

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



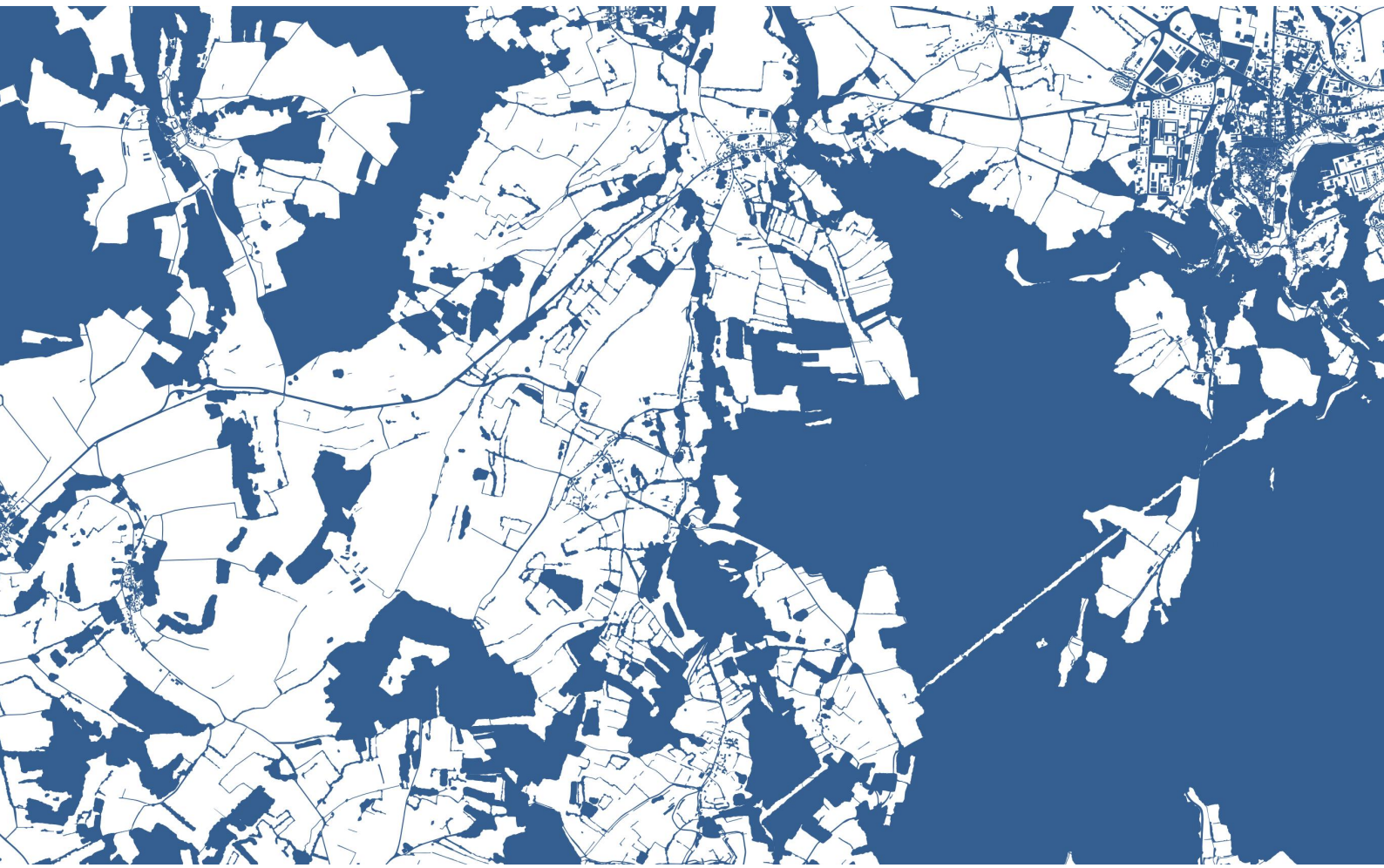
Modification simplifiée n°4

Notice de présentation des évolutions apportées au document

Mars 2026



1. Évolutions apportées au document



ÉVOLUTIONS PORTANT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE7

Modifications de fond	7
RG01 – ANNAY-LA-COTE : Création d'un sous-secteur Nca	7
RG02 – SAINT-LÉGER-VAUBAN : Création d'un sous-secteur Acm	11
RG03 – QUARRÉ-LES-TOMBES : Création d'un sous-secteur Ncm	14
RG04 – ANNAY-LA-CÔTE : Création d'un secteur Np	18
RG05 – Classement en zone UB ou UA des ensembles continus et cohérents de maisons d'habitations et qui figureraient en zone UE	22
RG06 – DOMECEY-SUR-CURE : Création d'un STECAL pour de l'exploitation économique	25
RG07 – SAINT-LÉGER-VAUBAN : Création d'un STECAL pour de l'exploitation touristique	30
RG08 – PROVENÇY : Création de deux secteurs Ap	38
RG09 – Classement de l'ensemble des points de captage en secteur Ap et Np	41
RG10 – Protection des boisements de moins de 4 hectares situés au sein des périmètres de protection de captage éloignés	44
Modifications de forme	47
RG11 – Retrait des figurés représentant les différents PPRI existants sur le territoire	47
RG12 – Retrait du secteur non aedificandi situé au sein du périmètre de la source Choslin à ASQUINS	49

Bilan des surfaces zonées après modification du règlement graphique 50

Évolutions portant sur le règlement écrit 53

Modifications de forme	53
RE01 – Déplacement du cas particulier des zones UA et UB encadrant la hauteur des constructions par rapport à la voie quand l'unité foncière est située en surplomb	53
RE02 – Ajout de la mention « Cas particulier » avant les règles d'emprise au sol et de hauteur concernant les STECAL en zone A et N	55
RE03 – Ajouter « sous » à « condition » dans la règle conditionnant la construction d'annexes et d'extension en zone UT	57
Modifications de fond	58
RE04 – Clarification de l'interdiction de reconstruction après destruction et démolition en zone A et N et leurs sous-secteurs	58
RE05 – Autorisation sous condition des annexes et extensions pour les maisons préexistantes au PLUi situées en zone UE	60
RE06 – Suppression de la condition n° 6 de la zone naturelle et forestière (N)	63

Évolutions portant sur les annexes67

A01 – Ajout de la Déclaration d'Utilité Publique de la Source Choslin à ASQUINS	67
---	----

Évolutions portant sur le règlement graphique

MODIFICATIONS DE FOND

RG01 – ANNAY-LA-COTE : Création d'un sous-secteur Nca

Contexte

Un porteur de projet souhaite aujourd'hui développer son activité et construire un bâtiment de 336 m² pour accueillir une activité agricole de miellerie. Une partie du bâtiment serait consacré à un usage de stockage de matériel et, l'autre partie, aurait pour vocation d'être un espace pour procéder à l'extraction du produit, à la mise en pot, etc. Ainsi, pour améliorer son fonctionnement en matière de nécessité d'accès et de surfaces disponibles, il est prévu que ce projet soit situé sur la parcelle cadastrée n° ZE 13, le long d'un chemin en périphérie du bourg. La parcelle faisant l'objet d'une demande d'évolution est aujourd'hui classée en zone N du règlement graphique et, cette zone, interdit la réalisation de constructions et installations de toutes natures.



Localisation du site du projet (figuré jaune) par rapport à la commune d'Annay-la-Côte



Photo du site (26/03/2024) visant à accueillir le projet de miellerie sur la commune d'Annay-la-Côte (prise de vue : chemin)

Modification du règlement

Dès lors, pour permettre la construction d'une miellerie sur cette parcelle, il convient de classer cette parcelle en sous-secteur Nca où cette destination est autorisée et pourra être réalisée. De plus, il est opportun de préciser que le fonctionnement du PLUi est construit d'une manière où tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Nca, pourrait aussi bien voir le jour que celui du bâtiment agricole en question visant à accueillir une miellerie.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Création d'un sous-secteur Nca sur une surface d'environ de 480 m²
- Création d'un espace boisé classé à planter sur le pourtour du sous-secteur Nca
- Protection des haies existants sur la partie est de la parcelle

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCot du Grand Avallonnais

Ce projet de modification, en permettant toutes constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, s'inscrit dans l'esprit des objectifs du SCoT du Grand Avallonnais dans la mesure où ce dernier vise à s'appuyer sur la capacité du territoire à créer et soutenir l'emploi sur place via une économie particulièrement diversifiée. Par conséquent, afin d'atteindre cet objectif, le SCoT prévoit de soutenir notamment les activités rurales, tel l'agriculture et l'artisanat, réparties sur tout le territoire.

Par ailleurs, en veillant à la bonne préservation de la lisière forestière et à la création d'une haie en cas d'atteinte de celle déjà existante sur le terrain, ce projet de modification respecte les objectifs du SCoT en matière de préservation du cadre environnemental et paysager.

Ce projet de modification est donc **compatible avec le SCoT** car, d'une part, il ne rentre en contradiction avec aucune prescription, et d'autre part, il s'inscrit dans les suivantes :

- Prescription n° 32 relative aux besoins d'aménagement liés à la valorisation des ressources locales ;
- Prescription n° 34 relative à la fonctionnalité du territoire pour les activités agricoles ;
- Prescription n° 36 relative à la facilitation de la diversification agricole et forestière ,
- Prescription n° 38 relative à la préservation des éléments paysagers structurants ,
- Prescription n° 39 relative à l'accompagnement de la gestion des espaces agricoles et forestiers ,
- Prescription n° 40 relative à la protection des secteurs paysagers sensibles ;
- Prescription n° 52 relative à la préservation d'une lisière forestière ;
- Prescription n° 58 relative à la préservation des milieux humides.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants :

Axe n°1 : Environnement et paysage

a- Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

(...)

6. Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition

- Anticiper la perte des arbres remarquables
- Maintenir les murets et les haies par la mutualisation de leur entretien
- Intégrer la protection des haies et des arbres remarquables dans le règlement

(...)

b- Préserver la sensibilité écologique du territoire

(...)

2. Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques⁴/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture

- Protéger la trame bocagère en périphérie des zones urbanisées
- Étudier la replantation de haies dans les secteurs les plus fragiles
- Prendre en compte les continuités écologiques à protéger et à reconstituer dans les projets futurs
- Maintenir les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers

(...)

Axe n°5 : Économie

(...)

c- Tendre vers une économie innovante et endogène

(...)

1. Favoriser la diversification des filières économiques locales (viticole, maraichère, filière bois, artisanale, etc.)
2. Soutenir les projets inscrits dans une logique de circuits courts (artisanat, drives fermiers, magasin de producteurs, etc.) et d'innovation locale (fab labs¹⁸, recycleries, pépinières d'entreprises, etc.)
3. Développer la filière agroalimentaire par la transformation locale des produits agricoles

(...)

Axe n°6 : Agriculture

a- Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

(...)

2. Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés, mais également en permettant des modifications du PLUi si des projets venaient à être portés à la connaissance de la Communauté de communes.

(...)

b- Permettre une diversification de l'activité agricole

(...)

1. Permettre le développement des filières courtes, la vente directe et la transformation des produits agricoles (zonage et règlement spécifiques)

RG02 – SAINT-LÉGER-VAUBAN : Création d'un sous-secteur Acm

Contexte

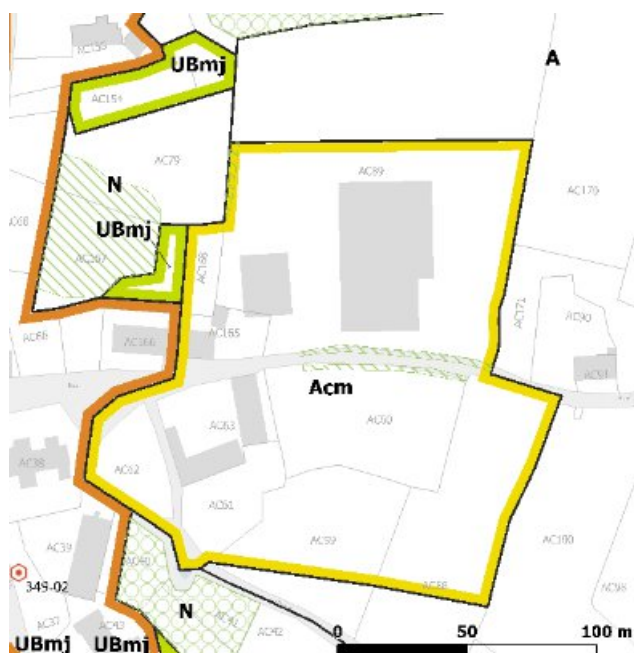
Un porteur de projet souhaite aujourd'hui développer son activité agricole et construire un bâtiment d'environ 1500 m² pour y construire un bâtiment de stockage. Ainsi, pour assurer le fonctionnement de son activité et regrouper au maximum l'implantation de ses constructions, ce projet viendrait se situer sur la partie nord de la parcelle cadastrée n° AC 89, à l'arrière des bâtiments déjà présents, en périphérie du village. La parcelle faisant l'objet d'une demande d'évolution est aujourd'hui classée en sous-secteur Acm d'une part et en zone A d'autre part. Or la zone A du règlement graphique interdit la réalisation de constructions et installations de toutes natures.



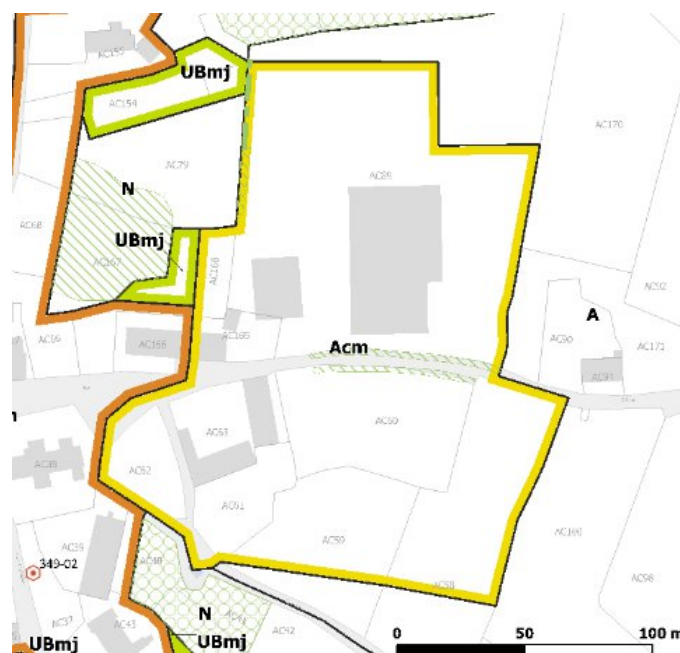
Localisation du site du projet (figuré jaune) par rapport à la commune de Saint-Léger-Vauban

Modification du règlement

Dès lors, pour permettre la construction d'un bâtiment de stockage sur cette parcelle, il convient de classer cette parcelle en sous-secteur Acm où ce type de construction y est autorisée pour de l'activité agricole. De plus, il est opportun de préciser que le fonctionnement du PLUi est construit d'une manière où tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Acm, pourrait aussi bien voir le jour que celui du bâtiment agricole en question visant à avoir une utilité de stockage.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Agrandissement du sous-secteur Acm sur une surface d'environ 2 500 m²
- Allongement de la protection de la haie sur une longueur de 30 mètres

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Ce projet de modification, en permettant la construction d'un bâtiment de stockage au plus près des bâtiments déjà présents sur site, s'inscrit dans l'esprit des objectifs du SCoT du Grand Avallonnais dans la mesure où ce dernier prévoit de soutenir notamment les activités rurales, tel l'agriculture et l'artisanat, réparties sur tout le territoire.

