



**PRÉFET  
DE L'YONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Auxerre, le 7 février 2023

Service Aménagement et Appui aux Territoires  
Unité Planification et Appui aux Territoires

Affaire suivie par : Nathalie GUILLOTON  
Tél : 03 86 48 41 19  
ddt-saat-upat@yonne.gouv.fr

**AVIS DE L'ÉTAT,  
EN QUALITÉ DE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE,  
SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)  
DE LA COMMUNE DE SAINT-BRIS-LE-VINEUX**

# Table des matières

<b>1. Dimensionnement du document d'urbanisme.....</b>	<b>3</b>
A. Justification de l'évolution démographique.....	3
B. Justification du besoin en logements.....	4
C. Justification du besoin en foncier.....	5
<b>2. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux.....</b>	<b>6</b>
A. Les trames verte et bleue (TVB).....	6
B. Les zones humides.....	7
C. La ressource en eau et la capacité des réseaux.....	7
D. Éléments de patrimoine.....	8
E. Les risques.....	8
<b>3. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestier.....</b>	<b>10</b>
A. Les STECAL.....	10
B. Les emplacements réservés.....	11
<b>4. Les pièces constitutives du dossier.....</b>	<b>11</b>
A. Le rapport de présentation (RP).....	11
B. Le règlement graphique.....	11
C. Les OAP.....	12
<b>5. Réserves au titre de l'avis de l'État.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Recommandations au titre de l'avis de l'État.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Conclusion.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Annexe n°1 : observations de forme sur le PLU de Saint-Bris-le-Vineux.....</b>	<b>17</b>
<b>9. Annexe n°2 : extrait plan nouvelle cavité souterraine.....</b>	<b>19</b>

# PRÉAMBULE

La commune de Saint-Bris-le-Vineux a prescrit le 2 avril 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en tant que révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait été approuvé en 2001. Le POS est devenu caduc le 27 mars 2017, date depuis laquelle la commune relève du règlement national d'urbanisme (RNU).

Par délibération du 6 avril 2017, la commune de Saint-Bris-le-Vineux a confié à la communauté d'agglomération de l'Auxerrois la poursuite de la procédure, cette dernière étant devenue compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'intégralité du territoire de la commune est concernée par l'élaboration du PLU.

Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu le 16 décembre 2021 et un débat complémentaire a eu lieu le 31 mars 2022. Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLU le 29 septembre 2022. Le document arrêté a été reçu et enregistré par les services de l'État le 7 novembre 2022.

## 1. Dimensionnement du document d'urbanisme

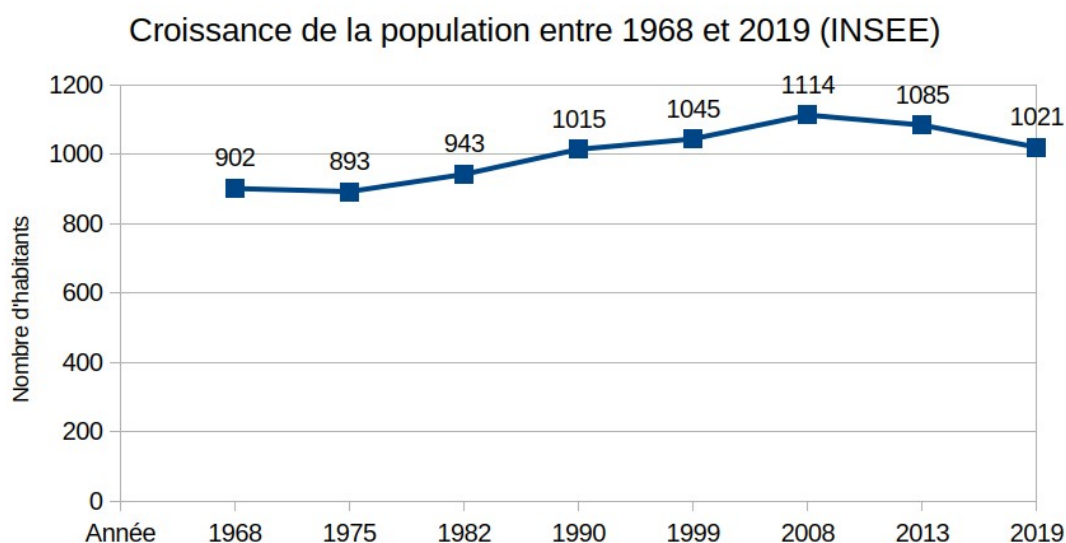
*Le dimensionnement d'un document d'urbanisme est la clé de voûte de sa mise en œuvre et de sa cohérence interne.*

*Il définit notamment l'aspect quantitatif puis qualitatif des secteurs à enjeux du territoire, en particulier les zones à urbaniser.*

*Le périmètre de ces dernières a un impact fort sur l'artificialisation des sols, ainsi que sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Afin de respecter l'impératif législatif de gestion économe des espaces, le dimensionnement du document d'urbanisme doit être réfléchi selon une logique simple : le projet démographique de la collectivité (accueil de population) a nécessairement un impact sur le besoin en logements à produire, ce qui a pour corollaire un besoin en foncier brut et net qui doit être démontré et justifié par le rapport de présentation.*

### A. Justification de l'évolution démographique



Selon les données de l'INSEE, après une évolution constante du nombre d'habitants durant quatre décennies (1968 à 2008) avec une légère baisse entre 1968 et 1975, la dernière décennie (2008 à 2019) a vu une baisse de la population (-0,76 %/an).

La base statistique utilisée par la commune pour déterminer le projet démographique prend pour valeur de référence une population de 1047 habitants en 2021 soit une augmentation de la population de 26 habitants entre 2019 et 2021 (+ 1,27 % /an).

