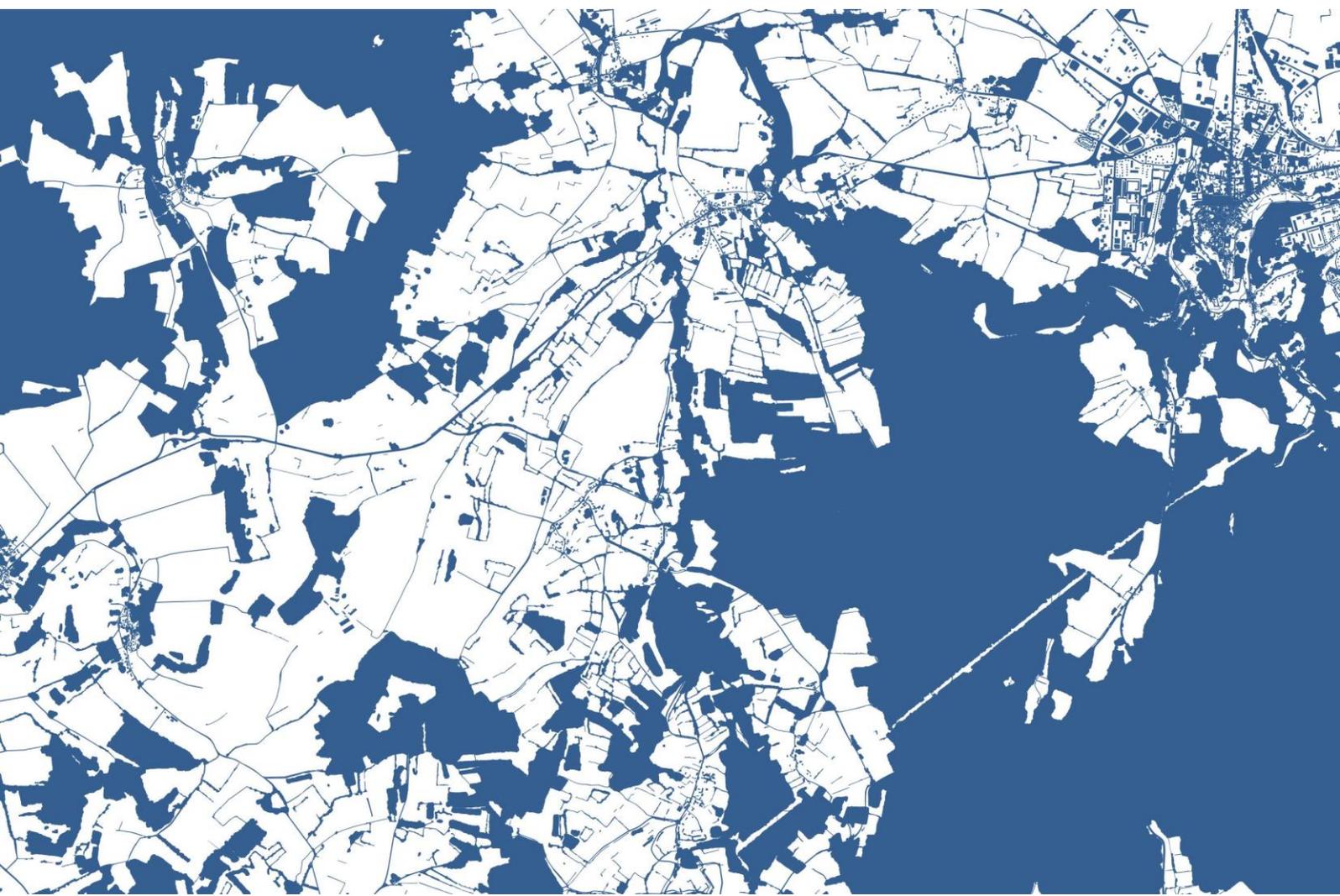




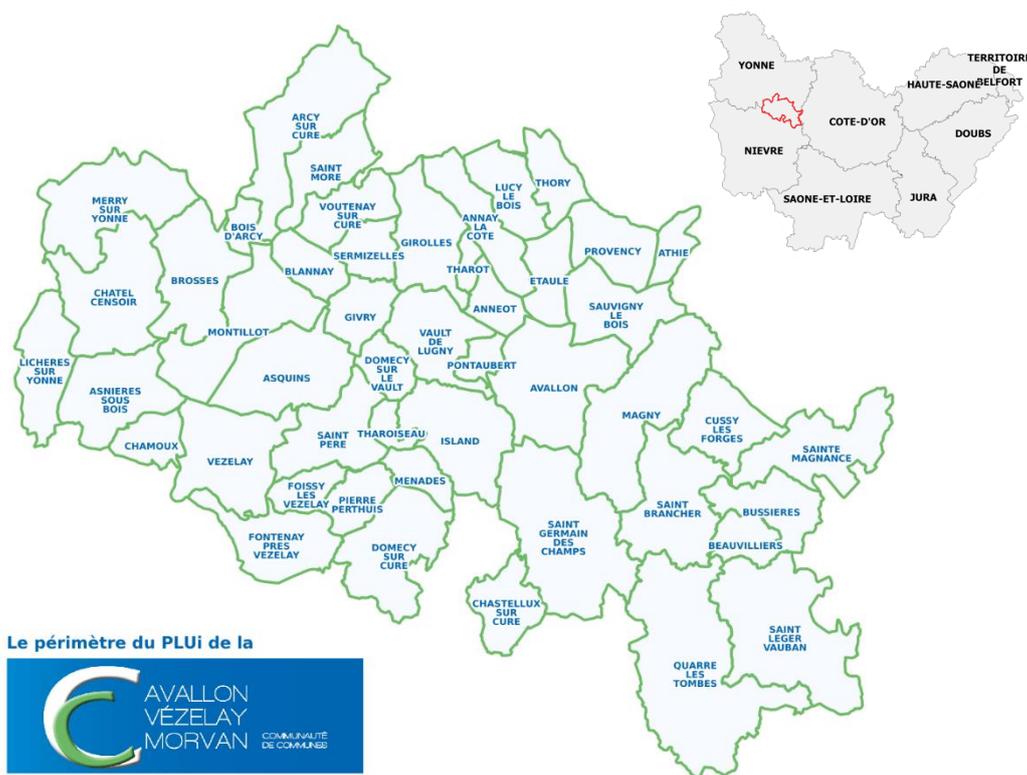
## 1. Présentation globale du territoire



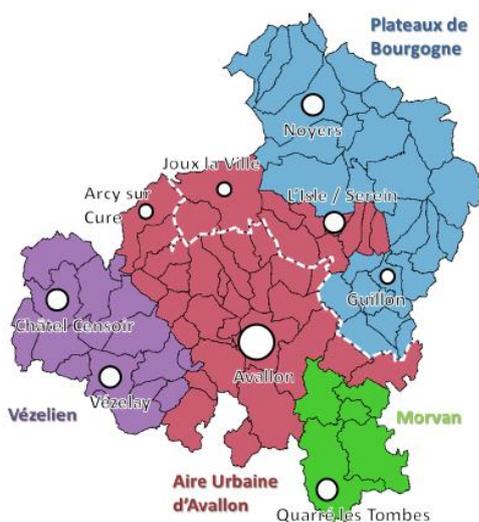


# Caractéristiques et localisation

La Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan (CCAVM) est un territoire rural du sud de l'Yonne, en Bourgogne-Franche-Comté. Elle regroupe **48 communes pour environ 19 300 habitants** (population légales 2021, Insee RP2018), répartis sur 727 kilomètres carrés, soit une densité de 26 habitants par kilomètre carré



## Contexte réglementaire



Le **PLUi de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan** a été prescrit le 16 décembre 2015 et **approuvé le 12 avril 2020**.

