

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



Modification simplifiée n°1-4

Création de deux STECAL en vue d'autoriser des projets touristiques

*Hameau des Guichards, à Quarré-les-Tombes (As3m)
Écart des Gâties, à Saint-Germain-des-Champs (As2m)*

Notice de présentation des évolutions apportées au document

Février 2022

SOMMAIRE

Cadre réglementaire	5
1. PRÉSENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE.....	9
Caractéristiques et localisation.....	11
Contexte réglementaire	11
2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT.....	13
Principaux constats issus du diagnostic	15
Synthèse du PADD.....	24
Le règlement graphique avant évolutions.....	27
3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT	31
Évolutions portant sur le règlement graphique.....	35

Cadre réglementaire

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les évolutions objets de la présente notice relèvent du champ de la **modification simplifiée** (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme). En effet, les évolutions présentées :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Évolution des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières, et de leur constructibilité

La présente procédure de modification simplifiée ne permet pas d'agrandir ou de réduire les différentes zones. Aussi, la superficie totale des zones n'a pas évolué, seule la répartition interne, entre secteurs et sous-secteurs a été modifiée. Par ailleurs, la présente modification n'emporte pas non plus l'augmentation de la constructibilité des zones de plus de 20 %.

Type de zone	Zone	Libellé	Surface AVANT MS1-4 (ha)	Surface APRÈS MS1-4 (ha)	Différence	
A	A	protégée	33 511,30	33 507,07	- 0,01 %	
	Ac(a,m,v)	Zone agricole	Secteur constructible pour l'activité agricole	614,90	614,90	0,00 %
	Ap		Secteur constructible pour les équipements	53,36	53,36	0,00 %
	As#		STECAL	0,15	6,38 ha	+ 4 153 %
Total			34 179	34 179	0,00 %	
	dont constructible (Ac#, Ap, As#)		668,41	674,64	+ 0,93 %	

Le code de l'urbanisme encadre les possibilités de construction en zones agricole et naturelle selon les articles suivants :

Extrait de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° **Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; (...)

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut **autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...)

Extrait de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les **bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...)

Extrait de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme : => définissant les STECAL

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. (...)

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.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les **constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13**, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les **constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13**, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans sa zone agricole (A) et sa zone naturelle et forestière (N), le PLUi dispose de plusieurs secteurs constructibles et/ou aménageables, relevant des différentes possibilités laissées par le Code de l'urbanisme en la matière.

Tous ne sont pas des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. Aussi, le tableau suivant expose la distinction à effectuer :

Zone agricole (A)	Zone naturelle et forestière (N)	Articles du Code de l'urbanisme appelés	STECAL
Le secteur Ac est destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Le secteur Nc est destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	L151-11 II R151-23 1° R151-25 1°	Non
	Le secteur Nd , dédié à la phase n°3 de l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de Sauvigny-le-Bois.	L151-13 1° R151-25 2°	OUI
Le secteur Ap est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	Le secteur Np est destiné aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	L151-11 I 1° R151-23 2° R151-25 2°	Non
Le secteur As , dédié aux activités économiques, culturelles, de loisirs et touristiques exceptionnellement autorisés en zone agricole	Le secteur Ns , dédié aux activités économiques, culturelles, de loisirs et touristiques exceptionnellement autorisés en zone naturelle	L151-13 1° R151-23 2° R151-25 2°	OUI
	Le secteur Nt correspond aux jardins-terrasses d'Avallon, situés dans le valon du ru des Minimes	L151-12 R151-23 2° R151-25 2°	Non
	Le secteur Nx correspond aux aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage, situées à Avallon	L151-13 2° R151-25 2°	OUI

Ainsi, au sens du Code de l'urbanisme, seuls les secteurs **Nd**, **As**, **Ns** et **Nx** sont à considérer comme des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. La présente modification traitant du secteur **As**, la saisine de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a eu lieu, laquelle a rendu un avis favorable pour les deux projets de STECAL, en date du 25 novembre 2021.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée sans évaluation environnementale est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs doivent être portés à la connaissance du public, et être accompagnés d'un registre destiné à recueillir ses observations pendant une durée d'un mois. Il doit également être notifié aux personnes publiques associées (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme).

