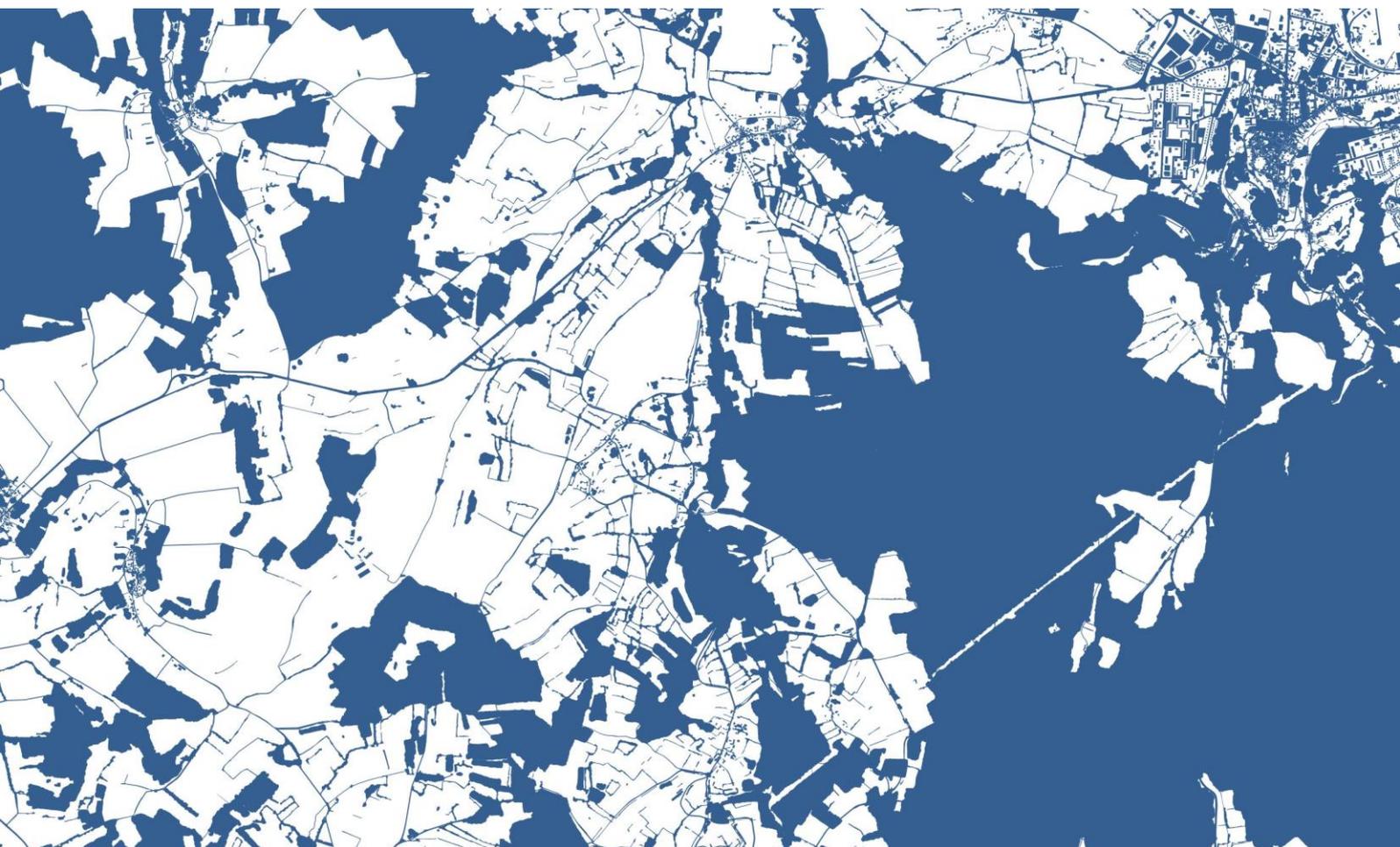




### 3. Évolutions apportées au document





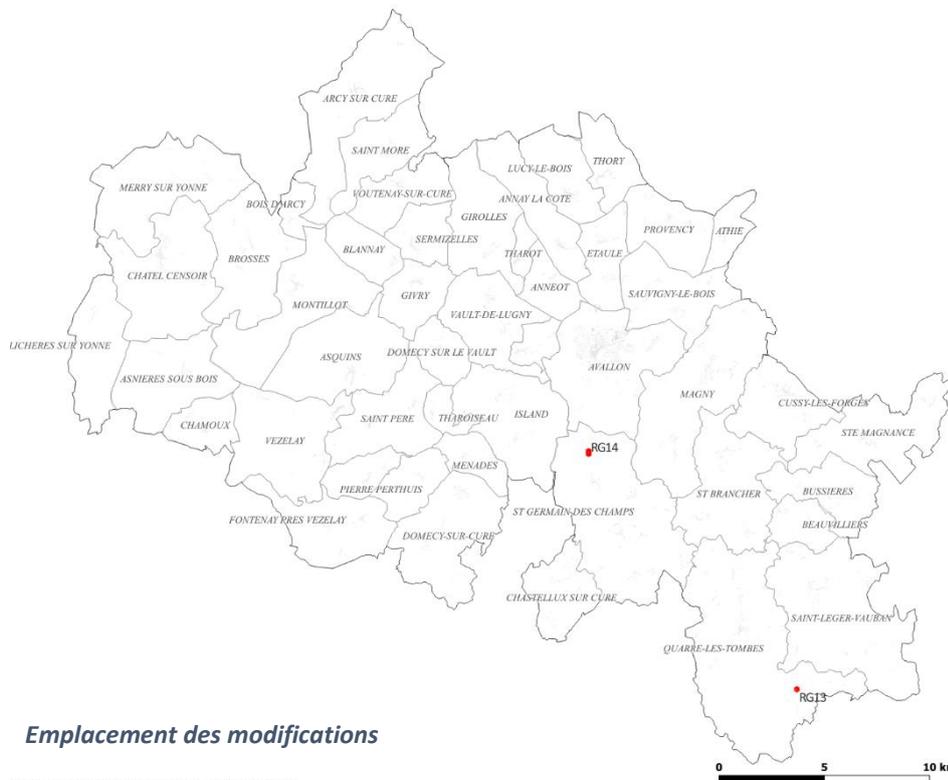
**Évolutions portant sur le règlement graphique..... 35**

RG13 - QUARRÉ-LES-TOMBES – Hameau des Guichards : hébergement touristique insolite, création d’un STECAL en zone agricole (A)	36
RG14 - SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS – Écart des Gâties : projet touristique, création d’un STECAL en zone agricole (A)	43
Impact des deux projets sur la ressource en eau	50