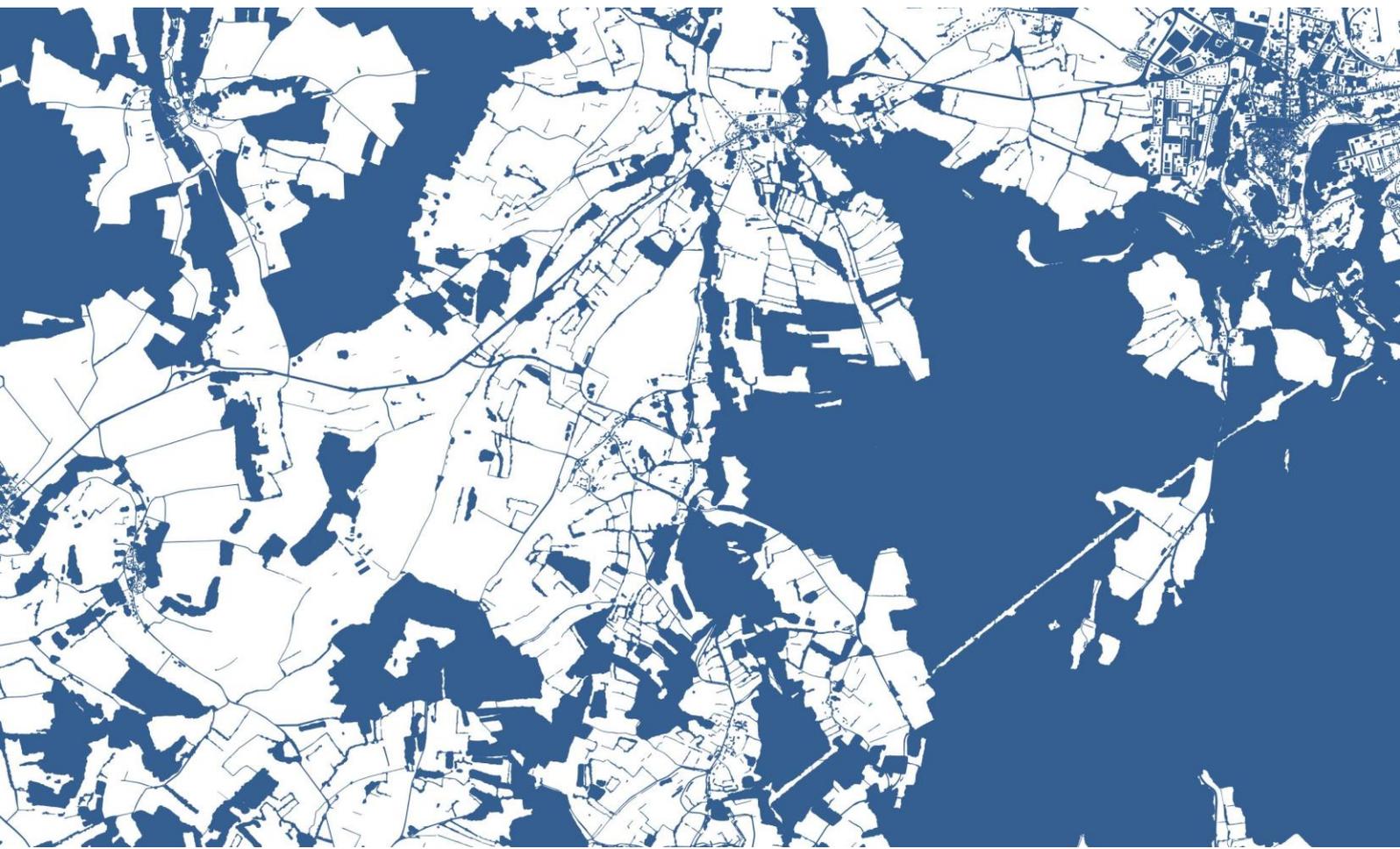
Le territoire est inclus dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Avallonnais** approuvé par le Comité Syndical du Pays Avallonnais le **15 octobre 2019**. De ce fait, il n'est plus soumis à la règle de l'urbanisation limitée.

*Secteurs définis par le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Grand Avallonnais*





## 2. Caractéristiques principales du document





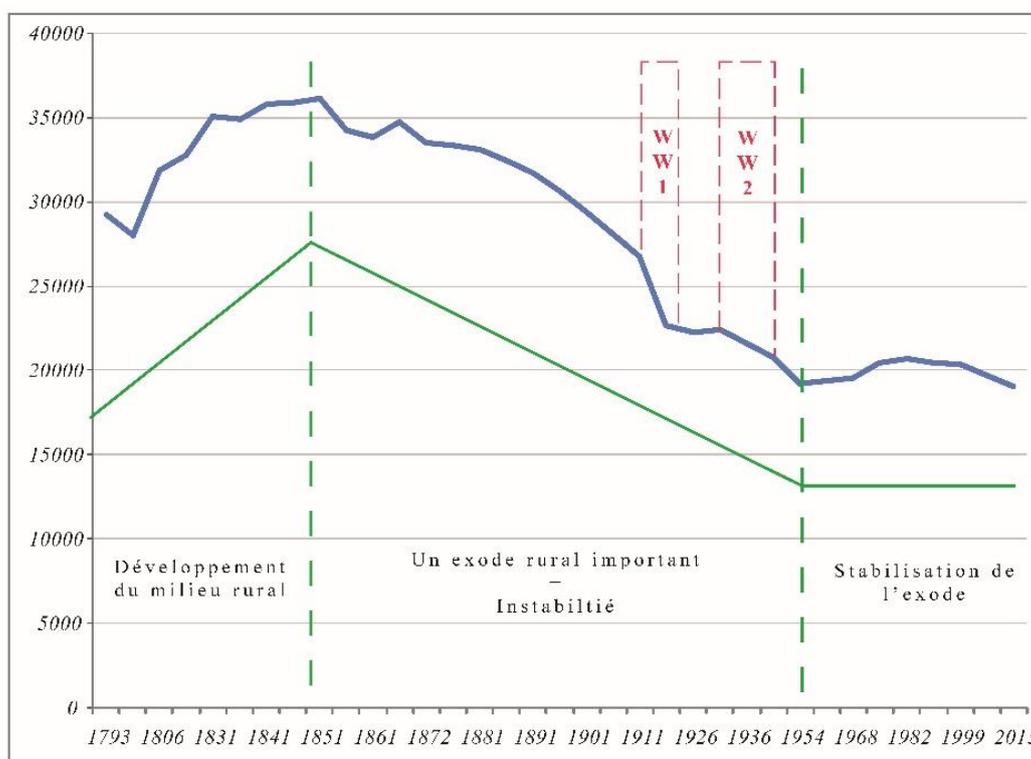
# Principaux constats issus du diagnostic

## DÉMOGRAPHIE

### Sur l'évolution démographique

Tout d'abord, **une diminution globale de la population est observée depuis le début du 19ème siècle**. Cette diminution, plus ou moins forte selon les périodes, peut être due à plusieurs facteurs : exode rural, désindustrialisation etc.

*Evolution de la population intercommunale depuis 1793*



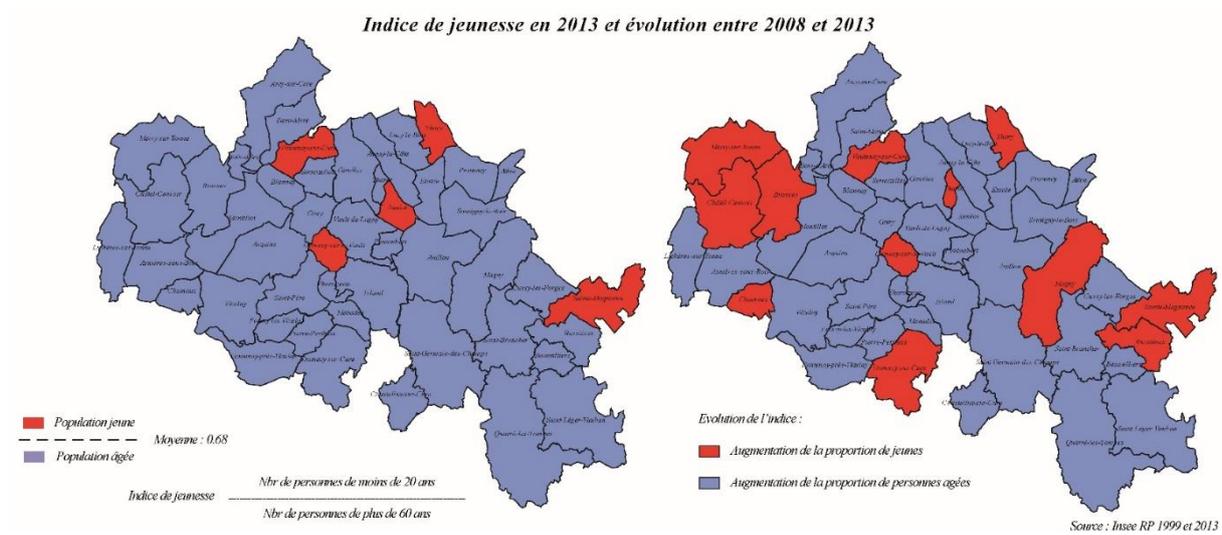
L'accumulation de ces événements a eu pour conséquence une diminution importante de la population. On passe notamment de plus de 35 000 habitants dans les années 1850 à moins de 20 000 habitants en 2013. Plus récemment, la population s'est stabilisée autour de 20 000 habitants avec un pic en 1982 (20 464 habitants). En 2013, la Communauté de Communes d'AVALLON-VÉZELAY-MORVAN compte 19 938 habitants.