Par ailleurs, en veillant à la bonne préservation de la haie existante sur le terrain, ce projet de modification respecte les objectifs du SCoT en matière de préservation du cadre environnemental et paysager.

Ce projet de modification est donc **compatible avec le SCoT** car, d'une part, il ne rentre en contradiction avec aucune prescription, et d'autre part, il s'inscrit dans les suivantes :

- Prescription n° 23 relative à l'aménagement des sites touristiques ;
- Prescription n° 32 relative aux besoins d'aménagement liés à la valorisation des ressources locales ;
- Prescription n° 34 relative à la fonctionnalité du territoire pour les activités agricoles ;
- Prescription n° 36 relative à la facilitation de la diversification agricole et forestière ;
- Prescription n° 38 relative à la préservation des éléments paysagers structurants ;
- Prescription n° 39 relative à l'accompagnement de la gestion des espaces agricoles et forestiers ;
- Prescription n° 53 relative à la préservation du bocage ;
- Prescription n° 54 relative à la préservation des réservoirs de biodiversité de la trame bleue ;
- Prescription n° 57 relative à la préservation des cours d'eau et leurs abords ;
- Prescription n° 58 relative à la préservation des milieux humides.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°1 : Environnement et paysage

a- Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

(...)

6. Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition

- Anticiper la perte des arbres remarquables
- Maintenir les murets et les haies par la mutualisation de leur entretien
- Intégrer la protection des haies et des arbres remarquables dans le règlement

(...)

b- Préserver la sensibilité écologique du territoire

(...)

2. Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques⁴/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture

- Protéger la trame bocagère en périphérie des zones urbanisées
- Étudier la replantation de haies dans les secteurs les plus fragiles
- Prendre en compte les continuités écologiques à protéger et à reconstituer dans les projets futurs
- Maintenir les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers

(...)

c- Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

(...)

1. Intégrer une gestion responsable des zones humides⁷ et éviter leur urbanisation (application du principe « Éviter, Réduire, Compenser⁸ »)

(...)

Axe n°6 : Agriculture

a- Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

(...)

2. Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés, mais également en permettant des modifications du PLUi si des projets venaient à être portés à la connaissance de la Communauté de communes.

RG03 – QUARRÉ-LES-TOMBES : Création d'un sous-secteur Ncm

Contexte

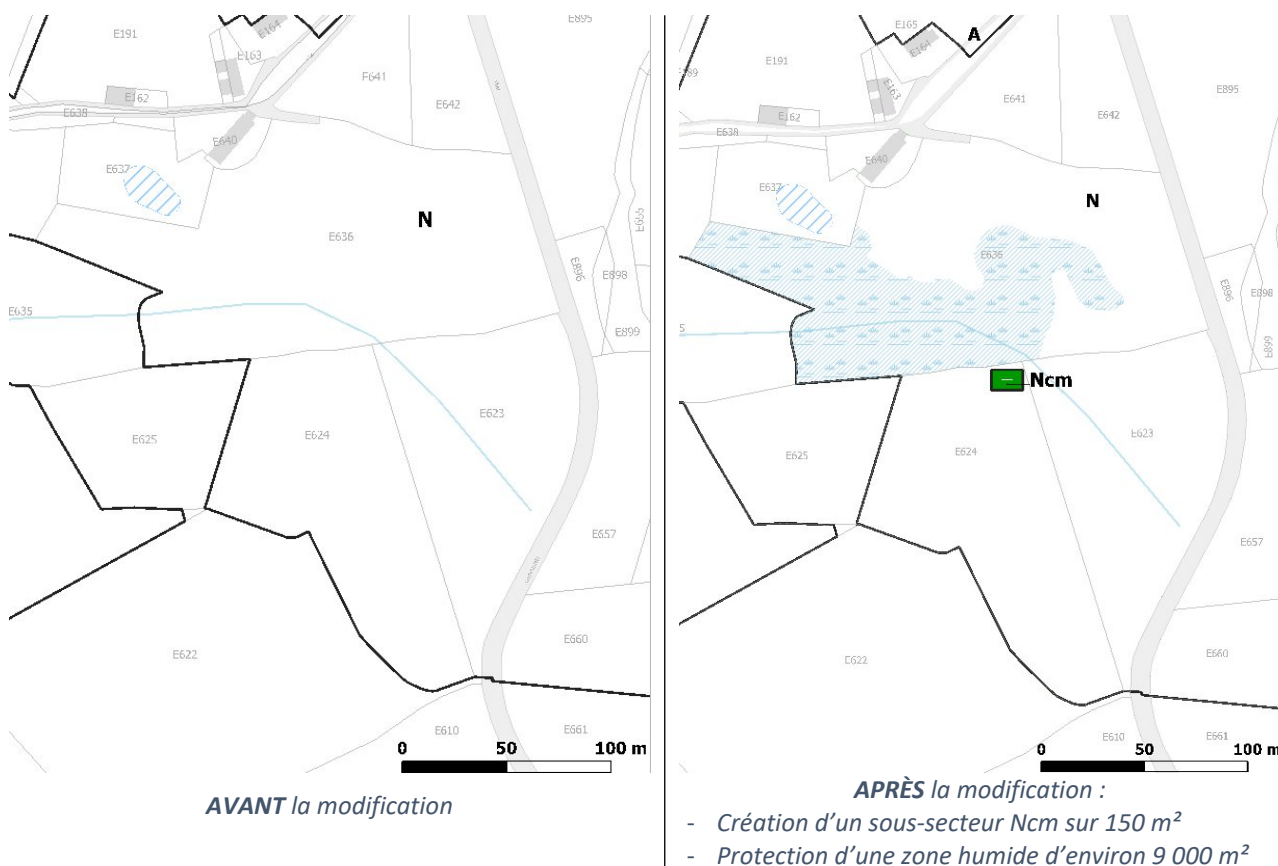
Afin de compléter l'offre déjà existante aux alentours, un porteur de projet souhaite aujourd'hui développer une école d'équitation sur la commune de Quarré-les-Tombes, notamment sur les parcelles cadastrées n° E 623 et E 624 situées à proximité de l'écart les « Ruelles » où se trouve la maison familiale. Le projet en question consistera principalement à construire un bâtiment de 150 m² pour accueillir un club house avec une salle de cours d'une part et une zone pour le stockage du matériel et les boxes des chevaux d'autre part. Par ailleurs, le projet de construction visera également aménager un étage pour permettre l'installation de 4 chambres et d'une salle de bain pour l'exploitant. Or, ces parcelles sont aujourd'hui classées en zone naturelle et forestière (N) du PLUi ayant pour vocation à être préservée de toutes constructions ou installations afin de protéger le milieu naturel qu'elle couvre.



Localisation du site du projet (figuré jaune) au sein de la commune de Quarré-les-Tombes

Modification du règlement

Dès lors, pour permettre la réalisation de ce projet sur une partie des parcelles, il convient de classer une partie de ces dernières en sous-secteur Ncm où ce type de construction y est autorisée pour de l'activité agricole. De plus, il est opportun de préciser que le fonctionnement du PLUi est construit d'une manière où tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le sous-secteur Ncm, pourrait aussi bien voir le jour que celui du projet de construction du clubhouse en question visant à avoir également une utilité d'école équestre.



Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Si ce projet peut répondre indirectement à l'ambition de développer une économie touristique sur le territoire car il vise à développer l'offre sports et loisirs, le projet de modification permettra aussi à toutes constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière de venir s'implanter de façon déconnectée par rapport aux centralités du territoire et au tissu bâti existant.

Aussi, le présent projet de modification pourrait être considéré comme étant en grande partie incompatible avec le SCoT du Grand Avallonnais dans la mesure où il ne s'inscrit pas dans les prescriptions suivantes :

- Prescription n° 11 relative à la consolidation de l'armature urbaine dans la mesure où la nouvelle activité est isolée vis-à-vis de toute centralité ;
- Prescriptions n° 19 relative au renforcement des centralités urbaines et villageoises et n° 60 relative aux captages d'alimentation en eau potable car le projet se situe en dehors de l'enveloppe urbaine d'un écart pour lequel le SCoT prescrit de ne pas accueillir de nouvelles constructions en extension ;
- Prescription n° 49 relative à la préservation des réservoirs de biodiversité à statut car le projet se situe en bordure de ZNIEFF de type 1 ;
- Prescriptions n° 54 et 57 relative à la préservation des réservoirs de biodiversité de la trame bleue car le projet se situe à moins de 10 mètres du cours d'eau présent ;
- Prescription n° 55 relative à la préservation des fonctionnalités écologiques dans la mesure où le présent projet vient autoriser une activité au sein d'un corridor écologique identifié au PLUi.

Le présent projet de modification est compatible avec les prescriptions suivantes :

- Prescription n° 34 relative à la fonctionnalité du territoire pour les activités agricoles ;
- Prescription n° 58 relative à la préservation des milieux humides.

le présent projet de modification pourrait être considéré comme étant en grande partie incompatible avec le PADD du PLUi dans la mesure où il ne s'inscrit pas dans les axes suivants :

Axe n°1 : Environnement et paysage

(...)

b- Préserver la sensibilité écologique du territoire

(...)

- 2. Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques⁴/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture**

- Protéger la trame bocagère en périphérie des zones urbanisées
 - Étudier la replantation de haies dans les secteurs les plus fragiles
 - Prendre en compte les continuités écologiques à protéger et à reconstituer dans les projets futurs
 - Maintenir les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers

(...)

Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture

(...)

c- Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même

(...)

- 7. Optimiser le tissu urbain existant via la valorisation des dents creuses et la division parcellaire¹⁶**

(...)

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

(...)

- 1. Inciter le recours aux formes d'habitats économes en espace (petits collectifs, maisons accolées, etc.) tout en s'adaptant aux différents contextes**

(...)

Axe n°4 : Équipements, services et transports

(...)

e- Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

(...)

- 5. Rapprocher habitat et lieux générant des déplacements (loisirs, services, lieux d'emploi...)**

(...)

Axe n°6 : Agriculture

a- Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

(...)

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

(...)

Axe n°7 : Tourisme

(...)

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

(...)

2. Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels
3. Travailler sur l'accueil du visiteur par la mise en valeur, voire la recomposition des entrées et cœurs de villages

Toutefois, les axes dans lesquels on peut considérer que le projet s'inscrit partiellement dans le PADD sont les suivants :

Axe n°1 : Environnement et paysage

(...)

c- Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

(...)

1. Intégrer une gestion responsable des zones humides⁷ et éviter leur urbanisation (application du principe « Éviter, Réduire, Compenser⁸ »)
2. Protéger et valoriser la trame bleue

- Valoriser le parcours des petits cours d'eau et leurs abords
- Protéger et valoriser les vallées du Cousin, de la Cure et de l'Yonne
- Protéger les ripisylves et les berges en mettant des emplacements réservés ou via les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Intégrer les zones humides dans les projets futurs et tendre à leur protection

(...)

Axe n°6 : Agriculture

a- Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

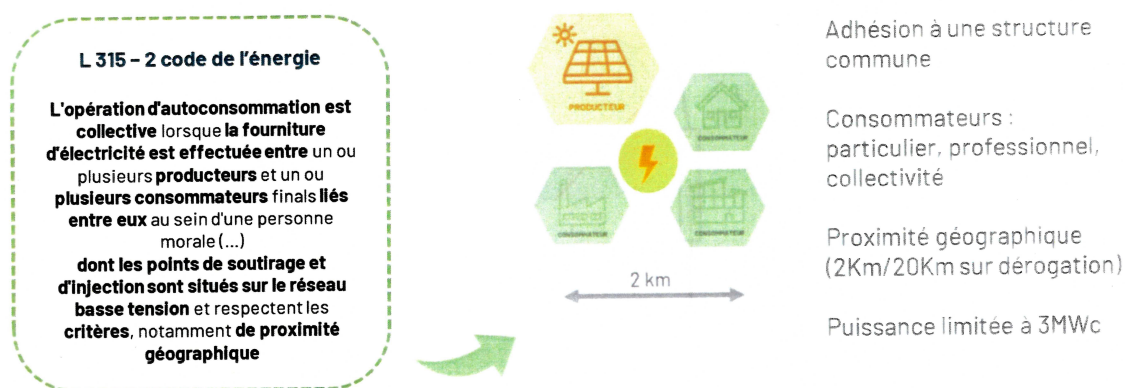
(...)

2. Permettre et anticiper le développement des exploitations par un zonage et un règlement adaptés, mais également en permettant des modifications du PLUi si des projets venaient à être portés à la connaissance de la Communauté de communes.

autoconsommation partagée pour alimenter les bâtiments communaux et les habitants. L'élaboration de ce projet a été constituée en veillant à la mise en place d'une participation citoyenne tant en matière de financement au projet que de participation à la gouvernance de celui-ci.

Autoconsommation collective

Cadre légal et réglementaire



Extrait de l'étude de faisabilité du projet expliquant le principe d'autoconsommation collective

Par ailleurs, dans la mesure où ce site peut être considéré comme dégradé car il accueillait un ancien site d'enfouissement de déchets, il est possible de constater que, malgré son classement initial en zone N du PLUi, ce terrain témoigne actuellement d'une certaine anthropisation.



Zoom sur la parcelle faisant l'objet de la modification (figurée rouge)

Modification du règlement

Dès lors, pour permettre la réalisation de ce parc photovoltaïque au sol sur la parcelle ZD 188, il convient de modifier le règlement graphique pour classer ladite parcelle en secteur Np où les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées. De plus, il paraît également opportun d'accompagner ce nouveau secteur de l'ajout d'une prescription graphique visant à protéger la haie existante qui longe le terrain et améliorer l'intégration paysagère du projet susmentionné.

Par ailleurs, il est opportun de préciser que le fonctionnement du PLUi est construit d'une manière où tout autre projet, à partir du moment où celui-ci est également autorisé par le secteur Np, pourrait aussi bien voir le jour que celui du parc photovoltaïque en question visant à promouvoir la production et la consommation d'énergies renouvelables en autoconsommation.



Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Ayant pour objectif d'autoriser la réalisation d'un parc photovoltaïque au sol, ce projet de modification s'inscrit favorablement dans les objectifs à atteindre selon le SCoT du Grand Avallonnais. En effet, même si ce SCoT peut être considéré désormais comme daté comparativement au rythme de l'évolution des nouvelles méthode de production d'énergies renouvelables, l'un de ses objectif est de tendre progressivement vers une autonomie énergétique et de rapprocher la production d'énergie au plus près des besoins de consommation tel le cas du projet susmentionné.

Par ailleurs, en veillant à la bonne préservation de la haie existante sur le terrain, ce projet de modification respecte les objectifs du SCoT en matière de préservation du cadre environnemental et paysager.