La temporalité du PLU est l'année 2035, soit une durée de 14 ans. Le choix affiché par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (page 3) est une croissance de + 0,3 % par an, soit 61 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Même si le nombre d'habitants a, selon la collectivité, augmenté sur les deux dernières années, la hausse prévue à l'horizon 2035 (+0,3 %/an) n'est pas cohérente avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du Grand Auxerrois en cours d'élaboration, qui envisage une croissance annuelle de + 0,1 % à l'échelle du bassin de vie, ni avec les prévisions du PLH de la CA de l'Auxerrois en cours d'élaboration, qui table sur une évolution démographique de + 0,05 %/an sur son territoire.

De plus, il est à noter que les derniers chiffres de l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2023 annoncent au niveau départemental une baisse annuelle moyenne de - 0,4 % de sa population comparée à 2014 et une baisse de - 0,8 % entre 2014 et 2020 pour la commune de Saint-Bris-le-Vineux (1023 habitants en 2020).

Au regard de ces éléments et des toutes dernières données statistiques, le scénario retenu semble surestimé.

**Réserve n°1 : Scénario croissance démographique** – Au titre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de reconsidérer les prévisions en termes de croissance démographique en repartant sur les bases des chiffres de l'INSEE, du SCOT et du PLH.

## B. Justification du besoin en logements

Pour atteindre l'objectif démographique de 61 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035 sur lequel des réserves sont émises, et compte tenu du desserrement des ménages qui passerait à 2,09 en 2035 contre 2,13 en 2019 (INSEE), le PADD identifie (page 3) un besoin de 82 logements tandis que le rapport de présentation identifie (page 101) un besoin de 79 logements.

La répartition envisagée est la suivante :

- réhabilitation de 36 logements vacants (sur les 74, représentant 13 % des logements de la commune)
- construction de 33 logements en dents creuses
- construction de 10 logements en extension de l'urbanisation, sur deux OAP totalisant 0,88 hectares.

### Logements vacants

Le rapport de présentation identifie 114 logements vacants en 2018 (INSEE) (page 21) et souligne la part importante qu'ils représentent en comparaison de la situation de la CA de l'Auxerrois et du département. En effet, le taux de vacance de la commune est passé de 10 % en 2008 à 20 % en 2018. Or, dans la justification des choix du même rapport de présentation (page 101), seuls 74 logements vacants en 2020 sont relevés sans préciser leur source. Cependant, dans le PADD (p 4) et l'évaluation environnementale (page 65), il est indiqué que ces 74 logements vacants sont issus des données LOVAC.

Les données INSEE 2019 recensent toujours 114 logements vacants ce qui représente un écart important par rapport aux données LOVAC. Il aurait été intéressant d'avoir les données LOVAC sur les 10 dernières années pour les comparer avec celles des données INSEE.

**Recommandation n°1 : Les logements vacants** – Il vous est recommandé de vous appuyer sur une seule source de données (INSEE ou LOVAC) tout au long du rapport de présentation pour que le document soit cohérent et ne soit pas fragilisé.

### Dents creuses

Le PADD (page 4) mentionne que les dents creuses sont mobilisées pour accueillir 36 logements tandis que le rapport de présentation (pages 102 et 103) indique une mobilisation de dents creuses pour une production de 33 logements et fournit (pages 112 et 113) des plans de localisation de l'habitat en « dent creuse ». Afin d'avoir une vision exacte du potentiel des dents creuses, il aurait été intéressant de recenser dans un tableau toutes ces parcelles ou parties de parcelles en dents creuses. Ceci afin de préciser pour chacune, la superficie, celles retenues ou non pour la production de logements, le nombre de logements envisagé, celles déjà visées par un potentiel permis de construire, d'éventuelles OAP, notamment pour les grandes parcelles afin d'être cohérent avec les objectifs de densité du PADD, soit tous les éléments de nature à qualifier les dents creuses. En effet, suite à une visite de terrain de la DDT, il a été constaté par exemple que certaines parcelles identifiées comme dents creuses (108 à 112) sont en fait jardinées et occupées par des cabanons et que d'autres sont actuellement en cours de construction (parcelles 260, 313 à 315 et 328 à 330).

**Réserve n°2 : Les dents creuses** – Au titre des articles L. 101-2, L. 151-4, L. 151-8 et R. 151-1 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé, concernant les dents creuses de taille importante pouvant accueillir plus d'un logement, de mobiliser les outils adaptés (densité minimum, OAP,...) permettant d'atteindre effectivement les objectifs de densité visés dans le PADD.

### Besoin en logements

Le calcul du besoin brut en logement (accueil de nouveaux habitants et desserrement des ménages) est erroné. En effet, si l'on applique le taux de croissance annuel moyen de + 0,3% correspondant au scénario n°2 retenu par la commune (page 99 du rapport de présentation), on arrive à un besoin en logements de 21 et non pas de 29 comme indiqué dans le tableau (page 100). Ce dernier correspond à un taux de croissance annuel moyen de + 0,42 % ce qui correspond au scénario n° 3 du rapport de présentation (page 98). De plus, dans ce même tableau, la dernière colonne indique « Evolution entre 2018-2035 » alors que la période de référence du PLU projeté est 2021-2035.

Il est à noter également que le PLH de l'Auxerrois, dans les fiches communales, indique une contribution de la commune estimée à 4 logements par an, ce qui représente environ 56 logements sur 14 ans (2021-2035), loin des 79 logements prévus (43 logements neufs et 36 logements à réhabiliter). Il est donc à craindre que la production de logements neufs engendre une nouvelle augmentation de la vacance, comme observée ces dernières années.

**Réserve n°3 : Le calcul du besoin en logements** – En application des articles L. 151-45 et R. 151-54 du Code de l'urbanisme, il vous est demandé de revoir les calculs pour estimer le besoin global réel de logements sur la période visée afin de le corriger et d'en reconsidérer à la baisse l'estimation.

## **C. Justification du besoin en foncier**

Un potentiel foncier de 0,88 hectare est dégagé dans le cadre du PLU pour ouvrir deux zones à l'urbanisation (2 OAP). Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain annoncés page 4 du PADD indiquent 10 logements supplémentaires à créer en extension pour atteindre une densité de 15 logements à l'hectare.