Cette perte de population a été accompagnée par **une baisse de l'attractivité du territoire** (solde migratoire en baisse) ainsi qu'**une baisse de la natalité** (diminution des jeunes couples, vieillissement de la population).

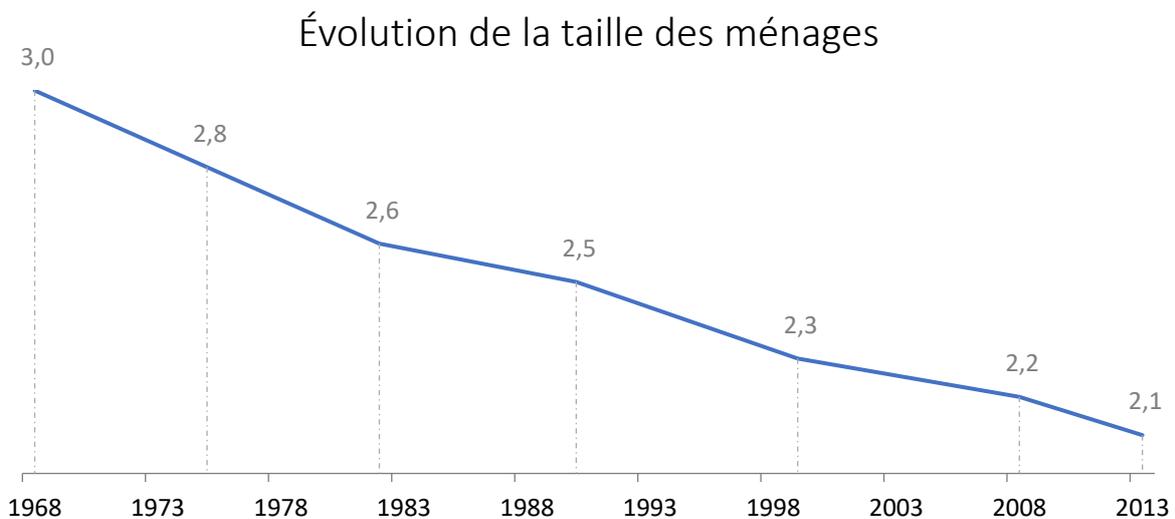
Aujourd'hui, ces mutations sont fortement visibles à Avallon, commune centre de la CCAVM, mais également dans d'autres communes de taille moins importante. **L'enjeu de demain sera donc de stabiliser voire d'inverser cette tendance en rendant le territoire plus attractif et dynamique**. Cela passera notamment par **un renforcement de la polarité d'Avallon et des bourgs-centres**, fortement sujet à un exode urbain en direction des communes périphériques.

## Sur le profil de la population

Comme de nombreux territoires ruraux, on observe **un vieillissement de la population**, accéléré par le départ des jeunes en études et une arrivée de retraités à la recherche d'un cadre de vie agréable.



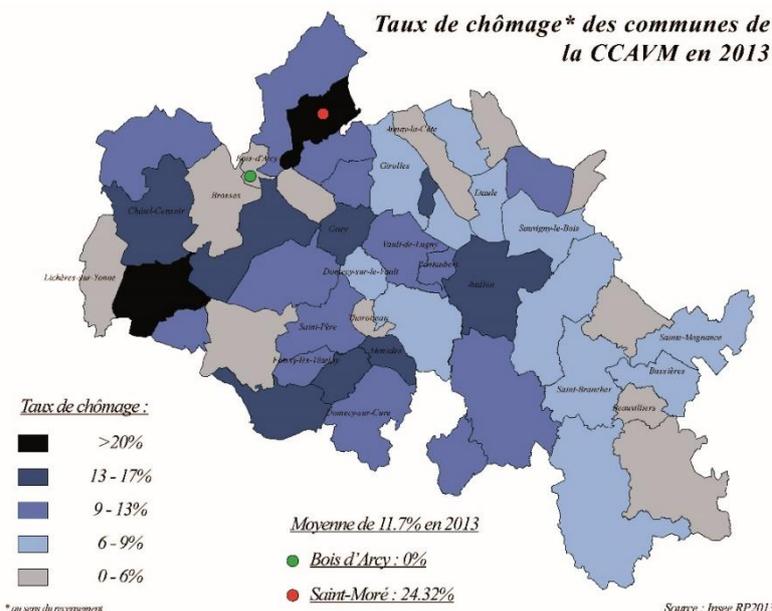
Le **deserrement des ménages est également un fait marquant**, bien que la moitié des ménages soient composés de structures familiales. Ceci pousse donc à produire plus de logements pour un nombre d'habitants qui décroît.



## Sur la population active

Le territoire connaît **une situation plus favorable que le département en matière de population active**. En effet, son taux d'actifs est supérieur à la moyenne départementale, en augmentation depuis 15 ans.

Le **chômage touche également moins le territoire**, même si cela peut cacher un exode rural des jeunes au moment des études, qui ne retournent que rarement dans le territoire. On peut en conclure que **le chômage résiduel est un chômage assez dur**.



## Sur les dynamiques économiques

Le tissu économique du territoire **se construit autour de gros employeurs** (groupe Schiever et Pneu Laurent), mais également **sur un tissu dense d'artisans locaux**, répartis sur l'ensemble du territoire.

**L'offre commerciale reste concentrée à Avallon**, avec la présence de grandes enseignes en périphérie et de petits commerces en centre-ville. Ceci confère au territoire une **densité commerciale supérieure à la moyenne nationale**, traduisant ainsi une attractivité commerciale portant au-delà de la CCAVM. **Toutefois, l'équilibre entre centre-ville et périphérie reste fragile et le pérenniser est un enjeu important**.

Le foncier économique est hétérogène ; certaines zones récentes sont de haute qualité, quand d'autres, plus datées, commencent à montrer des signes d'obsolescence. **Les requalifier et assurer l'optimisation foncière des nouvelles est un passage obligé**.

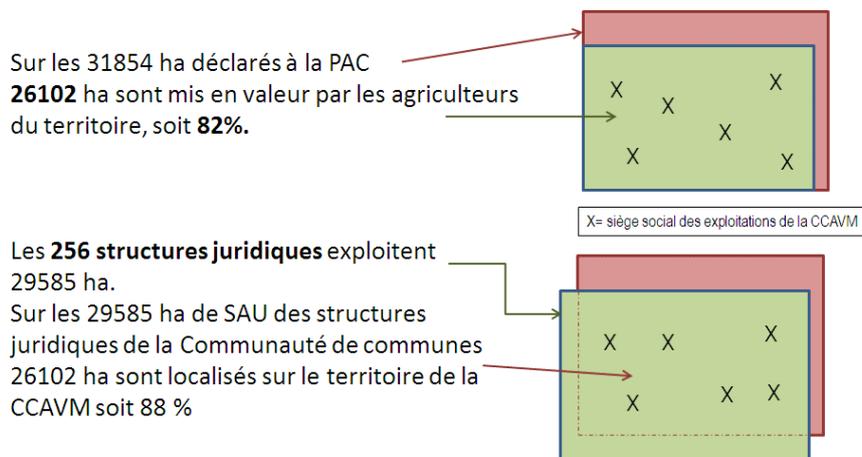


## Sur le tourisme

Le territoire est indubitablement touristique, avec de **nombreux hauts-lieux** comme Vézelay ou Avallon. Ceci permet d'avoir de **nombreux commerces de bouche et hébergements répartis sur l'ensemble du territoire**. Malgré cette offre, on note **une carence en hébergement de groupes**.