EXAMEN AU CAS PAR CAS ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

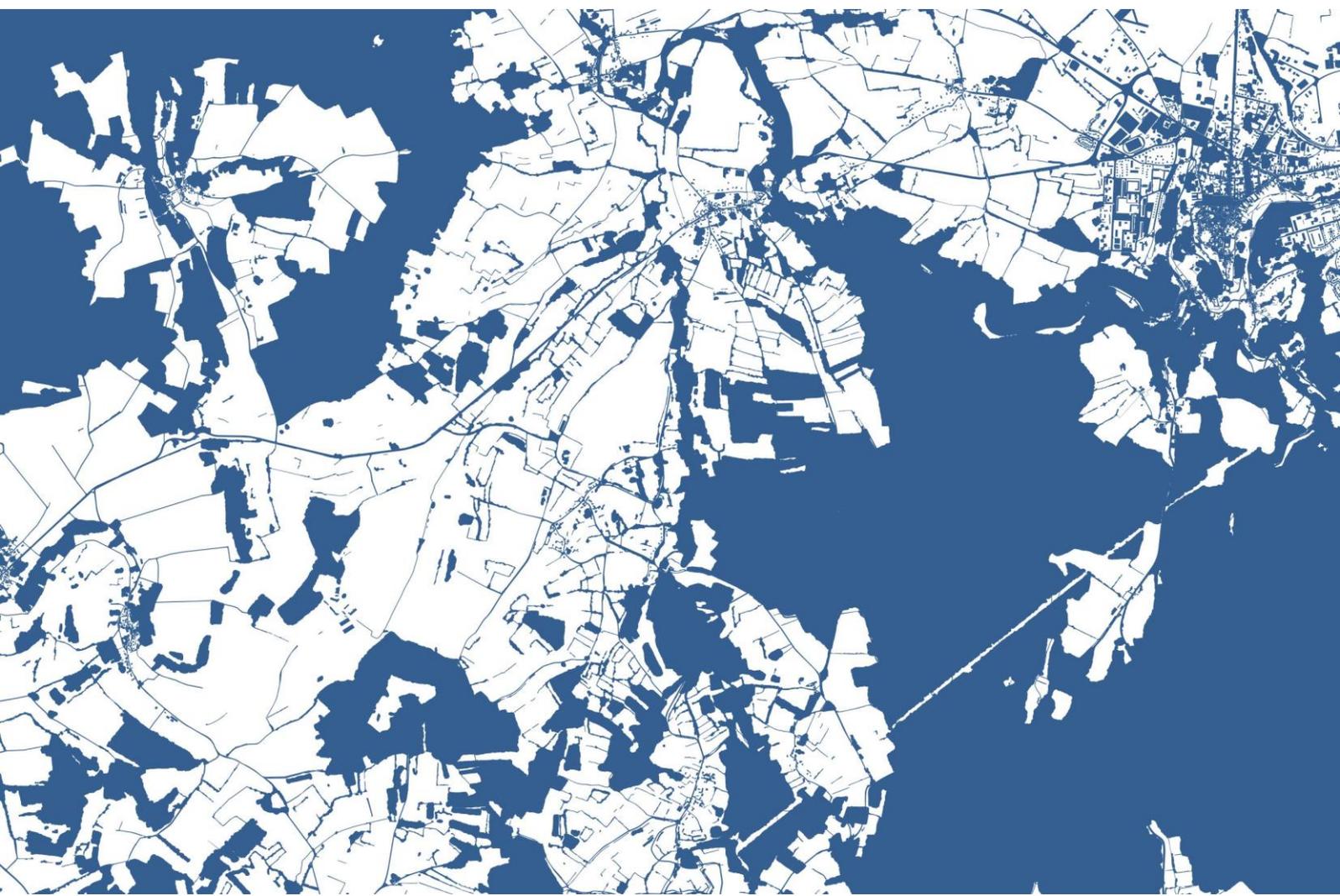
Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le conseil d'État a annulé certaines dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Par conséquent, toutes les modifications de PLU/PLUi, si elles ne sont pas de nature à impacter de manière significative les sites Natura 2000, sont soumises à examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale.

D'après la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale n° BFC-2021-3061, en date du 21 septembre 2021, la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