De plus, environ 3,22 hectares de dents creuses (après application d'un coefficient de rétention de 30 %) sont également mobilisées, permettant en tout, l'accueil de 36 logements identifiés dans le PADD pour 33 dans le rapport de présentation (cf « point B – Dents creuses ») représentant une densité d'environ 10 logements à l'hectare ce qui est acceptable pour des constructions en densification de la zone urbaine.

### OAP Habitat

Dans le document OAP (page 4), il est indiqué que « *la commune envisage d'ouvrir dans un premier temps à l'urbanisation la zone dite de « Grisy » ; la zone dite de « Saint-Blaise » sera ouverte à l'urbanisation 5 ans après l'ouverture de la première zone AU* ». Dans le règlement littéral (page 42), il est noté que « *la zone AU située à Grisy sera aménagée en priorité, puis ensuite celle de Saint-Blaise* ».

### OAP Activités

Dans le document OAP (page 5), il est indiqué que « Cette zone sera ouverte à l'urbanisation une fois que l'actuelle zone UX des Champs Galottes sera occupée à 80 % de sa superficie ». Dans le règlement littéral (page 55), il est noté que « Cette zone se situe dans la continuité de la zone UX des Champs Galottes. Ainsi, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois que la présente zone UX sera aménagée à 80 % de sa superficie ».

Le document OAP (pages 6 et 8) comme le rapport de présentation et le PADD annoncent une densité de 15 logements à l'hectare, or cette densité n'est pas respectée dans les deux OAP Habitat. En effet, seulement 10 logements sont prévus en extension du tissu urbain sur ces deux OAP couvrant une surface de 0,88 ha (page 102 du RP) ce qui représente en fait 13 logements à l'hectare et non pas 15 comme indiqué dans les documents.

## **2. Les enjeux environnementaux et patrimoniaux**

### **A. Les trames verte et bleue (TVB)**

L'évaluation environnementale analyse la trame verte et bleue et fait état de plusieurs sous-trames (forêts, prairies et bocages, pelouses sèches, plans d'eau et zones humides, cours d'eau et milieux humides associés).

Seule une petite partie de la sous-trame forêt est classée en EBC représentant 3,69 % de la totalité des espaces boisés de la commune, ce qui est peu au regard des nombreux projets, notamment en énergies renouvelables, qui sont envisagés, en grande partie, sur des secteurs boisés. La protection des boisements n'est pas suffisamment étudiée vis-à-vis des problématiques de qualité des eaux et de lutte contre le ruissellement.

**Réserve n°4 : Protection des boisements** – En vertu des articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé d'affiner l'étude conduisant à une protection des boisements permettant d'améliorer la qualité des eaux et de lutter plus efficacement contre le ruissellement.

La commune est concernée par les pelouses calcaires, milieux rares et menacés. Celles-ci ne sont pas localisées dans le diagnostic.

Le PLU prévoit une urbanisation de plus de 11 ha de milieux naturels ce qui est incohérent avec l'objectif de protection du patrimoine naturel. Les zones réservées aux énergies renouvelables sont situées quasi systématiquement en milieux naturels. L'absence de localisation des pelouses et des surfaces en herbe, invisibles à l'échelle du SRCE, ne permet pas une prise en compte de ces milieux dans le PLU et les rend donc encore plus vulnérables.

L'orientation 5 du PADD traite la question du patrimoine naturel, de la nécessité de préserver la trame bleue mais ne développe pas la trame verte alors qu'elle est bien prise en compte dans le règlement par la création de secteurs Uaj, Ubj et Np. Par contre, le règlement autorise la constructibilité partielle des zones N.

**Réserve n°5 : Les pelouses calcaires et la trame verte et bleue (TVB)** – (1) Au titre de l'article L. 113-29 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de localiser les pelouses calcaires afin de les prendre en compte dans le PLU - (2) Au titre de l'article L. 113-29 du Code de l'Urbanisme, la trame verte et bleue n'est pas définie de façon précise et aucune cartographie n'a été réalisée au niveau local, ce qui ne permet pas de vérifier la pertinence du PLU en matière de protection de la TVB et du patrimoine naturel. Il vous est demandé de compléter la prise en compte de la TVB dans le PADD et de fournir une cartographie.

Un arrêté de protection de biotope (cave des Espagnols, Chiroptères) est opposable depuis le 6 janvier 2022. Le PLU n'en fait pas mention.

**Réserve n°6 : Arrêté de protection de biotope** – Au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de prendre en compte l'arrêté de protection de biotope relatif aux chiroptères de la cave des Espagnols dans le document d'urbanisme.

## B. Les zones humides

Le rapport d'évaluation précise qu'une étude de prospection visant à identifier les zones humides a été menée conformément à la réglementation (examen visuel puis sondages) et permis d'éviter une extension importante de l'urbanisation sur ces secteurs. Toutefois, l'absence de localisation des sondages ne permet pas d'évaluer leur pertinence notamment sur les secteurs où le nombre de sondages est faible au regard de la surface à urbaniser.

En outre, l'évaluation environnementale (p 44 - 45) note la présence d'une zone humide détectée sur le secteur n° 3 « Activité Champs Galottes existante ». Cette zone humide correspond à la saulaie située sur la pointe Nord-Ouest du secteur. Toutefois, dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage 4.1, cette zone humide n'a pas été classée dans la zone UX des Champs Galottes mais en zone agricole. Cependant, s'agissant d'une zone humide et afin de véritablement la préserver, il conviendrait de la classer en zone naturelle.

**Réserve n°7 : Les zones humides** – En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de compléter le rapport d'évaluation environnementale avec la localisation précise des sondages et leurs résultats. De plus, il vous est recommandé de classer la zone humide détectée lors des sondages pédologiques, de la zone agricole en zone naturelle afin d'en assurer sa préservation.

