre, est classée route à grande circulation (décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation).

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de cette voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement et permettre la réalisation de l'extension de la zone d'activités du Champ Ravier et l'installation d'une cuve de stockage du digestat produit par l'unité de méthanisation déjà implanté dans le secteur. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

➤ 1. L'analyse du site

1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DES SITES



Les sites concernés par la présente étude se localisent dans la partie nord de la ville d'Avallon et en limite sud de la commune d'Étaule, en continuité immédiate de la zone d'activités du Champ Ravier.

Le secteur est traversé par la route de Tonnerre (D944) et bordé par la rocade d'Avallon au sud.

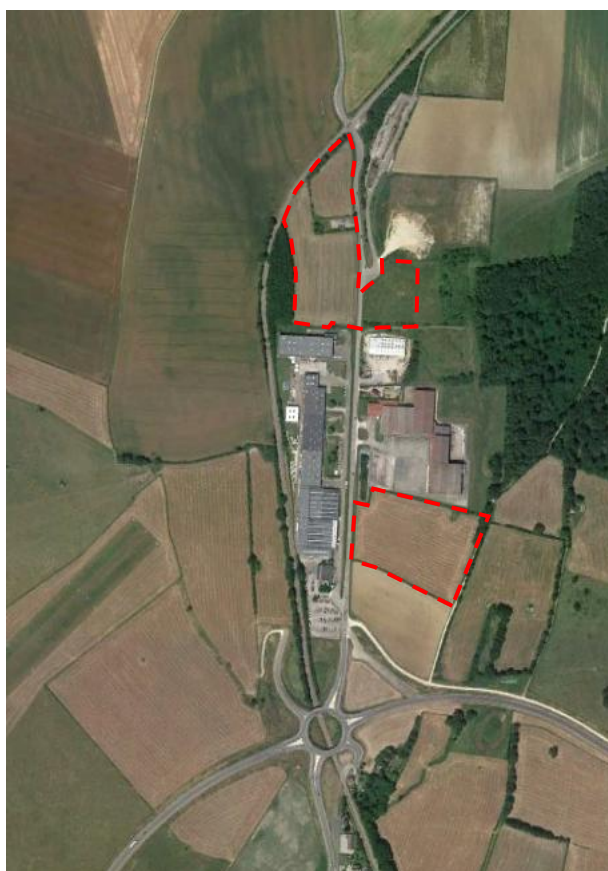
Les deux sites constituent l'un des trois secteurs d'extension à vocation économique de la CCAVM, classé stratégique par le SCoT du Grand Avallonnais.

1.2. L'ANALYSE PAYSAGERE

Éléments paysagers structurants

L'analyse paysagère et urbaine réalisée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a mis en évidence la nécessité de préserver les atouts du grand paysage avallonnais, à savoir :

- les entrées de ville, notamment celle de la route de Tonnerre,
- les continuités paysagères entre ville et nature,
- la préservation des cônes de vue sur les éléments remarquables du paysage.



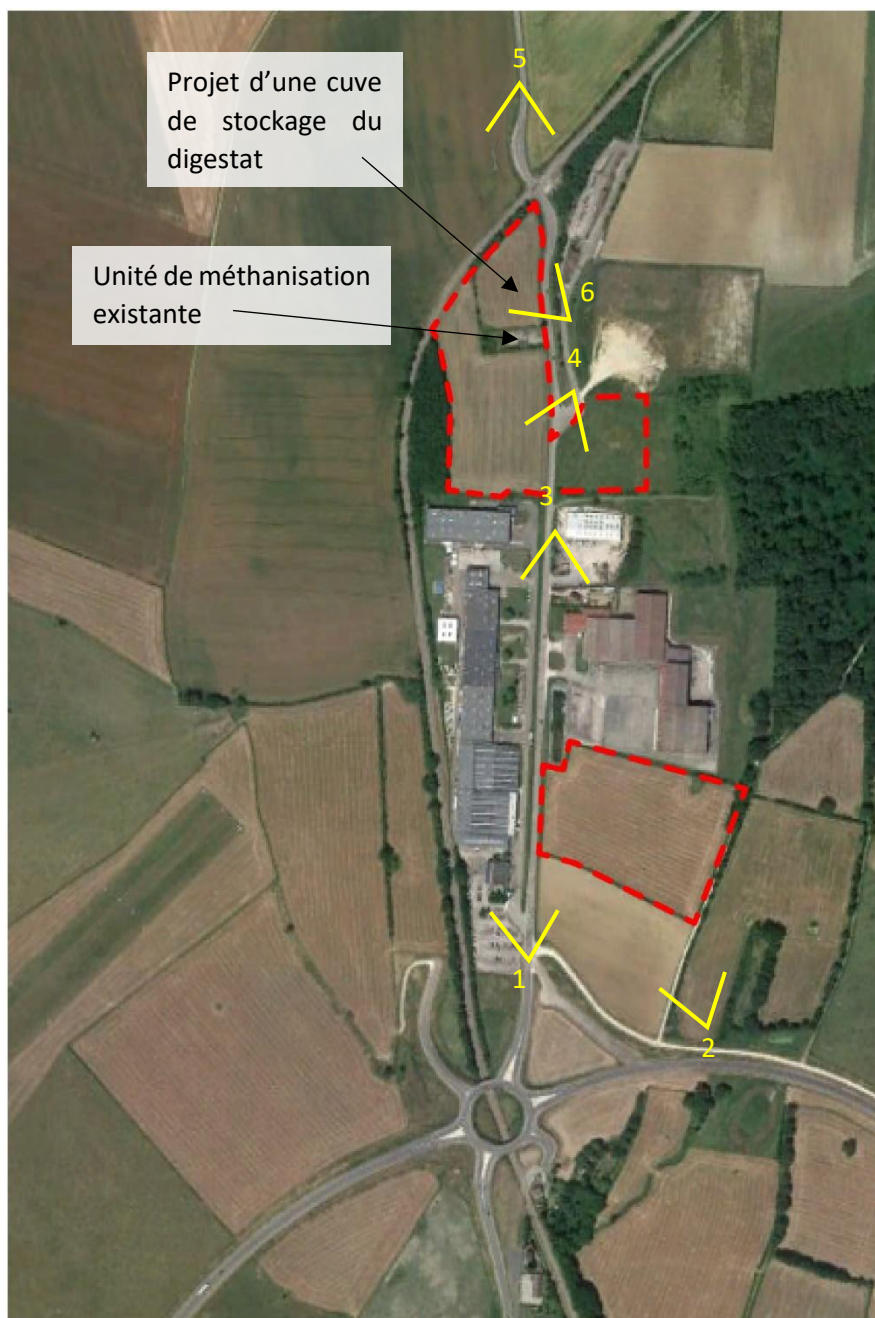
La porte d'entrée nord depuis la route de Tonnerre constitue une entrée de ville semi-urbaine / semi-naturelle avec un flux routier important, généré par la RD944 et plus récemment par la rocade.

Cette entrée est marquée par la zone d'activité du Champs Ravier, de taille réduite et globalement peu visible dans le grand paysage, comparée aux autres zones d'activités du territoire.

Le caractère naturel reste très présent, marqué par un réseau de prairies bocagères et d'arbres isolés et d'espaces cultivés de la Terre-Plaine.

Perceptions visuelles du site

La zone d'étude occupe une position de contact entre plusieurs types de paysages qui s'y interpellent : les espaces agro-naturels de la Terre-Plaine et les tissus urbanisés à dominante commerciale et industrielle d'Avallon, au sud.



Le relief doux dans ce secteur offre un paysage ouvert en direction du site de la future ZA, avec une visibilité désormais possible depuis la rocade. La sensibilité paysagère est variable selon les points de vue.

Vue depuis la sortie de ville, route de Tonnerre (n°1)

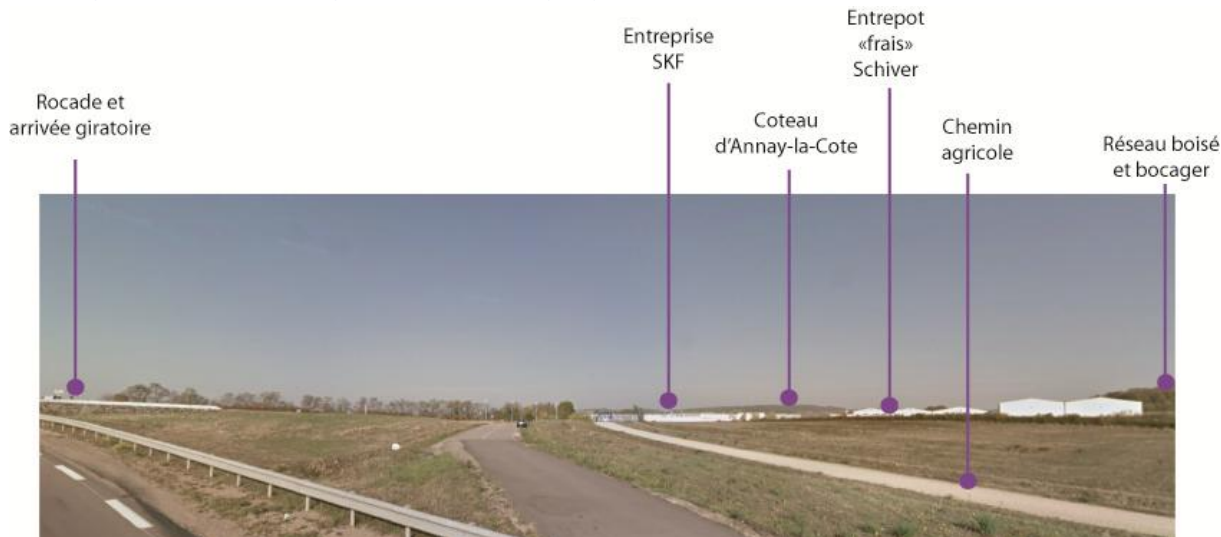


Vue n°1

La vue n°1 en venant du centre-ville d'Avallon permet d'observer la future extension de ZA en premier plan et une perspective sur les bâtiments SKF et le coteau d'Annay-la-Côte en second plan.

La façade des bâtiments SKF, bien que visible par sa couleur blanche, met en évidence le cirque de coteaux remarquables du nord-avallonnais. Le site de la future extension constitue actuellement un espace de transition de qualité entre les zones urbanisées d'Avallon et les zones naturelles de la Terre-Plaine, marqué par la présence du bocage.

Vue depuis la rocade sur la partie sud du site (n°2)



Vue n°2

La silhouette de la ZA du Champ Ravier se dessine nettement avec une intégration plus ou moins réussie des bâtiments.

En premier plan, les parcelles cultivées et les haies bocagères y sont encore prédominantes, bien que les aménagements routiers aient fait évoluer ce secteur, avec la rocade et le chemin agricole en bordure.

L'aménagement d'une nouvelle façade par l'extension de la zone d'activités devra être particulièrement travaillé, compte tenu de la forte visibilité.

Vue depuis la route de Tonnerre en venant d'Étaule, au niveau de la zone d'activité du Champ Ravier (n°3)



Vue n°3

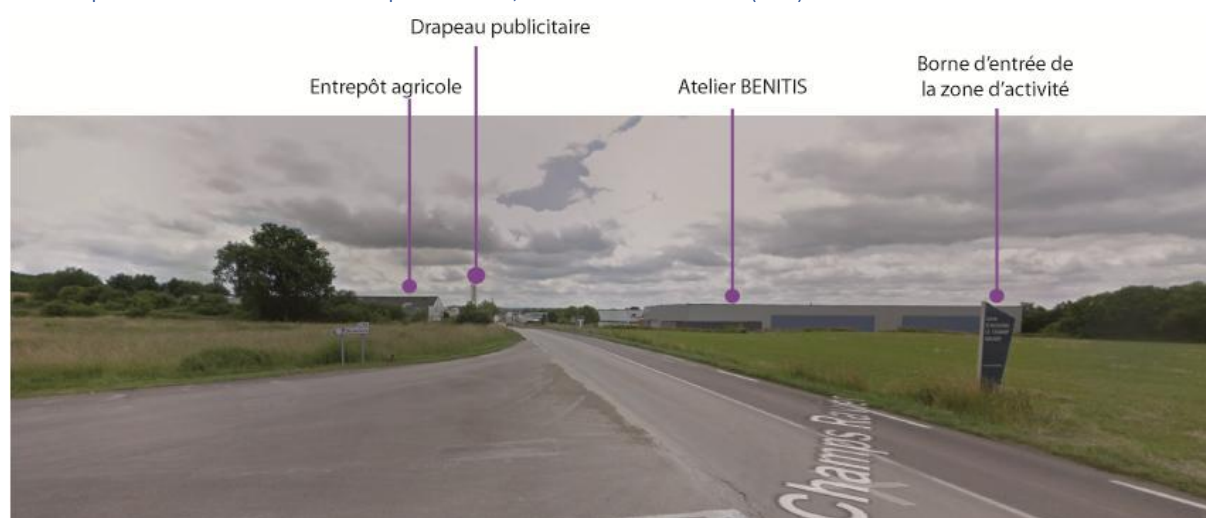
En venant d'Étaule, l'observation du site se fait depuis la route de Tonnerre.

Cette route offre une vue élargie sur la façade nord d'Avallon et permet d'apprécier la transition entre les espaces naturels/agricoles et les espaces urbanisés. Cette séquence marque le début du territoire d'Avallon.

L'entrée sur la commune passe par des entrepôts et bâtiments de SKF et de Schiever. Ceux-ci sont en marge de la ville et ne sont pas connectés au tissu urbain. Par ailleurs, des points de repère sont visibles dans le paysage en arrière-plan avec le château d'eau et la cheminée de Pneu Laurent de la Croix-Verte.

En poursuivant son chemin 500 mètres plus loin, l'automobiliste pourra observer des points de vue particulièrement intéressants, sur les clochers d'Avallon avant la ligne de chemin de fer et sur le château d'eau de la Morlande.

Vue depuis le carrefour de Champ l'ormeau, en venant d'Étaule (n°4)



Vue n°4

Le 4^{ème} point d'observation se situe sur la D944 en venant d'Étaule, au point d'entrée de la zone d'activité.

La vue est dégagée, au premier plan les terrains devant accueillir l'extension de la zone d'activité. Leur localisation à l'entrée les rend particulièrement visible lorsque l'on vient d'Étaule, rendant particulièrement importante leur intégration paysagère.