Ce projet de modification est donc **compatible avec le SCoT** car, d'une part, il ne rentre en contradiction avec aucune prescription, et d'autre part, il s'inscrit dans les suivantes :

- La prescription n° 32 relative aux besoins d'aménagement liés à la valorisation des ressources locales ;
- La prescription n° 38 relative à la préservation des éléments paysagers et structurants ;
- La prescription n° 40 relative à la préservation des secteurs paysagers sensibles ;
- La prescription n° 58 relative à la préservation des milieux humides ;
- La prescription n° 59 relative à la protection des captages d'alimentation en eau potable ;
- La prescription n° 63 relative à la limitation d'espace naturel, agricole et forestier ;
- La prescription n° 67 relative à la production d'énergie renouvelable ;

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°1 : Environnement et paysage

a- Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

(...)

6. Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition

- Anticiper la perte des arbres remarquables
- Maintenir les murets et les haies par la mutualisation de leur entretien
- Intégrer la protection des haies et des arbres remarquables dans le règlement

(...)

e- Contribuer à la transition énergétique du territoire

(...)

1. Inciter au déploiement des installations solaires sur les surfaces artificialisées, en fixant un pourcentage d'équipement pour les nouvelles installations et constructions ainsi que pour les réhabilitations

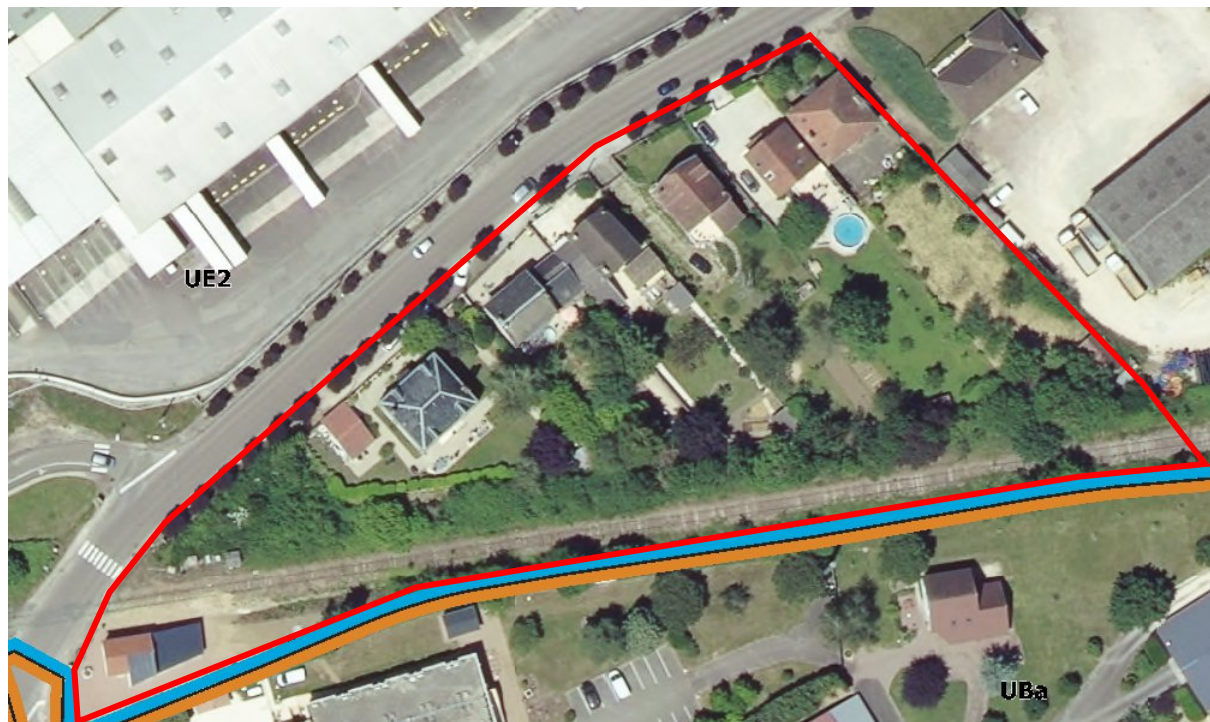
2. Renforcer les structures d'accompagnement des projets et assurer leur visibilité

- Faciliter l'acceptation et l'appropriation locales des projets en utilisant la communication et la formation
- Encourager l'émergence de projets participatifs, portés par les citoyens et les acteurs locaux

RG05 – Classement en zone UB ou UA des ensembles continus et cohérents de maisons d’habitations et qui figureraient en zone UE

Contexte

Au regard de la présence de quelques constructions à destinations d’habitations en face de l’entreprise Pneu Laurent, route de Sauvigny, à Avallon, il a été remarqué que ces dernières étaient classées en zone à vocation exclusivement économique (UE).



Ensemble continu de maisons d’habitation (figuré rouge) situées en zone à vocation économique (UE2) sur la commune d’Avallon, route de Sauvigny, en face de l’entreprise Pneu Laurent

Or, la destination « Habitation » est interdite en zone UE et dans tous ses secteurs.

- Chapitre 3 : Zones urbaines - Dispositions applicables à la Zone UE -

Section UE1

Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE1, UE3, UEh, UEd, UEr		UE2, UE4, UE5
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	✓		
	Hébergement			

Extrait du tableau des destinations et sous-destinations de la zone UE du règlement écrit

Toutefois, même si ce type de situation est isolée sur le territoire, il paraît opportun de permettre aux constructions d’habitation existantes (à la date d’approbation du PLUi) et présentes en zone UE d’évoluer en

Modification du règlement

Par ailleurs, l'objectif de cette modification sera également accompagné d'une modification du règlement écrit (cf. modification RE05 dans la présente notice) pour autoriser sous conditions la réalisation d'annexes et d'extensions pour les maisons préexistantes au PLUi et situées en zone UE. Ce projet de modification a pour vocation de venir permettre aux habitations d'évoluer en matière d'aménagement possible, notamment concernant la construction d'annexe ou d'extension.



Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Avallonnais

PLUi de la CCAVM – Modification simplifiée n° 4 – Notice de présentation
Page 21 sur 95

En permettant à des constructions à vocation résidentielle d'évoluer dans le temps au même titre que cela est permis pour les constructions en zone UA ou UB, cette modification ne vient pas à l'encontre des objectifs du SCoT, bien au contraire. En effet, cette modification vient appuyer plus fortement le développement futur sur les centralités et conforter les objectifs de densification de l'espace pour améliorer les capacités d'accueil de population sur le territoire tout en préservant au maximum la consommation des espaces agricoles et naturels.

Ce projet de modification est donc **compatible avec le SCoT** car, d'une part, il ne rentre en contradiction avec aucune prescription, et d'autre part, il s'inscrit dans les suivantes :

- La prescription n° 11 relative à la consolidation de l'armature urbaine ;
- La prescription n° 16 relative aux objectifs de rénovation du bâti existant ;
- La prescription n° 19 relative au renforcement des centralités urbaines et villageoises.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture

(...)

b- Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

(...)

4. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, proposer des secteurs de mixité sociale quand les lieux sont suffisamment pourvus en commerces, services et offre de transports alternatifs à la voiture

(...)

e- Préserver les identités architecturales locales

(...)

3. Réglementer les formes bâties et régir l'implantation des constructions afin de maintenir une certaine homogénéité architecturale, tout en autorisant l'architecture contemporaine

(...)

Axe n°4 : Équipements, services et transports

(...)

b- Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles

(...)

1. Maintenir un aménagement du territoire homogène, consolidant le tissu rural, tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial

(...)

e- Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

(...)

5. Rapprocher habitat et lieux générant des déplacements (loisirs, services, lieux d'emploi...)

Contexte

Dès lors, dans un souci de réaliser des économies de carburant, l'entreprise souhaite désormais installer la plupart des installations/constructions nécessaires au fonctionnement de son activité, notamment celle concernant l'assainissement, au plus proche de son site. Actuellement, après une intervention, l'entreprise est contrainte de rejoindre un point à environ 90km (aller-retour) pour vider son véhicule des boues récoltées avant d'effectuer une prochaine prestation. Leur prestation consiste principalement à faire :

- Pour traiter les matières rapportées de ces interventions, l'entreprise utilise la méthode du « paillage agricole ». Cette méthode consiste à déverser les boues dans des bassins remplis de bottes de pailles défilées et à laisser le mélange mûrir pendant environ 1 an. Une fois l'année passée, ce processus crée du fumier qui sera mélangé 1 ou 2 fois par an, puis épandu sur les terres agricoles. Des analyses et prélèvements sont régulièrement effectués tout au long de l'année pour vérifier la conformité des contenus des boues avec les normes en vigueur.

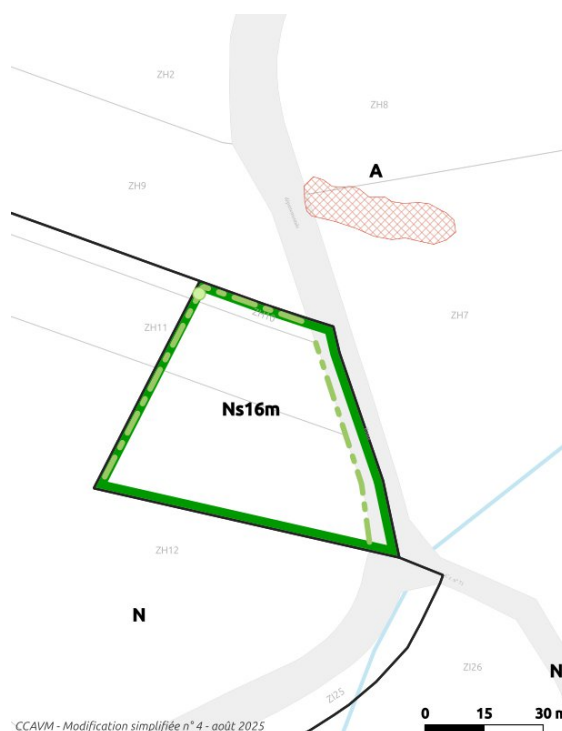
[illegible]

An aerial photograph of a rural landscape. A red-outlined plot of land is located in the center-left, containing several small buildings and trees. The plot is situated near a road that runs vertically. To the right of the road, there is a large, open field. At the bottom right, there is a scale bar with markings for 0, 50, and 100 meters. The overall scene is a mix of green fields, brown soil, and some trees.

Page 23 sur 95

Toutefois, la partie des parcelles ZH 10, 11 et 12 sur lesquelles l'aménagement est projeté est actuellement classée en zone naturelle et forestière (N) du PLUi et cette zone ne permet pas ce mode d'occupation du sol.

A) *Le règlement graphique :*



- *Création du STECAL Ns16m sur environ 3 170 m² des parcelles ZH n° 10, 11 et 12*
- *Ajout d'une prescription pour la protection des haies au titre du L. 151-23 sur une longueur de 134 mètres*
- *Ajout d'une prescription pour la protection de l'arbre au titre du L. 151-23*
- *Ajout d'une prescription pour la protection des arbres au nord-est au titre du L. 151-19*

En parallèle, il convient de modifier le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle et forestière du règlement écrit en vue de permettre la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » sous certaines conditions, notamment la **Condition (2)** pour assurer l'intégration du projet dans le paysage et une absence d'impact sur l'environnement.

N-17 Condition (2) : Les constructions sont admises sous conditions de ne pas porter atteinte aux habitats naturels, de ne pas porter atteinte à la capacité de production du secteur forestier, de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et écologique du site.

Le tableau peut donc être modifié comme suit :

Concernant les secteurs et sous-secteurs Ns, Nt et Nx :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt, Nx, Ns (sauf Ns15v)	Ns15v (2)	
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)	Ns15v (3) Nt (6) Nx (7)	Ns14v
	Hébergement	✓		
	Artisanat et commerce de détail	✓		

Tableau des destinations et sous-destinations **AVANT** modification

Concernant les secteurs et sous-secteurs Ns, Nt et Nx :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt, Nx, Ns (sauf Ns15v)	Ns15v (2)	
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)	Ns15v (3) Nt (6) Nx (7)	Ns14v
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ns (sauf Ns16m), Nt, Nx	Ns16m (2) (X)	

Tableau des destinations et sous-destinations **APRÈS** modification

De plus, l'ajout d'une **Condition (X)** est également à prévoir pour assurer le bon encadrement du STECAL Ns16m, afin de **conditionner cette sous-destination à la réalisation d'une construction de type bassin creusé uniquement**. La construction d'un bâtiment à usage d'exploitation agricole, d'entrepôt ou d'industrie pouvant prendre des formes très différentes y sera donc proscrite.

N-XX Condition (X) : Seuls les bassins semi-enterrés nécessaires au stockage des matières issues de l'assainissement sont autorisés.

Ensuite, en matière d'**encadrement de l'emprise au sol** des constructions possibles, la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Emprise au sol », l'ajout d'un cas particulier est envisagé :

Sous-secteur	Prescriptions
Ns16m	L'emprise au sol* cumulée des constructions* nouvelles est limitée à 150 mètres carrés, comptés à partir de la date de l'approbation du PLUi.

Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au **paragraphe « Hauteur »**, une règle est insérée afin de limiter la hauteur des constructions depuis le terrain naturel au sein de ce sous-secteur, comme suit :

Sous-secteur	Prescriptions
Ns16m	La hauteur* des construction est limitée à 0,50 mètre.

*Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification*

Dans la sous-section « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables », il convient d'ajouter un cas particulier pour **favoriser au maximum le maintien des surfaces de pleine terre et non imperméabilisées** au sein du sous-secteur Ns16m.

Dans le sous-secteur Ns16m :

N-XXX Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise au sein du présent sous-secteur.

*Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification*

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

En autorisant l'implantation d'un équipement nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise ayant un site à proximité, ce projet de modification du PLUi vient s'inscrire dans le SCoT du Grand Avallonnais car il vient permettre une réduction des distances parcourues dans le cadre de son activité (vidange d'assainissement). De plus, étant donné que les matières recueillies seront à destination de l'exploitation agricole, ce projet peut venir conforter la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur le territoire.

Cependant, le projet de modification n'est pas compatible avec les prescriptions n° 33 relative à la protection des espaces agricoles et forestiers, et 49 relative à la préservation des réservoirs de biodiversité à statut du fait de son implantation en ZNIEFF de type 1. Toutefois, en accompagnant cette modification par la protection d'éléments végétaux (haies et arbres) et le maintien d'une certaine superficie de pleine terre, la modification vient atténuer les impacts potentiels sur ledit réservoir de biodiversité.

Malgré cela, le projet vient s'inscrire dans les prescriptions suivantes :

- La prescription n° 23 relative à l'aménagement des sites touristiques ;
- La prescription n° 24 relative à la déclinaison de la démarche OGS dans les documents d'urbanisme ;
- La prescription n° 36 relative à la facilitation de la diversification agricole et forestière ;
- La prescription n° 38 relative à la préservation des éléments paysagers structurants ;
- La prescription n° 41 relative à la protection des silhouettes, points de vue et belvédères ;
- La prescription n° 51 relative à la préservation des réservoirs de biodiversité complémentaires ;
- La prescription n° 54 relative à la préservation des réservoirs de biodiversité de la trame bleue ;
- La prescription n° 57 relative à la préservation des cours d'eau et de leurs abords ;
- La prescription n° 58 relative à la préservation des milieux humides ;
- La prescription n° 62 relative à la gestion et au traitement des eaux pluviales.