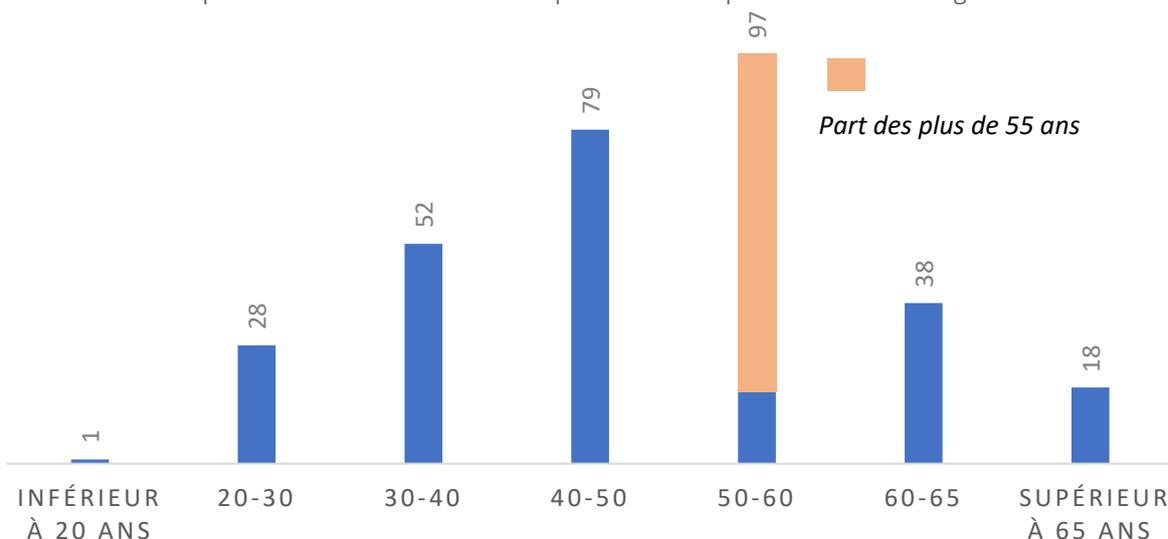
Toutefois, la difficulté à prolonger les séjours des excursionnistes, réussir à relier les sites entre eux et coordonner une saison culturelle foisonnante sont des sujets majeurs pour le territoire.

L'agriculture est un secteur vital pour le territoire en terme de valorisation de l'espace.



**La dimension économique de l'agriculture est fragilisée** par le facteur humain avec une **moenne d'âge élevée pour les chefs d'exploitation**. Sur le plan des filières agricoles, **le territoire est dépendant de l'extérieur mais son rôle dans l'occupation du sol demeure très important**. Les fonctions productives qui s'appuient sur les structures naturelles et paysagères du territoire sont en corrélation avec les petites régions agricoles.

Répartition des chefs d'exploitations par tranche d'âge



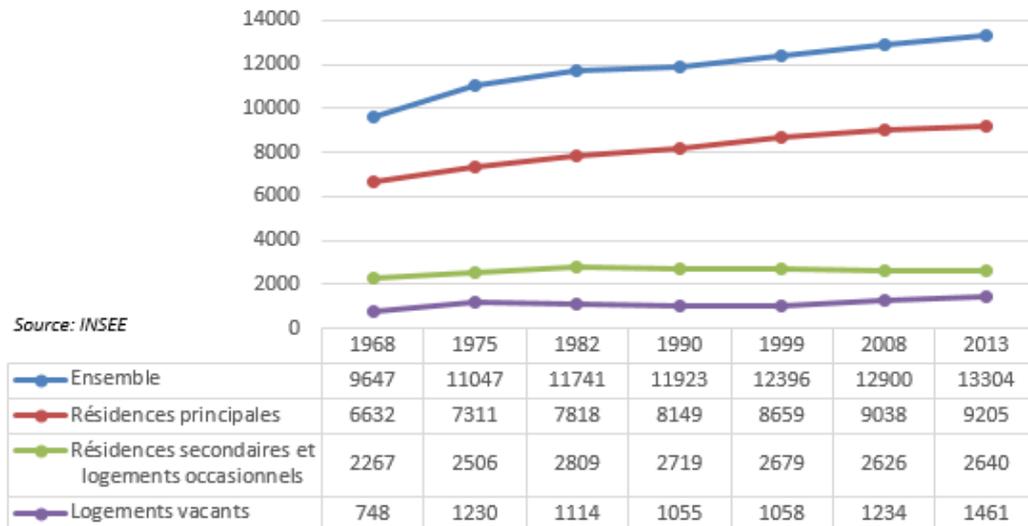
**Des jeunes entreprises sont prometteuses et portent l'envie de se saisir des opportunités de diversification des productions sur des circuits courts pour la commercialisation de leur production.** Grâce à une volonté politique locale d'accueil pour des porteurs de projets sur des créneaux peu consommateurs de foncier et à forte plus-value locale, l'agriculture pourra se conjuguer au pluriel avec différents visages allant de la production de masse sur de grandes structures à une agriculture locale alliant production, transformation et vente directe à l'échelle du bassin de vie.

## LOGEMENT

Pour résumer, le territoire de la CC AVALLON-VÉZELAY-MORVAN se caractérise par :

- Un parc de logements en constante augmentation depuis 1968

Évolution du parc de logements de la CC d'Avallon, Vézelay, Morvan par catégorie depuis 1968



- Une **prédominance de la maison** sur le territoire intercommunal, exceptée à Avallon (une majorité d'appartements)
- Un **parc principalement occupé par des propriétaires**, excepté à Avallon (majorité de locataires)
- **Une concentration du parc locatif social à Avallon**
- Un parc de **logement très ancien** (avant 1946) concentré sur le Vézélien et le Morvan, où la part de **résidences secondaires est également très importante**.
- Un parc plus récent, autour d'Avallon et le long de la RD606, où la résidence principale domine.
- **Un taux de vacance en hausse depuis 2008** (10,9 % en 2013), prenant la forme d'une vacance structurelle (manque de confort, vétusté, faibles performances énergétiques, etc.) et dû à un déclin de l'attractivité concernant certaines parties du territoire.
- Une dynamique de construction principalement dans l'est du territoire
- Une **prédominance des logements de grande taille sur la partie est de l'intercommunalité** liée à la construction de maisons individuelles (pavillons) et au phénomène de périurbanisation autour d'Avallon (foncier très attractif).
- Une **décorrélacion entre la taille des logements**, de plus en plus grande, et la **taille des ménages**, de plus en plus petite, bloquant le parcours résidentiel de certains ménages.

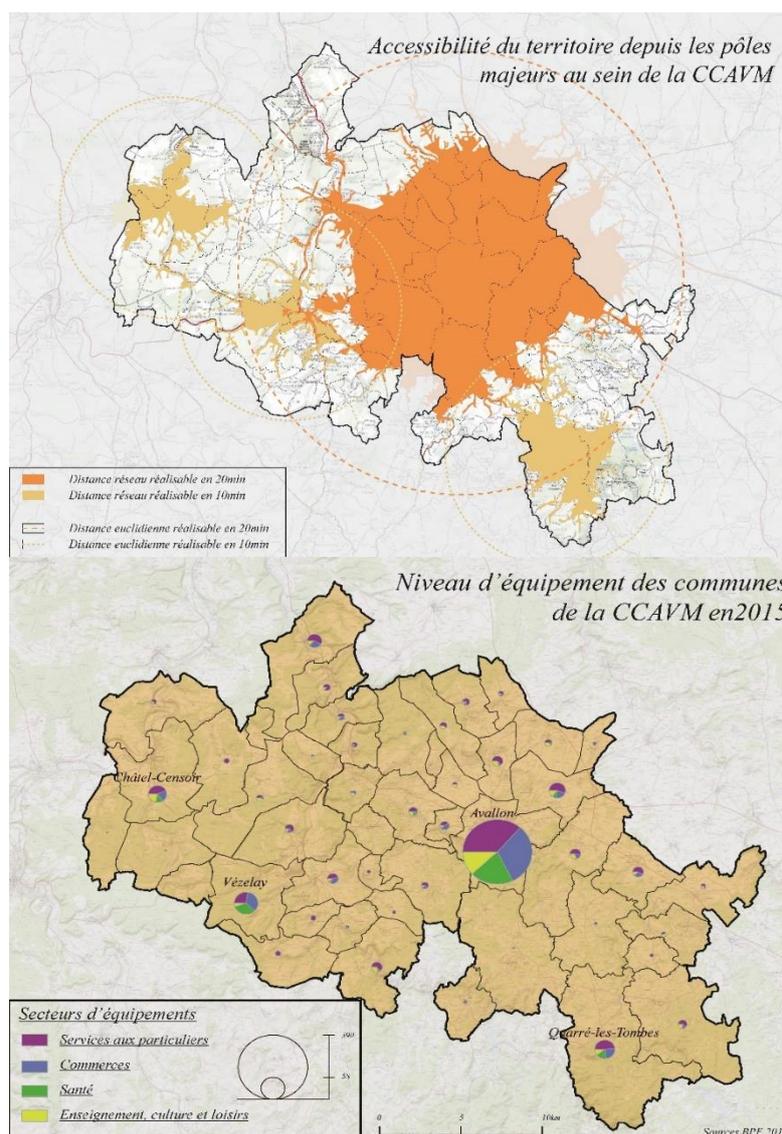
**Ce constat accentue la nécessité de s'appuyer sur les pôles, qui permettent de concentrer logements variés, services et commerces accessibles, offrant ainsi à chaque ménage une offre adaptée.**

## SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Le territoire est d'une manière générale **convenablement desservi**, du fait de l'autoroute A6 mais également d'un réseau de routes départementales bien distribuées, qui **permet à la moitié du territoire de rejoindre en moins de 20 minutes un pôle d'équipement** où trouver emploi, commerces et services.