# Évolutions portant sur le règlement graphique

## Emplacement des modifications et impact sur les sites Natura 2000

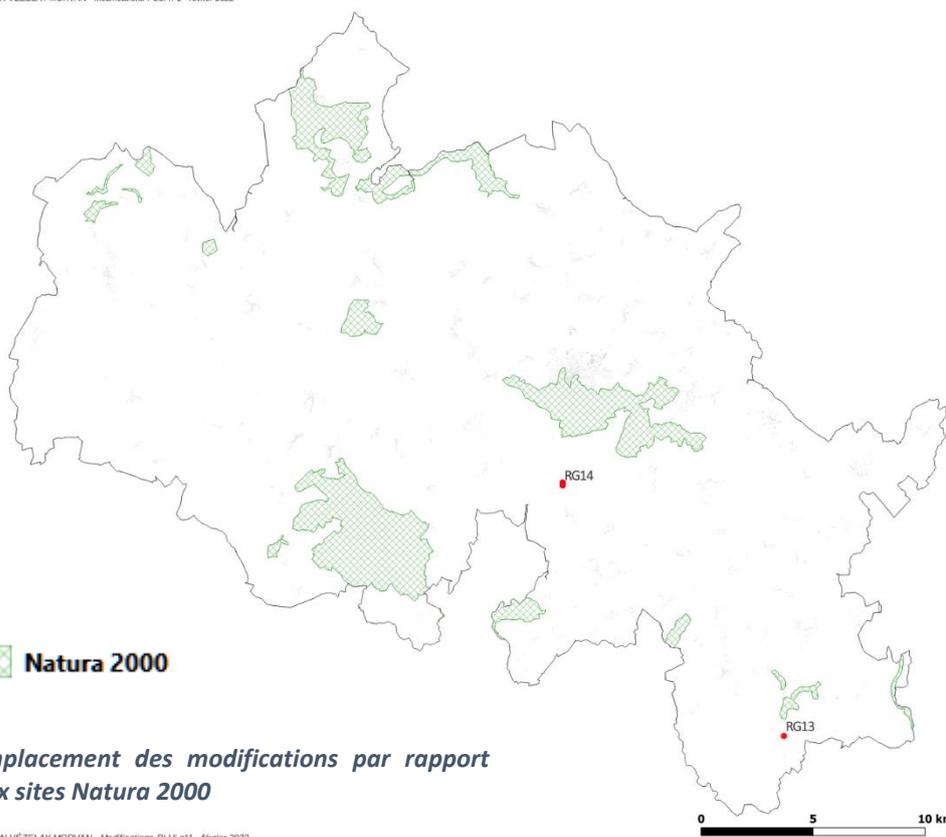


Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) concernent les communes de Quarré-les-Tombes (RG13) et Saint-Germain-des-Champs (RG14).

Aucune de ces modifications n'impacte de site Natura 2000.

### Emplacement des modifications

CC AVALLON-VÉZELAY-MORVAN - Modifications PLU n°1 - février 2022



### Emplacement des modifications par rapport aux sites Natura 2000

CC AVALLON-VÉZELAY-MORVAN - Modifications PLU n°1 - février 2022



-Deux dômes géodésiques pour 2 personnes



-Une pyramide de verre pour 2 personnes



-Une roulotte pour 4 personnes



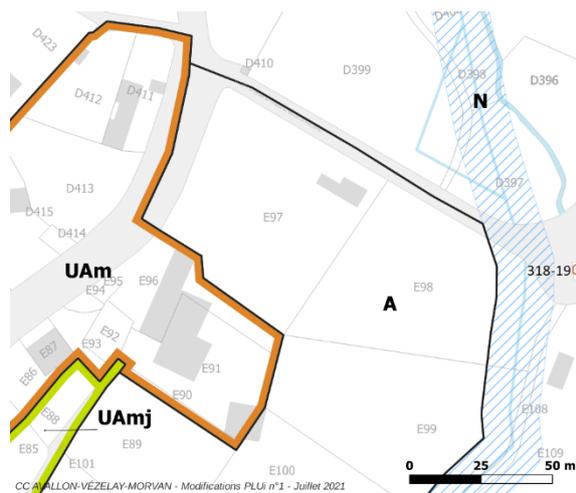
*Vue d'ensemble du terrain d'assiette du projet*

Au total, le projet s'établit sur une superficie hors-tout de 3 200 m<sup>2</sup> et vise à aménager au maximum 1000 m<sup>2</sup> de surface anciennement agricole, dont 350 m<sup>2</sup> de constructions (terrasses, piscine et habitats insolite). La parcelle se situe en ZNIEFF de type 1 « BOIS DE MONT, RUISSEAUX DES BLANCS ET DES MOINGEOTS » et **en secteur de suspicion de présence de zone humide (inventaire AESN).**

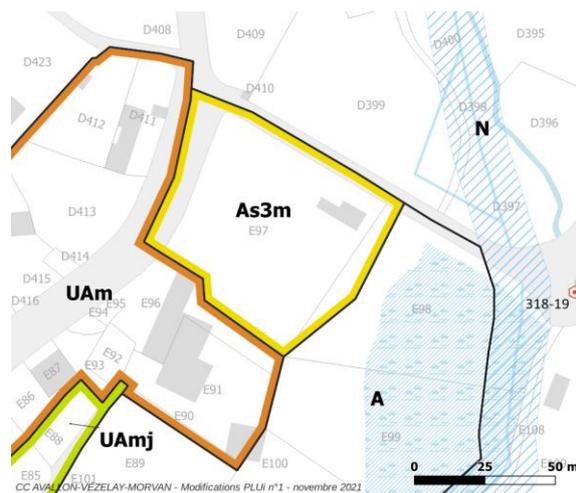


*Emplacement des cabanes (en jaune) vis-à-vis de la zone humide (en bleue)*

### Modifications apportées au règlement graphique



AVANT la modification



APRÈS la modification :  
Création d'un STECAL (As3m) de 0,49 ha  
Protection de la zone humide au titre du PLUi

### Modifications apportées au règlement écrit

Le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole est modifié pour autoriser les constructions liées à l'hébergement touristique en secteur As3m.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
(...)				
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	Ap, Ac, As1a, As2m2		As2m1, As3m

Dans la sous-section « INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS », les règles suivantes sont modifiées afin d'autoriser l'aménagement d'un terrain permettant l'accueil de roulottes et d'habitations légères de loisirs en secteur As3m :

**A-17A-18** 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 As2m1 et As3m.**

**A-18A-19** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, **excepté dans le secteur Ac et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole, et dans les sous-secteurs As2m1 et As3m.**

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété », la règle suivante est ajoutée, afin de permettre une implantation plus libre des habitations légères de loisirs envisagées au sein du projet :

#### Dans les sous-secteurs As2m et As3m :

**A-38** Les constructions, quelle que soit leur nature, peuvent être implantées librement sur l'unité foncière.

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Emprise au sol », une règle est insérée afin de limiter l’emprise au sol des constructions à 400 m<sup>2</sup> au sein du secteur As3m :

<b>As3m</b>	L’emprise au sol cumulée maximale des constructions est de 400 mètres carrés, comptés à partir de la date d’approbation du PLUi.
-------------	--

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Hauteur », une règle est insérée afin de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres au sein du secteur As3m, tout en autorisant un plancher bas à maximum 2 mètres du terrain naturel, en vue de permettre la réalisation de constructions sur pilotis :

<b>As3m</b>	La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres. La hauteur maximale du plancher bas est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel pour permettre les constructions en surplomb.
-------------	---

Dans la sous-section « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE », au paragraphe « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions », une règle concernant les constructions nouvelles est insérée afin de permettre l’implantation d’hébergements touristiques insolites par leur conception, qui n’aurait pas pu être autorisée par le règlement de droit commun :

**A-84A-90** Les règles suivantes ne s’appliquent pas aux habitations légères de loisirs implantées au sein des sous-secteurs As2m1 et As3m.

Dans la sous-section « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE », au paragraphe « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales » est insérée une règle obligeant les constructions à s’établir sur pilotis, afin de limiter l’impact sur le sol et garantir sa réversibilité, et garantissant la perméabilité aux eaux pluviales de la desserte interne au site (allées, stationnement) :

**Concernant le sous-secteur As3m :**

**A-126A-135** Les constructions, hors piscine et locaux techniques, doivent être implantées sur pilotis. Les aménagements liés à la desserte interne du site doivent être réalisés de manière à être perméables aux eaux pluviales.