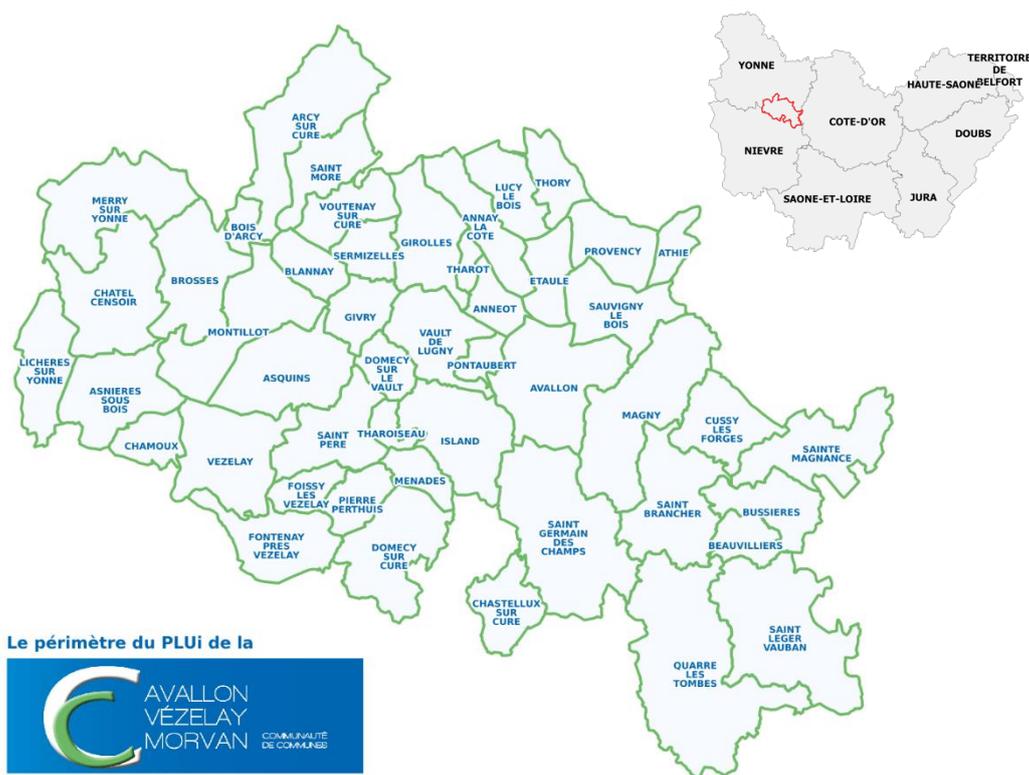


1. Présentation globale du territoire

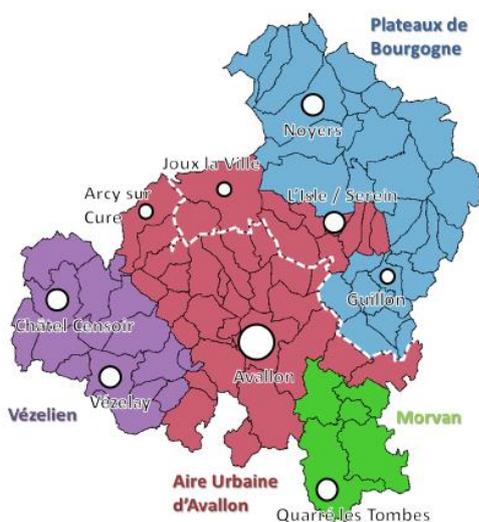


Caractéristiques et localisation

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



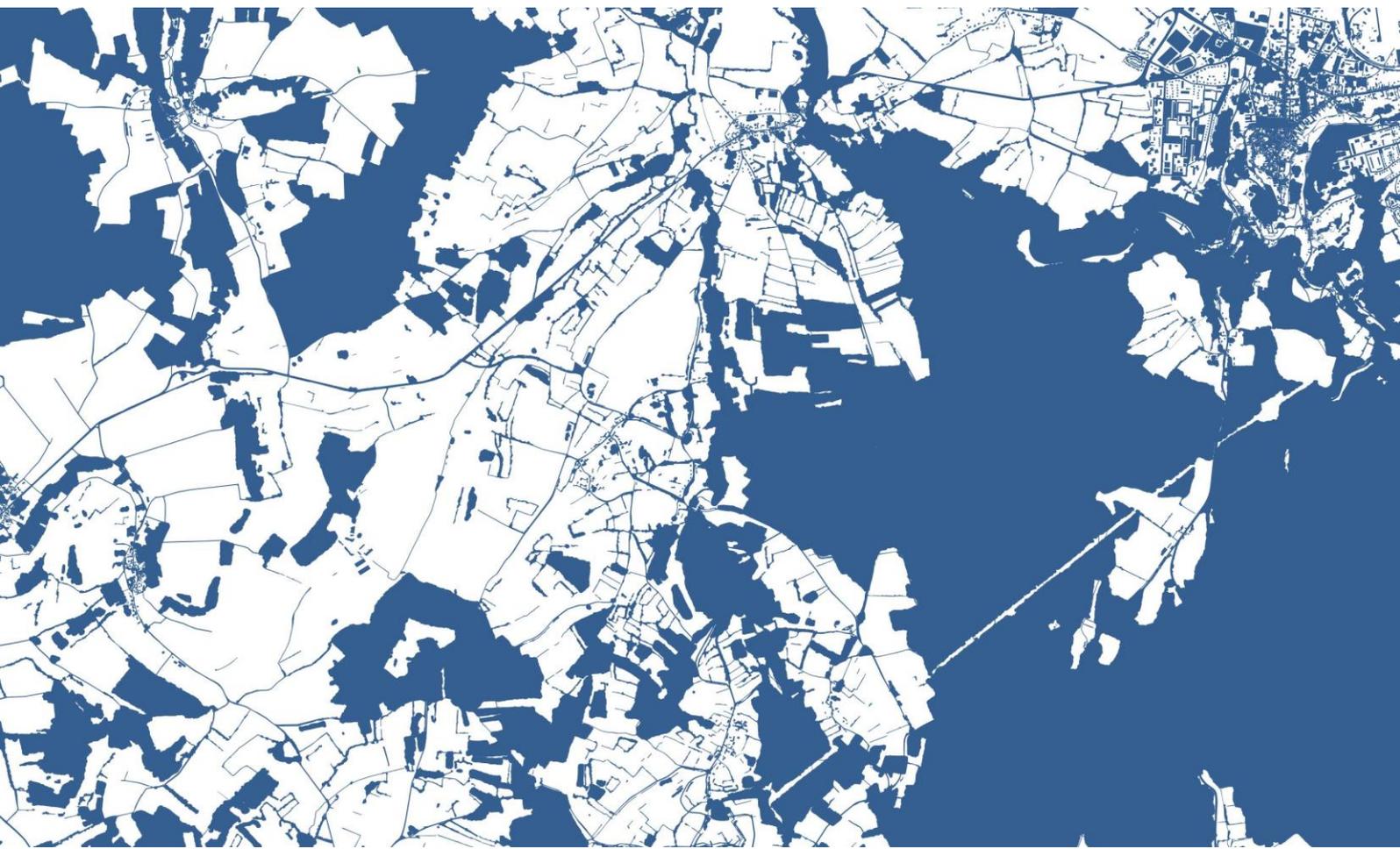
Le **PLUi de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan** a été prescrit le 16 décembre 2015 et **approuvé le 12 avril 2020**.