Le coteau d'Annay-la-Côte à droite et des réseaux de bocage à gauche sont des points à protéger d'un point de vue paysager. La signalétique routière et de la ZA sont quant à eux à mettre en valeur pour des raisons de sécurité et de mise en valeur de la zone.

Lorsque l'automobiliste continue sa route il entre dans la zone d'activité avec respectivement au second plan un entrepôt agricole à sa gauche et un atelier sur sa droite. Des drapeaux publicitaires sont visibles venant obstruer le paysage.

Vue depuis le nord en venant d'Étaule, route de Tonnerre (n°5)



Vue n°5

En arrivant du Nord par la RD 944, le paysage ouvert offre une vue lointaine sur le site localisé en point haut. La végétation présente en rive de voie de chemin de fer qui passe au Sud du site permet d'estomper les vues, mais la densité du végétal n'est pas suffisante pour le masquer.

Vue sur le merlon implanté en rive de la RD 944 (n°6)



Vue n°6

Le projet a prévu des merlons en rive de la RD 944 et en limite de la voie de chemin de fer. Ils permettent de masquer en partie le projet lié à l'implantation d'une cuve de stockage du digestat.

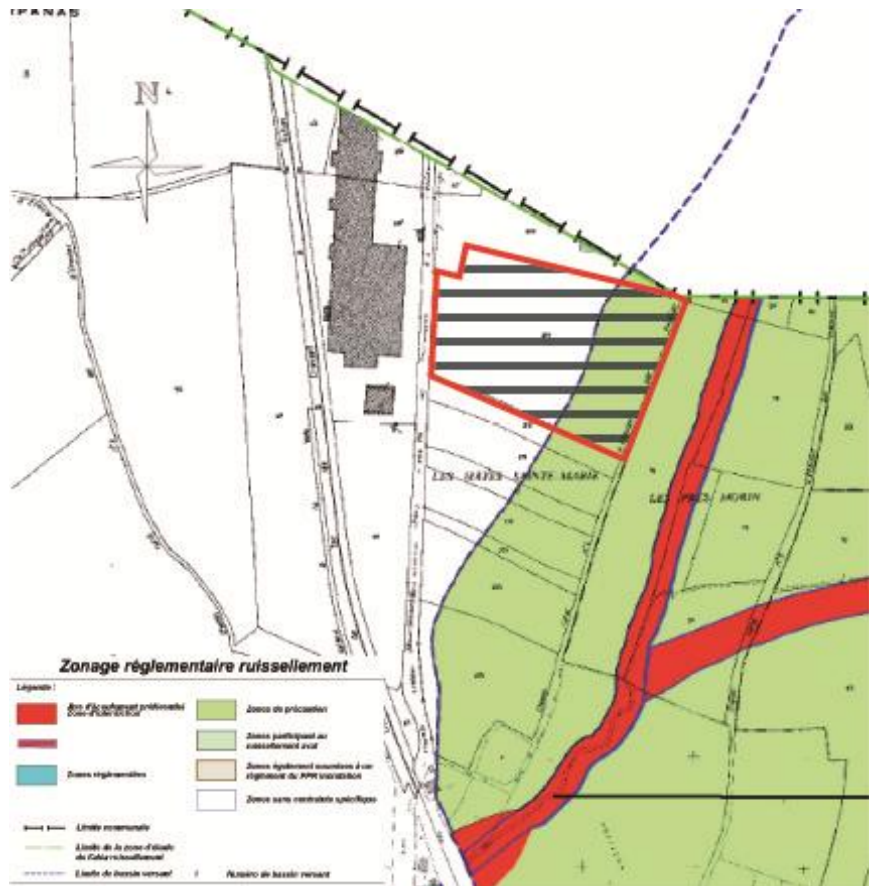
1.3. LES CARACTERISTIQUES DU SITE

Topographie du site

La physionomie générale du site est en pente douce avec des terrains à caractère marneux et calcaires.

La zone d'étude présente une pente naturelle orientée sud-est / nord-ouest. La topographie du site est douce, l'altitude varie faiblement de 255 mètres au nord et nord-est à 250 mètres au sud et à l'ouest.

Pour cette raison, les eaux de ruissellement s'écoulent plus au sud vers le ruisseau du Potot, qui passe sous la voie ferrée, en sous-terrain au niveau du pôle commercial et réapparaît au niveau du cimetière pour se jeter en aval dans le Cousin.



Le site, sur le partie Avallon, est soumis au plan de prévention des risques naturels d'inondation par ruissellement, avec la présence d'une zone de précaution. Une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux pluviales.

Le site est également soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, qualifié de moyen sur le périmètre d'étude.

Afin de limiter les effets de ces mouvements de terrain, des mesures efficaces seront prises pour les nouvelles constructions (adaptation des fondations, maîtrise des eaux pluviales, rigidification des structures, ...).



Desserte du site

L'extension de la ZA bénéficie d'une très bonne desserte routière, avec le passage de la rocade à une centaine de mètres au sud. La connexion à la rocade pour le transit de poids-lourds et de véhicules se fait depuis le giratoire, au croisement avec la D944.

Repérage des réseaux

Seuls les réseaux secs et l'alimentation en eau potable sont présents à proximité du site d'extension de la zone d'activités. L'entreprise SKF dispose actuellement d'un système d'assainissement autonome et n'est donc pas connecté au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Celui-ci dessert la zone d'activités du Bois St-Ladre et la rue du Général Leclerc. Une connexion à ce réseau nécessiterait de déployer des canalisations sur une longueur d'environ 800 mètres. En fonction du type d'activité accueillie dans les futurs bâtiments, l'entreprise SKF si elle s'étend ou une autre entreprise devra éventuellement augmenter les capacités de traitement de son système d'assainissement autonome.

Protections réglementaires et servitudes d'utilité publique

Le secteur est astreint à trois types de servitudes :

- la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz, desservant Étaule et Avallon.
- la servitude I4 relative aux lignes électriques, desservant la zone du Champs Raviers, depuis le poste source basé au niveau de la zone industrielle de la Croix-Verte.
- la servitude PT2 relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles. Dans cette zone secondaire, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 mètres au-dessus du niveau du sol. Ces servitudes ont des incidences très limitées sur les possibilités d'aménagements, soit parce qu'elles bordent le secteur, soit parce que les règles constructives portent sur des constructions élevées.

➤ 2. Les enjeux de développement du secteur

La réalisation d'un projet à vocation d'activités sur le secteur est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Ce projet s'inscrit dans la philosophie du PLUi et des objectifs fixés dans le PADD :

- **Optimiser et moderniser les zones d'activités existantes**
- **Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles**
- **Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue**

Le PLUi porte l'ambition de redynamiser l'attractivité démographique du territoire, à la hauteur de son dynamisme économique.

Pour autant, le poids économique d'Avallon doit être conforté, en garantissant des conditions satisfaisantes de développement pour les entreprises phares de la commune, en particulier l'entreprise Schiever.

Pour redynamiser le territoire, le PLUi vise à développer la zone d'activité au nord d'Avallon en ouvrant les parcelles décrites, d'une superficie cumulée de 5,8 hectares.

Par ailleurs, la valorisation des paysages identitaires et du cadre de vie de manière générale est l'une des préoccupations majeures des élus, mais aussi des habitants.

La mise en valeur des entrées de ville constitue un signal fort pour renforcer son attractivité touristique et redynamiser sa politique démographique. Son image en tant que ville de nature, de tourisme, de patrimoine et de culture n'est pas évidente au premier abord. Les entrées de ville sont banalisées et manquent de cohérence entre elles. Aussi, il est primordial d'améliorer la lisibilité de ces entrées de la ville, en lien avec la rocade.

L'extension de la zone du Champ Ravier, visible depuis les principaux axes routiers de la commune, nécessite un traitement paysager et urbain de grande qualité. Cette séquence paysagère, entre ville et campagne est en effet en pleine mutation, avec le bouclage de la rocade et l'aménagement du giratoire.

La zone d'activités existante et ses extensions doivent être mises en valeur, être connectées au reste de la ville et des autres sites d'activités, et subir un traitement paysager en amont et en aval pour assurer une continuité des aménagements.

On veillera ainsi à règlementer l'aspect extérieur des constructions, la hauteur, les règles de recul, la présence du végétal, etc. Il conviendra également de valoriser les prairies bocagères présentes de part et d'autre de la rocade et marquant la transition entre la zone d'activités du Champ Ravier et la ville (zone commerciale, zone industrielle de la Croix-Verte).

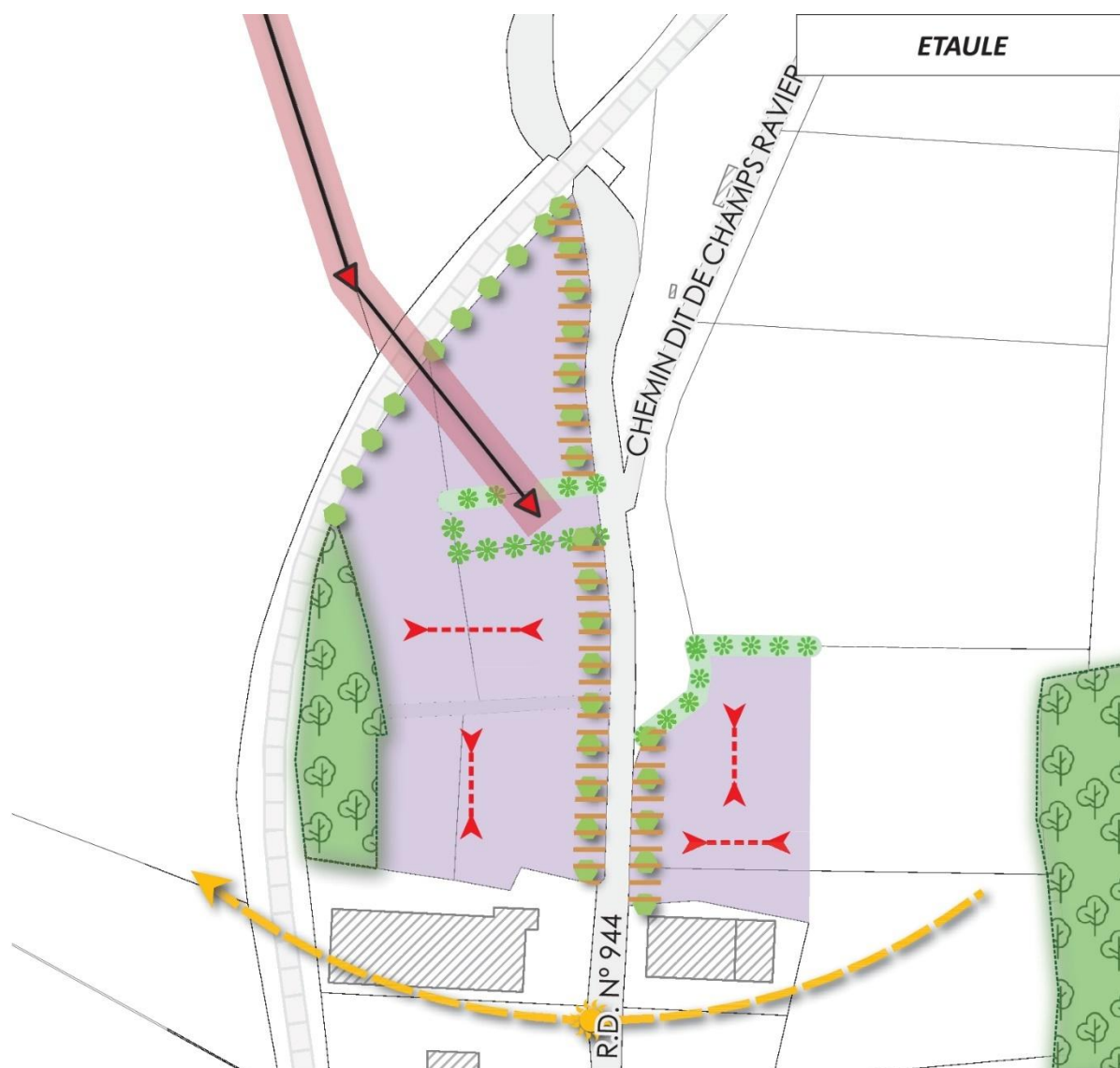
Enfin, une cohérence est à trouver dans l'intégration du site avec les efforts engagés dans l'aménagement du parc d'activités des Portes d'Avallon en entrée est d'Avallon.

Il est prévu qu'une cuve de stockage de digestat produit par l'unité de méthanisation implantée sur le site, soit construite sur le secteur Nord. L'objectif est de pouvoir stocker le digestat à proximité, de façon à réduire les déplacements routiers pour acheminer le digestat vers d'autres points de stockage.

Au regard de la topographie du site, il sera important de veiller au traitement paysager du site, de façon à masquer autant que possible les installations liées à la cuve de stockage du digestat, surtout depuis le Nord du secteur (en arrivant d'Etaule).