## C. La ressource en eau et la capacité des réseaux

### Assainissement

Sur la commune, l'assainissement est encadré par un zonage d'assainissement approuvé en 2002. Un nouveau zonage d'assainissement est en cours de réalisation. Le projet de PLU ne comporte pas en annexe le plan de zonage d'assainissement actuel.

Au regard de la charge de pollution à traiter, le système d'assainissement du bourg de Saint-Bris-le-Vineux est concerné par la directive Eaux Résiduaires Urbaines. Il collecte et traite des eaux usées domestiques ainsi que des effluents vinicoles en période de vendanges.

Faisant suite à un contrôle de la DDT en 2018 et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement finalisé en septembre 2020, le système d'assainissement du bourg est concerné par l'arrêté préfectoral n° DDT-SEE-2021-0088 du 14/12/2021 mettant en demeure la Communauté de l'Auxerrois d'engager entre 2021 et 2024 plusieurs phases de travaux notamment sur le réseau de collecte des eaux usées. Ces travaux doivent permettre une réduction des déversements d'eaux usées non traitées dans le milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, il conviendrait d'ajouter dans le règlement, au point 8.2.1 de l'article 8 de chaque zone à la suite de : « *Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur* » que « Ces derniers sont soumis à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique ».

**Réserve n°8 : Réseau d'assainissement** – En vertu des articles R. 151-51 et R. 151-53 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé d'annexer le plan de réseau d'assainissement au PLU. De plus, en vertu des articles L 111-11, R 111-8 et R 111-10 du même code, il vous est demandé d'ajouter dans l'ensemble des articles 8-2 du règlement écrit qu'un contrôle des dispositifs d'assainissement autonome doit être mis en place sous le contrôle technique du SPANC.

#### Captages

La commune est concernée par un périmètre de protection éloignée qui touche la zone d'activités existante des « Champs Galottes ». Il s'agit du captage du Puits de la Potrade situé à Champs-sur-Yonne. Le périmètre de ce captage n'est pas mentionné dans le rapport de présentation, et l'arrêté de DUP du 1<sup>er</sup> mars 1995 correspondant non annexé aux servitudes.

**Réserve n°9 : Captages – périmètre de protection éloignée** – En vertu de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de prendre en compte le périmètre de protection éloignée du captage du puits de la Potrade situé à Champs-sur-Yonne dans le rapport de présentation et d'annexer l'arrêté de DUP aux servitudes.

## D. Eléments de patrimoine

Dans le chapitre 4.1.5.2 du rapport de présentation (page 107), il est indiqué que « *l'important héritage patrimonial et architectural de la commune est témoin du riche passé* ». A ce titre, la commune souhaite mettre en place des outils pour préserver son identité et son patrimoine et inscrit comme axe 5 du PADD, la sauvegarde du patrimoine bâti de la commune. Toutefois, aucun élément bâti n'a été identifié comme étant à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme alors même que, page 93 du rapport de présentation, plusieurs bâtiments sont présentés comme témoignant de l'importance du bourg par le passé (ancienne porte, château, fontaines, maison à pans de bois, lavoir).

**Recommandation n°2 : Éléments du patrimoine** - Au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, il vous est recommandé de faire un inventaire précis des éléments patrimoniaux à protéger dans le rapport de présentation et/ou de les photographier afin de permettre leur identification, puis de les reporter sur le plan de zonage et les légènder.

## E. Les risques

#### Risque inondation par débordement

Le sud-ouest du territoire communal est concerné par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) et la commune a récemment validé la carte des aléas du PPRi qui est en cours d'élaboration sur la rivière Yonne. Cette carte n'apparaît pas dans les documents du PLU. C'est celle-ci qu'il faudra dorénavant prendre en compte au titre des risques naturels et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour les documents de planification et les actes d'urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRi par débordement de l'Yonne et de la diffusion de la carte du zonage réglementaire de la commune de Saint-Bris-le-Vineux.

Sur la carte des aléas, la majeure partie de la zone inondable est en aléa fort (1 à 2 m d'eau en crue centennale) et concerne des zones A et les deux secteurs NI « Isle de Marsigny » et « Moulin de Marsigny ». Les projets envisagés sur ces zones et secteurs devront tenir compte des remarques suivantes :

- secteur NI « Isle de Marsigny » : au-delà de l'interdiction de construire, le règlement doit impérativement interdire tout aménagement visant à restreindre le champ d'expansion des crues (remblais notamment) et le libre écoulement des eaux. Par ailleurs, l'installation d'une structure légère (pas une construction) peut être tolérée sous réserve que l'aménagement puisse être démonté / évacué rapidement en cas d'alerte aux crues et que l'Isle de Marsigny soit dans le même temps fermée au public.



- secteur NI « Moulin de Marsigny » : il n'est pas précisé que ce secteur est situé en zone inondable aléa fort alors que la commune souhaite réaliser un hébergement insolite sans en préciser les modalités et l'importance. De fait, sur ce secteur, tout aménagement susceptible de restreindre le champ d'expansion des crues ou le libre écoulement des eaux ainsi que toute nouvelle construction sont à exclure. L'aménagement des bâtiments existants sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination de nature à augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens sont permis.  
Ces deux secteurs devront prendre en compte la nouvelle carte des aléas. L'enveloppe inondable devra par conséquent être reportée sur le plan de zonage et les prescriptions à appliquer devront être précisées.
- zone A : tout aménagement en zone A inondable susceptible de restreindre le champ d'expansion des crues ou le libre écoulement des eaux ainsi que toute nouvelle construction est à proscrire.

**Réserve n°10 : La prise en compte de la carte des aléas du PPRi en cours d'élaboration** – L'évaluation des incidences doit indiquer clairement la carte des aléas du futur PPRi et indiquer comment le PLU en tient compte. Par conséquent, conformément aux dispositions des articles R 151-31 et R 151-34 du Code de l'Urbanisme, la zone inondable doit être identifiée sur le plan de zonage 4.1 (indice) et le règlement adapté en conséquence, notamment pour les deux secteurs NI concernés par des STECAL.