#### *Impact du projet de modification du PLUi sur l’environnement*

La présente modification impacte un secteur ne présentant aucune protection patrimoniale. Aucune servitude, ni aucun risque n’y est également opposable. Le secteur se situe au sein de l’enveloppe urbaine du hameau. Le projet générateur de la modification (projet touristique) n’est pas de nature à générer de nuisances sonores/olfactives significatives, ou une augmentation significative des déchets. L’augmentation potentielle du trafic liée à l’activité touristique sera mesurée, du fait de la capacité d’accueil limitée du site (5 chambres, 14 personnes maximum).

#### *Consommations d’eau*

Le projet consiste en l’installation de cinq structures d’hébergement insolite, dans le but d’accueillir un total de 14 personnes. Chaque logement insolite sera installé sur une terrasse bois et disposera d’un chalet de 4 m<sup>2</sup> accolé à celui-ci, qui fera office de salle de bain privative et équipée de toilettes sèches, permettant ainsi de limiter la consommation d’eau inhérentes aux chasses d’eau. Par ailleurs, un récupérateur d’eau de pluie sera installé, afin de fournir l’eau nécessaire à l’arrosage de la végétation, aux WC situés à l’accueil et au nettoyage des VTT proposés à la location.

En partant du principe que les hébergements seront occupés à taux plein la moitié de l’année (ce qui est un scénario très optimiste, le taux d’occupation annuelle en Bourgogne-Franche-Comté étant de 22,8 % pour les

campings classés et de 39,4 % pour les meublés de tourisme<sup>4</sup>), on peut estimer une consommation d'eau annuelle maximale totale du projet de 370 m<sup>3</sup> pour 14 personnes<sup>5</sup>, sans tenir compte des économies d'eau réalisées par le recours aux toilettes sèches.

En ce qui concerne le projet de piscine, inscrit au projet initial, celui-ci ne semble plus opportun aux yeux du porteur de projet, notamment du fait de la clientèle ciblée et de l'esprit du produit touristique. Toutefois, afin de dimensionner au mieux la consommation d'eau théorique du projet, il convient de l'intégrer, si le porteur de projet changeait d'avis. Aussi, le projet initial prévoit une piscine d'environ 60 m<sup>2</sup>, soit un volume de 90 m<sup>3</sup>. En comptant sur le renouvellement de l'eau à hauteur d'un tiers par an<sup>6</sup>, cela représente une consommation annuelle moyenne de 30 m<sup>3</sup>.

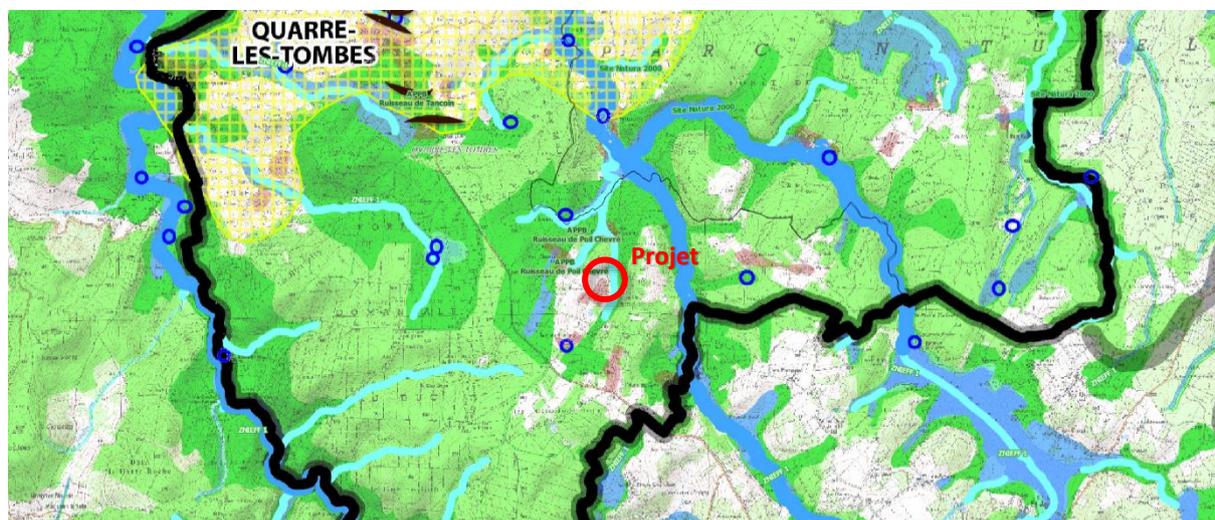
Par conséquent, au total, le projet pourrait générer une consommation annuelle maximale de 400 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de 1,05 % de la consommation en eau de la commune de Quarré-les-Tombes, ou 0,09 % pour la totalité du SIAEP Terre-Plaine-Morvan. Cela démontre donc l'impact négligeable que représente ce projet sur la ressource en eau.

#### Milieux naturels

Le secteur s'inscrit au sein d'une ZNIEFF de type 1 « Bois de Mont, ruisseaux des Blancs et des Moingeots » et accueille une zone humide. **L'emplacement du projet a été modifié pour tenir compte de la zone humide et ainsi éviter de l'impacter directement.**

Au total, le projet s'établit sur une superficie hors-tout de 3 200 m<sup>2</sup> et vise à aménager au maximum 1000 m<sup>2</sup> de surface anciennement agricole, dont 350 m<sup>2</sup> de constructions (terrasses, piscine et habitats insolite). La réalisation de constructions légères limite l'impact sur les sols. Le règlement du STECAL imposera que les différents aménagements soient perméables aux eaux de pluie et, si possible, que les constructions soient réalisées sans fondation (ex : sur pieux), afin de préserver le sol et garantir la réversibilité du terrain.

**La zone humide, délimitée grâce à une étude de sol, sera protégée au titre du PLUi.** La ripisylve et le cours d'eau, situés à l'est du secteur, sont déjà protégés au titre du PLUi.



*Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux (TVB du SCoT du Grand Avallonnais)*

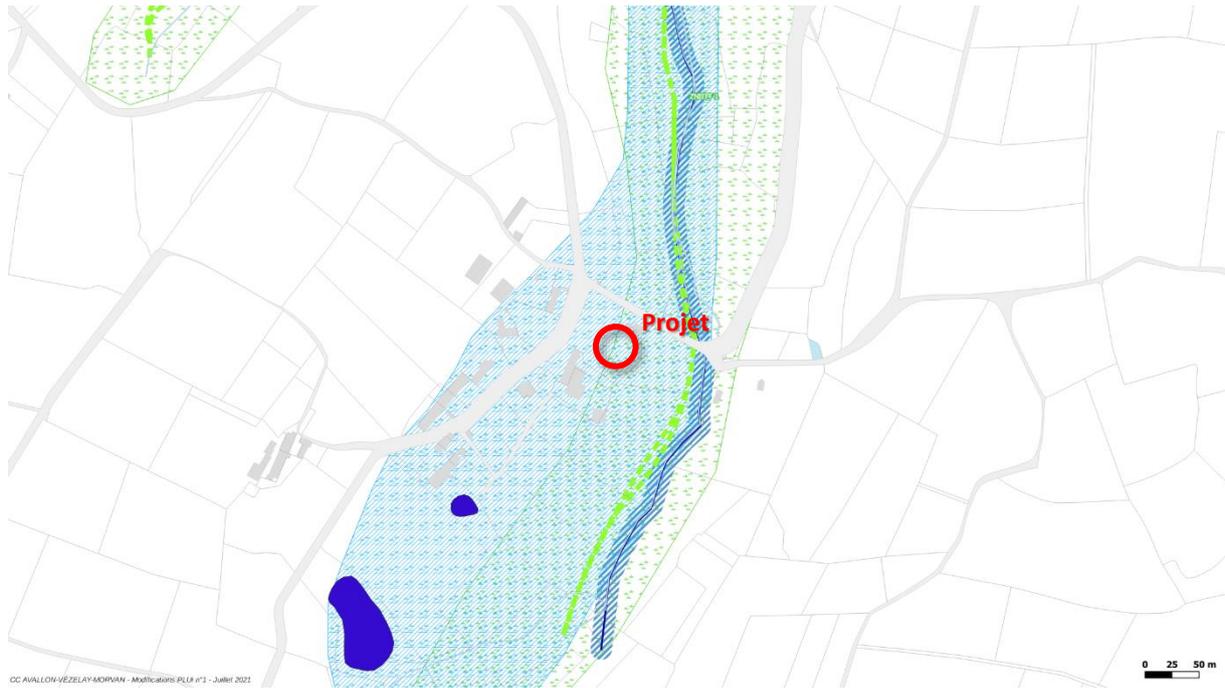
<sup>4</sup> <https://pro.tourisme-yonne.com/la-fr%C3%A9quentation-2>