3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

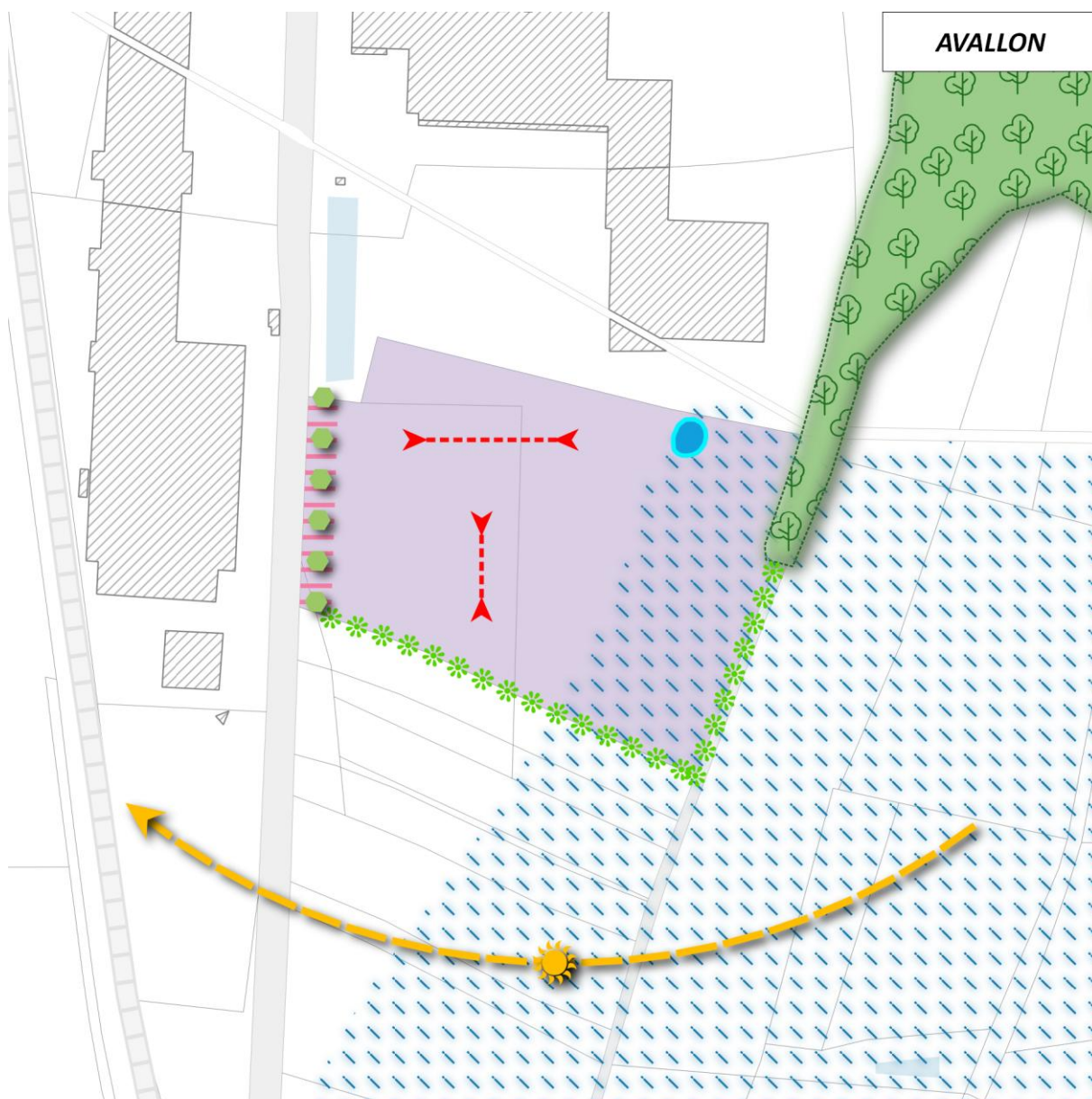


Entrée de ville

- Haie à préserver
- Haie à planter
- Alignement d'arbres à planter
- Ensemble d'arbres à préserver

Bâti et vocation des espaces

- Activité industrielle et bureaux
- Recul d'implantation de 15 mètres
- Tenir compte des apports solaires
- Orienter les bâtiments en fonction de la route
- Prendre en compte la servitude I3



Entrée de ville

Bâti et vocation des espaces

- | | |
|---|--|
|  Haie à préserver |  Activité industrielle et bureaux |
|  Alignement d'arbres à planter |  Recul d'implantation de 15 mètres |
|  Ensemble d'arbres à préserver |  Tenir compte des apports solaires |
|  Mare à préserver |  Orienter les bâtiments en fonction de la route |
|  Prendre en compte le ruissellement (cf. OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement) | |

3.2. LES ENJEUX (HORS PROJET DE LA CUVE DE STOCKAGE DU DIGESTAT LIE A L'UNITE DE METHANISATION)

Le principal enjeu des extensions de la zone d'activités du Champ Ravier est de valoriser l'intégration paysagère et la composition urbaine des bâtiments industriels et tertiaires sur la route de Tonnerre, entrée nord d'Avallon, et renforcer la qualité de la silhouette de la ZA depuis la rocade, au sud.

3.3. LES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES (HORS PROJET DE LA CUVE DE STOCKAGE DU DIGESTAT LIE A L'UNITE DE METHANISATION)

L'emprise foncière cumulée de 5,8 hectares peut permettre d'accueillir deux à trois lots maximum, compte tenu du type d'activités (industrie essentiellement) et des contraintes du site liées au ruissellement sur la partie sud-est et de la voie ferrée et le canalisation de gaz sur la partie nord-ouest.

L'aménagement du secteur s'organise en continuité et en interconnexion avec la zone d'activités existante. Les accès aux sites se feront depuis la RD944.

L'intégration du site dans le grand paysage se traduira par un traitement paysager et végétal, dont les dispositions sont les suivantes (cf. également schéma ci-avant) :

- **Ensemble d'arbres à préserver** : Les continuités boisées à l'est et au nord du site sont préservées pour limiter l'impact visuel des bâtiments depuis la rocade. Le bosquet présent au nord-ouest doit également être conservé.
- **Conservation et plantation de haies basses** : les haies basses signalées sur le schéma seront conservées au sud et au nord du site pour assurer la transition avec la rocade et le chemin agricole. En complément de ces haies, des haies basses seront également plantées au nord du secteur.

L'objectif est d'atténuer l'impact du bâti dans l'environnement par des principes d'implantation et de hauteur bâtie, ainsi que d'aspect extérieur :

- La **volumétrie est simple de base rectangulaire**, avec des bâtiments de stockage fermés ;
- La hauteur du bâti est limitée à 20 mètres à l'égout de toiture (sans pouvoir être supérieure à 25 mètres au faitage) ou à l'acrotère ;
- Les constructions doivent présenter leur façade principale parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RD944. Elles sont préférentiellement orientées vers le sud, pour **bénéficier des apports solaires**.
- Un **recul d'implantation de 15 mètres par rapport à la voie, doublé d'un alignement d'arbres** est imposé pour structurer la voie, végétaliser les abords de la RD944 très minérales et « masquer » les futures constructions.
- Le choix des matériaux de façade doit être adapté : sobres et de qualité permettant une intégration harmonieuse dans son site. Les toitures végétalisées, des façades en bois sont autorisées.

3.4. LES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES (HORS PROJET DE LA CUVE DE STOCKAGE DU DIGESTAT LIE A L'UNITE DE METHANISATION)

La problématique majeure à prendre en compte est le **risque de ruissellement des eaux pluviales**.

Compte tenu des problématiques de gestion des eaux pluviales sur ce secteur, les principes suivants sont retenus :

- **Prise en compte du ruissellement (PPRN)** : l'emprise au sol des bâtiments et des installations imperméables sera fortement limitée dans le périmètre correspondant à la zone de précaution du PPR. L'**infiltration des eaux pluviales à la parcelle** se fera conformément aux dispositions du PPR. Enfin, des aménagements facilitant la perméabilité des sols pourront être réalisés : noue ou bassin paysager permettant la rétention des eaux pluviales, stationnements végétalisés, permettant par ailleurs de limiter l'impact paysager de ces stationnements etc.
- **Préservation de la mare existante.**

Le règlement de la zone, associé au règlement du PPR ruissellement du bassin versant du Cousin et à l'**OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**, permettra d'éviter les incidences de cette imperméabilisation sur le ruisseau du Potot, exutoire naturel du secteur.

Le sud du site étant situé en réservoir de biodiversité du SCoT, les espaces concernés jusqu'à la rocade sont maintenues en **zone agricole inconstructible**. Il s'agit de réduire au minimum les effets d'emprise sur les éléments naturels susceptibles d'accueillir des espèces protégées (pie-grièche écorcheur ou autre oiseau habitant des prairies bocagères, triton palmé ou autre amphibien au droit des mares).

Enfin, la conception des bâtiments d'activités doit prendre en compte le bioclimatisme et le paysage environnant.

3.5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES NUISANCES SONORES ET LA SECURITE (HORS PROJET DE LA CUVE DE STOCKAGE DU DIGESTAT LIE A L'UNITE DE METHANISATION)

Au regard des nuisances sonores

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD944, classée route à grande circulation, et de la rocade, implique nécessairement un traitement acoustique des façades, approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Un recul de 15 mètres est imposé depuis la RD944 et d'au moins 100 mètres depuis la rocade, ce qui garantit la réduction des nuisances sonores.

Par ailleurs, les bâtiments devront répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé (structures et vitrages).

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Au regard de la sécurité

La réalisation du projet ne semble pas poser de problèmes en termes de sécurité routière.

Les principaux axes de desserte restent inchangés. L'accès sur la zone se fera nécessairement depuis la RD 944 route de Tonnerre et avec un accès direct à la rocade depuis le giratoire. Ce carrefour est suffisamment dimensionné pour supporter un trafic supplémentaire de poids-lourds et de véhicules légers.

3.6. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES POUR LE PROJET D'UNE CUVE DE STOCKAGE DU DIGESTAT LIE A L'UNITE DE METHANISATION

Orientations d'aménagement générales.	
Au regard des nuisances	1. Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routier, compte tenu de la proximité avec la RD 944. En conséquence, un traitement acoustique spécifique des façades est à envisager (structures et vitrages), selon le type de constructions qui sera implanté, de façon à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.
Au regard de la sécurité	2. Aucun problème en termes de sécurité routière n'est identifié au regard du projet et du trafic routier de la RD 944. 3. L'accès à la zone sera possible depuis la RD 944.
Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme	4. Des constructions, avec des volumes simples, devront être privilégiées sur le secteur de ce projet. 5. La façade principale des constructions devra être orientée vers la RD 944. 6. Un recul minimum de 15 mètres devra être appliqué pour l'implantation des constructions, à compter de la limite parcellaire entre le domaine privé et le domaine public. 7. Des matériaux sobres, avec des couleurs sombres devront être privilégiés
Au regard de la qualité paysagère	8. La végétalisation des merlons localisés le long du secteur, avec des arbustes et arbres d'essences locales faciliterait l'insertion du projet dans le paysage. 9. Des arbres de hautes tiges devront être plantés sur la lisière Nord, de façon à créer un masque visuel sur le site du projet. 10. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée. Par ailleurs, il est rappelé que l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement reste opposable.

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.29)**.



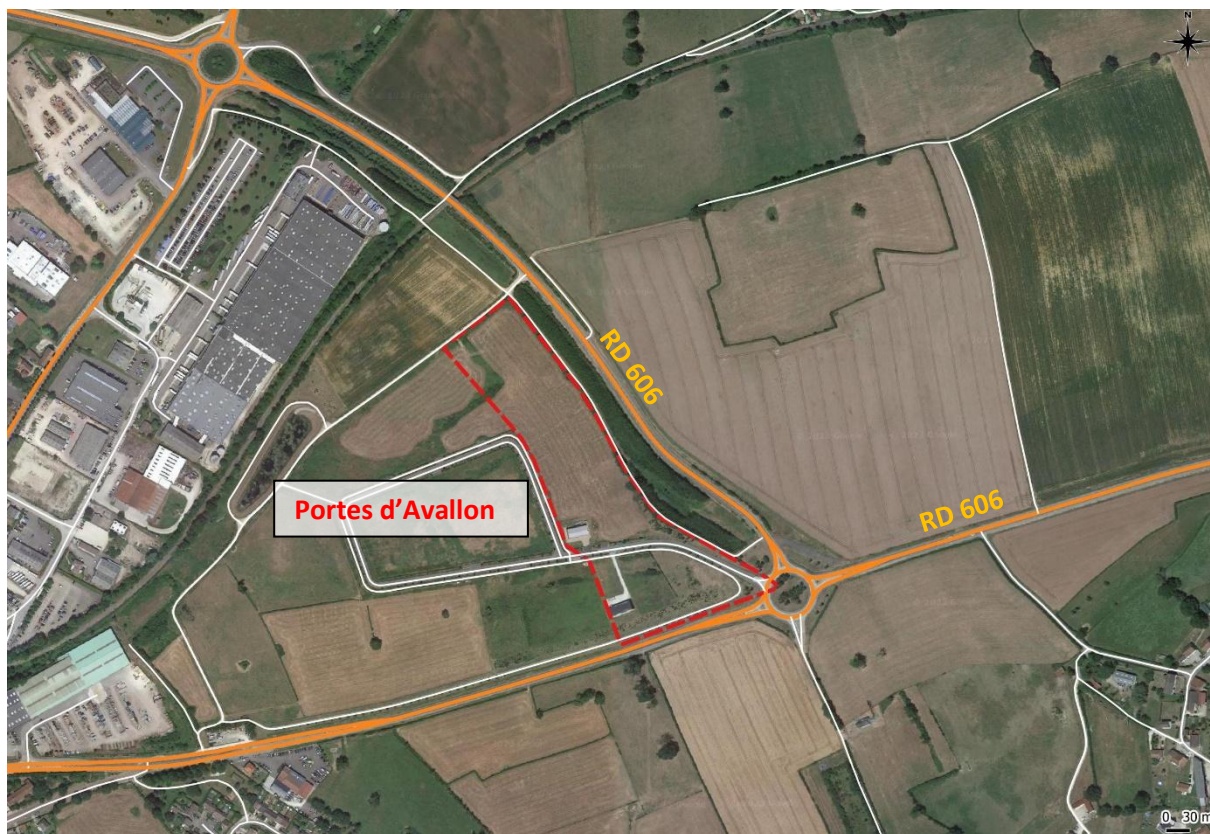
Secteur « Portes d'Avallon »

↳ *Objet de l'étude*

Le secteur est implanté à l'Est du centre-ville d'Avallon ; plus précisément, il se trouve en rive de la RD 606, sur la partie de la déviation d'Avallon. Il est situé dans la continuité immédiate de la zone d'activités économiques « Porte d'Avallon », qui s'étale sur le quart Nord-Est du territoire communal d'Avallon. Ce site figure comme un emplacement stratégique pour le développement économique de la commune et de l'ensemble de la Communauté de communes, dans la mesure où sa localisation en entrée de ville figure comme une vitrine de l'ensemble de l'activité économique.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de cette voie sur une profondeur de 100 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par une étude similaire.