Ces pôles constituent l'armature urbaine du territoire, avec un pôle central, Avallon, disposant de tous les commerces et services nécessaires à la vie du territoire (sous-préfecture, collèges, lycées, grandes surfaces, etc.) et de quatre pôles relais où les services quotidiens sont présents (Arcy-sur-Cure, Châtel-Censoir, Asquins-Saint-Père-Vézelay et Quarré-les-Tombes).

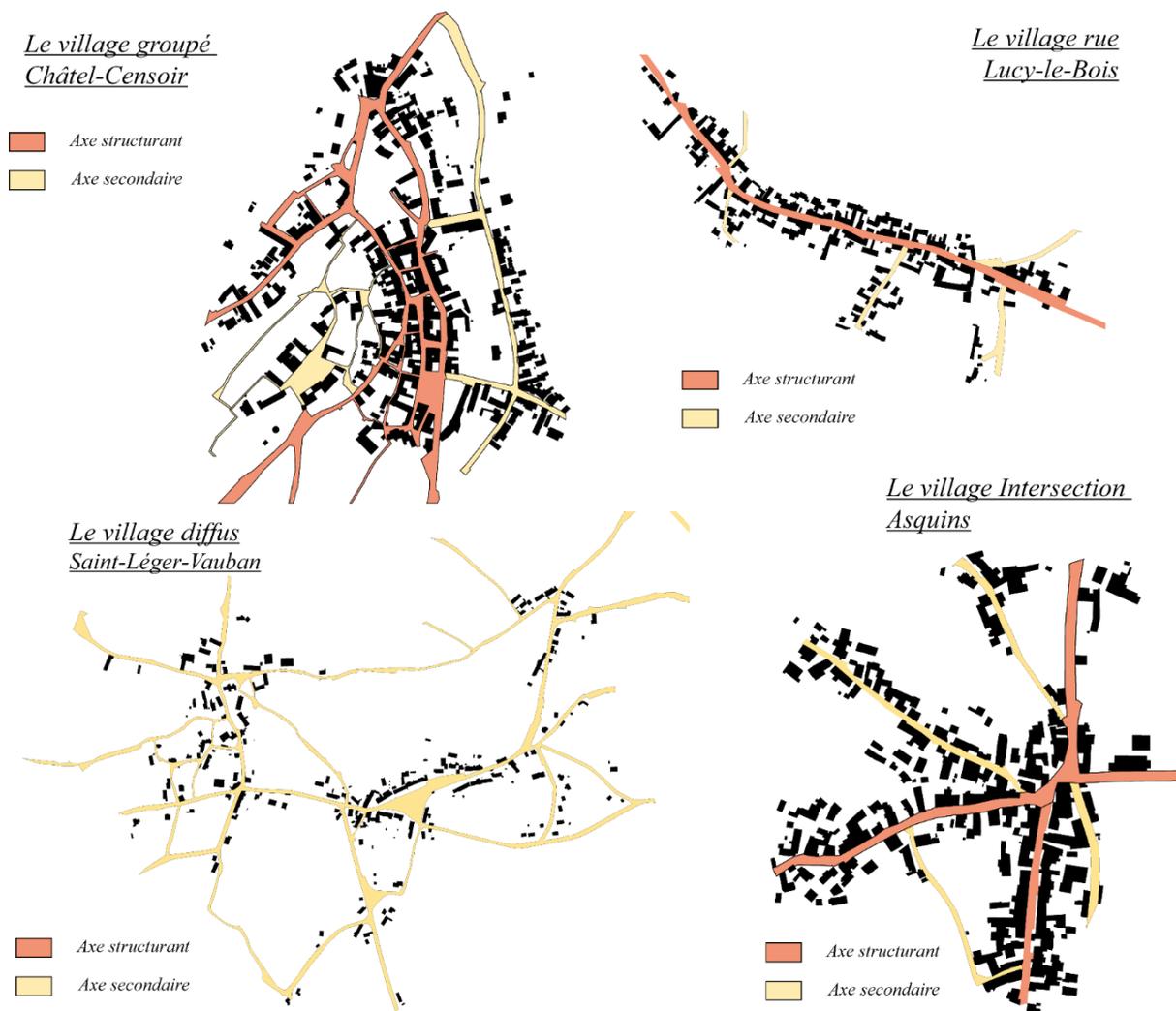
Toutefois, il convient de noter **la préoccupation des habitants quant à l'offre de soin** relativement insuffisante, que ce soit en généralistes comme en spécialistes, et **dont le maintien, voire le développement, est un enjeu prioritaire** pour le futur du territoire.



## ANALYSE URBAINE

Avec des secteurs paysagers et culturels très marqués, **le territoire bénéficie d'une richesse architecturale et urbaine certaine**, que ce soit dans les formes et fonctionnalités du bâti, ou par les matériaux utilisés (ex : granite pour le Morvan, pierre calcaire pour le Vézélien et l'Avallonnais).

Les villages ont des morphologies très identifiées : village rue, village éclaté, etc. Les villages de l'Avallonnais et du Vézélien sont groupés et façonnés par les cours d'eau, quand les communes du Morvan ont une disposition plus éclatée, du fait d'une omniprésence de l'eau en surface, favorisant l'implantation éparse de fermes. Vient enfin les villages « balcon », accrochés au rebord du plateau de Bourgogne, au nord d'Avallon.



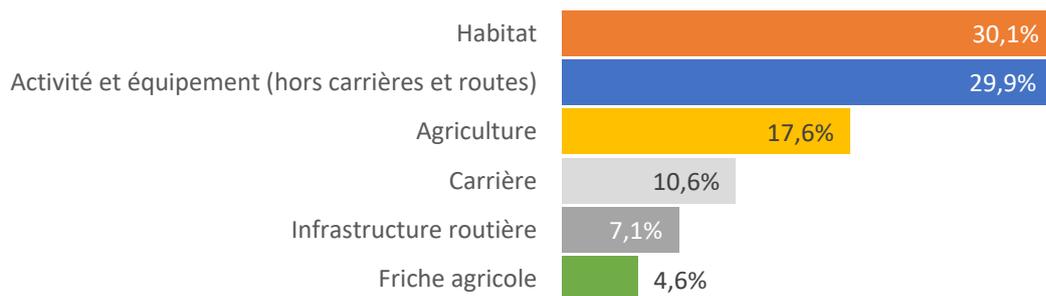
Enfin, il est établi que **la végétation est une composante importante du territoire**, même dans les centres-bourgs, lui conférant ainsi sa dimension rurale : aménagements paysagers, parcs et jardins, berges de cours d'eau, etc.

## CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'analyse de la consommation d'espace, réalisée en comparant les photographies aériennes de 2007 et de 2019, puis proratisée sur dix ans, révèle que **177,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, soit environ 18 ha/an.**

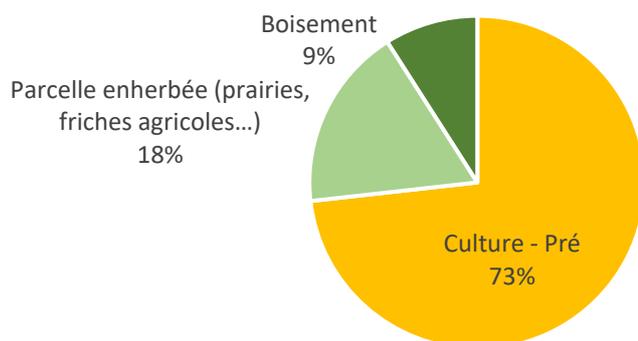
Concentrée sur le secteur d'Avallon, le long de la RD606 à l'est du territoire et sur le Morvan, l'artificialisation s'est principalement faite à destination de l'habitat et de l'activité économique et agricole ainsi que, dans une moindre mesure, pour l'exploitation de carrières, les infrastructures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

Destinations des espaces agricoles et naturels consommés les dix dernières années



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

Origine des espaces consommés les dix dernières années



Par ailleurs, **on observe que les nouvelles formes d'urbanisation sont très peu denses et très peu optimisées.** En effet, en moyenne la construction principale occupe moins de 8 % de la parcelle mobilisée.