<sup>5</sup> Selon l'INSEE, en 2012, un Français consommait en moyenne 145 L d'eau par jour, soit 52 m<sup>3</sup> par an, tous usages confondus.

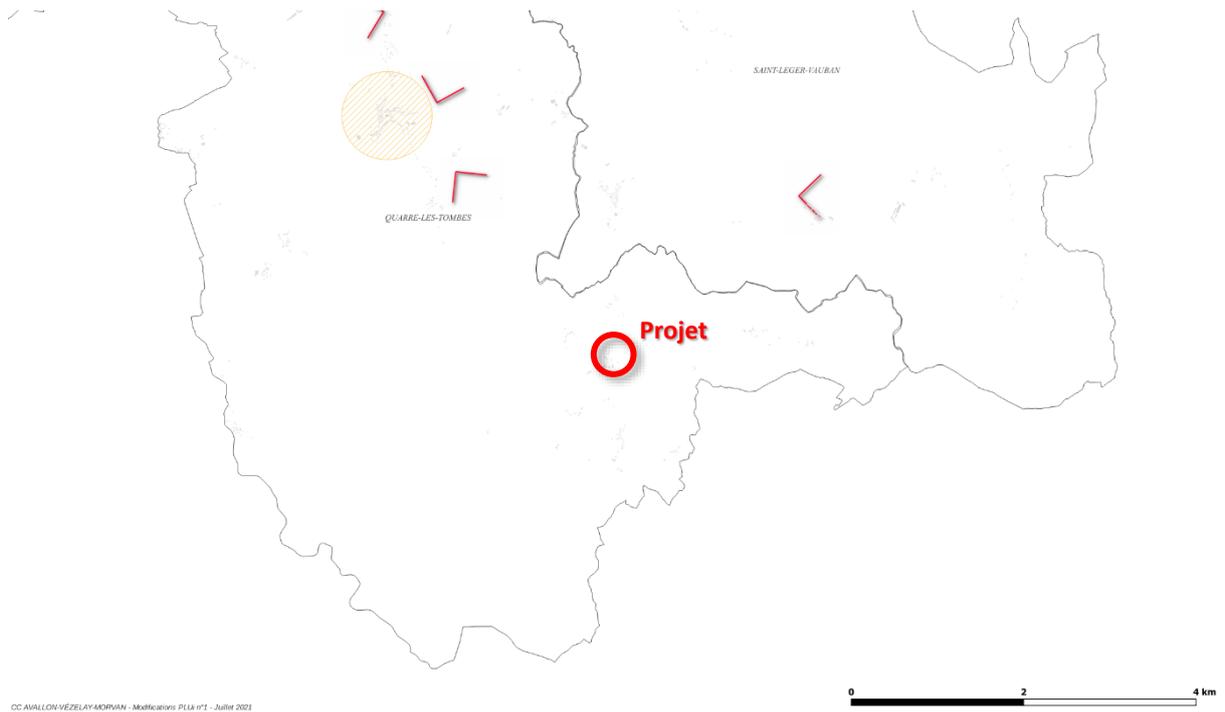
<sup>6</sup> Volume communément admis par les professionnels du secteur :

<https://www.piscines-de-france.fr/faq/la-consommation-deau-dune-piscine/>

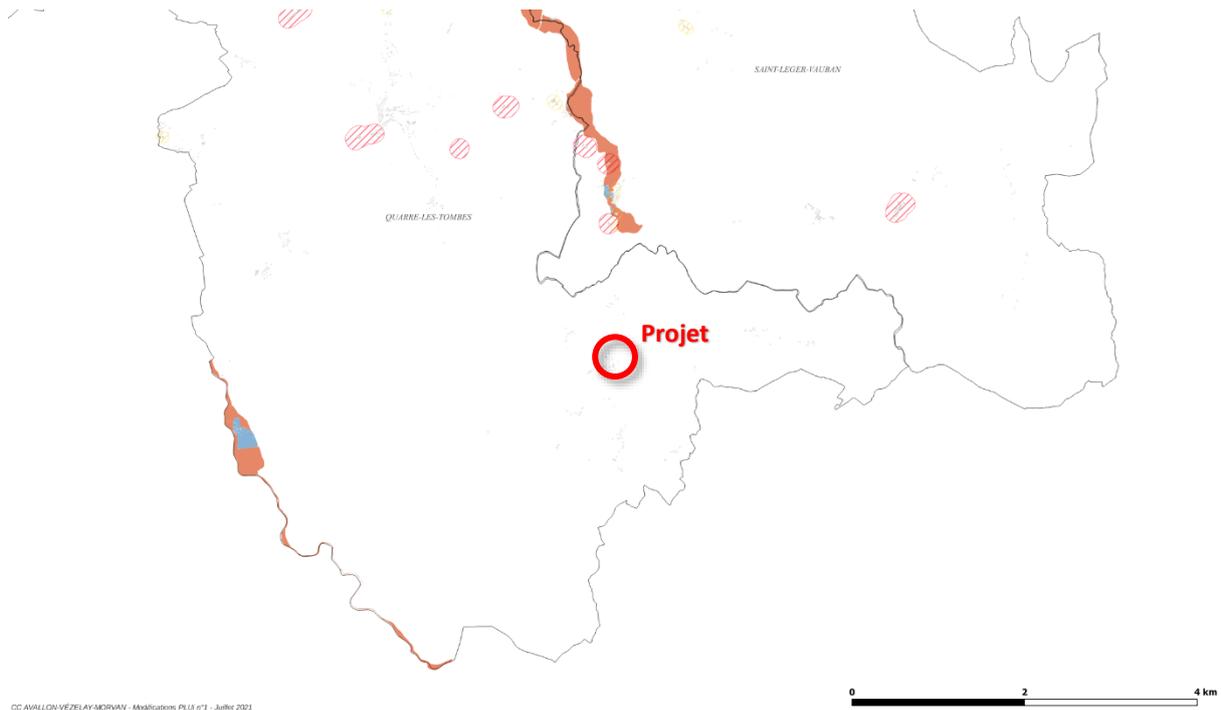
[https://www.guide-piscine.fr/remplir-la-piscine/consommation-en-eau-d-une-piscine-4852\\_A](https://www.guide-piscine.fr/remplir-la-piscine/consommation-en-eau-d-une-piscine-4852_A)