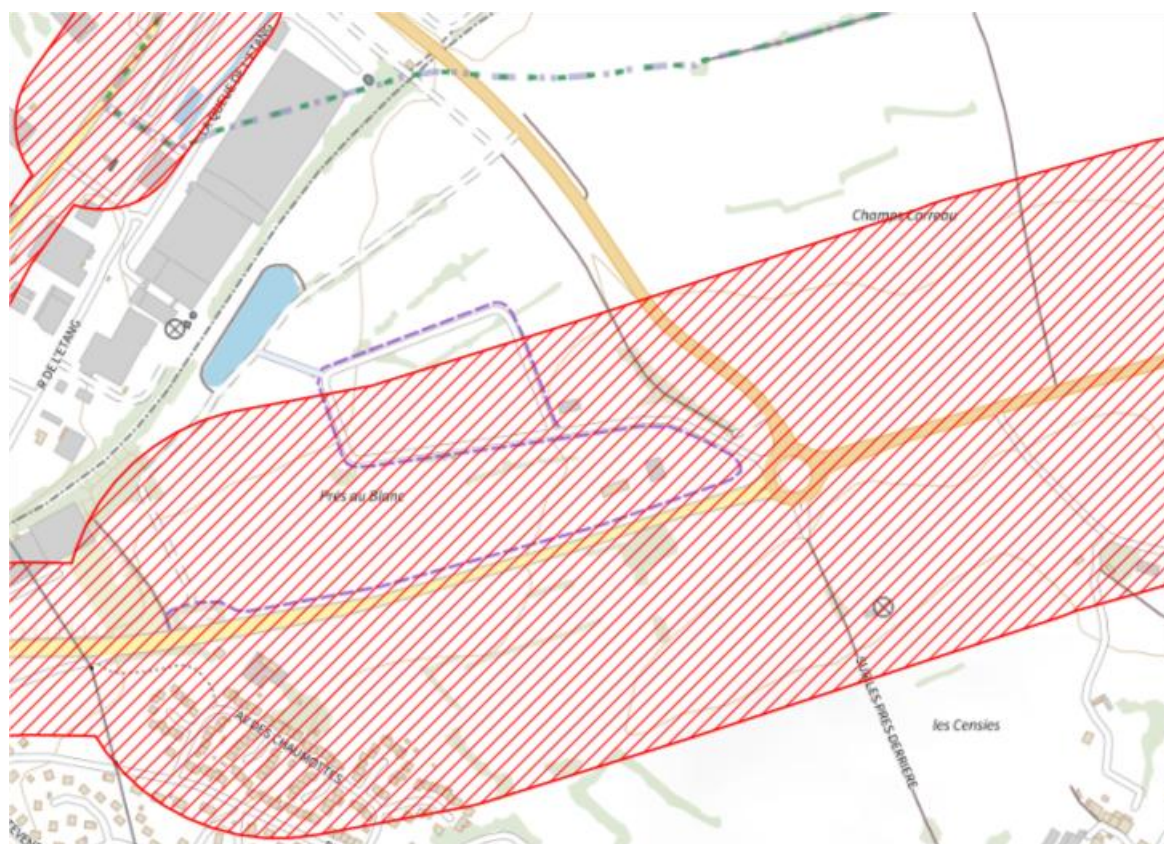


➤ 1. Analyse du site

1.1. ETAT DES LIEUX ET NUISANCES

Les nuisances sonores sont les principales nuisances recensées au droit du secteur. Ces nuisances sont provoquées par le trafic routier important sur la RD 606. Ainsi, cet axe routier est inscrit parmi les infrastructures de transport terrestre concernées par un classement sonore, conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à lutte contre le bruit. Un secteur affecté par le bruit est ainsi défini de part et d'autre de l'axe de la voie ; la largeur de ce secteur dépend de la catégorie d'exposition au bruit à laquelle est associée la voie.

Dans le cas présent, la RD 606 fait partie des axes routiers visés par un classement sonore. Sur cette portion, la RD 606 est classée en catégorie 2, c'est-à-dire que la largeur affectée par les nuisances sonores est de 250 m de part et d'autre de l'axe central de la voie.



Carte de bruit stratégique des infrastructures de transport terrestre (DDT de l'Yonne)

1.2. ETAT DES LIEUX DE LA SECURITE

Le secteur est accessible depuis le giratoire situé à l'Est, qui permet de rejoindre le centre-ville d'Avallon, ainsi que de contourner l'espace urbanisé via la déviation. Une sortie du giratoire est ainsi spécialement dédiée à la desserte du secteur, permettant ainsi de sécuriser les entrées et sorties. De ce fait, aucun accès n'est possible depuis la RD 606 directement, limitant ainsi les perturbations du trafic routier. Le maintien de cette configuration est nécessaire pour des raisons de sécurité.

1.3. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET LA QUALITE DE L'URBANISME

Aux abords du secteur, quelques constructions à usage d'activité sont implantées, notamment le long de la rue de Lyon qui permet de rejoindre le centre-ville d'Avallon. Ces bâtiments d'activités respectent

les dispositions fixées au sein du règlement du PLUi. Les choix de bardages métalliques foncés permettent une meilleure insertion dans l'environnement des bâtiments

1.4. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE PAYSAGERE

Un important merlon planté longe la voie au niveau de la zone d'activités. Il forme un écran qui ne permet aucune vue sur cette zone car la végétation est dense et déjà bien développée.

On notera la présence d'un chemin de randonnée au pied de ce merlon, côté zone d'activités. Une haie accompagne ce chemin et renforce l'emprise du végétal.

On s'aperçoit que les aménagements existants dans l'emprise de la voie sont suffisants pour obtenir une bonne intégration de la zone d'activités depuis la RD 606



Vue sur la bande végétalisée en rive de la RD 606.



Vue de la bande végétalisée depuis la zone d'activité avec le chemin de randonnée.

➤ 2. Les enjeux de développement du secteur

La CCAVM souhaite permettre le développement de la zone d'activités existante, en dédiant le présent secteur à l'accueil d'activités économiques et artisanales, qui n'auraient toutefois pas leur place dans le centre-ville d'Avallon. L'objectif est de ne pas compromettre le dynamisme du centre-ville.

Compte tenu de la localisation du secteur, en entrée de ville, un traitement architectural cohérent doit donc être entrepris. Ce secteur figure effectivement comme une vitrine du reste de l'agglomération. L'amélioration de la lisibilité de cette entrée de ville doit donc être recherchée, afin de renforcer l'image de la commune et celle de l'intercommunalité par la même occasion.

De plus, des efforts devront être engagés du point de vue paysager afin d'inscrire le secteur dans un espace de transition entre les espaces agricoles et naturels environnants, avec les espaces dédiés à l'activité économique (au nord). Le secteur, qui se trouve donc à la confluence de ces différents espaces, devra donc permettre une transition de qualité.

3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Entrée de ville

-  Haie à préserver
-  Liaison douce à préserver
-  Talus/Merlon planté
-  Espace vert à aménager

Bâti et vocation des espaces

-  Activité économique

3.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES

Orientations d'aménagement générales.	
Au regard des nuisances	1. Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routier, compte tenu de la proximité avec la RD 606. En conséquence, un traitement acoustique spécifique des façades est à envisager (structures et vitrages), selon le type de constructions qui sera implanté, de façon à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.
Au regard de la sécurité	2. Au regard du trafic routier sur la RD 606 et la vitesse des véhicules empruntant cet axe, aucun accès au secteur ne sera autorisé directement depuis cet axe. 3. La desserte du secteur sera possible uniquement depuis le carrefour à sens giratoire déjà implanté au Sud-Est du secteur. 4. La liaison piétonne qui longe le site sera à conserver.
Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme	5. Les nouvelles constructions qui seront implantées sur le secteur devront être orientées vers l'intérieur de la zone, et non vers la RD 606. 6. Des volumes simples seront recherchés. 7. Les constructions et aménagements nouveaux devront respecter un retrait d'implantation minimum de 50 mètres à compter de l'axe de la voie.
Au regard de la qualité paysagère	8. Le merlon planté et la haie végétale existants devront être conservés de façon à masquer les constructions depuis la RD 606. 9. Un aménagement paysager de qualité devra être effectué à l'entrée du secteur, à la sortie du giratoire. 10. Les aménagements qui seront effectués pour la gestion des eaux pluviales participeront à l'ambiance végétale globale du secteur : noues, fossés plantés, etc. Un traitement paysager de ces espaces sera recherché. 11. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée. Par ailleurs, il est rappelé que l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement reste opposable.

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.29)**.



Avallon / Sauvigny-le-Bois



Secteur « Croix verte »

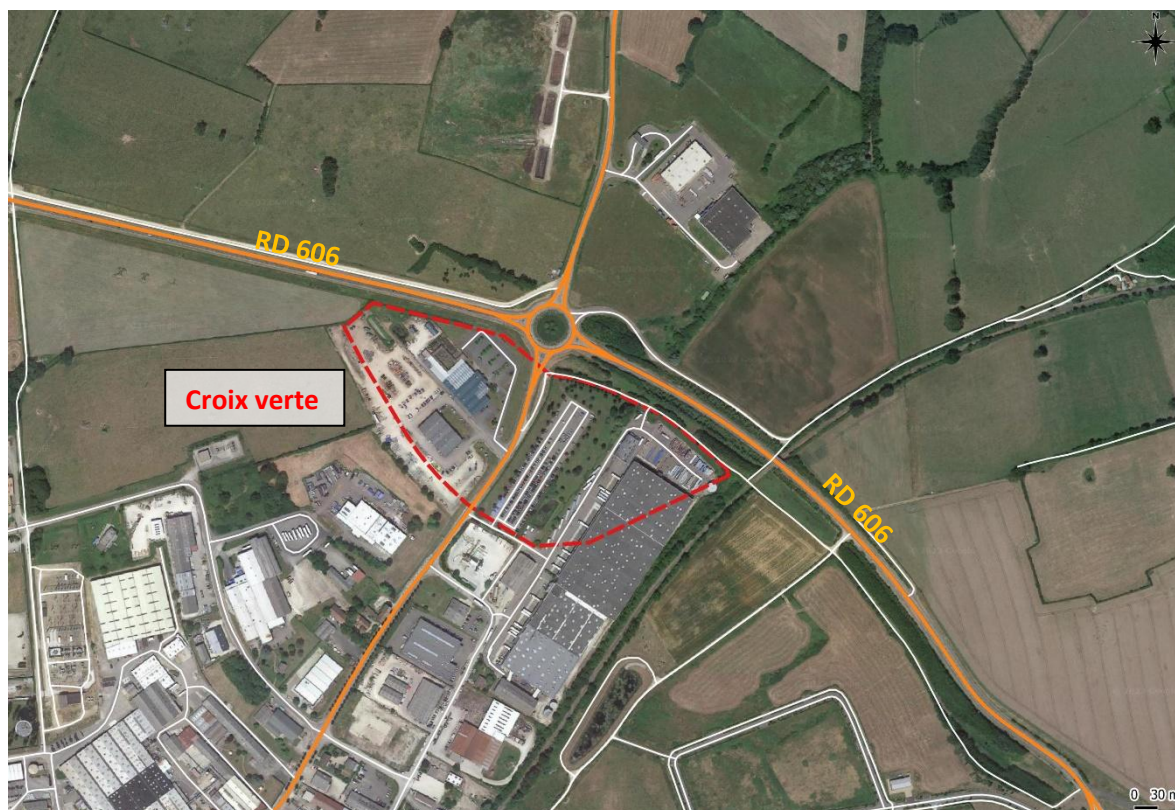
↳ *Objet de l'étude*

Ce secteur se trouve à cheval sur les communes d'Avallon et de Sauvigny-le-Bois. Plus précisément, ce secteur correspond à la zone d'activités économiques de l'Etang / Croix Verte. Cette ZAE est déjà massivement occupée : plusieurs entreprises sont implantées, avec des bâtiments particulièrement grands. Ainsi, on se situe au niveau de l'entrée Nord de la commune d'Avallon, avec l'aménagement d'un carrefour à sens giratoire qui permet de desservir la zone.

Parmi les entreprises implantées au sein du secteur visé par l'étude figurent l'entreprise Schiever, spécialisée dans la grande distribution, et l'entreprise Villaverdé. Le secteur est donc d'ores et déjà en partie aménagé, avec des espaces accueillants des constructions et d'autres des parkings.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la RD 606 sur une profondeur de 100 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par une étude similaire.



➤ 1. Analyse du site

1.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Desserte du site :

La RD 606 traverse le site d'étude d'Est en Ouest. Un carrefour à sens giratoire est implanté sur le secteur, et permet de faire la connexion avec la RD 957 qui permet d'une part de desservir l'ensemble de la zone d'activités, et d'autre part de rejoindre le bourg de Sauvigny-le-Bois.

Topographie :

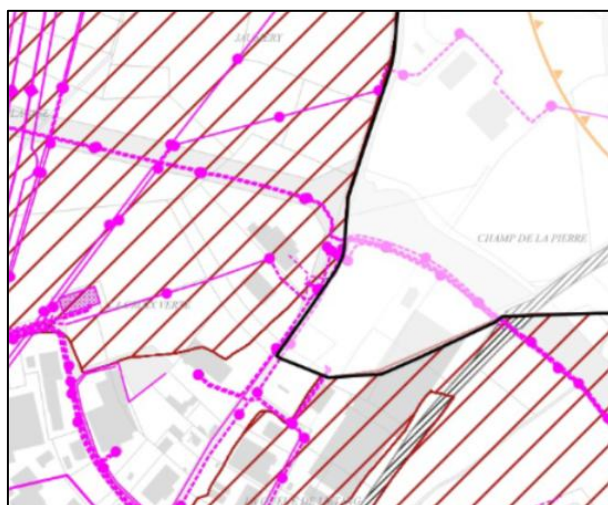
A l'échelle du secteur d'étude, le lieu d'implantation de la jardinerie Villaverde est le plus haut. Le point le plus bas est situé au niveau du parking de l'entreprise Schiever ; cette variation altimétrique est certainement due au passage du Ruisseau des Minimes qui est canalisé et busé sous le site de l'entreprise.



Servitudes d'utilité publique :

Plusieurs servitudes d'utilité publique sont recensées sur le secteur d'étude :

- Une servitude de type I4 liée au réseau électrique sous-terrain (HTA) ;
- Une servitude de type PM1 (plan de prévention des risques naturels) ;
- Une servitude de type T1 liée au passage d'une voie ferrée



1.2. ETAT DES LIEUX DES NUISANCES

Les nuisances sonores sont les principales nuisances recensées au droit du secteur. Ces nuisances sont provoquées par le trafic routier important sur la RD 957 qui traverse le secteur du Nord au Sud. Ainsi, cet axe routier est inscrit parmi les infrastructures de transport terrestre concernées par un classement sonore, conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à lutte contre le bruit. Un secteur affecté par le bruit est ainsi défini de part et d'autre de l'axe de la voie ; la largeur de ce secteur dépend de la catégorie d'exposition au bruit à laquelle est associée la voie.