#### Risque inondation par ruissellement / coulée de boue

La commune porte une action de lutte contre le ruissellement dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations en cours de mise en œuvre sur le bassin de l'Yonne. Cette problématique forte dans ce secteur viticole n'est pas abordée dans le dossier ni dans le diagnostic (identification des aléas même sommaire), ni dans le règlement, ni dans les propositions d'aménagement (protection des espaces boisés, gestion de l'urbanisation...).

**Réserve n°11 : Inondation par ruissellement** – En vertu des articles L. 101-2 et R. 151-53, il vous est demandé de revoir cette problématique forte portée par la commune, en fonction des connaissances du risque par la commune, et de l'intégrer au document d'urbanisme.

#### Cavités

Le BRGM a réalisé récemment un recensement complémentaire des cavités souterraines et a identifié une nouvelle cavité (ancienne carrière) sur la commune. Les caractéristiques de cette ancienne carrière (volumétrie, répartition spatiale) sont mal connues. Néanmoins, son positionnement sous des chaussées et habitations est certain (cf Annexe 2).

**Réserve n°12 : Les cavités souterraines** – En vertu de l'article L 563-6 du Code de l'Environnement, il vous est demandé d'intégrer cette nouvelle cavité dans le document d'urbanisme.

#### Retraits-gonflements des argiles (RGA)

La partie 5.1 du rapport de présentation (page 221) présente une plaquette ancienne qui n'est plus adaptée au regard de la loi Elan qui a renforcé la prise en compte du risque RGA dans le code de la construction. Il est fortement souhaitable que les obligations des propriétaires et constructeurs soient rappelées lorsque le terrain à bâtir est situé en zone d'exposition modérée ou forte.

**Recommandation n°3 : Retrait-gonflement des argiles (RGA)** – Il vous est recommandé de mettre la plaquette RGA intitulée « Face aux risques – Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » qui prend en compte la loi Elan, en remplacement de celle annexée au point 5.1 du rapport de présentation.

### Site et sols pollués

L'évaluation environnementale aborde le sujet de friches potentiellement polluées sur le territoire mais aucune cartographie ne fait apparaître ces parcelles. Il conviendra que le PLU prenne en compte ce risque afin d'éviter d'exposer les populations à une pollution des sols.

**Réserve n°13 : Sites et sols pollués** – En vertu de l'article L 101-2-5° du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé que le rapport de présentation du PLU indique la nature et la localisation des anciens sites industriels et, s'ils sont concernés par une reconversion, les études réalisées à cet effet.

## **3. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

### **A. Les STECAL**

#### **Rappel de la définition d'un STECAL – Article L151-13 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

**Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le PLU dimensionne deux STECAL en secteur Aa sur 0,5 ha à destination d'activités économiques, un STECAL en secteur Nt sur 7,61 ha et trois STECAL en secteur NI sur 8,41 ha à destination d'activités touristiques et de loisirs (pages 134 à 137 du rapport de présentation).

Comme précisé au point E – Les Risques, deux des STECAL situés en secteur NI sont en zone inondable aléa fort (**cf Réserve 10**).

Dans le rapport de présentation (page 132), le secteur NI n'est pas identifié comme STECAL alors qu'il l'est au point 4.4.6.2 (pages 135 à 137). À l'inverse, toujours page 132, le secteur Nenr est identifié comme STECAL alors qu'il est identifié comme secteur d'accueil pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable au point 4.4.6.3 (page 137).

Dans l'évaluation environnementale (page 77), le sous-secteur Aa (STECAL) n'apparaît pas dans la zone A et dans la zone N, des sous-secteurs Na (STECAL) et Nh (STECAL) inconnus font leur apparition et le sous-secteur Nenr est identifié comme STECAL alors qu'il ne l'est pas.

Dans l'évaluation environnementale (page 91), il est noté une création de dix-sept STECAL d'une superficie de 67 ha alors qu'il n'y en a que six d'une superficie de 16,52 ha. De même, on retrouve la superficie de 67 ha pages 98,104, 110,136.

Dans le règlement littéral (page 75), le secteur Nenr correspond à un STECAL alors que, comme précisé ci-dessus, c'est un secteur d'accueil pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable qui ne doit pas être considéré comme un STECAL.

**Réserve n°14 : STECAL** – Au titre de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de corriger tous les points relevés afin d'avoir un document cohérent.

## B. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 2 pour le contournement agricole se situe à proximité immédiate de la future zone AU dite de « Saint-Blaise » ce qui risque d'entraîner des nuisances pour les futurs habitants et d'engendrer des conflits de voisinage.

Les autres emplacements réservés n'appellent pas de remarques.

**Recommandation n°4 : Emplacement réservé n° 2** – Il vous est recommandé de repenser le sujet des déplacements des engins agricoles (ou de questionner la pertinence d'une zone AU sur ce site).

## 4. Les pièces constitutives du dossier

### A. Le rapport de présentation (RP)

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale précisent bien que la commune est concernée par un PPRi en cours d'élaboration mais n'indiquent pas qu'une carte des aléas a été validée par la commune (**cf réserve 10**).

Les toitures végétalisées ne sont pas spécifiquement encouragées alors qu'elles auraient pu faire l'objet de mesures notamment dans les OAP ou entrées de villes.

Les murs de clôture ne permettent pas le passage de la petite faune et ne sont pas rendus perméables à l'écoulement des eaux.

Aucun rappel n'est mentionné pour intégrer l'article L. 151-28 pour le dépassement de gabarit des constructions exemplaires sur le plan de l'environnement.

**Recommandation n°5 : Rapport de présentation** – Il vous est recommandé de revoir ces différents points pour répondre aux objectifs du point 5 du PADD.

### B. Le règlement graphique

Aucune zone inondable n'a été reportée sur le plan de zonage. Le règlement graphique devra prendre en compte la carte des aléas du PPRi en cours d'élaboration (**cf Réserve 10**).