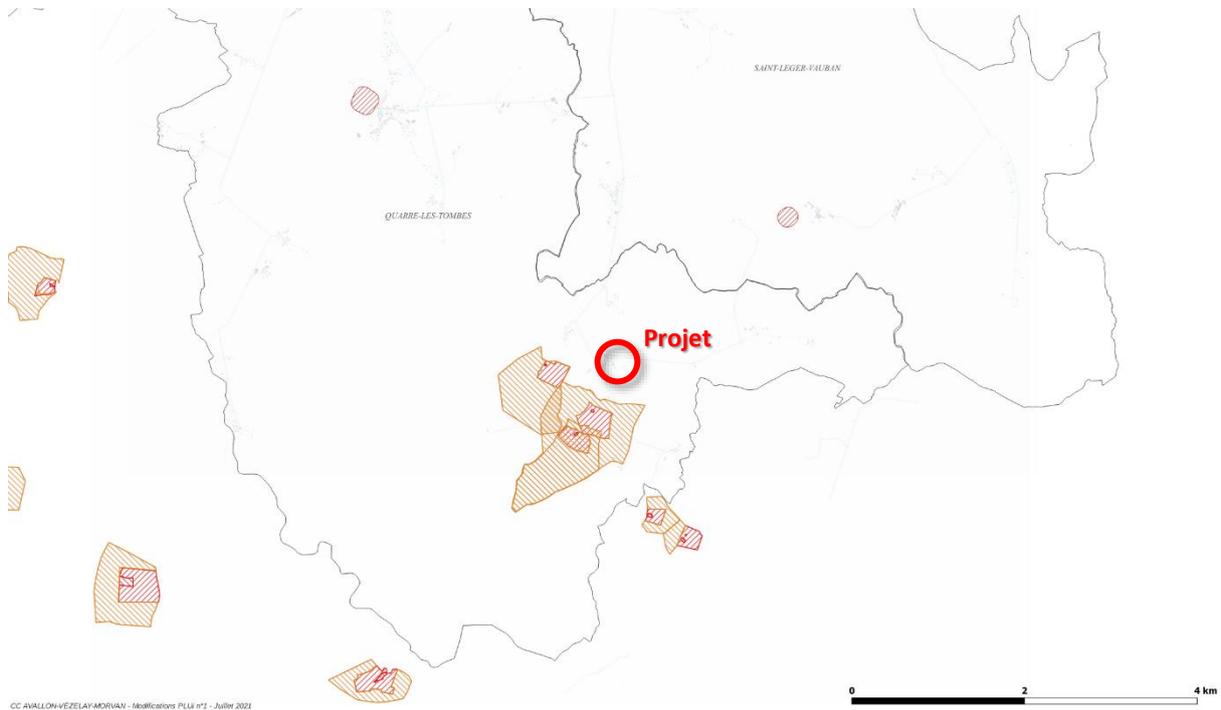
*Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux  
(ZNIEFF de type 1, inventaire des zones humides potentielles de l'AESN)*



*Emplacement du projet par rapport aux enjeux patrimoniaux et paysagers  
(périmètres de protections MH, sites classés et inscrits, et points de vue remarquables identifiés au SCoT)*



*Emplacement du projet par rapport aux enjeux de risques et de nuisances  
(PPRi, PHEC, infrastructures classées à grande circulation, classement sonore des infrastructures de transports, périmètres de réciprocité des exploitations agricoles)*



*Emplacement du projet par rapport aux autres servitudes d'utilité publique  
(protections de captage d'eau potable, périmètre d'éloignement des cimetières, canalisations de gaz et électrique, périmètre d'éloignement de l'ISDND de Sauvigny-le-Bois)*

## RG14 - SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS – Écart des Gâties : projet touristique, création d'un STECAL en zone agricole (A)

L'écart des Gâties, à Saint-Germain-des-Champs, accueille un projet de développement touristique, notamment lié au tourisme d'affaire. Le projet de développement n'étant pas suffisamment mature à l'heure de l'élaboration du PLUi, il n'a pas été intégré avant l'approbation.



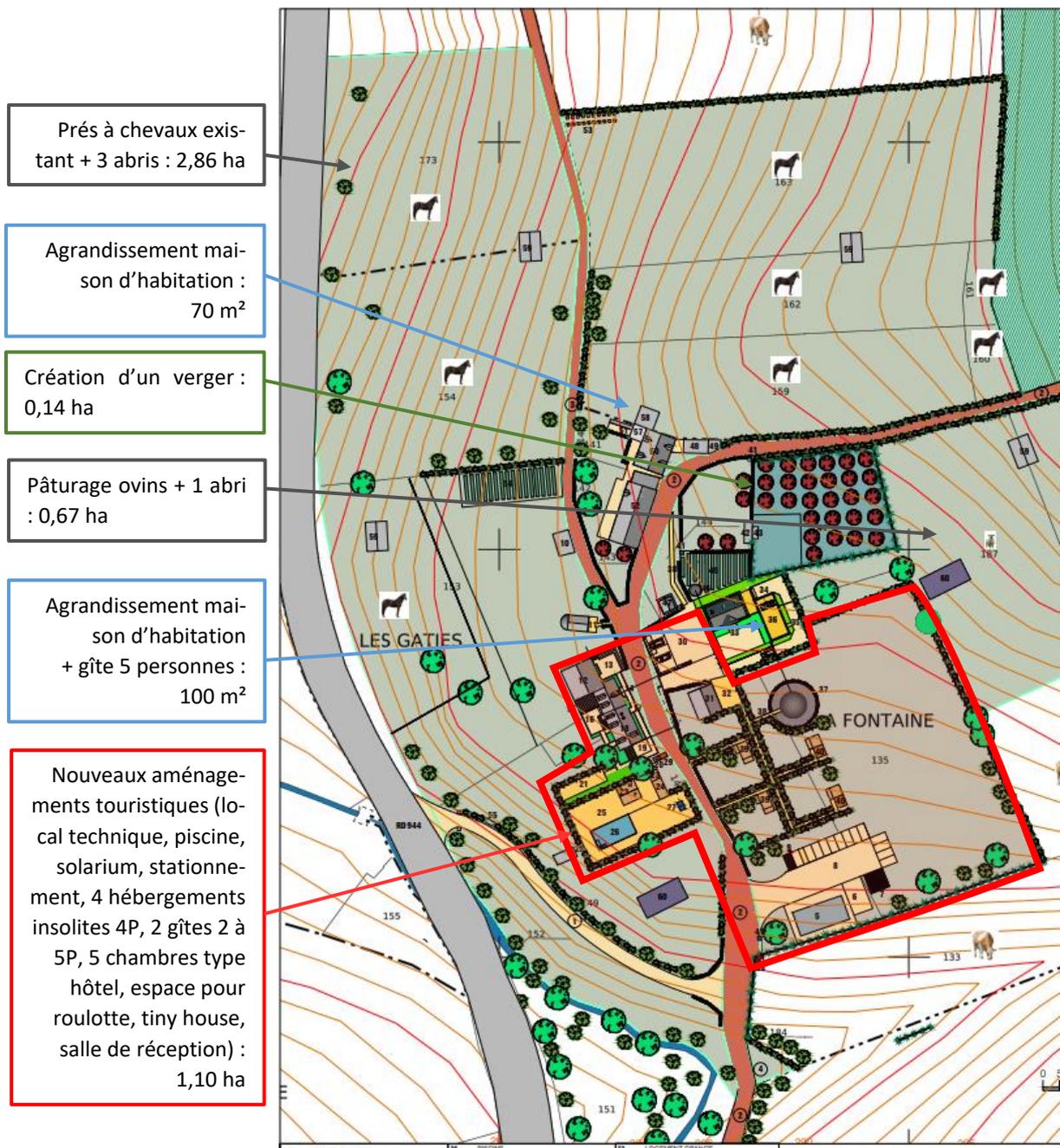
*Vue aérienne des parcelles concernées par la présente modification (en rouge), geoportail.gouv.fr, IGN 2020*

Maintenant que le projet d'ensemble est stabilisé, l'objet de la présente modification est de créer un STECAL pour autoriser le développement touristique du hameau, dans le respect de l'environnement et du paysage local.