Dans le cas présent, la RD 957 fait partie des axes routiers visés par un classement sonore. Un classement spécifique s'applique sur le secteur de la ZI de la Croix Verte ; sur cette portion, l'axe est inscrit en catégorie 3. En conséquence, une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie est définie comme étant affectée par les nuisances sonores.



Carte de bruit stratégique des infrastructures de transport terrestre (DDT de l'Yonne)

1.3. ETAT DES LIEUX DE LA SECURITE

La RD 606 figure comme le principal danger à l'échelle du secteur d'étude, au regard du trafic routier important et de la vitesse des véhicules sur cette portion (90 km/h).

Du point de vue de l'accessibilité, la zone de la Croix Verte n'est pas accessible directement depuis la RD 606. L'accès se fait uniquement via le giratoire qui permet de desservir le Nord et le Sud de la zone. Aucun autre accès direct ne peut être aménagé.

1.4. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET QUALITE DE L'URBANISME

La zone d'activités de la Croix Verte est déjà urbanisée sur une large majorité de sa superficie. La taille des bâtiments varie selon les besoins des entreprises implantées. A l'échelle du secteur d'étude, le bâtiment de l'entreprise Schiever s'avère être le plus imposant ; en plus de la construction à proprement parler, le bâtiment est doublé d'un vaste parking pour permettre le stationnement des employés.

De l'autre côté de la RD 957 qui permet de desservir la zone du Nord au Sud, deux entreprises sont implantées, à savoir la jardinerie Villaverde et un magasin de matériel agricole/d'entretien d'extérieur (Sureau Agriculture). En comparaison avec l'entreprise Schiever, les bâtiments de ces deux entreprises sont moins consommateurs d'espace.

1.5. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE PAYSAGERE

Les accotements de la RD 606 sont plantés et la végétation forme un écran qui n'offre aucune vue sur la zone d'activités. L'important bâtiment Schiever implanté en contrebas est masqué par la végétation présente sur le talus de la voie. Cet écran est doublé par un autre merlon planté et par la végétation qui est également présente en limite de la parcelle Schiever.



Vue de la bande plantée en rive de la RD 606.



Vue des plantation existantes depuis la partie basse au droit du bâtiment de l'entreprise Schiever.



Le chemin de randonnée et la végétation présente sur la parcelle Schiever.



Vue depuis le giratoire sur la haie qui masque le parking existant en rive de la RD 957.

Dans la marge de recul de la RD 606, l'entreprise Schiever a aménagé un parking qui longe la RD 957 qui permet d'entrer dans Avallon. Ce parking est également masqué depuis la RD 606 par la végétation qui accompagne la voie et depuis le giratoire avec la RD 957 par une haie taillée suffisamment haute pour ne pas offrir de vue sur le site. L'ensemble de la végétation existante aux abords de l'entreprise Schiever ne permet pas de vue sur le site.

Sur la partie à l'Ouest du giratoire, la végétation disparaît et crée ainsi une ouverture visuelle sur la jardinerie existante. Cette ouverture se limite à l'emprise de la jardinerie car ensuite un talus avec une végétation spontanée (type ronce) vient atténuer les équipements situés en arrière-plan. De plus la voie redescend et se retrouve en contrebas, limitant ainsi les vues lorsque l'on arrive de l'Ouest



Ouverture visuelle sur la jardinerie depuis le giratoire.



En arrivant de l'Ouest par la RD 606, la topographie et le talus végétalisé ne permettent pas de vue sur la jardinerie.

➤ **2. Les enjeux de développement du secteur**

La CCAVM souhaite autoriser l'extension de l'entreprise Schiever qui est implantée sur le secteur. L'entreprise figure parmi les principaux employeurs du territoire ; son développement permettrait de continuer à proposer des emplois diversifiés aux habitants. Ainsi, l'entreprise souhaiterait installer des ombrières photovoltaïques sur le parking et agrandir le bâtiment existant, vers la RD 606, pour y implanter son siège social. Ces projets doivent cependant se faire en prenant en compte l'aspect paysager, étant donné la situation en entrée de ville et en entrée de zone d'activités.

3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Entrée de ville



Haie à préserver



Liaison douce à préserver



Strate végétale peu dense à planter



Cours d'eau à protéger



Prendre en compte le ruissellement (cf. OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement)



Talus/Merlon planté

Bâti et vocation des espaces



Activité économique



Recul d'implantation de 10 mètres

3.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES

Orientations d'aménagement générales.	
Au regard des nuisances	1. Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routier, compte tenu de la proximité avec la RD 606. En conséquence, un traitement acoustique spécifique des façades est à envisager (structures et vitrages), selon le type de constructions qui sera implanté, de façon à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.
Au regard de la sécurité	2. Au regard du trafic routier sur la RD 606 et la vitesse des véhicules empruntant cet axe, aucun accès au secteur ne sera autorisé directement depuis cet axe. 3. La desserte du secteur sera possible uniquement depuis le carrefour à sens giratoire déjà implanté à proximité et qui permet déjà la desserte de la zone d'activités. 4. La liaison piétonne qui longe le site à l'Est sera à conserver.
Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme	5. Les constructions ne devront pas être orientées vers la RD 606. 6. Un recul minimum de 10 mètres devra être respecté, à compter de la limite parcellaire entre le domaine privé et le domaine public.
Au regard de la qualité paysagère	7. Sur la partie Est du secteur, le talus planté sera à conserver pour servir d'écran. La plantation d'arbres et arbustes d'essences locales sur le talus existant améliorerait l'image de cette entrée de ville. 8. Pour une meilleure insertion de la zone d'activités sur la partie Ouest, au-delà du giratoire, une strate végétale peu dense sera à aménager. 9. La haie végétale qui longe la RD 957 sur la partie Est devra être préservée. 10. La végétalisation des installations réalisées pour la gestion des eaux pluviales devra être effectuée (noues, fossés plantés, etc.) 11. Le cours d'eau présent sur le secteur sera à protéger. 12. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée. Par ailleurs, il est rappelé que l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement reste opposable.

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.29)**.



Secteur « Bon Juan »

↳ *Objet de l'étude*

Ce secteur se situe à l'Ouest du territoire communal de Magny, à la limite avec la commune de Sauvigny-le-Bois. Plus précisément, il se trouve le long de la RD 606 ; cet axe traverse la commune d'Est en Ouest. Le secteur est occupé à ce jour par un ancien terrain de motocross, désormais inutilisé.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de cette voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par une étude similaire.



➤ Analyse du site

1.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Desserte du site :

La RD 606 longe le secteur d'étude. Cet axe routier permet notamment de rejoindre Avallon, à une échelle locale, mais également de rejoindre Auxerre. L'axe traverse la commune de Magny d'Est en Ouest.

Topographie :

Le point bas du secteur est situé dans la vallée du ru de l'Etang Tobie qui longe le secteur d'étude à l'Ouest, et qui marque également la limite du territoire communal de Magny avec celui de Sauvigny-le-Bois. En conséquence, le secteur se trouve à l'aplomb du ru, mais s'avère être sur le même niveau altimétrique que la RD 606, ce qui ne l'expose pas à des vues marquées.



Servitudes d'utilité publique :

Une servitude de type I4 liée au réseau électrique sous-terrain HTA est recensée aux abords directs du secteur ; cette servitude suit le tracé de la RD 606.



1.2. ETAT DES LIEUX DES NUISANCES

Les nuisances sonores sont les principales nuisances recensées au droit du secteur. Ces nuisances sont provoquées par le trafic routier important sur la RD 606. Ainsi, cet axe routier est inscrit parmi les infrastructures de transport terrestre concernées par un classement sonore, conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à lutte contre le bruit. Un secteur affecté par le bruit est ainsi

défini de part et d'autre de l'axe de la voie ; la largeur de ce secteur dépend de la catégorie d'exposition au bruit à laquelle est associée la voie.

Dans le cas présent, la RD 606 fait partie des axes routiers visés par un classement sonore. Classé comme une voie de catégorie 2, une largeur de 250 mètres définie de part et d'autre de l'axe de la voie est estimée comme étant affectée par le bruit.



Carte de bruit stratégique des infrastructures de transport terrestre (DDT de l'Yonne)

1.3. ETAT DES LIEUX DE LA SECURITE

L'aménagement de ce secteur n'est pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes à des risques divers. Ce site correspond à des activités économiques, qui sont implantées suffisamment loin des zones bâties et résidentielles.

L'accès au secteur s'effectue depuis l'axe « Chaume de Bon Juan » qui vient desservir la zone artisanale de Bon Juan.

1.4. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET QUALITE DE L'URBANISME

Le secteur s'inscrit dans un contexte paysager essentiellement naturel, compte tenu de la présence d'un ancien circuit de motocross, avec des aménagements qui ont été effectués uniquement pour matérialiser le tracé du circuit. Aux abords du secteurs, à l'Est, plusieurs entreprises sont implantées au sein de la zone d'activités économiques Bon Juan, tandis qu'à l'Ouest le ru de l'Etang Tobie vient fixer la limite communale. Cependant, à l'échelle-même du secteur, aucune construction n'est implantée.

Cette entrée de ville figure donc comme une entrée semi-urbaine, au regard de l'occupation des sols et du contexte environnant.

1.5. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE PAYSAGERE

Une importante zone boisée implantée sur les coteaux du ru de l'Etang Tobie occupe les abords du site d'étude et la rive de la RD. Cette végétation forme ainsi une frange végétale, qui permet de marquer le site ; la hauteur des arbres est ainsi suffisante pour camoufler les futurs aménagements qui seront envisagés sur le secteur.



En arrivant d'Avallon le site est localisé à l'arrière-plan de la zone boisée implantée sur le coteau.



Vue en arrivant de Cussy-les-Forges, la frange boisée en rive de la RD pourra masquer le site.

➤ 2. Les enjeux de développement du secteur

Le site est visé par l'implantation d'une centrale photovoltaïque, sur une superficie d'environ 8 ha. La CCAVM souhaite encourager la production d'énergies renouvelables, comme indiqué au sein du PADD du PLUi. Le développement de ce projet permettrait ainsi de montrer l'exemplarité de la collectivité en termes de production d'énergies renouvelables, mais également de participer au dynamisme économique des collectivités grâce aux retombées économiques qui sont générées a posteriori.

La réalisation d'un tel projet doit toutefois tenir compte des enjeux paysagers notamment, afin d'assurer une intégration optimale dans le contexte environnemental et paysager.

3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Entrée de ville



Ensemble d'arbres à préserver

Bâti et vocation des espaces



Production d'énergies renouvelables



Recul d'implantation de 30 mètres



Création d'accès interdit sur la RD

3.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES

Orientations d'aménagement générales.	
Au regard des nuisances	1. Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routier, compte tenu de la proximité avec la RD 606. En conséquence, un traitement acoustique spécifique des façades est à envisager (structures et vitrages), selon le type de constructions qui sera implanté, de façon à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores. 2. La réalisation d'une étude sur la présence potentielle de pollution des sols est recommandée.
Au regard de la sécurité	3. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 606 pour des raisons de sécurité. 4. L'accès au site se fera par la desserte interne de la ZA Bon Juan.
Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme	5. Les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'implantation de 30 mètres à compter de la lisière forestière.
Au regard de la qualité paysagère	6. Le maintien de la frange boisée qui longe la RD 606 au nord du secteur devra être effectif, afin de masquer les futures installations et constructions. Il s'agira ainsi d'assurer une insertion paysagère optimale. 7. La végétalisation des installations réalisées pour la gestion des eaux pluviales devra être effectuée (noues, fossés plantés, etc.) 8. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée. Par ailleurs, il est rappelé que l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement reste opposable.

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.29)**.



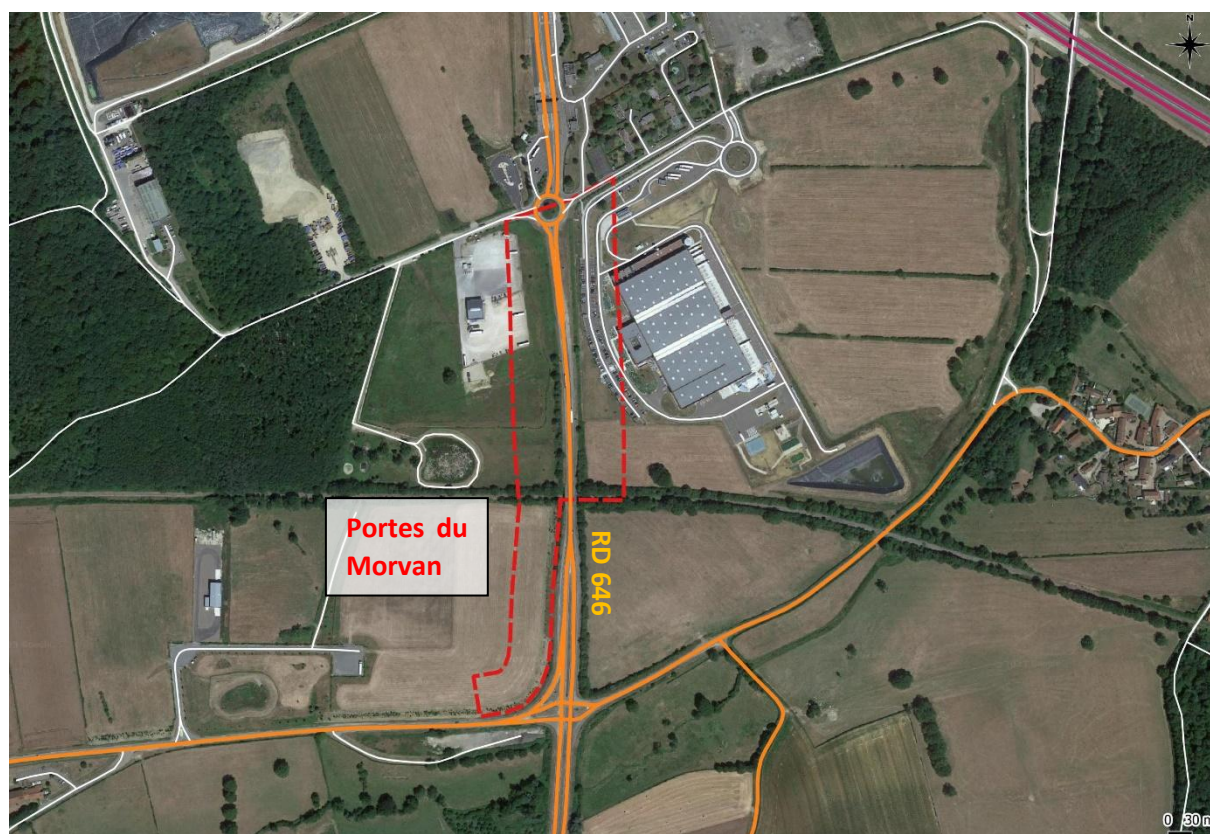
Secteur « Portes du Morvan »

↳ *Objet de l'étude*

Ce secteur est implanté dans la zone d'activités économiques des Portes du Morvan, sur la commune de Magny. Cette zone d'activités s'étale au Nord sur le territoire communal de Sauvigny-le-Bois. Plusieurs entreprises sont déjà implantées dans la zone, notamment les entrepôts frais et surgelés de l'entreprise Schiever.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la RD 646 sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par une étude similaire.