Emprise totale : 2,2 ha Nombre de logements : 11

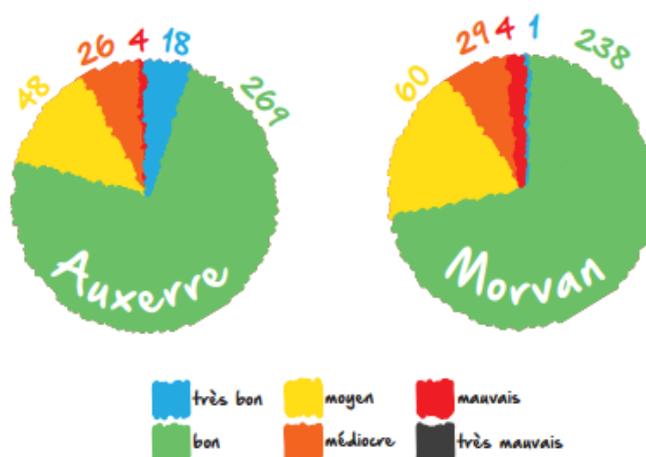
Densité : 5 logt/ha

### Sur le milieu physique

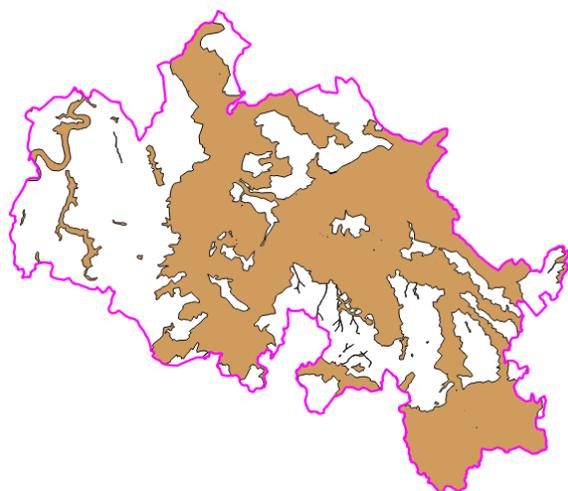
Le diagnostic environnemental conclue à **une qualité de l'air globalement correcte** sur le territoire, notamment du fait de la ruralité du territoire.

Les **masses d'eau superficielles** (cours d'eau, plans d'eau) **sont également de bonne qualité** chimique et écologique.

*Bilan 2015 de la qualité de l'air sur les stations d'Auxerre et de Morvan (part journée selon AtmoBFC)*



### Sur le milieu naturel et humain



**Plus de la moitié du territoire est concernée par une protection environnementale**, signe d'une **grande richesse écologique**. Ceci est lié à la variété des milieux écologiques : bocage, massifs forestiers, prairies calcicoles, etc.

De ce fait, la trame verte et bleue est riche, **variée et globalement bien préservée**, surtout dans le sud du territoire.

On note toutefois que l'assainissement des eaux usées est majoritairement individuel et **le collectif est parfois défaillant**, du fait de station initialement surdimensionnées ou obsolètes.

*Recouvrement des zonages écologiques sur la CCAVM*

Enfin, du fait de l'omniprésence de l'eau, **le territoire est sujet aux risques d'inondations** par débordement et ruissellement des principaux cours d'eau : Cousin, Cure, Yonne et Serein.

### Sur le paysage et le patrimoine

**Le territoire dispose de paysages riches et variés mais sous pression** du fait de l'urbanisation, près des bourgs, et des pratiques agricoles et sylvicoles, sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs **un patrimoine exceptionnel est présent impliquant toutefois de fortes mesures de protection**, notamment le site protégé du Vézélien et de nombreux périmètres de protection des monuments historiques.

Tous ces paramètres contribuent à **un cadre de vie de qualité** expliquant l'attractivité du territoire, notamment en matière de tourisme.

---

# Synthèse du PADD

---

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est la vision politique de l'aménagement du territoire de la CCAVM et de son devenir sur les quinze prochaines années. Il vise notamment à **répondre aux enjeux dressés par le diagnostic**.

*Pour plus de détails : cf. Pièce n°2 – Projet d'aménagement et de développement durables*

Le PADD s'articule autour de sept axes thématiques :

**Axe n°1 : Environnement et paysage**

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

**Axe n°2 : Démographie, habitat et architecture**

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

**Axe n°3 : Cadre de vie**

Maintenir la qualité des espaces publics  
Préserver le cadre rural et naturel  
Une prise en compte des risques et des nuisances

**Axe n°4 : Équipements, services et transports**

Favoriser le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication  
Organiser le développement du territoire par une hiérarchisation des pôles  
Améliorer l'offre de santé par un développement diversifié  
Garantir l'attractivité du territoire par une mise en valeur de l'offre culturelle et par un développement de l'offre en équipements de sports et de loisirs  
Assurer une mobilité fonctionnelle et de qualité

**Axe n°5 : Économie**

Établir un projet économique cohérent et réaliste  
Optimiser et moderniser les zones d'activités existantes  
Tendre vers une économie innovante et endogène

**Axe n°6 : Agriculture**

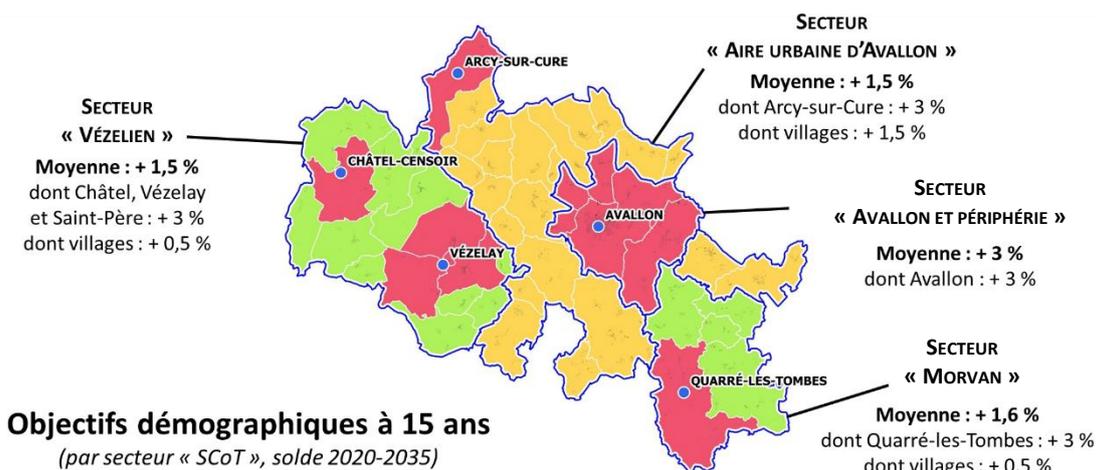
Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire  
Permettre une diversification de l'activité agricole

**Axe n°7 : Tourisme**

Positionner l'activité touristique comme acteur majeur de l'économie du territoire  
Accorder l'offre touristique avec le potentiel du territoire  
Préserver et valoriser la richesse patrimoniale comme marque identitaire du territoire et outil d'attractivité touristique

**Atteindre 3 % de croissance démographique sur la période 2020-2035** (soit +0,2 %/an) **pour la ville-centre et sa périphérie** (Avallon, Annéot, Étaule, Magny, Pontaubert et Sauvigny-le-Bois) **ainsi que les bourgs secondaires** (Châtel-Censoir, Quarré-les-Tombes, Asquins/Saint-Père/Vézelay) **et d'échelle locale** (Arcy-sur-Cure)

**Infléchir la dévitalisation des espaces ruraux**, sur la période 2020-2035, **avec un objectif de 1,5 %** (+0,1 %/an) **de croissance démographique pour les villages de l'aire urbaine d'Avallon et 0,5 %** (+0,03 %/an) **pour ceux du Vézélien et du Morvan**



**Produire environ 1 200 logements d'ici 2035** (réhabilitation et construction neuve) afin de répondre à l'évolution démographique du territoire

| Secteur                               | Besoin estimatif en logements |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Avallon et sa périphérie – 6 communes | 665                           |
| Bourgs secondaires – 6 communes       | 155                           |
| Bourg d'échelle locale – 1 commune    | 35                            |
| Villages – 35 communes                | 380                           |

**Reconquérir au minimum un tiers de la vacance excédentaire<sup>1</sup> du territoire entre 2020 et 2035**

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

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

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

<sup>1</sup> Vacance supérieure à 6 %, en deçà de ce chiffre la vacance est considérée comme « naturelle ».