Sur les plans de zonage 4.1 et 4.4, aucune trame ne délimite les OAP (**cf Réserve 15**).

Seuls sont indiqués sur la légende des règlements graphiques la limite des zones, les EBC et les emplacements réservés. Pour une meilleure lisibilité, notamment vis-à-vis des administrés, il serait utile de légender les différentes zones sur les plans graphiques.

De plus, il serait intéressant de voir apparaître sur le règlement graphique toutes les zones boisées autres que les espaces boisés classés ce qui permettrait de mieux visualiser les secteurs dédiés aux énergies renouvelables situés sur ces espaces et la trame verte.

**Recommandation n°6 : Le règlement graphique** – Il vous est recommandé, sur chaque plan graphique, de légender les différentes zones ainsi que de reporter les espaces boisés autres que les EBC afin de rendre ces documents plus lisibles.

## C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU identifie trois OAP : deux destinées à recevoir de l'habitat, classées en zone AU et une destinée au développement des activités classées en zone AUX.

- L'OAP habitat dite de « Grisy » : la liaison douce à créer aurait pu être prolongée le long de la voirie carrossable interne et une autre aurait pu être créée dans la continuité pour relier la rue de Grisy en toute sécurité.

Par ailleurs, aucun sens de faitage n'a été prévu pour les futures constructions et les conceptions bioclimatiques n'ont pas été inscrites dans l'OAP alors qu'il en est fait mention au point 5.3 du PADD.

- L'OAP habitat dite de « Saint-Blaise » : son aménagement est très succinct, l'OAP ne précise pas l'organisation interne aux parcelles et le stationnement évoqué n'est même par reporté sur le schéma de l'OAP. De plus, elle se situe à proximité directe d'un emplacement réservé pour le contournement agricole et au coeur d'une zone Ac destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation ce qui pourrait engendrer à terme, de futurs conflits d'usage. Pour pallier à de potentielles nuisances, une zone tampon naturelle a été accolée à la zone AU dite de « Saint-Blaise » sur toute sa longueur côté Est.

- L'OAP activités « Les Champs Galottes » : l'aménagement de la zone AUX n'a pas pris en compte sa proximité avec la RD 606 et le recul de 75 m imposé au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme. Or, cela compromet le principe même et l'idée d'un aménagement d'ensemble cohérent et est peu compatible avec une optimisation de l'occupation de l'espace ainsi consommé. De plus, le stationnement n'est pas abordé dans l'OAP alors qu'il est bien évoqué dans le règlement littéral (page 38). Par ailleurs, l'OAP comprend les parcelles 239 à 243 alors que ces parcelles sont déjà urbanisées (habitations et/ou activités), d'ailleurs la bande paysagère à créer s'arrête à la limite de ces parcelles.

Sur les plans de zonage 4.1 et 4.4, aucune trame ne délimite les OAP.

**Réserve n°15 : OAP** – Conformément aux dispositions des articles R 151-14 et L 151-9 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de revoir le zonage des parcelles 239 à 243 situées en zone AUX et de délimiter les périmètres des secteurs concernés par les OAP dans les documents graphiques du règlement. De plus, il vous est demandé d'approfondir l'étude d'aménagement de l'OAP dite de « Saint-Blaise » et celle dite « Les Champs Galottes ».

## 5. Réserves au titre de l'avis de l'État

Les réserves sont des remarques importantes. Elles peuvent être de deux types. Soit elles sont basées sur un caractère de non-conformité explicite par rapport au code de l'urbanisme, soit elles sont basées sur un caractère de non-respect de l'esprit du code de l'urbanisme.

Il est indispensable de prendre en compte ces réserves dans le document final.

Un cumul de réserves peut toutefois dans certain cas conduire à remettre en cause l'économie générale du document et ainsi à procéder à un nouvel arrêt pour pouvoir poursuivre la procédure.

**Réserve n°1 : Scénario croissance démographique** – Au titre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de reconsidérer les prévisions en termes de croissance démographique en repartant sur les bases des chiffres de l'INSEE, du SCOT et du PLH.

**Réserve n°2 : Les dents creuses** – Au titre des articles L. 101-2, L. 151-4, L. 151-8 et R. 151-1 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé, concernant les dents creuses de taille importante pouvant accueillir plus d'un logement, de mobiliser les outils adaptés (densité minimum, OAP,...) permettant d'atteindre effectivement les objectifs de densité visés dans le PADD.

**Réserve n°3 : Le calcul du besoin en logements** – En application des articles L. 151-45 et R. 151-54 du Code de l'urbanisme, il vous est demandé de revoir les calculs pour estimer le besoin global réel de logements sur la période visée afin de le corriger et d'en reconsidérer à la baisse l'estimation.

**Réserve n°4 : Protection des boisements** – En vertu des articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé d'affiner l'étude conduisant à une protection des boisements permettant d'améliorer la qualité des eaux et de lutter plus efficacement contre le ruissellement.

**Réserve n°5 : Les pelouses calcaires et la trame verte et bleue (TVB)** – (1) Au titre de l'article L. 113-29 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de localiser les pelouses calcaires afin de les prendre en compte dans le PLU - (2) Au titre de l'article L. 113-29 du Code de l'Urbanisme, la trame verte et bleue n'est pas définie de façon précise et aucune cartographie n'a été réalisée au niveau local, ce qui ne permet pas de vérifier la pertinence du PLU en matière de protection de la TVB et du patrimoine naturel. Il vous est demandé de compléter la prise en compte de la TVB dans le PADD et de fournir une cartographie.

**Réserve n°6 : Arrêté de protection de biotope** – Au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de prendre en compte l'arrêté de protection de biotope relatif aux chiroptères de la cave des Espagnols dans le document d'urbanisme.

**Réserve n°7 : Les zones humides** – En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de compléter le rapport d'évaluation environnementale avec la localisation précise des sondages et leurs résultats. De plus, il vous est recommandé de classer la zone humide détectée lors des sondages pédologiques, de la zone agricole en zone naturelle afin d'en assurer sa préservation.