On peut donc en conclure que la présente modification est **compatible avec le SCoT du Grand Avallonnais**.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°1 : Environnement et paysage

a- Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

(...)

6. Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition

- Anticiper la perte des arbres remarquables
- Maintenir les murets et les haies par la mutualisation de leur entretien
- Intégrer la protection des haies et des arbres remarquables dans le règlement

(...)

c- Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

(...)

- 1. Intégrer une gestion responsable des zones humides⁷ et éviter leur urbanisation (application du principe « Éviter, Réduire, Compenser⁸ »**

(...)

Axe n°5 : Économie

a- Établir un projet économique cohérent et réaliste

(...)

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

(...)

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

(...)

Axe n°6 : Agriculture

(...)

- 1. Permettre le développement des filières courtes, la vente directe et la transformation des produits agricoles (zonage et règlement spécifiques)**

(...)

Axe n°7 : Tourisme

(...)

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

(...)

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

RG07 – SAINT-LÉGER-VAUBAN : Création d'un STECAL pour de l'exploitation touristique

Contexte

L'ÉTAT INITIAL

Dans le cadre d'un projet de gîte déjà existant, un porteur de projet souhaite donner une nouvelle envergure à son activité d'hébergement touristique. L'unité foncière se situe dans un environnement rural mêlant prairies, zones boisées et terres agricoles. Dans sa partie sud (parcelles F 41 et 42), une maison d'habitation est accolée à un hangar agricole et à une petite maison d'habitation transformée en gîte.

Toutefois, les parcelles F 41, 42 et 48 sur lesquelles le projet est prévu sont actuellement classées en zone naturelle et forestière (N) du PLUi qui n'autorise pas la réalisation du projet décrit ci-après.



Localisation du site du projet (figuré jaune) par rapport à la commune de Saint-Léger-Vauban



Zoom sur la parcelle faisant l'objet de la modification (figuré rouge)



VUE 1



VUE 2



VUE 3



VUE 4

Architecte
 YVAN DEW HANDEL, André
 15, rue de la République
 50000 Combray
 03 25 25 11 24
 Centre des architectes
 de la région Île-de-France
 1970223



VUE 5



VUE 6

Plan et prises de vue du site du projet

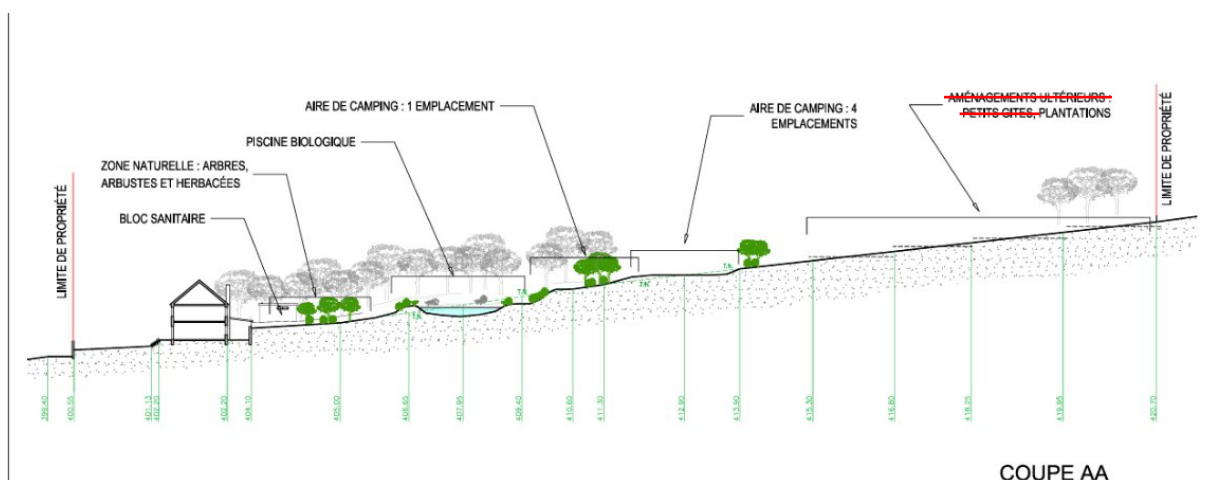
LE PROJET

Le projet consiste en l'aménagement de cinq emplacements de camping d'une surface de 100 m² chacun pour une capacité d'accueil de 20 personnes maximum¹, d'une piscine naturelle de 200 m² et d'un bloc sanitaire de 40 m². Concernant la piscine naturelle, il est précisé que le projet est de rendre cet espace baignable sur 98 m² et de planter le reste de l'espace aquatique.



Plan masse du projet

¹ Précision mentionnée à la suite d'une demande formulée lors de la consultation du public.



Coupe du projet²

Modification du règlement

A) Le règlement graphique :

Par conséquent, afin d'autoriser la réalisation de ce projet sur les parcelles susmentionnées, il convient de créer un STECAL « Ns17m » en vue d'autoriser en son sein les différents aménagements souhaités.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Création du STECAL Ns17m sur une partie des parcelles F 41, 42 et 48 d'une surface d'environ 0,92 ha.³
- Ajout d'une prescription pour la protection des haies au titre du L. 151-23 sur une longueur de 100 mètres environ
- Ajout d'une prescription pour la protection de l'alignement des arbres au titre du L.151-23 sur une longueur de 20 mètres environ
- Ajout d'un espace boisé à créer⁴ au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme sur environ 4 300 m²

² Plan et coupe du projet faisant figurer l'annulation des aménagement ultérieurs (petits gîtes) selon les éléments transmis par le porteur de projet à la suite de la consultation du public.

³ Superficie du STECAL réduite à la suite de l'actualisation du projet a posteriori de la consultation du public.

⁴ Espace boisé à créer ajouté à la suite de l'actualisation du projet a posteriori de la consultation du public.

B) Le règlement écrit :

En parallèle de la modification du règlement graphique définissant le périmètre du sous-secteur Ns17m, il convient de modifier le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle et forestière du règlement écrit en vue de **permettre la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sous certaines conditions**, notamment la **Condition (2)** pour assurer l'intégration du projet dans le paysage et une absence d'impact sur l'environnement. Il convient également d'autoriser la sous-destination « Logement » sous la **Condition (3)** pour assurer la pérennité fonctionnelle de l'habitation déjà présente.

N-17 Condition (2) : Les constructions sont admises sous conditions de ne pas porter atteinte aux habitats naturels, de ne pas porter atteinte à la capacité de production du secteur forestier, de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et écologique du site.

N-20 Condition (3) : Seules les extensions* et les constructions annexes* des bâtiments* d'habitation existants sur la même unité foncière* sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi

Le tableau peut donc être modifié comme suit :

Concernant les secteurs et sous-secteurs Ns, Nt et Nx :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
(...)				
Habitation	Logement	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)	Ns15v (3) Nt (6) Nx (7)	Ns14v
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	Nt, Nx, Ns14v	Ns15v (12)	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	Ns4a, Ns12v, Ns14v, Nt, Nx	Ns6v (8) Ns15v (12)	Ns (sauf Ns4a, Ns6v, Ns12v, Ns14v et Ns15v)
	Cinéma	✓		

Tableau des destinations et sous-destinations AVANT modification

Concernant les secteurs et sous-secteurs Ns, Nt et Nx :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
(...)				
Habitation	Logement	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)	Ns15v, Ns17m et Nt (3) Nx (6)	Ns14v
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	Nt, Nx, Ns14v, Ns17m	Ns15v (12)	Ns (sauf Ns14v, Ns15v et Ns17m)
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

	Hébergement hôtelier et touristique	Ns4a, Ns12v, Ns14v, Nt, Nx	Ns6v (8) Ns15v (12) Ns17m (2)	Ns (sauf Ns4a, Ns6v, Ns12v, Ns14v, Ns15v et Ns17m)
	Cinéma	✓		

Tableau des destinations et sous-destinations **APRÈS** modification

Par ailleurs, dans la section « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », à la suite des tableaux encadrant les destinations et sous-destinations, il convient d'ajouter le sous-secteur Ns17m aux règles N-35 et N-36 afin d'**autoriser certains usages liés aux habitations légères de loisirs ou à l'accueil de campeurs** :

N-35 L'aménagement de terrains* pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs* est interdit, excepté dans les sous-secteurs **Ns1a, Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a**.

N-36 L'aménagement de terrains* pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, excepté dans le secteur **Nc** et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole, et dans les sous-secteurs **Ns1a, Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v et Ns13a**.

Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **AVANT** modification

N-XX L'aménagement de terrains* pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs* est interdit, excepté dans les sous-secteurs **Ns1a, Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v, Ns13a et Ns17m**.

N-XX L'aménagement de terrains* pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, excepté dans le secteur **Nc** et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole, et dans les sous-secteurs **Ns1a, Ns1v, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns9v, Ns10v, Ns13a et Ns17m**.

Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification

De plus, à la suite des premières dispositions de la zone N concernant la limitation de certains usages et affectations des sols et afin de **permettre la réalisation de diverses installations** au cours de la vie du projet, notamment la défense contre l'incendie, le cas particulier suivant peut être ajouté :

Dans le sous-secteur Ns17m :

N-XX Sous réserve du respect de la règle **N-11** et du **Tableau encadrant les destinations et sous-destinations des constructions**, seuls sont autorisés les usages et affectations des sols strictement nécessaires :

- à la défense contre l'incendie,
- à l'hébergement touristique et à ses équipements annexes,
- à l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification

N-11 Les usages et affectations des sols, constructions* et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.

Extrait du règlement écrit actuel citant la règle N-11 de la zone N du PLUi

Ensuite, en matière d'**encadrement de l'emprise au sol** des constructions et étant donné que l'objectif est de pouvoir autoriser la construction de tentes meublées pouvant s'apparenter à des habitations légères de loisirs dans le sous-secteur Ns17m, l'ajout d'un cas particulier à la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Emprise au sol », peut être réalisé pour encadrer l'emprise au sol :

Sous-secteur	Prescriptions
Ns17m	L'emprise au sol* cumulée des constructions* nouvelles est limitée à 1 000 mètres carrés, comptés à partir de la date de l'approbation du PLUi.

Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification

De plus, dans la mesure où le type de tente aura une configuration visant un certain confort pour le visiteur, le cas particulier suivant peut être ajouté **au paragraphe « Hauteur »** :

Sous-secteur	Prescriptions
--------------	---------------

Ns17m	La hauteur* maximale des constructions* est de 3 mètres. La hauteur* du plancher bas est limitée à 1,7 mètre maximum par rapport au terrain naturel* pour permettre les constructions* en surplomb.
-------	--

*Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification*

Par ailleurs, afin d'**encadrer le stationnement** sur le site et d'y autoriser uniquement un usage de stationnement très léger, il convient d'ajouter un cas particulier dans la sous-section « STATIONNEMENT », au paragraphe « Pour les véhicules motorisés » au sein du sous-secteur Ns17m :

Dans le sous-secteur Ns17m :

N-XXX Seuls les aménagements permettant le stationnement temporaire sont autorisés.

N-XXX La règle **N-162** ne s'applique pas.

*Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification*

Pour les véhicules motorisés

N-161 Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

N-162 Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

Extrait du règlement écrit citant la règle N-162 concernant le stationnement et qui ne s'applique pas au sous-secteur Ns17m

Enfin, dans la sous-section « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables », il convient d'ajouter un cas particulier pour **favoriser au maximum le maintien des surfaces de pleine terre et non imperméabilisées** au sein du sous-secteur Ns17m :

Dans le sous-secteur Ns17m :

N-XXX Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40%⁵ de la superficie de l'unité foncière comprise au sein du présent sous-secteur.

*Extrait du règlement écrit de la zone N du PLUi **APRÈS** modification*

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Même si le projet ne s'inscrit pas parfaitement dans la prescription n° 11 relative à la consolidation de l'armature urbaine du SCoT du Grand Avallonnais, la présente modification vient permettre la réalisation d'une activité d'hébergement touristique au sein d'un site déjà occupé et permettre ainsi d'intensifier son usage. De cette façon, le projet vient donc également s'inscrire dans la volonté du territoire de valoriser les ressources locales (cf. prescription n° 32). De plus, en veillant à la bonne protection des haies présentes sur le site, ce projet de modification respecte les objectifs du SCoT en matière de préservation des éléments paysagers structurants et du bocage (cf. prescriptions n° 38 et 53 par exemple). Ce projet de modification s'inscrit également dans les prescriptions n° 57 et 58 relative à la préservation des cours d'eau et des milieux humides.

Enfin, en imposant un coefficient minimum de pleine terre à respecter, le projet de modification prend également bien en compte l'esprit du SCoT en limitant l'imperméabilisation des sols et en améliorant la gestion des eaux pluviales (cf. prescription n° 62).

On peut donc en conclure que la présente modification est **compatible avec le SCoT du Grand Avallonnais**.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

⁵ Superficie minimale de pleine terre actualisée à la suite de l'actualisation du projet a posteriori de la consultation du public.

Axe n°1 : Environnement et paysage

a- Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

(...)

6. Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition

- Anticiper la perte des arbres remarquables
- Maintenir les murets et les haies par la mutualisation de leur entretien
- Intégrer la protection des haies et des arbres remarquables dans le règlement

(...)

c- Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

(...)

- #### **1. Intégrer une gestion responsable des zones humides⁷ et éviter leur urbanisation (application du principe « Éviter, Réduire, Compenser⁸ »**

(...)

Axe n°5 : Économie

a- Établir un projet économique cohérent et réaliste

(...)

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

(...)

Axe n°7 : Tourisme

(...)

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

(...)

- #### **2. Favoriser une retombée économique du tourisme de manière cohérente sur l'ensemble du territoire**

(...)

b- Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire

(...)

- #### **2. Permettre le développement de nouvelles formes d'hébergement touristique en accord avec la demande croissante (tourisme vert, gîte, hébergement vélo relais, hébergement de groupe, hébergement insolite, etc.)**

RG08 – PROVENCY : Création de deux secteurs Ap

Contexte

La commune de Provency ne peut satisfaire à la nécessité de service public en matière de défense extérieure contre l'incendie concernant ses hameaux de Tour de Pré et de Genouilly. Par conséquent, il est nécessaire que la commune se mette en conformité avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de l'Yonne. Toutefois, les deux sites concernés sont actuellement situés en zone Agricole (A) où l'implantation d'une installation nécessaire à un service public ne peut être autorisée. Les parcelles concernées sont la parcelle ZD 84 au hameau de Tour de Pré et la parcelle ZK 10 située au hameau de Genouilly.

Il convient alors de préciser que la commune souhaite modifier le zonage sur une emprise partielle de chacune de ces parcelles et non sur la totalité de ces dernières. En effet, la surface nécessaire au projet ne nécessitera la mobilisation que d'une superficie de 150 m² à 350 m² environ sur chacune des parcelles susmentionnées.