➤ Analyse du site

1.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Desserte du site :

Le secteur est traversé par la RD 646 qui permet d'effectuer la jonction entre la RD 606, située dans le bourg de Magny, et l'autoroute A6 qui passe à proximité. Il est à noter que ce site est relativement éloigné des espaces urbanisés du reste de la commune (environ 3 km du bourg de Magny).

Topographie :

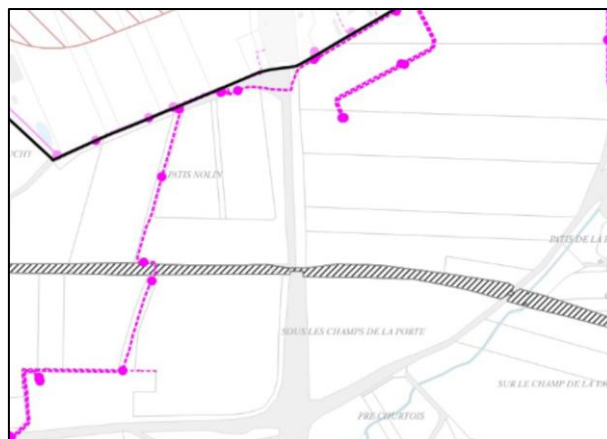
La topographie du secteur est relativement plane. Le point le plus bas se trouve sur la portion sud-ouest du secteur, au croisement de la RD 646 et de la RD 50. Ces faibles variations topographiques ne vont pas conduire à des expositions marquées sur les différents secteurs ; les vues seront donc conditionnées essentiellement au traitement paysager et environnemental qui sera engagé.



Servitudes d'utilité publique :

Plusieurs servitudes sont recensées au droit des différents sites du secteur :

- Servitude de type I4 liée au réseau électrique sous-terrain HTA ;
- Servitude de type T1 liée au passage d'une voie ferrée.



1.2. ETAT DES LIEUX DES NUISANCES

La RD 646 n'est pas concernée par les mesures liées aux risques de nuisances sonores causées par les infrastructures de transport terrestre. Pour autant, le trafic routier sur cet axe reste dense, dans la mesure où cette voie assure la jonction entre la RD 606 et l'autoroute A6.

1.3. ETAT DES LIEUX DE LA SECURITE

Le trafic routier et la vitesse des automobilistes sont les principaux éléments pouvant nuire à la sécurité des biens et des personnes le long des axes routiers. Dans le cas présent, la vitesse y est limitée à 90 km/h.

Compte tenu de ces éléments, il s'avère qu'aucun site n'est accessible directement depuis la RD 646 à l'échelle du secteur d'étude. Les différents sites sont accessibles grâce à un carrefour aménagé au croisement de la RD 646 et de la RD 50, ainsi qu'à un carrefour à sens giratoire. Des voiries internes permettent ainsi de desservir chaque site, sans compromettre la sécurité des usagers.

1.5. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET QUALITE DE L'URBANISME

La zone d'activités économiques est partiellement occupée. Plusieurs parcelles libres sont situées dans les limites de cette zone ; il s'agit de parcelles dédiées à l'agriculture. Les quelques constructions présentes correspondent à des bâtiments d'activités, à savoir l'entrepôt frais et surgelés de l'entreprise Schiever sur le côté Est de la RD 646 et un garage sur le côté Ouest. Aucun traitement architectural spécifique n'a donc été entreprise sur ce secteur, qui se situe toutefois en sortie d'autoroute.

1.6. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE PAYSAGERE

Ce secteur offre des images différentes selon la localisation :

La partie Sud comprise entre le carrefour avec la RD 50 et la voie de chemin de fer n'est pas encore urbanisée.

- Une haie bocagère accompagne la rive Est et masque la parcelle située à l'arrière-plan ;
- Sur la rive Ouest des plantations existantes ont été réalisées lors de l'aménagement de la zone mais la faible densité et le faible développement laissent une importante ouverture visuelle.

En limite Nord de ce secteur, la frange végétale qui longe la voie de chemin de fer forme un écran vert qui limite toute perception.

Dans la partie Nord, au-delà de la voie de chemin de fer l'urbanisation est présente sur chacune des rives de la voie.

- Sur la rive Est une haie bocagère accompagne le début de la voie mais cet écran s'arrête rapidement pour laisser place à une ouverture visuelle sur le bâtiment existant et la zone non aménagée au Sud du bâtiment (à l'emplacement d'un projet de centrale photovoltaïque).
- Sur la rive Ouest on retrouve également une haie bocagère qui longe une partie de la voie. Mais de densité inégale elle laisse des ouvertures sur les parcelles situées en arrière-plan. Sur la partie Nord la haie s'interrompt et laisse place à un délaissé non aménagé qui offre des vues sur la zone de stationnement de la parcelle située à l'Ouest.



Ouverture visuelle sur l'entreprise Schiever avec des aménagements de qualité en vitrine du site.



Vue sur l'emplacement du projet de centrale photovoltaïque.



Délaissé non aménagé en rive de la RD.



Plantations réalisées en rive de la voie avec en arrière-plan la haie qui longe la voie de chemin de fer.



En dehors de la parcelle implantée sur la rive Est de la partie Sud, les ouvertures visuelles sont relativement importantes. La végétation existante ne sera pas assez importante pour atténuer l'impact des futurs projets. La marge de recul obligatoire pourra être réduite à condition que les projets soient accompagnés de plantations d'essences locales en rive de l'emprise de la voie afin de former des vitrines de qualité.

➤ 2. Les enjeux de développement du secteur

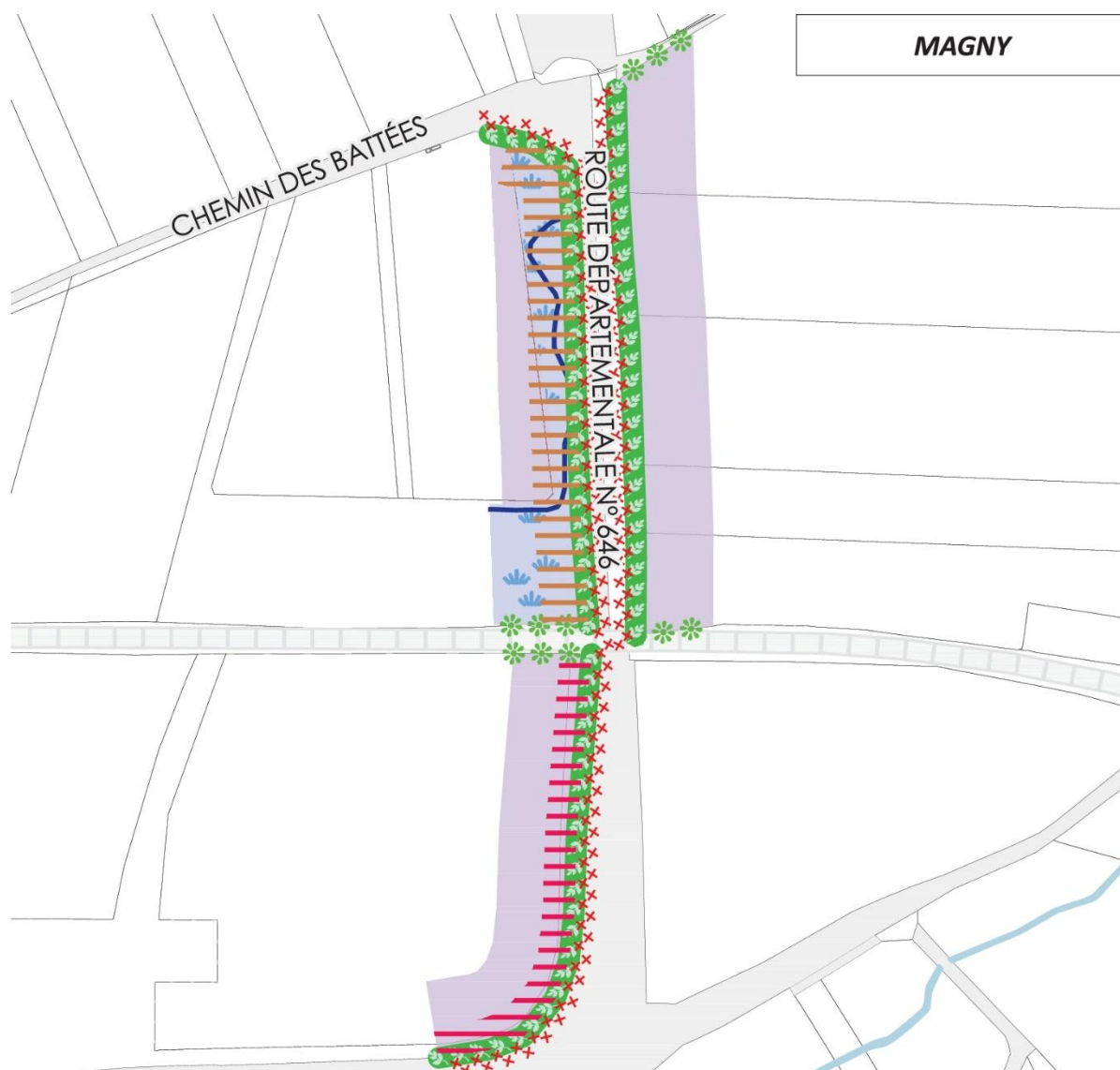
Au sein de ce secteur, plusieurs projets sont envisagés, notamment :

- L'implantation d'un bâtiment logistique sur la partie Ouest ;
- L'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking existant de l'entreprise Schiever, qui souhaiterait également développer une centrale photovoltaïque au sol sur les espaces libres lui appartenant.

La CCAVM souhaite ainsi soutenir le développement économique sur son secteur, en profitant par ailleurs de la bonne desserte routière, offerte par la proximité avec l'autoroute A6. Il faudra donc veiller à aménager de façon optimale le secteur, en garantissant une insertion paysagère travaillée, qui permette d'offrir une entrée de ville qualitative sur cet espace situé à la sortie de l'autoroute. Cette ambition est renforcée par l'objectif inscrit au sein du PADD du PLUi qui encourage le travail sur l'intégration des entrées de ville dans le paysage.

3. Les orientations du projet urbain

3.1. LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Entrée de ville

*** Haie à préserver

*** Strate végétale peu dense à planter

— Cours d'eau à protéger

— Zone humide à conserver

Bâti et vocation des espaces

— Activité économique

— Recul d'implantation de 20 mètres

— Recul d'implantation de 30 mètres

xxx Création d'accès interdit sur la RD

3.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES

Orientations d'aménagement générales.	
Au regard des nuisances	1. Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routier, compte tenu de la proximité avec la RD 646. En conséquence, un traitement acoustique spécifique des façades est à envisager (structures et vitrages), selon le type de constructions qui sera implanté, de façon à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.
Au regard de la sécurité	2. Compte tenu du trafic routier et de la vitesse des automobilistes, aucun accès direct ne sera autorisé sur le secteur depuis la RD 646. Les différents espaces aménageables devront être desservis par l'intermédiaire de voiries internes, en s'appuyant sur les aménagements existants aux carrefours des principaux axes routiers.
Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme	3. Les bâtiments devront respecter des volumes simples. Il s'agira de veiller à ce que les choix colorimétriques des façades assurent une intégration paysagère optimale. Les nuances sombres, qui permettent de mieux fondre les bâtiments dans l'environnement, devront être privilégiées. 4. Dans la mesure du possible, la façade principale des constructions devra être orienter parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie. 5. L'implantation des nouvelles constructions devra respecter un retrait minimum de 30 mètres à compter de la limite parcellaire entre le domaine public et le domaine privé. 6. L'implantation des nouveaux aménagements (ex : aire de stationnement) devra respecter un retrait de 20 mètres à compter de la limite parcellaire entre le domaine public et le domaine privé.
Au regard de la qualité paysagère	7. La végétation existante sur le secteur n'est pas suffisante pour garantir l'insertion paysagère des différents projets. Il faudra donc veiller au traitement paysager qui sera effectué aux abords des sites aménagés. 8. Une strate végétale peu dense composée d'essences locales et diversifiées sera demandée le long de la RD 646. Celle-ci viendra en complément des haies et espaces végétalisés existants, sans pour autant compromettre les cônes de visibilité (notamment au niveau du giratoire). 9. La végétalisation des installations réalisées pour la gestion des eaux pluviales devra être effectuée (noues, fossés plantés, etc.) 10. La zone humide présente sur le secteur, sur la partie Nord-Ouest, sera à conserver, au même titre que le cours d'eau qui la traverse, au regard des enjeux paysagers, environnementaux et de biodiversité qui sont associés. Aucune construction ne sera permise sur cet espace humide. 11. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée. Par ailleurs, il est rappelé que l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement reste opposable.

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.29)**.