**Réserve n°8 : Réseau d'assainissement** – En vertu des articles R. 151-51 et R. 151-53 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé d'annexer le plan de réseau d'assainissement au PLU. De plus, en vertu des articles L 111-11, R 111-8 et R 111-10 du même code, il vous est demandé d'ajouter dans l'ensemble des articles 8-2 du règlement écrit qu'un contrôle des dispositifs d'assainissement autonome doit être mis en place sous le contrôle technique du SPANC.

**Réserve n°9 : Captages – périmètre de protection éloignée** – En vertu de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de prendre en compte le périmètre de protection éloignée du captage du puits de la Potrade situé à Champs-sur-Yonne dans le rapport de présentation et d'annexer l'arrêté de DUP aux servitudes.

**Réserve n°10 : La prise en compte de la carte des aléas du PPRi en cours d'élaboration** – L'évaluation des incidences doit indiquer clairement la carte des aléas du futur PPRi et indiquer comment le PLU en tient compte. Par conséquent, conformément aux dispositions des articles R 151-31 et R 151-34 du Code de l'Urbanisme, la zone inondable doit être identifiée sur le plan de zonage 4.1 (indice) et le règlement adapté en conséquence, notamment pour les deux secteurs NI concernés par des STECAL.

**Réserve n°11 : Inondation par ruissellement** - En vertu des articles L. 101-2 et R. 151-53, il vous est demandé de revoir cette problématique forte portée par la commune, en fonction des connaissances du risque par la commune, et de l'intégrer au document d'urbanisme.

**Réserve n°12 : Les cavités souterraines** – En vertu de l'article L 563-6 du Code de l'Environnement, il vous est demandé d'intégrer cette nouvelle cavité dans le document d'urbanisme.

**Réserve n°13 : Sites et sols pollués** – En vertu de l'article L 101-2-5° du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé que le rapport de présentation du PLU indique la nature et la localisation des anciens sites industriels et, s'ils sont concernés par une reconversion, les études réalisées à cet effet.

**Réserve n°14 : STECAL** – Au titre de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de corriger tous les points relevés afin d'avoir un document cohérent.

**Réserve n°15 : OAP** – Conformément aux dispositions des articles R 151-14 et L 151-9 du Code de l'Urbanisme, il vous est demandé de revoir le zonage des parcelles 239 à 243 situées en zone AUX et de délimiter les périmètres des secteurs concernés par les OAP dans les documents graphiques du règlement. De plus, il vous est demandé d'approfondir l'étude d'aménagement de l'OAP dite de « Saint-Blaise » et celle dite « Les Champs Galottes ».

## 6. Recommandations au titre de l'avis de l'État

Les recommandations sont des remarques qui ne revêtent pas de caractère d'illégalité au titre du code de l'urbanisme. Elles ne remettent donc pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Typiquement, il s'agit de remarques concernant la lisibilité du document, facilitant son instruction ou bien garantissant une meilleure homogénéité globale.

**Recommandation n°1 : Les logements vacants** - Il vous est recommandé de vous appuyer sur une seule source de données (INSEE ou LOVAC) tout au long du rapport de présentation pour que le document soit cohérent et ne soit pas fragilisé.

**Recommandation n°2 : Éléments du patrimoine** - Au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, il vous est recommandé de faire un inventaire précis des éléments patrimoniaux à protéger dans le rapport de présentation et/ou de les photographier afin de permettre leur identification, puis de les reporter sur le plan de zonage et les légender.

**Recommandation n°3 : Retrait-gonflement des argiles (RGA)** – Il vous est recommandé de mettre la plaquette RGA intitulée « Face aux risques – Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » qui prend en compte la loi Elan, en remplacement de celle annexée au point 5.1 du rapport de présentation.

**Recommandation n°4 : Emplacement réservé n° 2** – Il vous est recommandé de repenser le sujet des déplacements des engins agricoles (ou de questionner la pertinence d'une zone AU sur ce site).

**Recommandation n°5 : Rapport de présentation** – Il vous est recommandé de revoir ces différents points pour répondre aux objectifs du point 5 du PADD.

**Recommandation n°6 : Le règlement graphique** – Il vous est recommandé, sur chaque plan graphique, de légender les différentes zones ainsi que de reporter les espaces boisés autres que les EBC afin de rendre ces documents plus lisibles.

## 7. Conclusion

L'examen du projet de PLU conduit à émettre un **avis favorable, à la condition de lever chacune des réserves citées supra**. La levée de ces dernières n'étant pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU, la procédure administrative du document peut être poursuivie.

**L'ensemble des recommandations incluses dans le présent avis** devra également être suivi. En effet, leur absence de prise en compte créerait un caractère de fragilité juridique.

Une liste de remarques de forme à prendre en compte pour parfaire la qualité finale du document d'urbanisme, est également annexée à ce présent avis.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le caractère exécutoire des PLU est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (article 7 de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements). Cette publication devra être réalisée dès l'approbation du document.



## 8. Annexe n°1 : observations de forme sur le document

### Dans le rapport de présentation :

- pages 29, 91, 99, 104, 110, 132, 134 : contrairement à ce que laisse penser l'évaluation environnementale, le risque de rupture de barrage est un risque technologique et non naturel ;
- le rapport de présentation et l'évaluation environnementale mentionnent les deux barrages avec PPI (Pannecière et Chaumençon) mais ne mentionnent pas que la commune est également vulnérable à des inondations qui seraient provoquées par la rupture du barrage du Crescent ;
- le rapport de présentation (page 110) et l'évaluation environnementale (page 91) présentent des données différentes en terme de consommation foncière prévisionnelle sur la période 2021-2035 ;
- page 128 du rapport de présentation, le total du tableau des surfaces des zones de la commune représente 3131,40 ha alors que page 10 de ce même document, la commune s'étend sur une surface de 3123 ha ;
- en bas de la page 133 de l'évaluation environnementale, il est noté 61 habitants supplémentaires en 10 ans alors que le PLU prévoit 61 habitants supplémentaires en 14 ans ;

### Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- page 3, il est noté un besoin de 82 logements alors que le rapport de présentation identifie (page 101) un besoin de 79 logements
- page 4, il est mentionné que les dents creuses sont mobilisées pour l'accueil de 36 logements alors que le rapport de présentation (pages 102 et 103) indique une mobilisation de dents creuses pour une production de 33 logements.