Localisation des parcelles pouvant accueillir le projet (figurés jaunes) par rapport aux hameaux



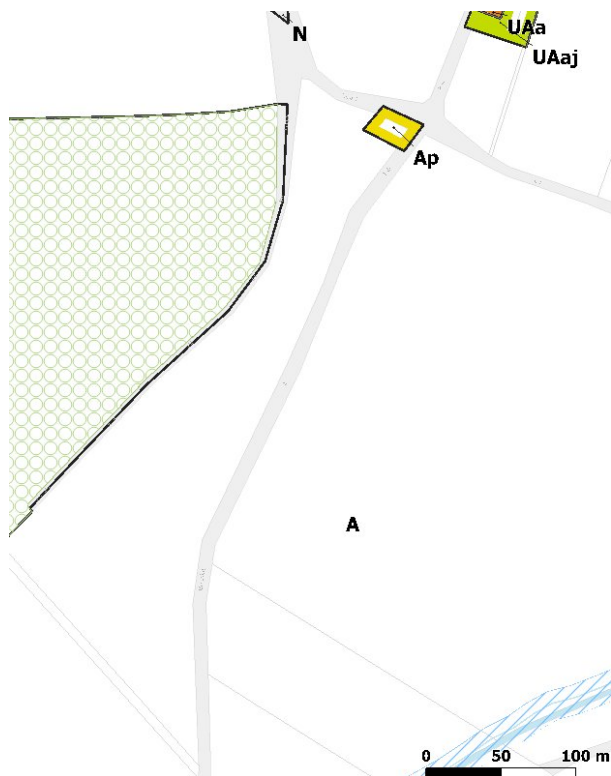
Zoom sur les parcelles faisant l'objet de la modification (figuré rouge) : ZK 10 à gauche (hameau de Genouilly) et ZD 84 à droite (hameau de Tour de Pré)

Modification du règlement

Dès lors, afin qu'une emprise partielle de la parcelle ZK n° 10 d'une part, et de la parcelle ZD n° 84 d'autre part, puisse y accueillir une construction ou installation nécessaire à un service public il convient de créer un secteur Ap sur une emprise d'environ 350 m² sur chacune des parcelles précitées.



AVANT la modification

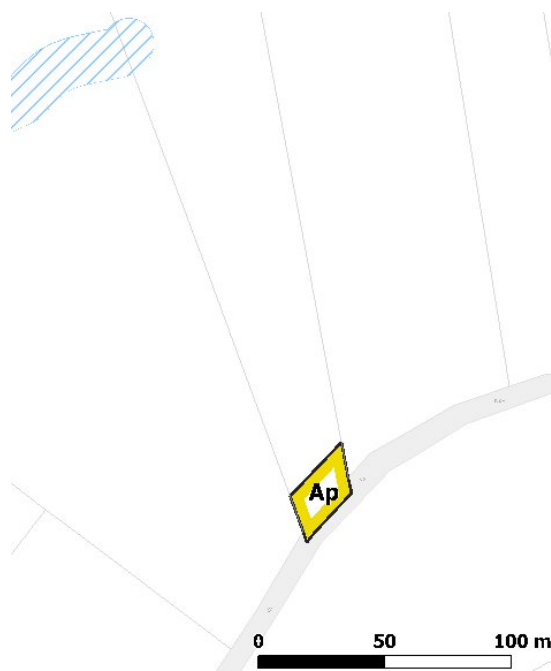


APRÈS la modification :

Création d'un secteur Ap sur 355 m² environ de la parcelle ZK 10 d'une surface d'environ 3 ha.



AVANT la modification



APRÈS la modification :

Création d'un secteur Ap sur 340 m² environ de la parcelle ZD 84 d'une surface d'environ 1 ha

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Cette modification est **compatible avec le SCoT du Grand Avallonnais** dans la mesure où elle vient adapter le PLUi à la prise en compte des risques. En effet, en permettant la mise en place de mesures permettant d'assurer la défense contre l'incendie, il est possible d'indiquer que le présent projet de modification est compatible avec le SCoT (cf. prescription n° 69). De plus, cette modification est concernée par un périmètre de protection de captage éloigné et il convient de préciser qu'elle est bien compatible avec la prescription n° 59 relative à la protection des captages d'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, cette modification respecte également la nécessaire préservation de la lisière forestière (cf. prescription n° 52).

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°3 : Cadre de vie

(...)

c- Une prise en compte des risques et des nuisances

(...)

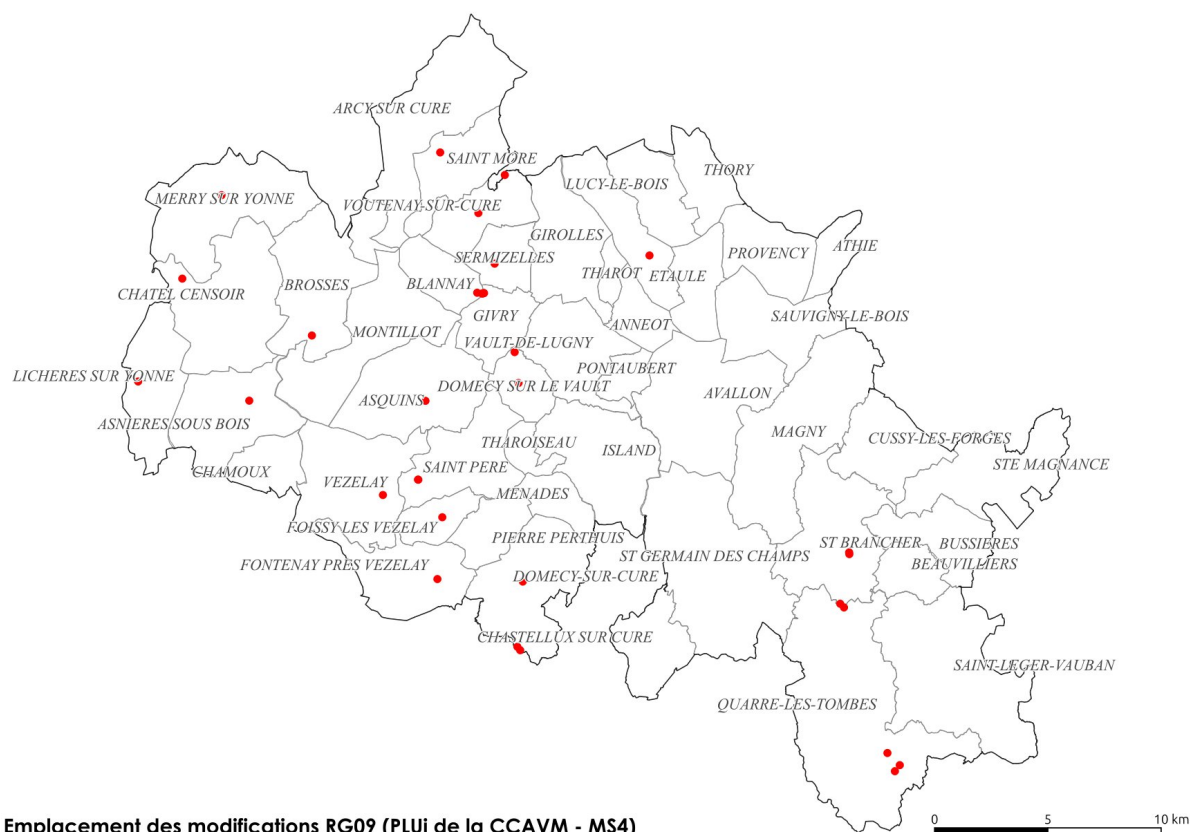
2. Réduire les risques/nuisances pour les populations déjà exposées

RG09 – Classement de l'ensemble des points de captage en secteur Ap et Np

Les points de captages d'eau potable du territoire sont classés en zone A ou N. Dès lors, en cas d'une intervention nécessaire pour assurer leur bonne gestion et leur pérennité, le PLUi restreint fortement les possibilités d'aménagements, d'installations et de constructions.

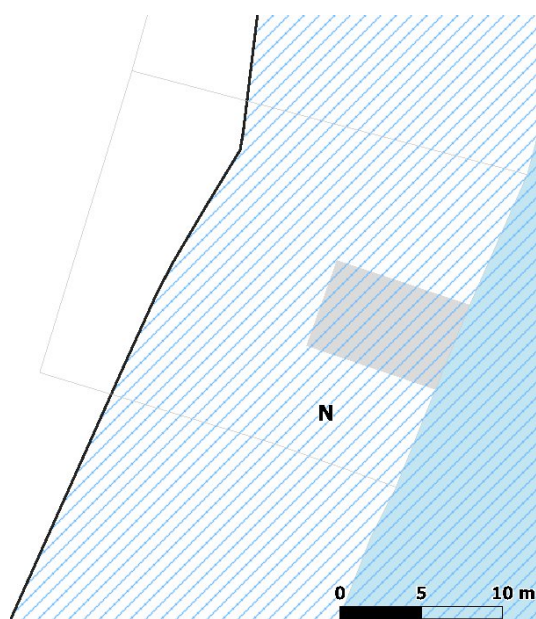
Remarque : À noter que certains captages, qu'ils soient abandonnés ou actifs, n'ont pas fait l'objet d'une modification au règlement graphique dans la mesure où la donnée disponible (cadastre et/ou données ARS) n'était pas suffisamment précise. Dès lors, la zone N ou A a été maintenue.

Dès lors, pour éviter un obstacle quelconque au bon entretien des différents points de captages d'eau potable, il convient de les classer en secteur Ap ou Np. En effet, il est rappelé que le secteur Ap et Np autorise toutes constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

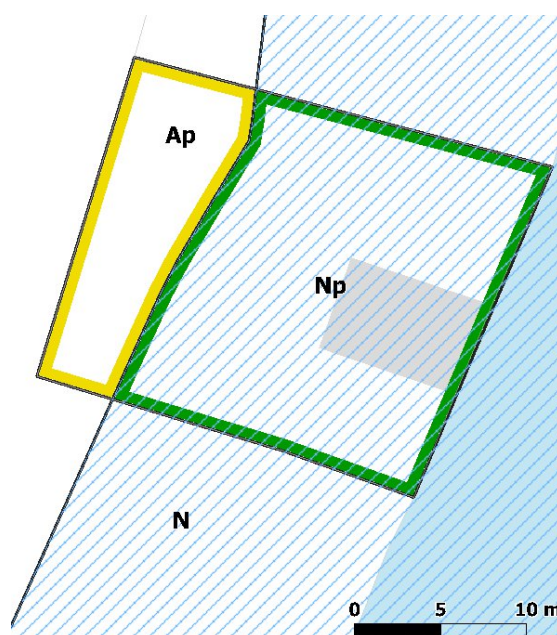


Modification du règlement

Sur les 43 points de captage d'eau potable présents sur le territoire de la CCAVM, 26 ont été reclassés en secteur Ap ou Np. À titre d'exemple :



AVANT la modification



APRÈS la modification :

Création d'un secteur Ap sur 122 m² et d'un secteur Np de 360 m²

À savoir que la surface maximale des secteurs Ap ou Np créés pour classer un de ces captages est de 6450,45 m² et de 88,95 m² en surface minimale.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Le présent projet de modification est **compatible avec le SCoT du Grand Avallonnais**. En effet, sans contrevenir à une autre prescription, il s'inscrit dans la prescription n° 59 relative à la protection des captages d'alimentation en eau potable.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°1 : Environnement et paysage

(...)

c- Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

(...)

3. Améliorer la qualité des eaux et protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau

- Protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau potable

Axe n°4 : Équipements, services et transports

(...)

b- Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles

(...)

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

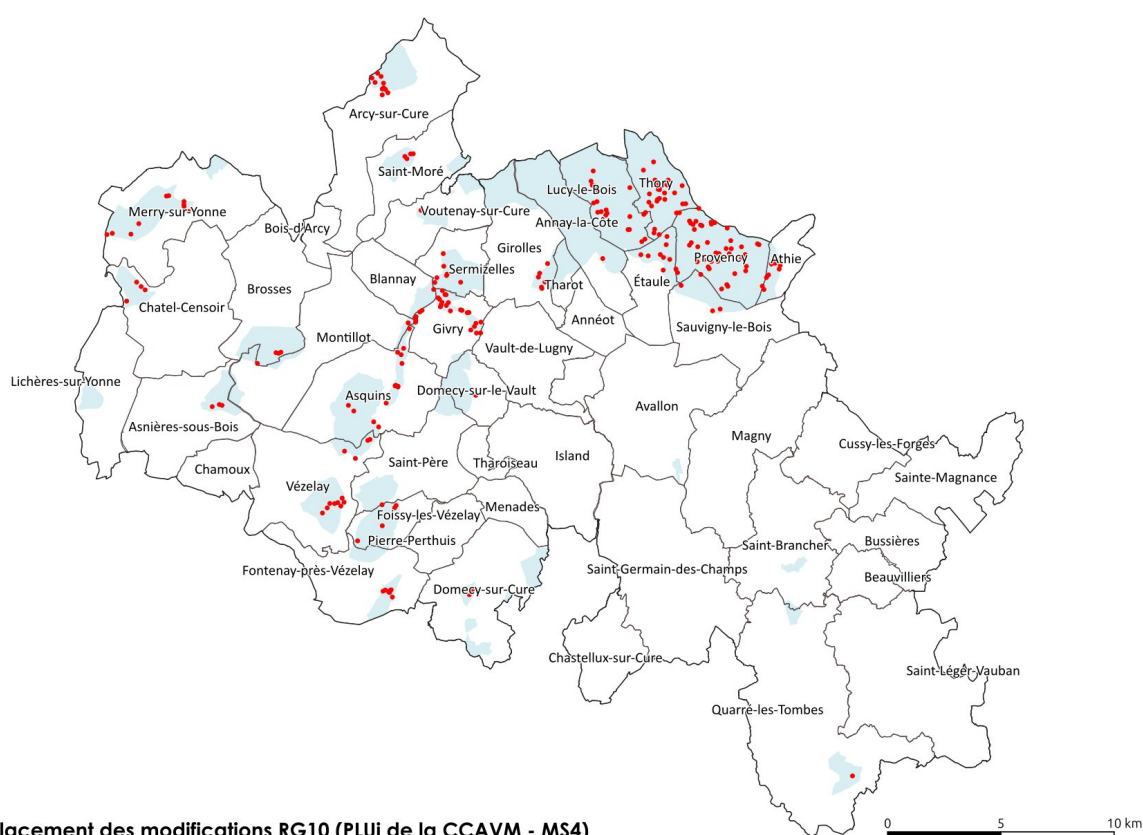
RG10 – Protection des boisements de moins de 4 hectares situés au sein des périmètres de protection de captage éloignés

Contexte

En compatibilité avec le SCot du Grand Avallonnais, et notamment sa prescription n° 59, il est proposé de classer les bosquets de moins de 4 hectares situés au sein des périmètres de captage éloignés. En effet, ces boisements présentent un intérêt fonctionnel pour assurer la qualité du captage en eau potable.

Par ailleurs, si la prescription n° 59 du SCot du Grand Avallonnais mentionne uniquement les bosquets, le choix a été fait, dans un souci de cohérence avec l'esprit de ladite prescription, de protéger également les boqueteaux⁶, ainsi que certains réseaux de haies comprenant des arbres de haute tige et, éventuellement, adjacents à un bosquet/boqueteau.

Ainsi, ce sont 234 boisements compris entre 450 mètres carrés et 4,4 hectares⁷, représentant près de 86,78 ha de superficie cumulée, que la présente modification du PLUi vise à protéger au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme (espace boisé classé).