Le projet envisagé prévoit l'agrandissement de la maison du gérant comprenant la création d'un gîte de 5 personnes, la création de gîtes (1 dans le pigeonnier existant + 4 chalets de 2 à 4 personnes), l'aménagement d'espaces de loisirs (terrain de pétanque, piscine, sauna) et l'installation de divers locaux de stockage, le tout en conserver l'esprit groupé du hameau. L'emprise au sol bâtie autorisée sera d'environ 500 m<sup>2</sup> au maximum et la superficie aménagée (emplacements camping, allées, solarium, etc.) d'environ 5000 m<sup>2</sup> au maximum.

En plus du STECAL principal « As2m1 », un sous-secteur « As2m2 » sera créé afin d'y autoriser uniquement les abris pour chevaux (actuellement interdits en zone A si la personne n'est pas agricultrice).





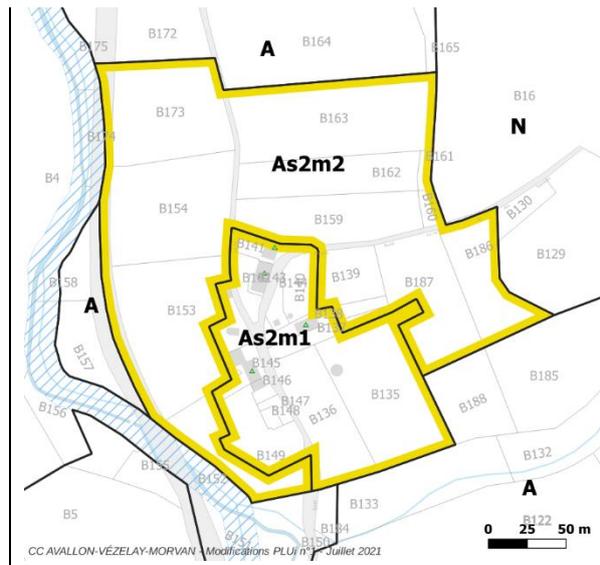
Plan d'ensemble du projet de développement touristique des Gâties



Modifications apportées au règlement graphique :



AVANT la modification



APRÈS la modification :  
Création d'un STECAL de 5,74 ha  
dont sous-secteur As2m1 de 1,60 ha  
dont sous-secteur As2m2 de 4,14 ha

Modifications apportées au règlement écrit :

Le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole est modifié pour autoriser les constructions liées au logement, à l'hébergement touristique, à la réception du public (salle de réception) et aux bureaux en secteur As2m :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Habitation	Logement	Ap, As1a, As3m	A (2), Ac (2)	As2m1 As2m2 (4)
		(...)		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ap, Ac, As1a, As2m2		As2m1, As3m
		(...)		
	Autres équipements recevant du public	A, Ac, Ap, As1a, As3m, As2m2		As2m1
		(...)		
secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	A, Ac, Ap, As1a, As3m, As2m2		As2m1

La condition 4 applicable au sous-secteur As2m2 est précisée dans la sous-section « INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS » :

- A-16 Condition (4) :** Seules sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- les abris pour animaux d'une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère inférieure ou égale à 2,30 mètres, et ouverts sur au moins un côté.
  - les dispositifs de production d'énergies renouvelables nécessaires à l'autoconsommation de l'écart des Gâties.

Dans la sous-section « INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS », les règles suivantes sont modifiées afin d'autoriser l'aménagement d'un terrain permettant l'accueil de roulotte et d'habitations légères de loisirs dans le sous-secteur As2m1 :

- A-17A-18** 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 As2m1 et As3m.**
- A-18A-19** L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est interdit, **excepté dans le secteur Ac et ses sous-secteurs, s'il est nécessaire à l'activité agricole, et dans les sous-secteurs As2m1 et As3m.**

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété », la règle suivante est ajoutée, afin de permettre une implantation plus libre des constructions envisagées au sein du projet :

**Dans les sous-secteurs As2m et As3m :**

- A-38** Les constructions, quelle que soit leur nature, peuvent être implantées librement sur l'unité foncière.

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Emprise au sol », deux règles sont insérées afin de limiter l'emprise au sol des constructions à 700 m<sup>2</sup> au sein du sous-secteur As2m1 (projet touristique) et à 400 m<sup>2</sup> au sein du sous-secteur As2m2 (abris pour animaux et dispositifs producteurs d'énergies renouvelables) :

<b>As2m1</b>	L'emprise au sol cumulée maximale des constructions est de 700 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
<b>As2m2</b>	L'emprise au sol cumulée maximale des constructions est de 400 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Hauteur », deux règles sont insérées afin de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres au sein du sous-secteur As2m1, tout en autorisant un plancher bas à maximum 1 mètre du terrain naturel, en vue de permettre la réalisation de constructions sur pilotis, et à 3 mètres en sous-secteur As2m2 :

<b>As2m1</b>	La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres. La hauteur maximale du plancher bas est limitée à 1 mètre par rapport au terrain naturel pour permettre les constructions en surplomb.
<b>As2m2</b>	La hauteur maximale des constructions est de 3 mètres.

Dans la sous-section « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE », au paragraphe « Les toitures », une exception est insérée afin d'autoriser les toitures plates sur les constructions au sein du sous-secteur As2m1, à condition qu'elles soient végétalisées ou disposent d'installations productrices d'énergies renouvelables (ex : panneaux solaires) :

**Dans le sous-secteur As2m1 :**

- A-105** Les toitures plates sont autorisées quelle que soit la nature de la construction sur laquelle elles sont implantées, à condition que des dispositifs de production d'énergies renouvelables y soient implantés pour au moins le tiers de leur surface ou d'être végétalisées.

Dans la sous-section « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE », au paragraphe « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions », une règle concernant les constructions nouvelles est insérée afin de permettre l'implantation d'hébergements touristiques insolites par leur conception, qui n'aurait pas pu être autorisée par le règlement de droit commun :

**A-84A-90** Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs implantées au sein des sous-secteurs As2m1 et As3m.

#### *Impact du projet de modification du PLUi sur l'environnement*

La présente modification impacte un secteur ne présentant aucune protection patrimoniale. Aucune servitude, ni aucun risque n'y est également opposable. Le secteur se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine mais s'appuie sur un écart. Le projet générateur de la modification (projet touristique) n'est pas de nature à générer de nuisances sonores/olfactives significatives, ou une augmentation significative des déchets. L'augmentation potentielle du trafic liée à l'activité touristique sera mesurée, du fait de la capacité d'accueil limitée du site (6 hébergements, 30 personnes maximum).

Le secteur se situe toutefois à proximité d'une ZNIEFF de type 1 « Ruisseaux, bocage et mares de Montmardelin » et se situe à proximité (en haut de versant) d'un cours d'eau considéré comme réservoir de biodiversité sans statut par le SCoT du Grand Avallonnais, le dimensionnement du projet ne devrait toutefois pas perturber ces éléments.