Sauvigny-le-Bois / Magny



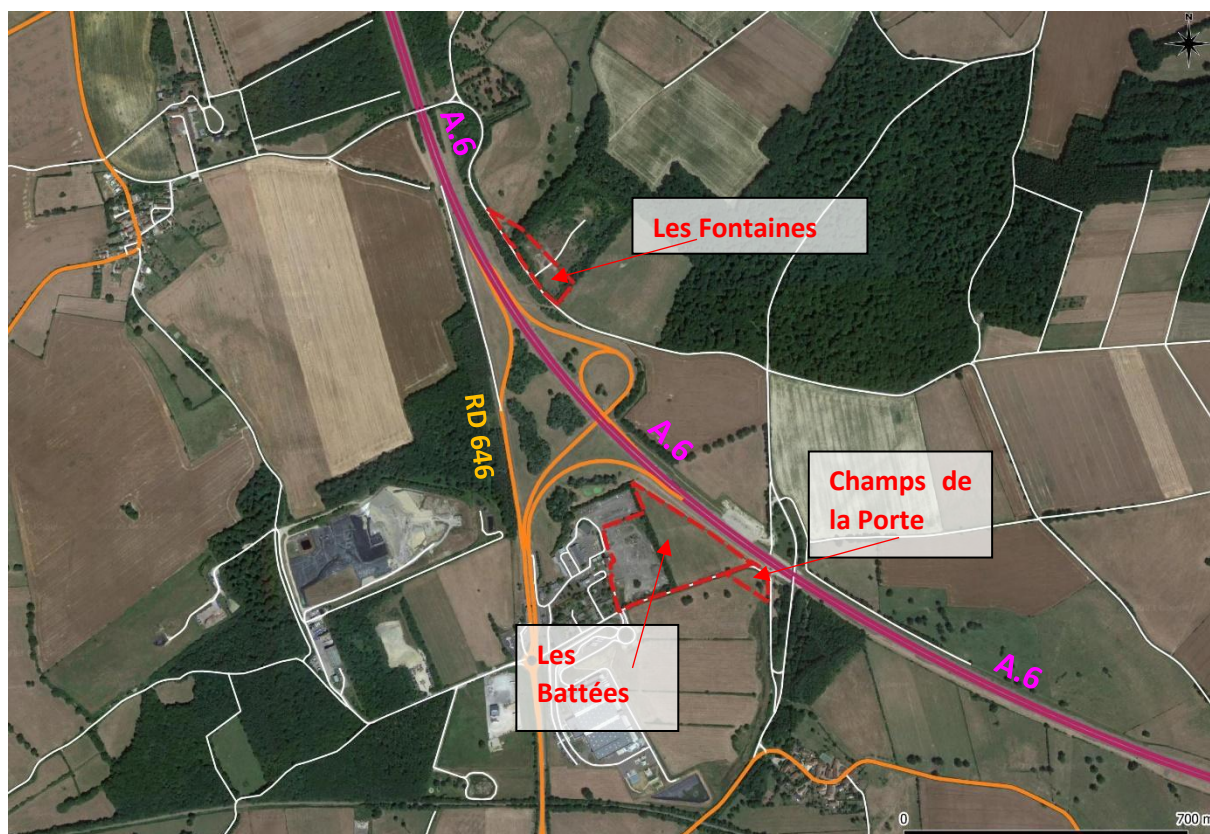
Secteurs « Les Batées » / « Champs de la Porte » / « Les Fontaines »

↳ *Objet de l'étude*

Ce secteur se situe dans la continuité du précédent, au sein de la zone d'activités économiques des Portes du Morvan. Ce secteur est à cheval sur les territoires des communes de Magny et Sauvigny-le-Bois.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la RD 646 sur une profondeur de 75 mètres et de l'autoroute A6 sur une profondeur de 100 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induits par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser les trois périmètres concernés par l'application des dispositions de l'article L111-6 pour définir un parti d'aménagement. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par une étude similaire.



➤ Analyse du site

1.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Desserte du site :

Le secteur est traversé par deux axes routiers structurants, à savoir la RD 646 qui permet de relier le bourg de Magny, et l'autoroute A6 qui assure la connexion entre Lyon et Paris.

Topographie :

Le secteur d'étude est situé sur un terrain relativement plat, sans variation topographique avérée. En conséquence, l'ensemble des sites compris sur ce secteur d'étude restent visibles depuis les axes routiers.



Servitudes d'utilité publique :

Plusieurs servitudes sont recensées au droit des différents sites du secteur :

- Servitude de type I4 liée au réseau électrique aérien HTA ;
- Servitude de type PM2 autour des ICPE et sur des sites pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières.

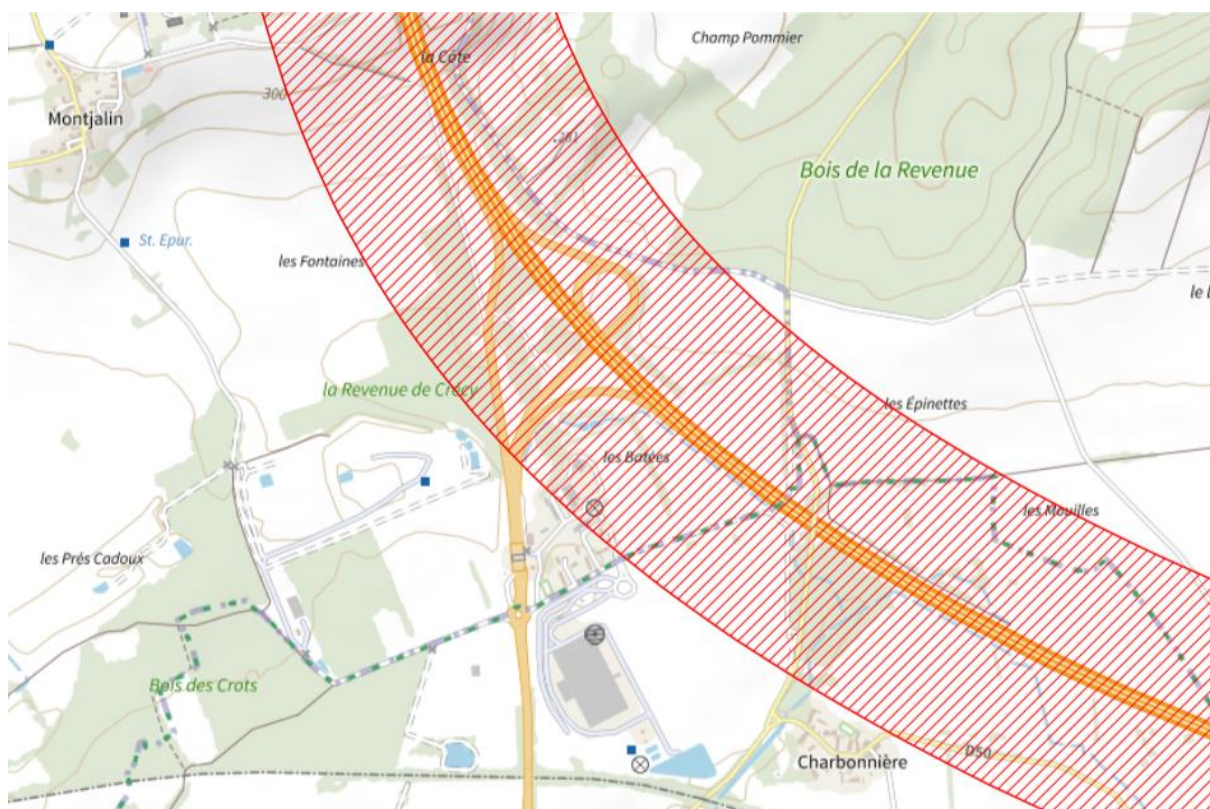


1.2. ETAT DES LIEUX DES NUISANCES

Les nuisances sonores sont les principales nuisances recensées au droit du secteur. Ces nuisances sont provoquées par le trafic routier important sur l'autoroute A6 principalement. Ainsi, cet axe routier est inscrit parmi les infrastructures de transport terrestre concernées par un classement sonore.

conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à lutte contre le bruit. Un secteur affecté par le bruit est ainsi défini de part et d'autre de l'axe de la voie ; la largeur de ce secteur dépend de la catégorie d'exposition au bruit à laquelle est associée la voie.

Dans le cas présent, l'A6 fait partie des axes routiers visés par un classement sonore. Classé comme une voie de catégorie 1, une largeur de 300 mètres définie de part et d'autre de l'axe de la voie est estimée comme étant affectée par le bruit.



Carte de bruit stratégique des infrastructures de transport terrestre (DDT de l'Yonne)

1.3. ETAT DES LIEUX DE LA SECURITE

L'autoroute A6 n'est pas de nature à renforcer l'exposition des personnes à des risques divers, dans la mesure où le tracé, à l'échelle du secteur, évite les secteurs urbanisés, et plus particulièrement les secteurs résidentiels. Sur le secteur, les zones construites correspondent à des espaces en lien avec l'autoroute (ex : la base APRR) et à des bâtiments d'activité, comme c'est le cas avec le bâtiment de l'entreprise Schiever implanté le long de la RD 946 à la sortie de l'autoroute.

1.4. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET QUALITE DE L'URBANISME

L'occupation des sols de ce secteur est diversifiée : alors que plusieurs secteurs sont fortement aménagés, nombreux sont les espaces encore libres et qui sont notamment mis en valeur par l'activité agricole. Par ailleurs, la proximité avec l'autoroute A6 a conduit à des aménagements spécifiques, notamment la création d'une aire de covoiturage, l'installation d'un péage ou encore l'implantation d'un ancien espace de stockage APRR. Cependant, aucun traitement architectural spécifique n'a pas été réalisé sur ce secteur, qui marque toutefois l'entrée sur le territoire intercommunal pour les automobilistes sortant de l'autoroute.

1.5. ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE PAYSAGERE

Ce secteur comprend plusieurs projets implantés en rive de l'autoroute A6 et de l'accès à l'autoroute :

- Au Nord le projet de centrale photovoltaïque est masqué par la végétation existante présente en rive de l'autoroute A6 et en périphérie du site



La végétation en rive de l'A6 masque le site prévu au Nord.



Végétation présente de part et d'autre de la voie qui longe le site et qui devra être préservée.

- A l'Est du péage de l'autoroute A6 un projet d'aménagement d'un parking poids-lourds avec ombrières photovoltaïques est prévu à l'emplacement d'une partie de l'ancien site APRR et d'une pâture.

Actuellement l'ancien site APRR est masqué depuis l'autoroute par une importante haie bocagère mais la pâture reste bien perceptible depuis l'autoroute.



Vue depuis l'A6 sur le site du projet de parking avec en arrière-plan la haie bocagère qui masque l'ancien site APRR.

On notera que ce site est également perceptible depuis la voie qui arrive de Montréal.

Ce projet aura donc un impact dans le paysage alors qu'en modifiant son emprise l'impact pourrait être totalement différent. Pour cela il faudrait étendre d'avantage le parking sur la partie Nord de l'ancien site APRR et ne pas l'étendre au-delà de la haie bocagère existante afin de le conserver et maintenir cet écran végétal de qualité.

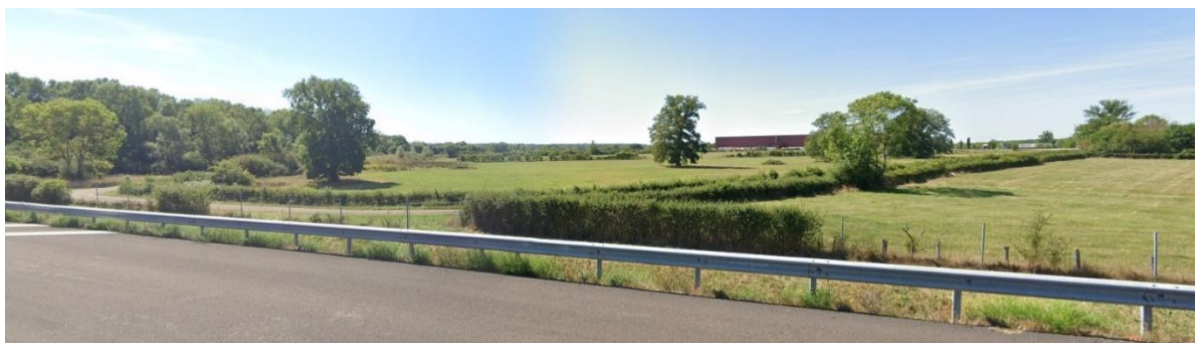


Vue depuis la route qui arrive de Montréal.

- A l'Est de l'entreprise Schiever sur la parcelle ZC n°45 présente sur le territoire de Magny, un autre projet photovoltaïque est également prévu.

Depuis l'autoroute A6 l'ouverture visuelle reste la même que pour le projet de parking poids-lourds. Les haies présentes en rive de la voie qui longe le site ne seront pas suffisantes pour en atténuer l'impact.

Des aménagements seront donc nécessaires pour permettre l'intégration du projet et limiter l'emprise de la marge de recul. Cet aménagement peut s'envisager sous la forme d'une bande végétalisée d'essences locales avec une strate arborée et une strate arbustive.



Vue depuis l'A6 sur la parcelle ZC n°45.