Pour les constructions nouvelles, **tendre vers une densité moyenne minimale, adaptée au rang de la commune dans l'armature territoriale**

| Densités brutes <sup>2</sup> moyennes minimales |                        |
|---|------------------------|
| Avallon   | 25 logements / hectare |
| Première couronne d'Avallon                     | 15 logements / hectare |
| Bourg secondaire ou d'échelle locale            | 12 logements / hectare |
| Autre village                                   | 10 logements / hectare |

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

**Favoriser le développement économique sur l'ensemble du territoire**

**Porter les efforts sur Avallon et sa périphérie en matière d'industries lourdes et de grandes/moyennes surfaces commerciales**

**Développer le potentiel économique des pôles de proximité par le développement de l'activité artisanale, commerciale et touristique**

**Rompre avec la mono-activité agricole des espaces ruraux en permettant une diversification des activités**

**Favoriser la densification et/ou la requalification des espaces à vocation d'activités**

**Favoriser des formes et organisations économes en espaces pour les nouvelles zones d'activités**

À l'échelle du territoire, **réduire le rythme de consommation foncière pour l'activité économique**, y compris les équipements, **d'au moins 20 % entre 2020 et 2035** par rapport à la période de référence du SCoT du Grand Avallonnais (2002-2014)

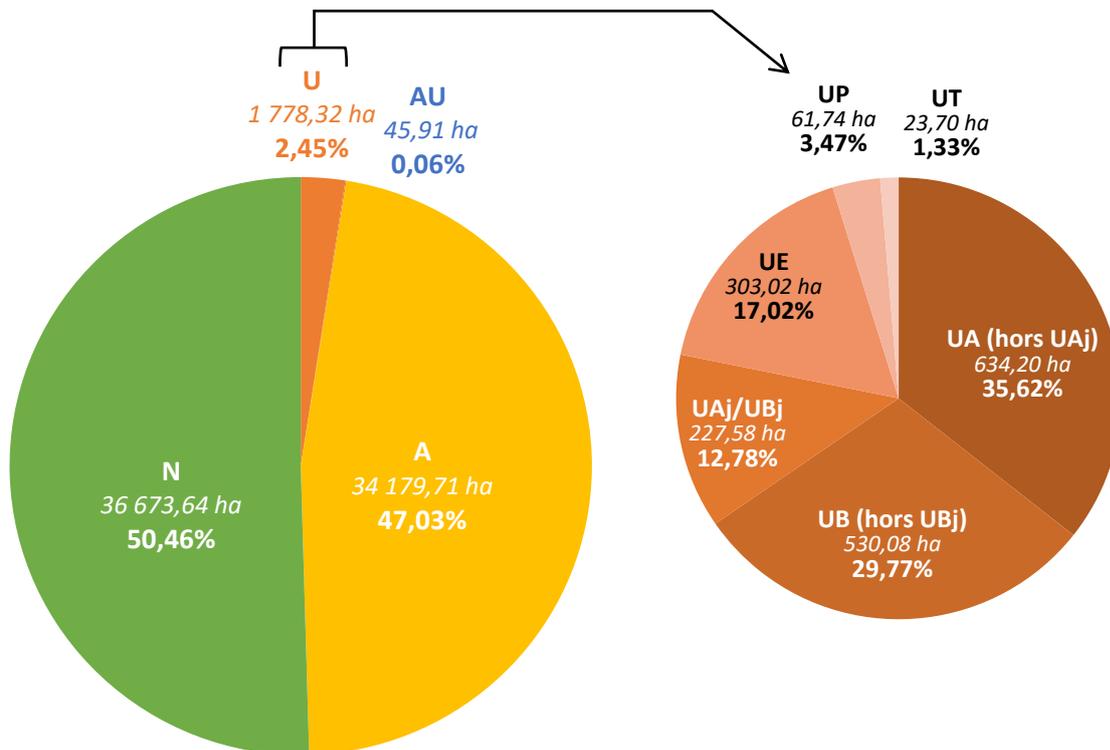
Le PADD est ensuite mis en œuvre au travers d'**Orientations d'aménagement et de programmation (OAP**, cf. pièce n°4) et d'un **règlement** (cf. pièces n°3a et 3b) qui viennent encadrer, au moyen de règles et de principes d'aménagement, les constructions et installations à venir.

<sup>2</sup> Rapport entre le nombre de logements et la superficie (en hectare) d'assiette totale d'un projet, c'est-à-dire incluant la voirie, les réseaux divers (VRD) et les espaces et équipements publics.

# Le règlement graphique avant évolutions

Pour rappel, le territoire de la CCAVM présente une surface de 72 709 ha<sup>3</sup>.

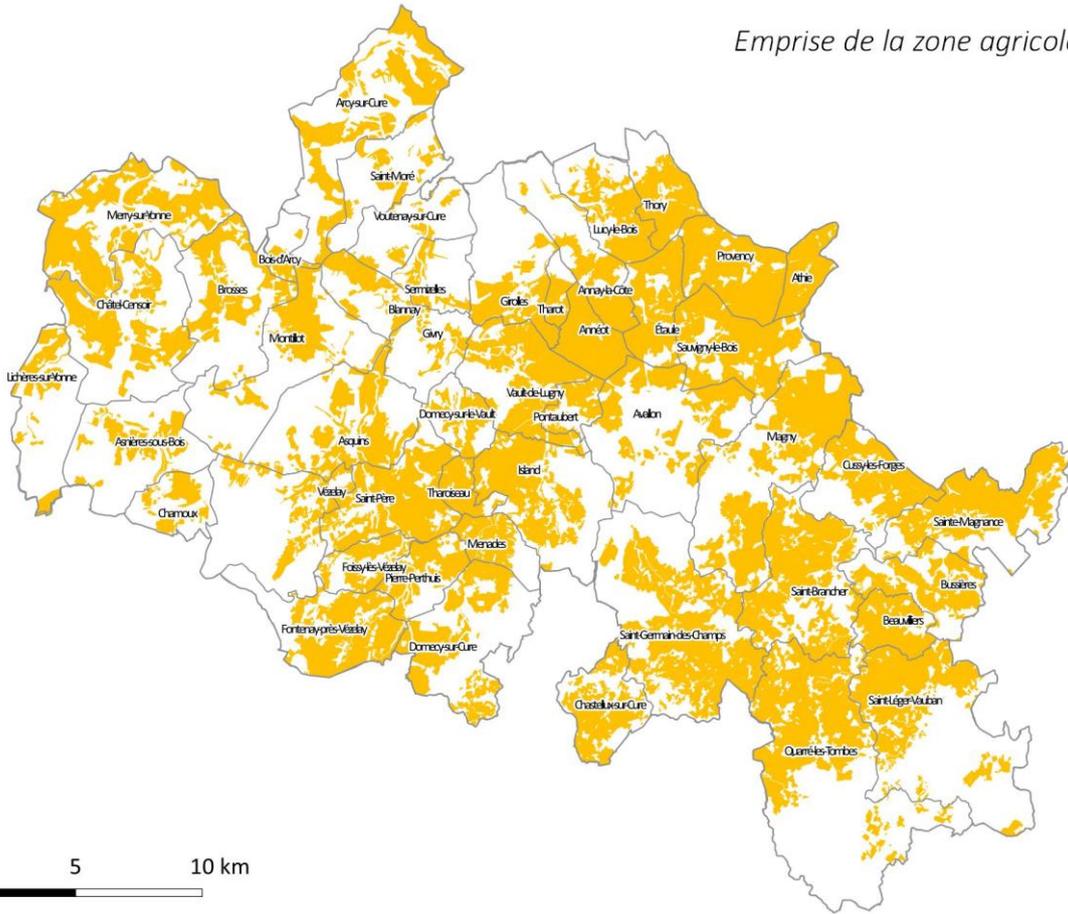
À la date d'approbation du PLUi, en avril 2021, les quatre grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U se répartissent de la manière suivante :