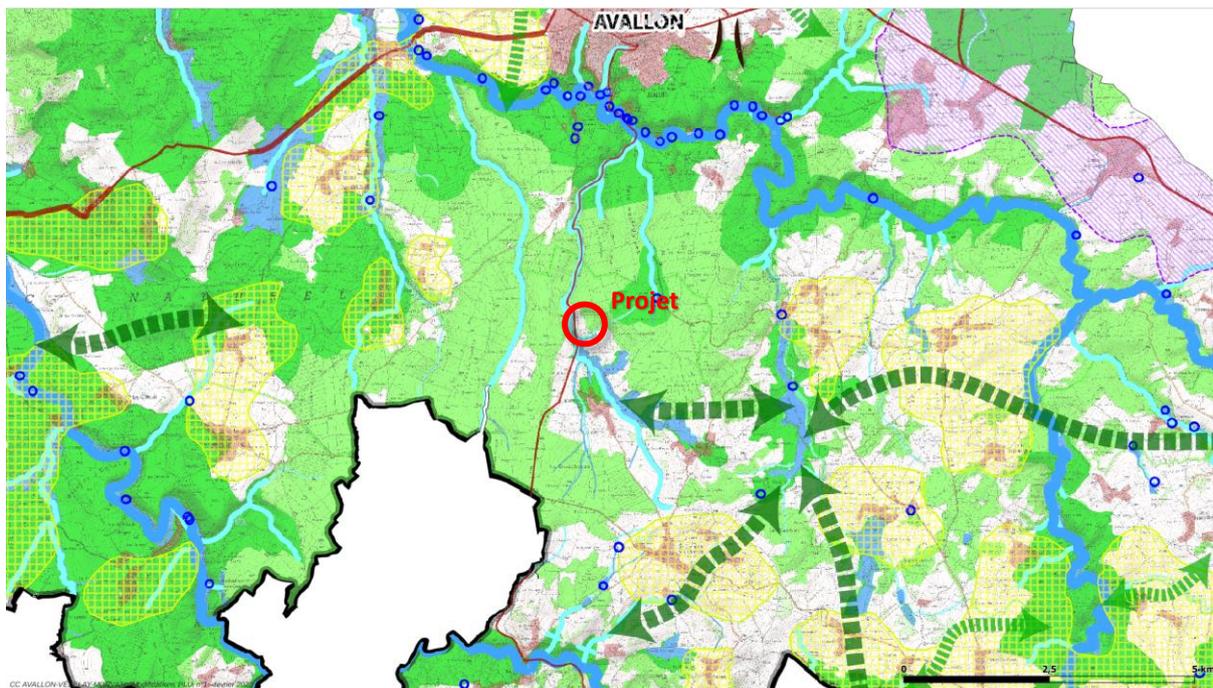
#### *Consommations d'eau*

On estime la capacité d'accueil totale du projet à 35 personnes en nuitée et 70 personnes en journée. L'installation actuelle dispose déjà de récupérateurs d'eau de pluie pour l'arrosage des potagers. Une étude est en cours pour utiliser les eaux pluviales en vue d'alimenter les WC des différents hébergements touristiques existants et à venir.

En ce qui concerne l'estimation des consommations d'eau « domestiques », en partant du principe que les hébergements seront occupés à taux plein la moitié de l'année, on peut estimer une consommation annuelle maximale totale du projet de 910 m<sup>3</sup> pour 35 personnes, sans tenir compte des économies d'eau réalisées par le recours aux eaux pluviales.

En ce qui concerne le projet de piscine, le projet prévoit une piscine d'environ 80 m<sup>2</sup>, soit un volume de 120 m<sup>3</sup>. En comptant sur le renouvellement de l'eau à hauteur d'un tiers par an, cela représente une consommation annuelle moyenne de 40 m<sup>3</sup>.

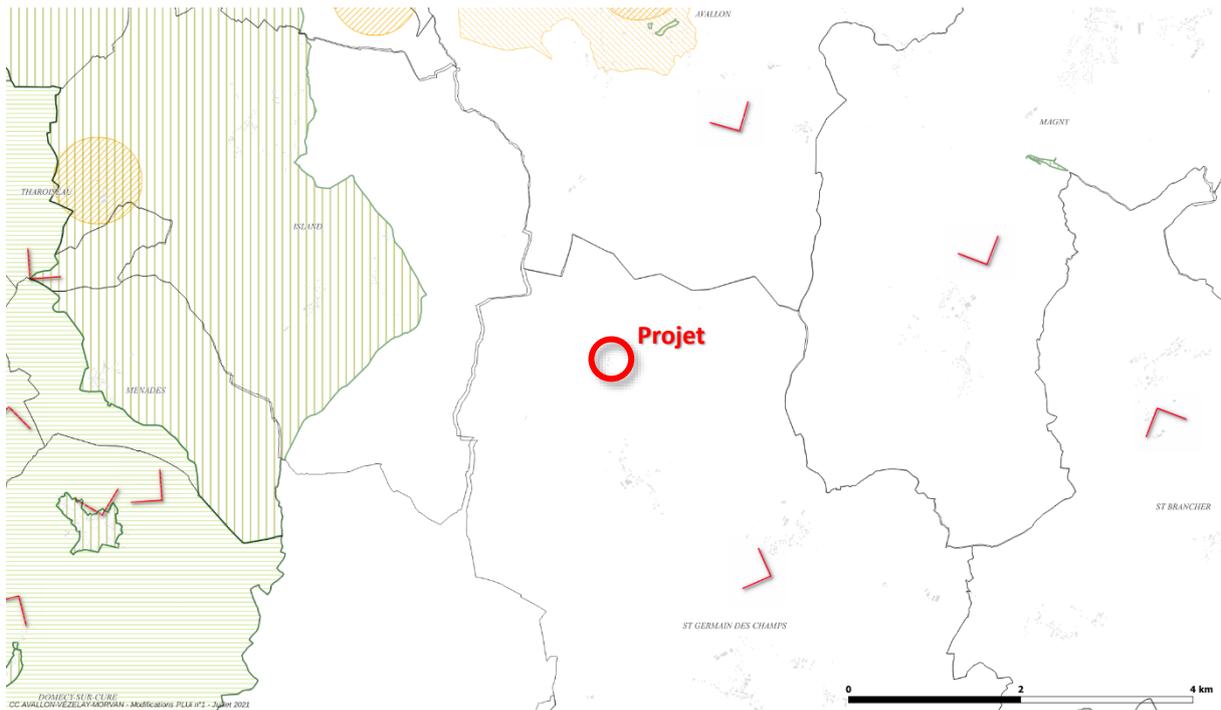
**Par conséquent, au total, le projet pourrait générer une consommation annuelle maximale de 950 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de 3,17 % de la consommation en eau de la commune de Saint-Germain-des-Champs, ou 0,22 % pour la totalité du SIAEP Terre-Plaine-Morvan. Cela démontre donc l'impact négligeable que représente ce projet sur la ressource en eau.**