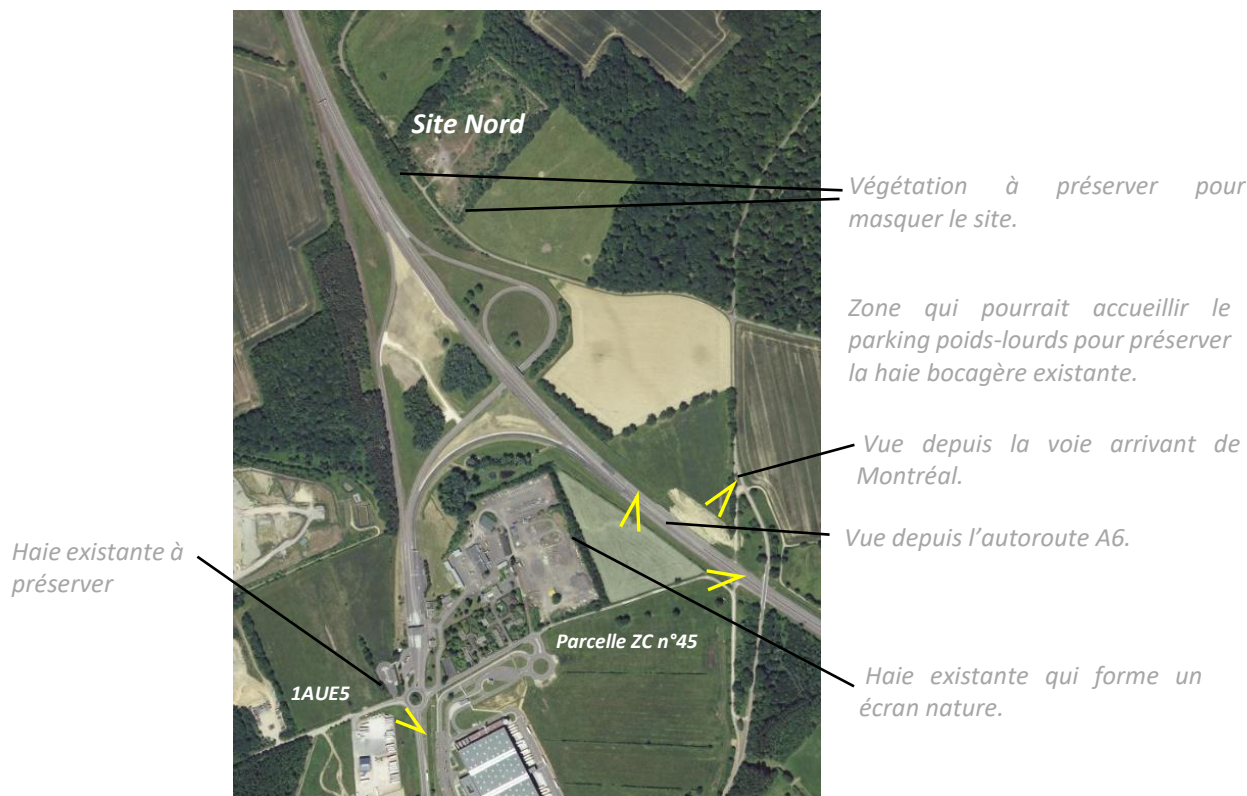
- A l'Ouest, au-delà du giratoire qui permet l'accès au péage de l'autoroute A6 on retrouve une aire de covoiturage. Cette aire de covoiturage a maintenu la haie bocagère qui la sépare du secteur 1AUE5. Cette haie devra être préservée pour atténuer les perceptions depuis le péage de l'A6, mais ne sera pas suffisante pour limiter l'impact du futur projet en arrivant du Sud par la RD 646.
- Un aménagement (bande paysagère d'essences locales) en rive de la voie de desserte du secteur permettra une meilleure insertion du site depuis la RD 646 en arrivant du Sud.



Haie préservée en limite de l'aire de covoiturage



Vue sur le secteur 1AUE5 en arrivant du Sud.



➤ **2. Les enjeux de développement du secteur**

Au sein de ce secteur, plusieurs projets sont envisagés, notamment :

- Au Sud-Ouest, la réalisation d'un projet qui permettrait le réinvestissement de la chaleur produite par l'entreprise SUEZ, implantée à proximité ;
- A l'Est, le développement d'une centrale photovoltaïque au sol par l'entreprise Schiever, sur les parcelles libres lui appartenant ;
- Au centre, l'aménagement d'un parking pour les poids lourds sur l'ancienne base APRR, avec l'implantation également d'ombrières photovoltaïques ;
- Au Nord, la réalisation d'une centrale photovoltaïque, à cheval sur le territoire de la CCAVM et de la Communauté de Communes du Serein, sur un délaissé autoroutier.

La majorité de ces projets sont tournés vers la production d'énergies renouvelables et/ou la récupération d'énergie produite pour la valoriser. Ces projets respectent ainsi les objectifs fixés par la CCAVM en la matière, et inscrits au sein du PADD du PLUi.

Toutefois, compte tenu de la localisation du site, aux abords d'axes routiers très fréquents, une insertion paysagère optimale sera recherchée, afin de fondre au mieux ces différents projets dans leur environnement. Cette ambition est d'ailleurs rappelée dans le PADD du PLUi où l'objectif de « préserver la qualité paysagère et urbaine des abords des échangeurs autoroutiers » est affiché.

➤ 3. Les orientations du projet urbain

3.1. LES SCHEMAS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

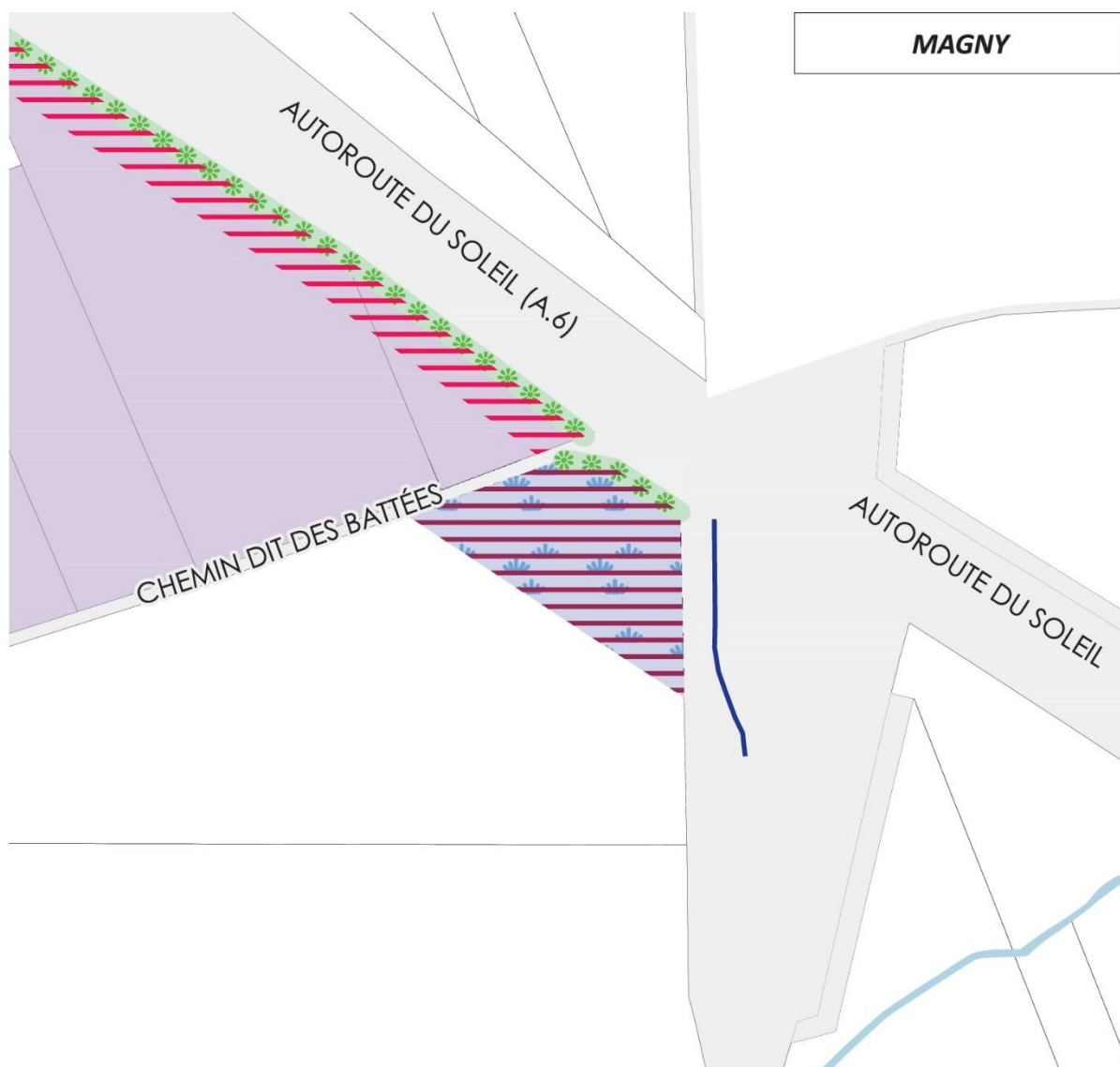


Entrée de ville

-  Haie à planter
-  Cours d'eau à protéger
-  Zone humide à conserver

Bâti et vocation des espaces

-  Activité économique
-  Recul d'implantation de 20 mètres
-  Recul d'implantation de 70 mètres

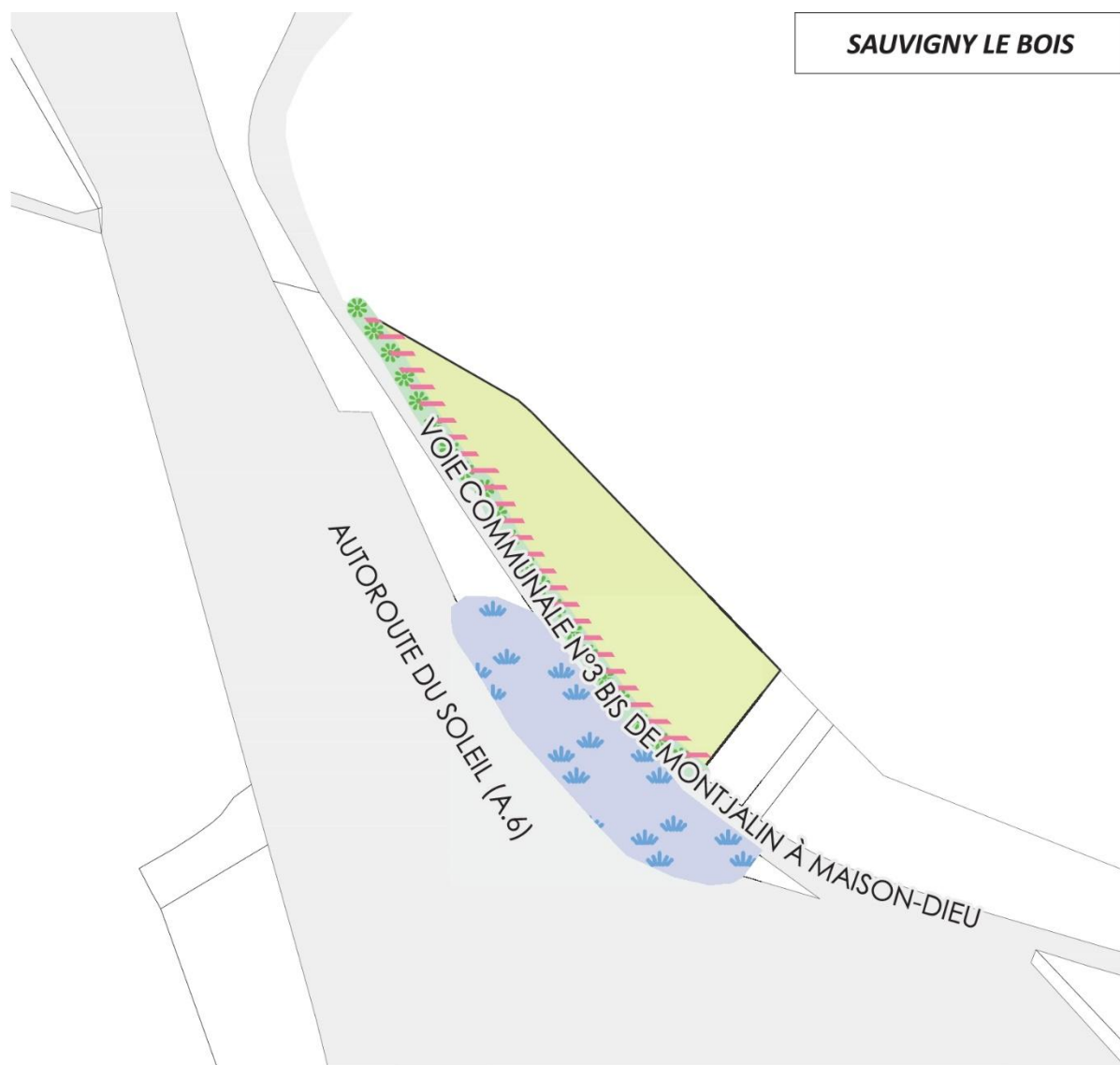


Entrée de ville

-  Haie à planter
-  Cours d'eau à protéger
-  Zone humide à conserver

Bâti et vocation des espaces

-  Activité économique
-  Recul d'implantation de 20 mètres
-  Recul d'implantation de 70 mètres



Entrée de ville

 Haie à planter

 Zone humide à conserver

Bâti et vocation des espaces

 Production d'énergies renouvelables

 Recul d'implantation de 10 mètres

3.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION ATTENDUES

Orientations d'aménagement générales.	
Au regard des nuisances	1. Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routier, compte tenu de la proximité avec la RD 646 et l'autoroute A6. En conséquence, un traitement acoustique spécifique des façades est à envisager (structures et vitrages), selon le type de constructions qui sera implanté, de façon à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.
Au regard de la sécurité	2. Compte tenu du trafic routier et de la vitesse des automobilistes, aucun accès direct ne sera autorisé sur le secteur depuis la RD 646, ni depuis l'autoroute A6. Les différents espaces aménageables devront être desservis par l'intermédiaire de voiries internes, en s'appuyant sur les aménagements existants aux carrefours des principaux axes routiers.
Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme	3. Il s'agira de veiller à ce que les choix colorimétriques des façades assurent une intégration paysagère optimale. Les nuances sombres, qui permettent de mieux fondre les bâtiments dans l'environnement, devront être privilégiées. 4. Les constructions et installations devront respecter un retrait de depuis la limite parcellaire entre le domaine privé et le domaine autoroutier pour s'implanter. Ce retrait minimum est de 10 mètres sur le secteur « Les Fontaines », de 20 mètres sur le secteur « Les Battées » et de 70 mètres sur le secteur « Champs de la Porte ».
Au regard de la qualité paysagère	5. La végétation existante sur le secteur n'est pas suffisante pour garantir l'insertion paysagère des différents projets. Il faudra donc veiller au traitement paysager qui sera effectué aux abords des sites aménagés. 6. Une bande paysagère composée d'essences locales et diversifiées, sera demandée le long de la RD 646, ainsi que le long de l'A6. 7. Les haies existantes sur le site devront, dans la mesure du possible, être conservées. 8. Les zones humides et les cours d'eau identifiés devront être conservés de toute urbanisation afin de ne pas altérer les enjeux paysagers, environnementaux et de biodiversité qui sont associés. 9. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée. Par ailleurs, il est rappelé que l'OAP Gestion des eaux pluviales et de ruissellement reste opposable.

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.29)**.