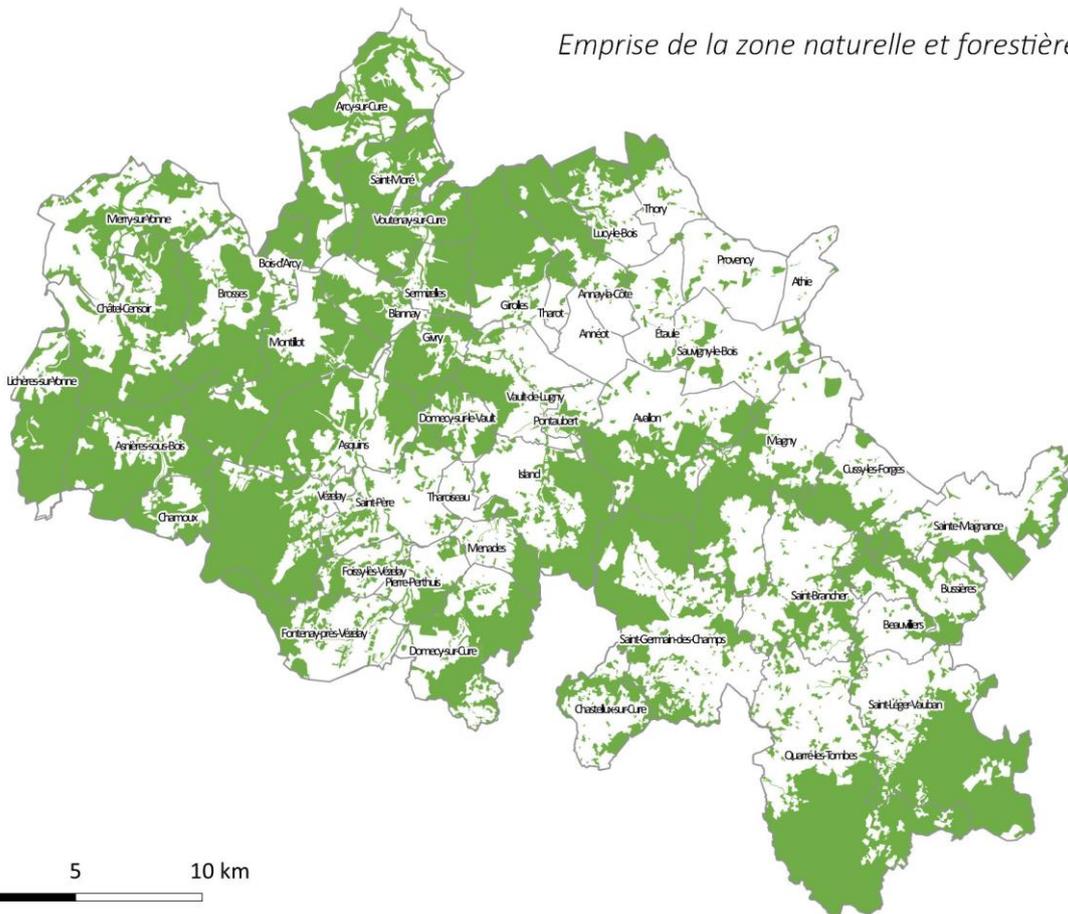
<sup>3</sup> Superficies calculées selon l'ellipsoïde GRS 1980 et le SCR Lambert93. Le Site patrimonial remarquable de Vézelay (31,74 ha) ne fait pas partie des superficies détaillées dans les diagrammes, étant considéré comme en dehors du PLUi.

| Type de zone | Surface (ha) | Zone  | Libellé                                    | Surface (ha)  |                |
|--------------|--------------|---|--|---|----------------|
| <b>A</b>     | 34 179,71    | A   | protégée                                   | 33 511,30   |                |
|              |              | Ac(a,m,v)   | Zone agricole                              | constructible pour l'activité agricole                  | 614,90         |
|              |              | Ap  |  | constructible pour les équipements                      | 53,37          |
|              |              | As1a  | STECAL                                     | 0,15  |                |
| <b>N</b>     | 36 673,64    | N   | protégée                                   | 36 444,09   |                |
|              |              | Nc(a,m,v)   | Zone naturelle                             | constructible pour l'activité agricole et sylvicole     | 10,64          |
|              |              | Nd  |  | dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois                    | 13,20          |
|              |              | Np  |  | constructible pour les équipements                      | 168,29         |
|              |              | Ns#   |  | STECAL (hors Nd et Nx)                                  | 26,53          |
|              |              | Nt  |  | dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon                  | 6,79           |
|              |              | Nx  |  | Aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage  | 4,10           |
| <b>U</b>     | 1 778,32     | UA(a,m,v)   |  | Zone urbaine  | mixte ancienne |
|              |              | UA(a,m,v)j  | Sous-secteur de jardin                     |   | 142,67         |
|              |              | UB(a,ar,m,v)  | mixte récente                              |   | 530,08         |
|              |              | UB(a,m,v)j  | Sous-secteur de jardin                     |   | 84,91          |
|              |              | UE(1,2,3,4,5)   | à vocation économique et d'équipement      |   | 265,44         |
|              |              | UEd   | dédiée à l'ISDND de Sauvigny-le-Bois       |   | 19,44          |
|              |              | UEh   | dédiée à l'activité hôtelière              |   | 7,20           |
|              |              | UEr   | dédiée à l'activité autoroutière           |   | 10,94          |
|              |              | UP  | dédiée aux équipements et services publics |   | 61,74          |
|              |              | UT  | dédiée aux jardins-terrasses d'Avallon     |   | 23,70          |
| <b>AU</b>    | 45,91        | 1AUB(a,m,v)   | Zone à urbaniser                           | à vocation mixte  | 24,45          |
|              |              | 1AUE(4,5,s)   |  | à vocation économique et d'équipement                   | 16,63          |
|              |              | 2AUB  |  | à vocation mixte nécessitant une évolution du PLUi      | 2,89           |
|              |              | 2AUE  |  | à vocation économique nécessitant une évolution du PLUi | 1,94           |
| <b>PSMV</b>  | 31,74        | Site patrimonial remarquable de Vézelay (non couvert par le PLUi) |  |   |                |
| <b>Total</b> |              | <b>72 709,32 ha*</b>  |  |   |                |

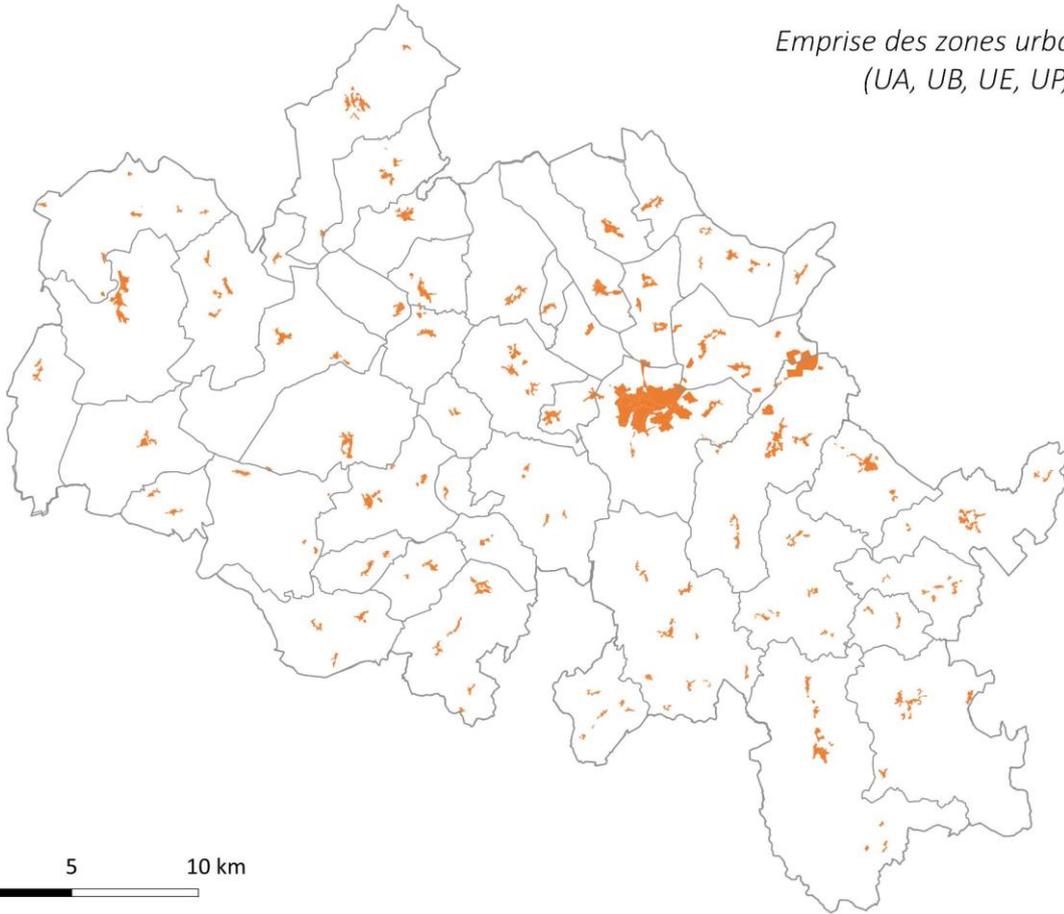
Emprise de la zone agricole (A)



Emprise de la zone naturelle et forestière (N)



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



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