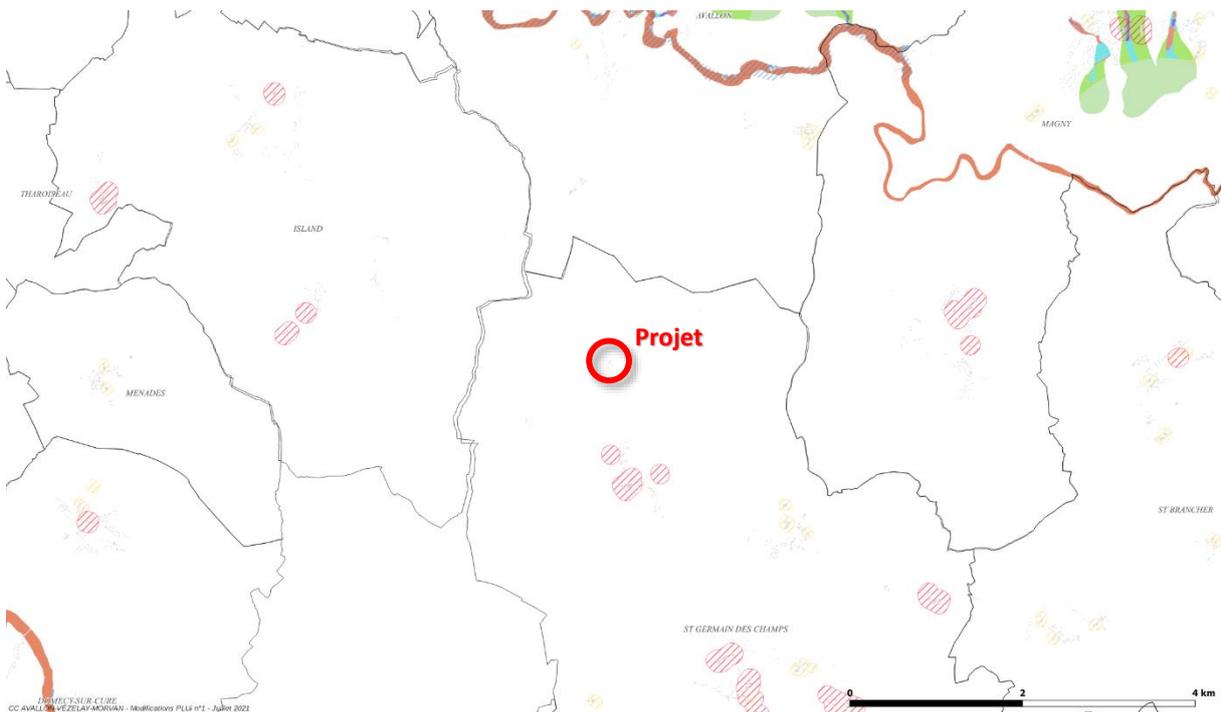
*Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux (TVB du SCoT du Grand Avallonnais)*



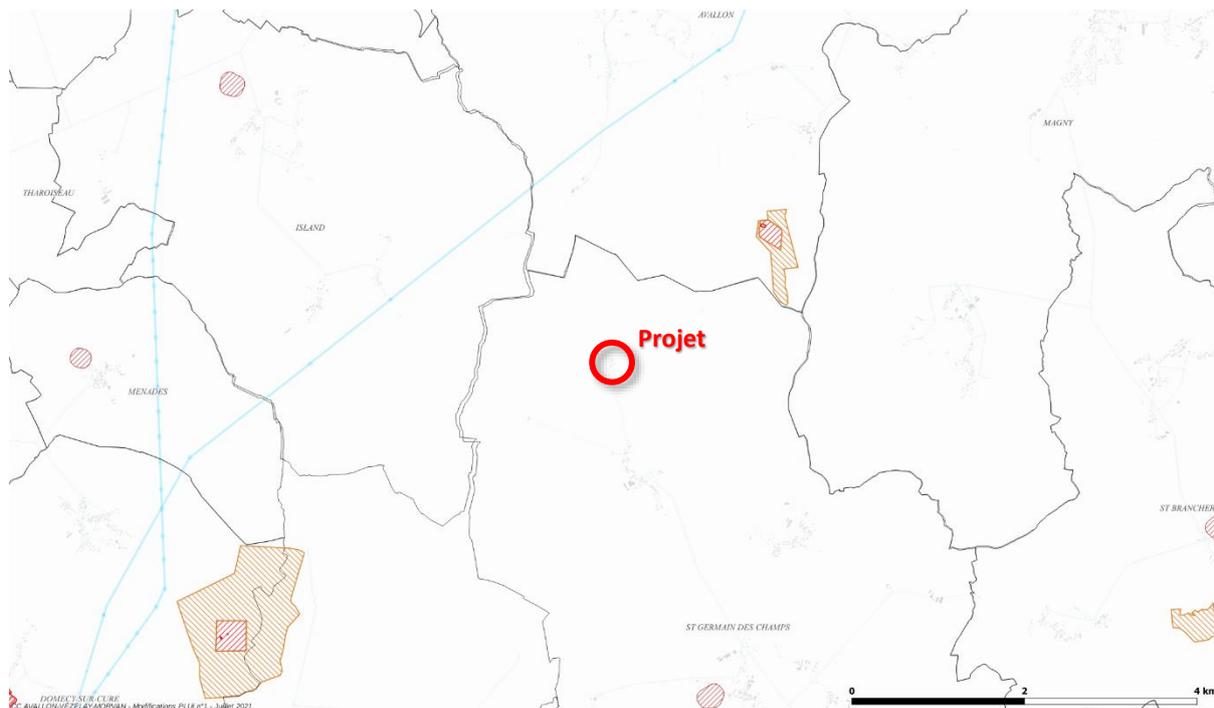
*Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux  
(ZNIEFF de type 1, inventaire des zones humides potentielles de l'AESN, cours d'eau « réservoir de biodiversité sans statut » du SCoT)*



*Emplacement du projet par rapport aux enjeux patrimoniaux et paysagers (périmètres de protections MH, sites classés et inscrits, et points de vue remarquables identifiés au SCoT)*



*Emplacement du projet par rapport aux enjeux de risques et de nuisances (PPRi, PHEC, infrastructures classées à grande circulation, classement sonore des infrastructures de transports, périmètres de réciprocité des exploitations agricoles)*



*Emplacement du projet par rapport aux autres servitudes d'utilité publique (protections de captage d'eau potable, périmètre d'éloignement des cimetières, canalisations de gaz et électrique, périmètre d'éloignement de l'ISDND de Sauvigny-le-Bois)*

### Impact des deux projets sur la ressource en eau

Les communes de Quarré-les-Tombes et de Saint-Germain-des-Champs, sur lesquelles s'implanteraient les projets objets de la présente modification, sont desservies par le SIAEP Terre-Plaine-Morvan. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, celui-ci desservait 24 communes pour 6 723 habitants. Le volume annuel vendu aux abonnés est en moyenne de 430 000 m<sup>3</sup> sur la totalité du périmètre du syndicat<sup>7</sup>. Pour la seule commune de Quarré-les-Tombes, ce volume s'établit à 38 000 m<sup>3</sup> et à 30 000 m<sup>3</sup> pour la commune de Saint-Germain-des-Champs.

Par ailleurs, il convient de préciser que les deux hameaux sont déjà raccordés au réseau d'eau potable et les bâtiments disposent déjà de branchement d'eau existant.

**Le cumul des deux projets touristiques amène donc à une consommation d'eau théorique supplémentaire annuelle de 1 350 m<sup>3</sup>, soit + 0,31 % de la consommation annuelle totale du SIAEP Terre-Plaine-Morvan, ce qui est relativement négligeable.**

En outre, il convient d'insister sur le fait que ces deux projets mettent en œuvre des mesures de diminution des consommations d'eau qui ne feront donc que diminuer cette consommation annuelle.

Enfin, le taux d'occupation des hébergements touristiques a été volontairement surestimé dans cette démonstration pour assurer un dimensionnement se fondant sur un pic ; la situation réelle ne pourra donc être que plus favorable.

<sup>7</sup> Données Suez SAS, au 23 novembre 2021