### Dans le règlement :

- il conviendrait de rajouter la possibilité de bénéficier d'un bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, conformément à l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation.
- à noter également qu'il serait opportun de signaler les obligations relatives aux travaux embarqués conformément au décret n° 2016-711 du 30 mai 2016. En effet, dès lors que des travaux de rénovation sont prévus (ravalement de façade, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables), il est obligatoire de les coupler avec des travaux d'isolation thermique.
- page 7, le préambule fait un rappel de certaines obligations en matière d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, il précise qu'est soumise à déclaration préalable l'édification des clôtures non-agricoles. Or, la délibération du conseil municipal du 29 août 2019 ayant institué cette obligation a été retirée le 5 novembre 2019 et la Communauté d'Agglomération, compétente en la matière, n'a pas, à ce jour, délibéré pour instituer de nouveau cette obligation.
- le rapport de présentation recense, page 43, un grand nombre de sièges d'exploitation en zone UA et prévoit, page 105, de limiter leur changement de destination afin de préserver et d'assurer le maintien des exploitations existantes. Or, l'article UA 2 ne soumet pas à condition le changement de destination des bâtiments agricoles.
- l'article UA 3.2.5 présente des dispositions alternatives aux règles de hauteur. Toutefois, à l'instar de l'article UB 3.2.6, cet article doit être complété pour une meilleure compréhension.
- l'ensemble des articles 3.3.2 et 4.2 présente des dispositions alternatives aux règles d'implantations et aux règles d'aspect. Toutefois, l'inscription des règles alternatives doit intervenir après l'énumération des règles auxquelles elles dérogent.
- de nombreux articles 4.3 inscrivent des dispositions « *sous réserve des règles définies par le PPRi* ». Or, le PPRi n'est pas encore approuvé et ne définit donc pas de règles pouvant être actuellement opposées à un projet.
- de nombreux articles 4.4 prévoient une disposition permettant d'adoucir la pente de toiture en débord de toiture et citent notamment en exemple « *les vérandas et les appentis* ». Or, un débord de toiture est uniquement une avancée de la toiture qui dépasse de la façade sans appui au sol alors que les vérandas et les appentis constituent des extensions de la construction. Ainsi, la règle doit être reprise si l'objectif poursuivi est d'exonérer les vérandas et les appentis du respect de la règle de pente de toiture.
- de nombreux articles 4.3 et 4.4 précisent des dispositions quant au traitement des façades et des toitures « *des constructions principales et de leurs extensions* » et « *des constructions annexes indépendantes* » mais ne prévoient aucune disposition pour les annexes accolées.

- les articles UA, UB et AU 4.6 ne sont pas cohérents lorsque d'une part, ils autorisent les clôtures constituées de poteaux et de plaques de bétons en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage et d'autre part, ils n'autorisent sur rue, que les murs pleins ou les murs bahuts surmontés d'un ouvrage en serrurerie et sur limites, que les murs pleins, les panneaux bois ou les grillages doublés ou non d'une haie vive.
- les articles UB, A et N 3.1 limitent l'emprise au sol des extensions et/ou des annexes. Toutefois, ils ne précisent pas s'il s'agit d'une emprise au sol « cumulée » « uniquement à créer » ou « existante et à créer » « à compter de la date d'approbation du PLU », et lorsqu'ils font référence à la construction principale, s'il s'agit de la construction « existante » à la date d'approbation du PLU.
- les articles UX et AUX 1 doivent être repris lorsqu'ils interdisent « les hébergements hôteliers et touristiques ». En effet, depuis le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et la délibération de la CA du 29 septembre 2022 décidant de son application, il convient d'inscrire « les hôtels et autres hébergements touristiques ».
- l'article UX 2.3 autorise l'extension des constructions agricoles alors que l'article UX 1.1 les interdit.
- l'article AUX 2 ne fait pas état de l'OAP existante sur « Les Champs Galottes » et ne soumet pas les constructions au respect de son aménagement.
- l'article AUX 3.3.3 n'inscrit pas de recul particulier par rapport à la RD 606 (cf. observation sur OAP).
- l'article A 2 autorise les constructions en lien avec une activité forestière alors que cette sous-destination n'est pas autorisée en zone agricole au titre de l'article R 151-23 du CU (cf. également A 3.2.3 « constructions sylvicoles »).
- les articles A et N 4.4 prescrivent une pente de toiture comprise entre 35 et 45° pour les constructions à usage agricole et à usage d'activité alors que les constructions destinées à ces activités sont généralement de type industriel avec une pente très inférieure.

#### **Dans les OAP :**

- Les OAP n'affichent pas d'ambitions ou d'objectifs spécifiques en matière de qualité environnementale et de performance énergétique de construction tels que définis au point 5.3 du PADD.
  - Conformément aux dispositions de l'article AU 2 du règlement littéral, les zones AU sont constructibles sous réserve que « leur aménagement se fasse au fur et à mesure ».
- Toutefois, l'OAP habitat dite de « Grisy » définit de nombreux principes d'aménagement : bande paysagère à créer, voie à créer avec accompagnement végétal, espace public paysager et stationnement, bassin de gestion des eaux pluviales qui ne semblent pas être compatibles avec un principe d'aménagement au coup par coup mais, au contraire, nécessiter une réflexion d'ensemble. Il conviendrait donc d'ajouter dans le règlement, à l'article AU 2 qu'une opération d'aménagement d'ensemble est aussi possible.

## 9. Annexe n°2 : extrait plan nouvelle cavité souterraine