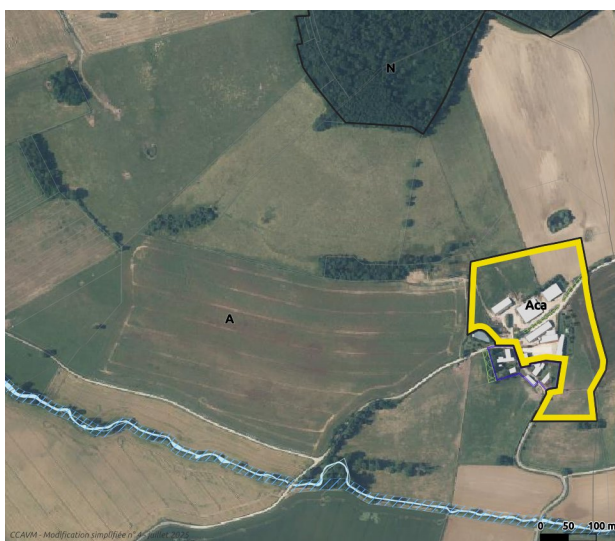


⁶ Un bosquet est un boisement de petite étendue. Pour l'Inventaire forestier national français, la surface d'un bosquet est comprise entre 5 et 50 ares, ce qui le distingue du boqueteau avec une surface comprise entre 50 ares et 4 hectares.

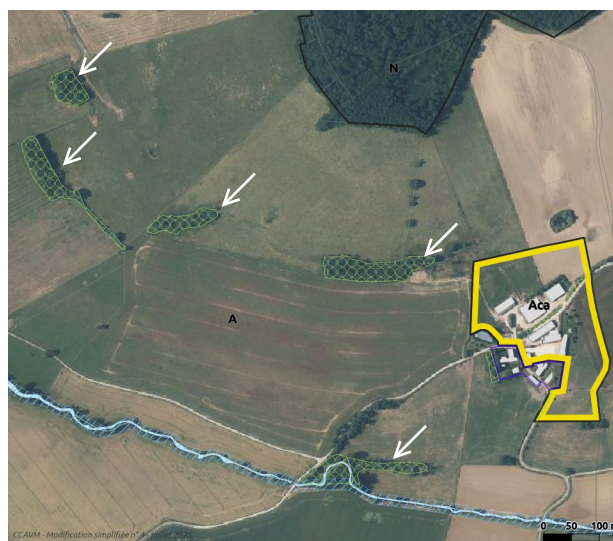
⁷ Les boisements ayant été identifiés sur photographie aérienne, une tolérance de la superficie de plus ou moins 10 % a été appliqué afin d'éviter d'oublier des boisements pour quelques dizaines de mètres carrés qui relèveraient de la photo-interprétation.

Modification du règlement

À titre d'exemple :



AVANT la modification



APRÈS la modification :
Protection de boisements au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

Le présent projet de modification est, par nature, **compatible avec le SCoT du Grand Avallonnais** dans la mesure où il vient mettre en œuvre une de ses prescriptions.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°1 : Environnement et paysage

(...)

a- Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

(...)

6. Protéger le patrimoine végétal et anticiper sa disparition

- Anticiper la perte des arbres remarquables
- Maintenir les murets et les haies par la mutualisation de leur entretien
- Intégrer la protection des haies et des arbres remarquables dans le règlement

(...)

b- Préserver la sensibilité écologique du territoire

(...)

1. Protéger les espaces naturels remarquables

- Protéger les zones fragiles avec un zonage adapté

(...)

2. Maintenir, voire reconstituer les corridors écologiques⁴/réservoirs de biodiversité et limiter les points de rupture

- Protéger la trame bocagère en périphérie des zones urbanisées
- Étudier la replantation de haies dans les secteurs les plus fragiles
- Prendre en compte les continuités écologiques à protéger et à reconstituer dans les projets futurs
- Maintenir les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers

(...)

c- Protéger et mettre en valeur la ressource en eau

(...)

3. Améliorer la qualité des eaux et protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau

- Protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau potable

RG11 – Retrait des figurés représentant les différents PPRi existants sur le territoire

Contexte

Les plans de prévention des risques naturels (PPRN) et en particulier ceux concernant le risque inondation (PPRi) sont des servitudes d'utilité publique visant à limiter, voire éviter, l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels. Ainsi, en application des L. 151-43 et R. 151-53 9° du code de l'urbanisme, ces documents figurent en annexe du PLUi afin de garantir leur porter à connaissance et leur opposabilité dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLUi de la CCAVM, le choix a été fait, dans un souci de connaissance des risques, de porter les différents PPRi au règlement graphique (débordement de la Cure, de l'Yonne (projet) et du Cousin et ruissellement sur le bassin versant du Cousin). Néanmoins, force est de constater que cette information, au-delà de ne pas être requise sur le règlement graphique (seules les éléments propres au PLUi devraient y figurer) ne présente pas une fiabilité de la donnée suffisante et peut présenter ainsi un risque d'induire les pétitionnaires et services instructeurs en erreur. En effet, seuls les plans originaux, disponibles en Préfecture, dans les mairies des communes concernées, ou leurs exemplaires numérisés sur le Géoportail de l'urbanisme et en annexe du PLUi sont opposables aux tiers.

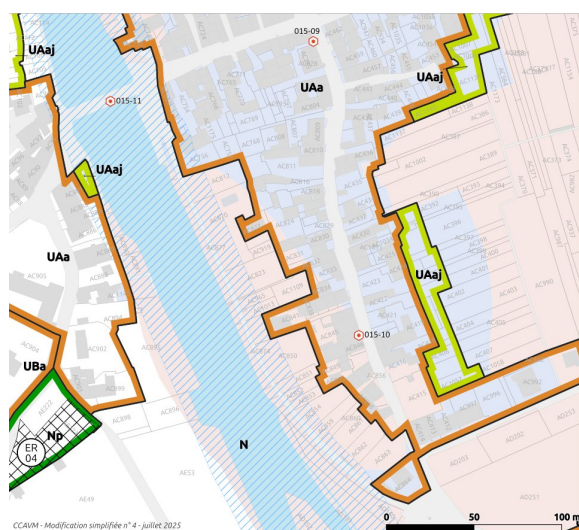
Il convient par ailleurs de noter que d'autres servitudes d'utilité publiques, également présentes en annexe du PLUi, ne sont, quant à elle, pas représentées sur les plans du règlement graphique (ex. : monuments historiques, canalisations de transport d'énergie, cimetières transférés, etc.). Le fait de représenter sur le règlement graphique qu'un type de servitudes diminue donc la visibilité des autres servitudes.

De ce fait, afin d'alléger le règlement graphique et de le recentrer sur sa fonction première, à savoir mentionner les éléments propres au PLUi, la présente modification propose la suppression des figurés graphiques représentant les PPRi par débordement de la Cure, de l'Yonne (projet) et du Cousin et par ruissellement sur le bassin versant du Cousin présents sur le règlement graphique à titre informatif.

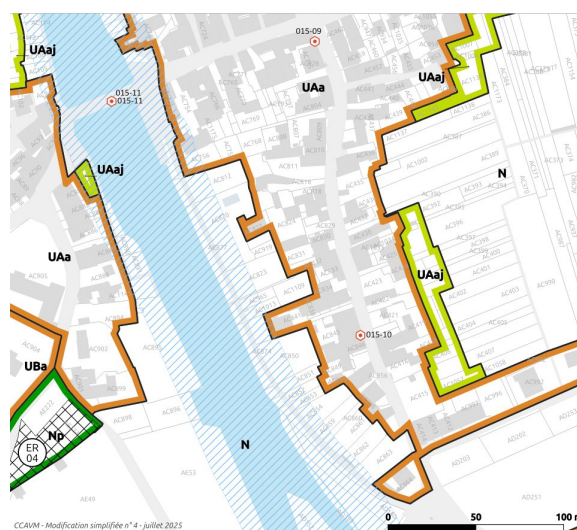
Enfin, les risques naturels qui auraient pu être remontés par les élus lors de l'élaboration du PLUi (ex. : secteur non aedificandi pour cause de risque au titre du 2° du R. 151-31 du code de l'urbanisme) ou les risques naturels connus ne faisant pas l'objet de servitudes (ex. : atlas des zones inondables) seront maintenus au règlement graphique.

Modification du règlement

A) Le règlement graphique :



AVANT la modification



APRÈS la modification :

Retrait des figurés représentant le zonage des PPRN

B) Le règlement écrit:

Le figurés graphiques liés aux PPRI n'apparaissant plus au règlement graphique, il convient d'en retirer la mention dans le règlement écrit :

Article 4 : Éléments graphiques du PLUi

4.1 Éléments portés à connaissance

Le plan de zonage comprend les différents éléments graphiques suivants :

- **Risques naturels** justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions* et installations* de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements*, forages et exhaussements* des sols :
 - secteurs soumis aux risques d'inondation identifiées aux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Cousin, de la Cure, du Serein et de l'Yonne (trame spécifique délimitant les différentes zones) ;
 - secteurs soumis aux risques ruissellement sur le bassin versant du Cousin ;
 - parcelles localement reconnues inondables (identifiés en tant que secteur non aedificandi) ;
 - secteurs soumis aux plus hautes eaux connues, issues de l'atlas des zones inondables.

*Extrait de l'article 4 des Dispositions générales du règlement écrit **AVANT** modification*

Article 4 : Éléments graphiques du PLUi

4.1 Éléments portés à connaissance

Le plan de zonage comprend les différents éléments graphiques suivants :

- **Risques naturels** justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions* et installations* de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements*, forages et exhaussements* des sols :
 - ~~secteurs soumis aux risques d'inondation identifiées aux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Cousin, de la Cure, du Serein et de l'Yonne (trame spécifique délimitant les différentes zones) ;~~
 - ~~secteurs soumis aux risques ruissellement sur le bassin versant du Cousin ;~~
 - parcelles localement reconnues inondables (identifiés en tant que secteur non aedificandi) ;
 - secteurs soumis aux plus hautes eaux connues, issues de l'atlas des zones inondables.

*Extrait de l'article 4 des Dispositions générales du règlement écrit **APRÈS** modification*

Dans les périmètres des plans de prévention des risques d'inondation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisation du sol doivent être conforme avec les règlements des plans de prévention des risques d'inondation.

*Articles UA-6, UB-6, UE-4, UP-5, UT-4, 1AUB-6, 1AUE-6, A-16 et N-16 **AVANT** modification*

Dans les périmètres des plans de prévention des risques ~~d'inondation délimités au règlement graphique~~ naturels annexés au PLUi, les occupations et utilisation du sol doivent être conformes avec les à leur ~~règlements des plans de prévention des risques d'inondation~~.

*Articles UA-6, UB-6, UE-4, UP-5, UT-4, 1AUB-6, 1AUE-6, A-16 et N-16 **APRÈS** modification*

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT du Grand Avallonnais.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le PADD.

RG12 – Retrait du secteur non aedificandi situé au sein du périmètre de la source Choslin à ASQUINS

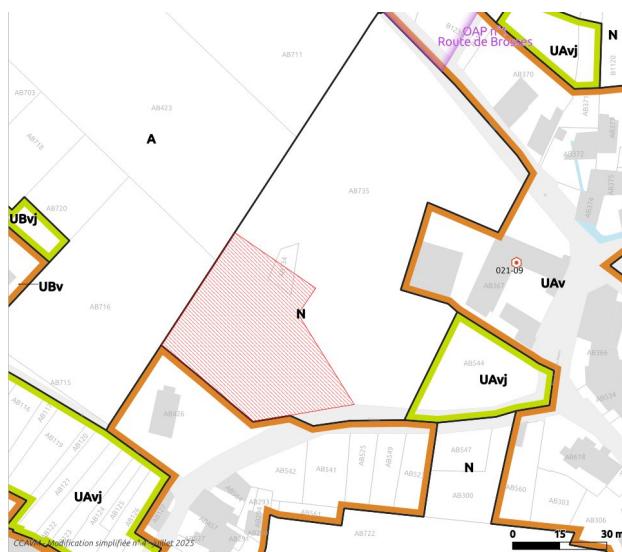
Contexte

Lors de l'élaboration du PLUi, en 2020, le captage d'eau potable de la source Choslin, à Asquins, ne bénéficiait d'aucune protection ; en application de la prescription n° 59 du SCoT du Grand Avallonnais, il a alors été décidé de créer un secteur non-aedificandi, interdisant donc toute construction sur le périmètre rapproché défini par l'hydrogéologue, en application du R. 151-31 2°.

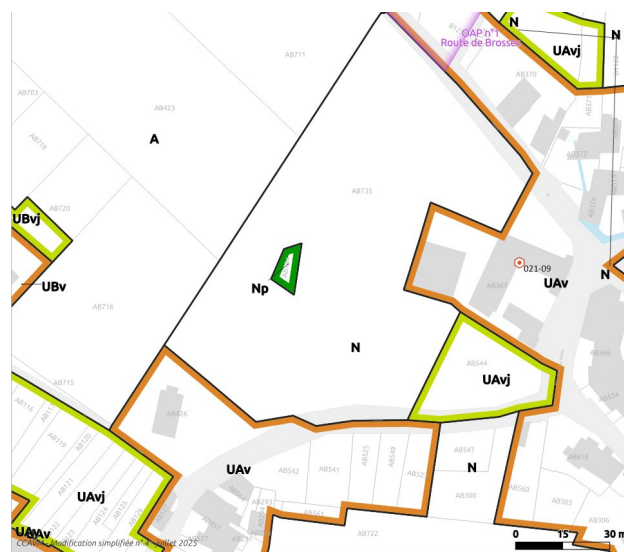
Depuis, une déclaration d'utilité publique a été mise en place par le Préfet de l'Yonne et une protection ad hoc du captage a été instaurée. Le secteur non aedificandi n'étant donc plus nécessaire, la présente modification vise à retirer ladite protection.

NB : la modification A01 vise à annexer au PLUi la DUP de la source Choslin

Modification du règlement



AVANT la modification



APRÈS la modification :

- Suppression du secteur non aedificandi (en rouge sur le plan de gauche)
- Ajout d'un secteur Np (issu de la modif. RG09)

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT du Grand Avallonnais.

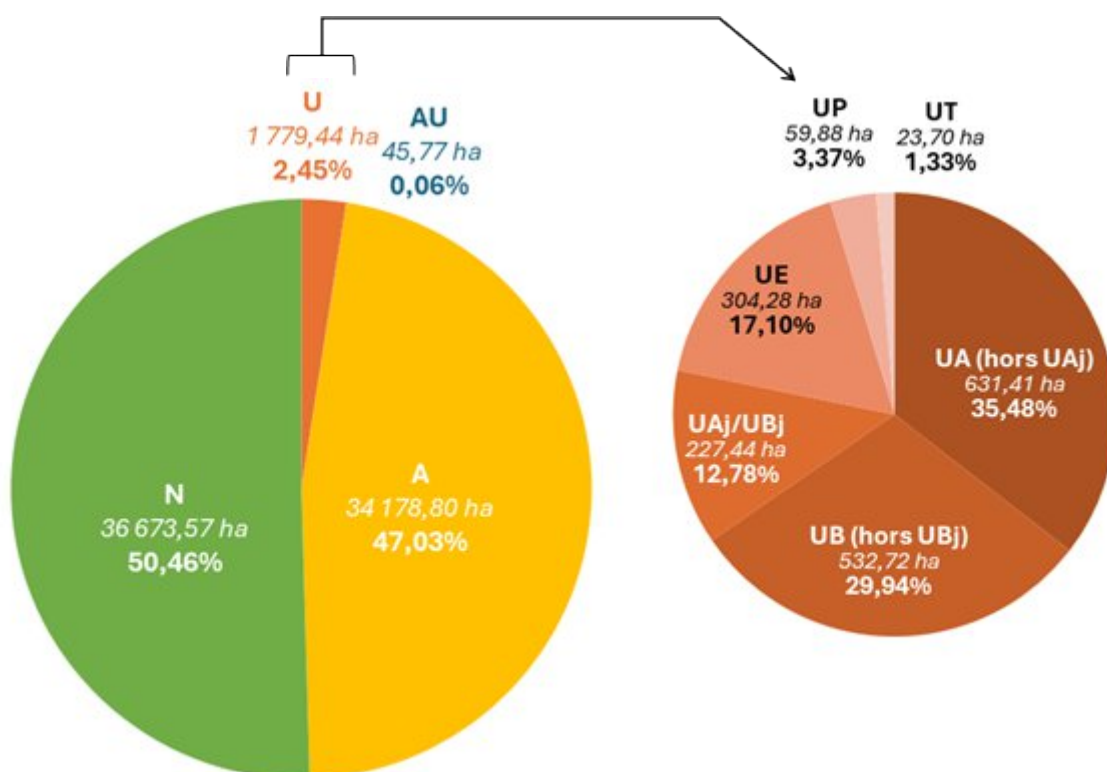
Compatibilité avec le PADD du PLUi

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le PADD.

Bilan des surfaces zonées après modification du règlement graphique

Pour rappel, le bilan initial des surfaces zonées a été présenté précédemment, sur la base de la situation en vigueur au 19 décembre 2024 (version issue de la modification simplifiée n° 3) : [Bilan des surfaces zonées \(au 19 décembre 2024\)](#).

Dès lors, en conclusion de l'ensemble des projets de modification du règlement graphique exposés ci-dessus, les quatre grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U se répartissent désormais de la manière suivante :



Type de zone	Surface (ha)	Zone	Libellé	Surface (ha)	
A	34 178,80	A	Zone agricole	protégée	33 491,13
		Ac(a,m,v)		constructible pour l'activité agricole	619,85
		Ap		constructible pour les équipements	60,78
		As#		STECAL	7,04
N	36 673,57	N	Zone naturelle	protégée	36 434,42
		Nc(a,m,v)		constructible pour l'activité agricole et sylvicole	10,76
		Nd		dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois	13,20
		Np		constructible pour les équipements	174,72
		Ns#		STECAL (hors Nd et Nx)	29,58
		Nt		dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon	6,79
		Nx		Aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage	4,10
U	1 779,44	UA(a,m,v)	Zone urbaine	mixte ancienne	631,41
		UA(a,m,v)j		Sous-secteur de jardin	142,75
		UB(a,ar,m,v)		mixte récente	532,72
		UB(a,m,v)j		Sous-secteur de jardin	84,69
		UE(1,2,3,4,5)		à vocation économique et d'équipement	264,84
		UEd		dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois	19,44
		UEh		dédiée à l'activité hôtelière	9,06
		UEr		dédiée à l'activité autoroutière	10,94
		UP		dédiée aux équipements et services publics	59,88
		UT		dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon	23,70
AU	45,77	1AUB(a,m,v)	Zone à urbaniser	à vocation mixte	24,31
		1AUE(4,5,s)		à vocation économique et d'équipement	16,63
		2AUB		à vocation mixte nécessitant une évolution du PLUi	2,89
		2AUe		à vocation économique nécessitant une évolution du PLUi	1,94
PSMV	31,74	Site patrimonial remarquable de Vézelay (non couvert par le PLUi)			
Total		72 709.32 ha ⁸			

⁸ Superficies calculées selon l'ellipsoïde GRS 1980 et le SCR Lambert93. Le Site patrimonial remarquable de Vézelay (31,45 ha) ne fait pas partie des superficies détaillées dans les diagrammes, étant considéré comme en dehors du PLUi.

Enfin, en matière de prescriptions protégeant des éléments naturels, paysagers ou patrimoniaux, les données se répartissent comme suit :

Éléments surfaciques	Surfaces (ha) AVANT	Surfaces (ha) APRÈS	Écart
OAP	116,97	116,97	0
Emplacement réservé	11,36	11,36	0
R151-31 2° - Secteur on aedificandi	1,52	1,32	-0,2
R151-34 2° - Zone de carrière	82,93	82,93	0
R151-39 1° - Secteur où une hauteur maximale dérogatoire est permise	73,02	73,02	0
L113-1 - Espace boisé classé ou à créer	806,1	892,76	86,66
L151-11-2 - Secteur où les bâtiments sont susceptibles de changer de destination	30,61	30,61	0
L151-19 - Secteur à protéger pour de motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (parc, cône de vue, jardin, etc.)	15,29	15,32	0,03
L151-23 - Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (zone humide, mare, ripisylve, lisière forestière, haie, étang, bosquet, espace de bon fonctionnement des cours d'eau, etc.)	1685,32	1686,22	0,9
TOTAL	2823,12	2910,51	87,39

Éléments linéaires	Linéaires (km) AVANT	Linéaires (km) APRÈS	Écart
L151-19 - Élément à protéger pour de motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (mur, chemin, haie, etc.)	9,95	9,95	0
L151-23 - Élément à protéger pour des motifs d'ordre écologique (haie, alignement d'arbres)	127,32	127,81	0,49
TOTAL	137,27	137,76	0,49

Éléments ponctuels	Quantité AVANT	Quantité APRÈS	Écart
Mare	90	90	0
Source	3	3	0
Arbre	337	338	1
Élément de paysage ou de patrimoine à protéger pour motifs d'ordre culturel historique ou architectural	747	747	0
TOTAL	1177	1178	1

Évolutions portant sur le règlement écrit

Remarque : la numérotation des règles dans les extraits illustrant les présentes modifications tiendra compte de la nouvelle numérotation une fois la modification du règlement écrit effective. Aussi, certaines règles apparaissant dans la notice se verront attribuées un nouveau numéro pour s'insérer correctement dans l'incrémentation.

MODIFICATIONS DE FORME

RE01 – Déplacement du cas particulier des zones UA et UB encadrant la hauteur des constructions par rapport à la voie quand l'unité foncière est située en surplomb

Contexte

La règle encadrant la hauteur des constructions lorsqu'elles sont en surplomb d'une voie est aujourd'hui mal positionnée dans le règlement des zones UA et UB. Contrairement aux autres zones (exemple zone UT), elle arrive tardivement dans les règles encadrant les hauteurs. Par ailleurs, pour la zone UB, son emplacement pourrait induire en erreur le service instructeur et les pétitionnaires en laissant penser que le sous-secteur UBar n'est pas concerné par la règle UB-29.

Hauteur

UB-23 Sous réserve de dispositions de rang législatif supérieur ou mentions contraires dans le présent règlement, l'accès au premier plancher (hors sous-sol) de la construction* doit être de plain-pied et ne doit pas excéder une hauteur* de 30 centimètres ou ne pas être inférieure à une hauteur* de 30 centimètres par rapport au terrain naturel* pour les constructions*. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain* plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site à proximité et dans le paysage lointain, sans pour autant conduire à une hauteur* de remblais supérieur à 1,50 mètre.

(...)

Dans les secteurs UBa, UBm et UBv et leurs sous-secteurs UBaj, UBmj et UBvj :

UB-25 La hauteur* minimale des constructions* principales avec une toiture à pan(s) doit être supérieure ou égale à la hauteur* moyenne, à l'égout du toit* ou à l'acrotère*, des constructions* principales avoisinantes, hors constructions* publiques, minorée d'un niveau.

(...)

Cas particulier :

UB-29 Lorsque l'unité foncière* est située en surplomb par rapport à la voie, la hauteur* des constructions* doit être calculée verticalement à partir de la cote altimétrique la plus basse de l'axe de la voie au droit de l'unité foncière* et non plus à partir du terrain naturel* avant travaux.

Dans le sous-secteur UBar :

UB-30 La hauteur* maximale des constructions* est de 9 mètres à l'égout du toit* ou 9,4 mètres à l'acrotère*.

Extrait du règlement de la zone UB AVANT modification

Hauteur

UT-16 Sous réserve de dispositions de rang législatif supérieur ou mentions contraires dans le présent règlement, l'accès au premier plancher (hors sous-sol) de la construction* doit être de plain-pied et ne doit pas excéder une hauteur* de 30 centimètres ou ne pas être inférieure à une hauteur* de 30 centimètres par rapport au terrain naturel pour les constructions*. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain* plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site à proximité et dans le paysage lointain, sans pour autant conduire à une hauteur* de remblais supérieur à 1,50 mètre.

(...)

Cas particuliers :

UT-17 Lorsque l'unité foncière* est située en zone inondable, le niveau du premier plancher de la construction* peut déroger à la règle générale.

UT-18 Lorsque l'unité foncière* est située en surplomb par rapport à la voie, la hauteur* des constructions* doit être calculée verticalement à partir de la cote altimétrique la plus basse de l'axe de la voie au droit de l'unité foncière* et non plus à partir du terrain naturel avant travaux.

*Extrait du règlement de la zone UT **AVANT** modification*

Modification du règlement

Dès lors, il convient de déplacer la règle précitée de la manière suivante et ce dans les zones UA et UB :

Hauteur

UB-23 Sous réserve de dispositions de rang législatif supérieur ou mentions contraires dans le présent règlement, l'accès au premier plancher (hors sous-sol) de la construction* doit être de plain-pied et ne doit pas excéder une hauteur* de 30 centimètres ou ne pas être inférieure à une hauteur* de 30 centimètres par rapport au terrain naturel* pour les constructions*. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain* plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction* dans le site à proximité et dans le paysage lointain, sans pour autant conduire à une hauteur* de remblais supérieur à 1,50 mètre.

(...)

Cas particulier :

UB-24 Lorsque l'unité foncière* est située en zone inondable, le niveau du premier plancher de la construction* peut déroger à la règle générale.

UB-25 Lorsque l'unité foncière* est située en surplomb par rapport à la voie, la hauteur* des constructions* doit être calculée verticalement à partir de la cote altimétrique la plus basse de l'axe de la voie au droit de l'unité foncière* et non plus à partir du terrain naturel* avant travaux.

*Extrait du règlement de la zone UB **APRÈS** modification*

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT du Grand Avallonnais.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le PADD.

RE02 – Ajout de la mention « Cas particulier » avant les règles d’emprise au sol et de hauteur concernant les STECAL en zone A et N

Contexte

Par définition, les zones A et N sont les seules zones pouvant accueillir des STECAL puisqu’elles n’ont pas vocation à accueillir des constructions nouvelles et installations autres qu’agricole, forestière ou d’intérêt collectif (ex. : activités d’hébergements touristiques). Une partie du règlement écrit des zones A et N fait donc l’objet d’une présentation particulière dans la mesure où les STECAL existants viennent faire office de sous-secteurs (Ns# ou As#) où des cas particuliers à la règle générale viennent s’appliquer, notamment en matière de hauteur et d’emprise au sol.

Emprise au sol

- A-49** À l’exception du sous-secteur As2m1, L’emprise au sol* cumulée maximale des extensions* des bâtiments* d’habitation existants est de 50 % de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.
- A-50** L’emprise au sol* cumulée maximale des constructions* annexes* des bâtiments* d’habitation existants est de 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.
- A-51** En dehors des secteurs Ac, Ap et As, l’emprise au sol* maximale des abris pour animaux nécessaires à l’activité agricole est de 30 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.

A-52

Sous-secteur	Prescriptions
As1a	L’emprise au sol* cumulée maximale des constructions* est de 100 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.
As2m1	L’emprise au sol* cumulée maximale des constructions* nouvelles est de 700 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.
As2m2	L’emprise au sol* cumulée maximale des constructions* est de 400 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.
As3m	L’emprise au sol* cumulée maximale des constructions* est de 400 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.

*Illustration de l’un des extraits du règlement écrit **AVANT** modification (sans la mention «Cas particuliers»)*

Modification du règlement

Dès lors, pour améliorer la bonne compréhension du lecteur vis-à-vis de l'encadrement des STECAL existants, il convient d'ajouter le sous-titre « Cas particuliers » avant chacun des tableaux précisant les règles s'appliquant aux STECAL citées dans les sections « Emprise au sol » et « Hauteur » des zones A et N du règlement écrit du PLUi.

Emprise au sol	
A-49	À l'exception du sous-secteur As2m1, L'emprise au sol* cumulée maximale des extensions* des bâtiments* d'habitation existants est de 50 % de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
A-50	L'emprise au sol* cumulée maximale des constructions* annexes* des bâtiments* d'habitation existants est de 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
A-51	En dehors des secteurs Ac, Ap et As, l'emprise au sol* maximale des abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole est de 30 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
Cas particuliers :	
A-52	
Sous-secteur	Prescriptions
As1a	L'emprise au sol* cumulée maximale des constructions* est de 100 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
As2m1	L'emprise au sol* cumulée maximale des constructions* nouvelles est de 700 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
As2m2	L'emprise au sol* cumulée maximale des constructions* est de 400 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
As3m	L'emprise au sol* cumulée maximale des constructions* est de 400 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Illustration de l'un des extraits du règlement écrit **APRÈS** modification (avec l'ajout de la mention « Cas particuliers »)

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT du Grand Avallonnais.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le PADD.

RE03 – Ajouter « sous » à « condition » dans la règle conditionnant la construction d'annexes et d'extension en zone UT

Contexte

La règle mentionnant la première condition de la zone UT fait l'objet d'une erreur matérielle car elle est incomplète. Il apparaît alors opportun de rectifier cette erreur pour assurer la bonne compréhension de la règle en question.

Modification du règlement

Pour rectifier cette erreur, il suffit, comme suit, d'ajouter le mot « sous » avant « condition » :

UT-6 Condition (1) : Seules les annexes* et extensions* des bâtiments* existants sur la même unité foncière* sont autorisées condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect général de la construction*, ni ne portent atteinte aux sites et aux paysages.

Illustration de l'un des extraits du règlement écrit AVANT modification

UT-6 Condition (1) : Seules les annexes* et extensions* des bâtiments* existants sur la même unité foncière* sont autorisées sous condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect général de la construction*, ni ne portent atteinte aux sites et aux paysages.

Illustration de l'un des extraits du règlement écrit APRÈS modification

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Avallonnais

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT du Grand Avallonnais.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

La présente modification n'impactant pas le fond du règlement du PLUi, elle n'est pas de nature à être incompatible avec le PADD.

RE04 – Clarification de l'interdiction de reconstruction après destruction et démolition en zone A et N et leurs sous-secteurs

Contexte

Dans la mesure où la zone N et A ne permettent actuellement pas la réalisation d'un projet de démolition/reconstruction, il apparaît opportun de faire évoluer le règlement écrit sur cet aspect là afin de permettre une plus grande souplesse dans la reprise de site d'intérêt patrimonial local. En effet, du fait de la présence de nombreuses constructions existantes en zone A ou N, cette modification apparaît comme nécessaire pour sauvegarder le patrimoine du territoire. De plus, les aléas climatiques étant de plus en plus fréquents au regard des tendances en matière de changement climatique, cette évolution se présente comme une réponse face à ce phénomène et à ses enjeux.

Modification du règlement

Dès lors, le premier article du présent règlement pourrait donc être assoupli en créant des conditions permettant de déroger à ce dernier en cas de démolitions liées à des sinistres. Le dernier paragraphe de l'article 1 (cf. ci-dessous) peut être modifié de cette façon :

- Chapitre 1 : Dispositions générales -

Article 1 : Champ d'application du PLUi

(...)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le présent plan ou les règles d'un plan prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

Au vu de leur intérêt paysager, agronomique ou écologique, cette possibilité ne s'applique pas aux bâtiments démolis situés :

- en zone naturelle (à l'exception de l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs constructibles) ;
- en zone agricole (à l'exception de l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs constructibles) ;
- dans l'ensemble des secteurs non aedificandi ;
- dans les secteurs ou ensembles protégés pour raisons écologiques ou paysagères (ex : zone humide, bosquet, espace de bon fonctionnement de cours d'eau, parc) ;
- au sein d'espaces boisés classés ;
- au sein de secteurs couverts par un cône de vue protégé.

*Extrait du dernier paragraphe de l'article 1 du règlement écrit **AVANT** modification*

Au vu de leur intérêt paysager, agronomique ou écologique, cette possibilité ne s'applique pas aux bâtiments **démolis** situés :

- en zone naturelle (à l'exception de l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs constructibles ou si ces bâtiments ont subi une destruction* ou une démolition* liée à un sinistre) ;
- en zone agricole (à l'exception de l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs constructibles ou si ces bâtiments ont subi une destruction* ou une démolition* liée à un sinistre) ;
- dans l'ensemble des secteurs non aedificandi ;
- dans les secteurs ou ensembles protégés pour raisons écologiques ou paysagères (ex : zone humide, bosquet, espace de bon fonctionnement de cours d'eau, parc) ;
- au sein d'espaces boisés classés ;
- au sein de secteurs couverts par un cône de vue protégé.

*Extrait du dernier paragraphe de l'article 1 du règlement écrit **APRÈS** modification*

Par ailleurs, pour clarifier le règlement sur les notions utilisées dans l'article 1, il convient de définir les termes de « Destruction » et de « Démolition » dans le lexique du PLUi comme ci-après :

DÉMOLITION : Travaux exécutés de manière contrôlée et planifiée ayant pour effet de rendre inutilisable par l'Homme la totalité ou une partie d'une construction existante*.

DESTRUCTION : Conséquence d'un sinistre, qu'il soit exogène ou endogène (incendie, tremblement de terre, aléa lié au retrait et gonflement des argiles, inondation, cyclone, etc.), rendant inutilisable par l'Homme la totalité ou une partie d'une construction existante*. Contrairement à la démolition*, la destruction est le résultat d'un événement non contrôlé et non planifié, comme un désastre naturel ou un accident.

*Extrait du lexique du PLUi **APRÈS** modification*

Compatibilité avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Sur les prescriptions concernées par la présente modification, à savoir, la n° 11 relative à la consolidation de l'armature urbaine, la n° 16 relative aux objectifs de rénovation du bâti existant, la n° 33 relative à la protection des espaces agricoles et forestiers et la n° 69 relative à la prise en compte des risques naturels, aucune ne se voit insatisfaites. En effet, soumettant la possibilité de reconstruction après démolition à des conditions bien précises, notamment en cas de sinistre, la reconstruction de bâti situé loin des pôles du territoire reste fortement limitée. Il peut donc être constaté que le présent projet de modification est **compatible avec le SCoT du Grand Avallonnais**.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture

(...)

c- Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même

(...)

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

(...)

6. Recenser les anciens bâtiments d'activités (granges, entrepôts, etc.) susceptibles d'être transformés en logements et faciliter leur changement de destination

(...)

Axe n°7 : Tourisme

(...)

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

(...)

1. Protéger et valoriser les patrimoines remarquable et vernaculaire²¹ des communes par leur inscription au règlement du PLUi
2. Assurer la préservation et l'utilisation des bâtis identitaires et traditionnels

RE05 – Autorisation sous condition des annexes et extensions pour les maisons préexistantes au PLUi situées en zone UE

Contexte

En complément de la modification du règlement graphique [RG05](#), le même constat a pu se faire pour des maisons plus isolées. En effet, le territoire accueille actuellement quelques maisons d'habitation en zone UE. Ces dernières, déjà existantes avant l'approbation du PLUi, se voient donc dans l'incapacité d'avoir une marge de manœuvre pour faire évoluer leur bâtiment au regard de nouveaux besoins en matière de superficie.

Toutefois, la dérogation prévue par la [loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements](#) ne s'applique que pour les extensions et non les annexes

Pour mémoire, le PLUi définit les termes d'annexe et d'extension comme suit :

ANNEXE

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction* principale.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

Extrait des définitions du champ lexical du PLUi

Il convient alors de modifier le PLUi pour autoriser la construction d'annexe et d'extension pour les maisons d'habitations situées en zone UE et uniquement pour celles préexistantes à l'approbation du PLUi. Or, il convient de constater dans un premier temps que la sous-destination « Logement » est interdit en zone UE et dans tous ses secteurs. Dans la mesure où la destination de la construction principale s'étend aux annexes et extensions, il paraît opportun de conditionner cette interdiction pour les secteurs UE2, UE4, UE5 et UEh. Ces derniers peuvent être les seuls secteurs ciblés dans la mesure où ils accueillent quelques maisons d'habitations et ne sont pas spécifiquement dédiés à un usage économique particulier tel que le secteur UEd par exemple.

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

- Le secteur **UE1** correspond aux zones économiques et d'équipement mixtes d'Avallon, ayant vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique, mais n'ayant pas vocation à accueillir les cellules commerciales de petite taille, afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville.
- Le secteur **UE2** correspond aux zones économiques et d'équipement mixtes d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique ainsi que les cellules commerciales de petite taille, afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville.
- Le secteur **UE3** concerne les sites et zones économiques et d'équipement mixtes secondaires, situés en périphérie d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration et d'hébergement touristique.
- Le secteur **UE4** concerne les sites et zones économiques et d'équipement mixtes secondaires, autorisant les activités de restauration et d'hébergement touristique.
- Le secteur **UE5** concerne les sites et zones économiques et d'équipement à vocation logistique et industrielle, comprenant notamment les zones économiques stratégiques du Champ Ravier, de la Porte d'Avallon et de la Porte du Morvan.
- Le secteur **UEd** est un secteur d'équipement spécifique à l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois.
- Le secteur **UEh** est un secteur spécifique à l'activité hôtelière et de restauration.
- Le secteur **UEr** est un secteur d'équipement spécifique aux constructions* et installations* nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier.

Extrait du PLUi présentant les secteurs de la zone UE

Modification du règlement

La modification du règlement écrit peut alors prendre la forme suivante pour autoriser la sous-destination logement sous certaines conditions en zone UE :

Section UE1				
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités				
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE1, UE3, UEh, UEd, UEr		UE2, UE4, UE5
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	✓		
	Hébergement			

*Extrait du tableau des destinations et sous-destinations **AVANT** modification*

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE1, UE3, UEh, UEd, UEr		UE2, UE4, UE5
	Exploitation forestière			

Habitat	Logement	UE1, UE3, UEd et UEr	UE2, UE4, UE5 et UEh (X)	
	Hébergement	✓		

Extrait du tableau des destinations et sous-destinations **APRÈS** modification

À la suite du tableau réglementant les destinations et sous-destinations autorisées, la condition suivante peut être ajoutée :

UE-XXX Condition (X) : Seules sont autorisées les annexes et extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi.

Extrait du règlement de la zone UE **APRÈS** modification

Compatibilité avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Ce projet de modification est donc **compatible avec le SCoT** car, d'une part, il ne rentre en contradiction avec aucune prescription, et d'autre part, il s'inscrit dans les suivantes :

- La prescription n° 11 relative à la consolidation de l'armature urbaine ;
- La prescription n° 19 relative au renforcement des centralités urbaines et villageoises ;
- La prescription n° 20 relative au renouvellement et à la densification des espaces urbains existants ;

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture

(...)

b- Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

(...)

4. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, proposer des secteurs de mixité sociale quand les lieux sont suffisamment pourvus en commerces, services et offre de transports alternatifs à la voiture

(...)

c- Faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même

(...)

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

(...)

6. Recenser les anciens bâtiments d'activités (granges, entrepôts, etc.) susceptibles d'être transformés en logements et faciliter leur changement de destination

RE06 – Suppression de la condition n° 6 de la zone naturelle et forestière (N)

Contexte

On peut constater que la condition n° 6 de la zone N est redondante avec la condition n° 3 de la même zone. En effet, cette condition n° 6 s'appliquant uniquement au sous-secteur Nt (secteur le moins urbanisé des jardins-terrasses d'Avallon, situé dans le vallon du ru des Minimes, et résidentiel), la condition n° 3, plus précise, peut suffire.

N-20 Condition (3) : Seules les extensions* et les constructions annexes* des bâtiments* d'habitation existants sur la même unité foncière* sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

(...)

N-23 Condition (6) : Seules les extensions* et les constructions* annexes* des bâtiments* existants sur la même unité foncière* sont autorisées.

Extrait du règlement actuel de la zone N citant la condition n° 3 et 6

Modification du règlement

Il est alors proposé le projet de modification suivant :

- Suppression de la condition n° 6 et le décalage des numéros de condition en conséquence :

~~**N-23 Condition (6) :** Seules les extensions* et les constructions* annexes* des bâtiments* existants sur la même unité foncière* sont autorisées.~~

~~**N-24**~~ **N-23 Condition (6)7) :** Seules les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 et les constructions*, installations* et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage sont autorisés.

~~**N-25**~~ **N-24 Condition (7)8) :** Seules les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs* sont autorisées.

~~**N-26**~~ **N-25 Condition (8)9) :** Seules les constructions* relevant de l'interprétation et la pratique du site où elles sont établies sont autorisées.

~~**N-27**~~ **N-26 Condition (9)10) :** Les équipements sportifs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils ne génèrent aucune emprise au sol* ;
- lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ou qu'il est impossible de les dissocier de l'emplacement au sein duquel ils sont implantés et qu'ils présentent un lien fonctionnel direct avec lui ;
- et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et sur les paysages.

~~**N-28**~~ **N-27 Condition (10)11) :** En dehors des secteurs **Nd**, où la condition (4) s'applique, et **Np**, où la condition (5) s'applique, seules les constructions* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne présentent pas d'incidences notables sur les espaces naturels, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques concernés, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales.

Extrait du règlement de la zone N APRÈS modification

- Répercuter le décalage des numéros des conditions dans le tableau des destinations et sous-destinations comme suit pour assurer une bonne filiation des conditions initiales avec leurs sous-secteurs :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
<i>Concernant la zone N et ses secteurs et sous-secteurs Nc (a, m, v), Nd et Np :</i>				
Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nd, Np	N (1), Nc (2)	
	Exploitation forestière	N, Nd, Np	Nc (2)	
Habitation	Logement	Nd, Np	N et Nc (3)	
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Nd (4), Np (5) N et Nc (10)(11)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salle d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs	N, Nc , Nd	Np (9)(10)	
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(...)

Concernant les secteurs et sous-secteurs *Ns*, *Nt* et *Nx* :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt, Nx , Ns (sauf Ns15v)	Ns15v (2)	
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)	Ns15v, Nt (3) Nt (6) Nx (5)(7)	Ns14v
	Hébergement	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	Nt, Nx , Ns14v	Ns15v (11)(12)	Ns (sauf Ns14v et Ns15v)
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	Ns4a, Ns12v, Ns14v, Nt, Nx	Ns6v (7)(9) Ns15v (11)(12)	Ns (sauf Ns4a, Ns6v, Ns12v, Ns14v et Ns15v)
	Cinéma	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ns, Nt et Nx (10)(11)	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salle d'art et de spectacles	Ns (sauf Ns4a, Ns12v et Ns14v), Nt, Nx	Ns4a, Ns12v et Ns14v (8)(9)	
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	Ns (sauf Ns14v), Nt	Nx (5)(7), Ns14v (8)(9)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt			
	Bureau	Nt, Nx , Ns (sauf Ns15v)	Ns15v (11)(12)	
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

Tableau des destinations et sous-destinations de la zone **APRÈS** modification

Compatibilité avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Remarque : cf. Annexe n° 1 – Grille de contrôle compatibilité du projet de modification avec le DOO du SCoT du Grand Avallonnais

Ce projet de modification est donc **compatible avec le SCoT** car, d'une part, il ne rentre en contradiction avec aucune prescription, et d'autre part, il s'inscrit dans les suivantes :

- La prescription n° 11 relative à la consolidation de l'armature urbaine ;
- La prescription n° 19 relative au renforcement des centralités urbaines et villageoises ;
- La prescription n° 23 relative à l'aménagement des sites touristiques ;
- La prescription n° 42 relative à la protection et à la valorisation des patrimoines bâtis remarquables ;

- La prescription n° 45 relative à la protection des axes de découverte stratégiques ;
- La prescription n° 56 relative à la préservation de la trame verte et bleue dans la couronne d'Avallon ;
- La prescription n° 63 relative à la limitation de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Compatibilité avec le PADD du PLUi

Le présent projet de modification est **compatible avec le PADD du PLUi** dans la mesure où il s'inscrit dans les axes suivants sans contrevenir à l'une des autres orientations :

Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture

(...)

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

(...)

1. À l'échelle du territoire, réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'habitat d'au moins 40 % par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014)

(...)

Axe n°4 : Équipements, services et transports

(...)

b- Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles

(...)

1. Maintenir un aménagement du territoire homogène, consolidant le tissu rural, tout en prenant en compte la hiérarchisation du développement territorial

(...)

Axe n°6 : Agriculture

a- Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire

(...)

1. Intégrer une gestion économe des espaces agricoles

Évolutions portant sur les annexes

A01 – Ajout de la Déclaration d’Utilité Publique de la Source Choslin à ASQUINS

Contexte

Par arrêté préfectoral n° PREF-SAPPIE-BE-2021 en date du 29 novembre 2021 portant déclaration d’utilité publique, un périmètre de protection est instauré pour la captage dit « source Choslin » à Asquins (*cf.* annexe 3 à la présente notice). L’instauration de ce périmètre est instauré en 3 « sous-périmètres » : périmètre de protection immédiate, rapproché et immédiate.

Modification des annexes

Dès lors, il est opportun de profiter de cette procédure de modification simplifiée pour intégrer mettre à jour les annexes du PLUi sur ce point. Les pièces mises à jour des annexes du PLUi seront donc les suivantes :

- La pièce « AS1 – Arrêté préfectoraux DUP captages » des servitudes d’utilité publique pour y intégrer le nouveau règlement (*cf.* annexe 3 à la présente notice) lié à la DUP de la source Choslin,
- Le plan des servitudes d’utilité publique pour y intégrer les nouveaux périmètres de protection de captage de la source Choslin.