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



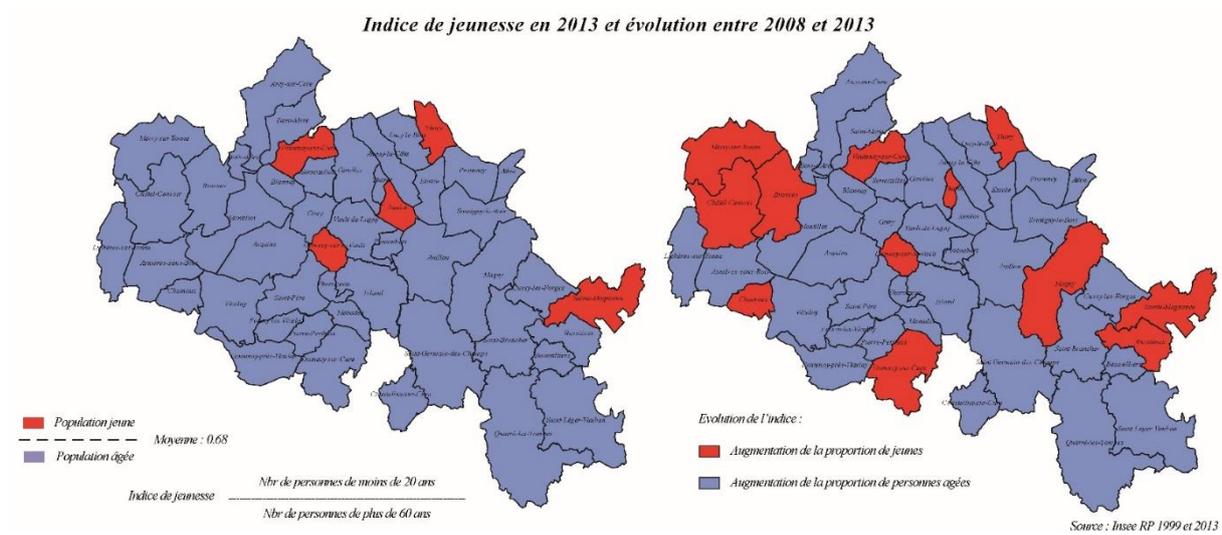
L'accumulation de ces événements a eu pour conséquence une diminution importante de la population. On passe notamment de plus de 35 000 habitants dans les années 1850 à moins de 20 000 habitants en 2013. Plus récemment, la population s'est stabilisée autour de 20 000 habitants avec un pic en 1982 (20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

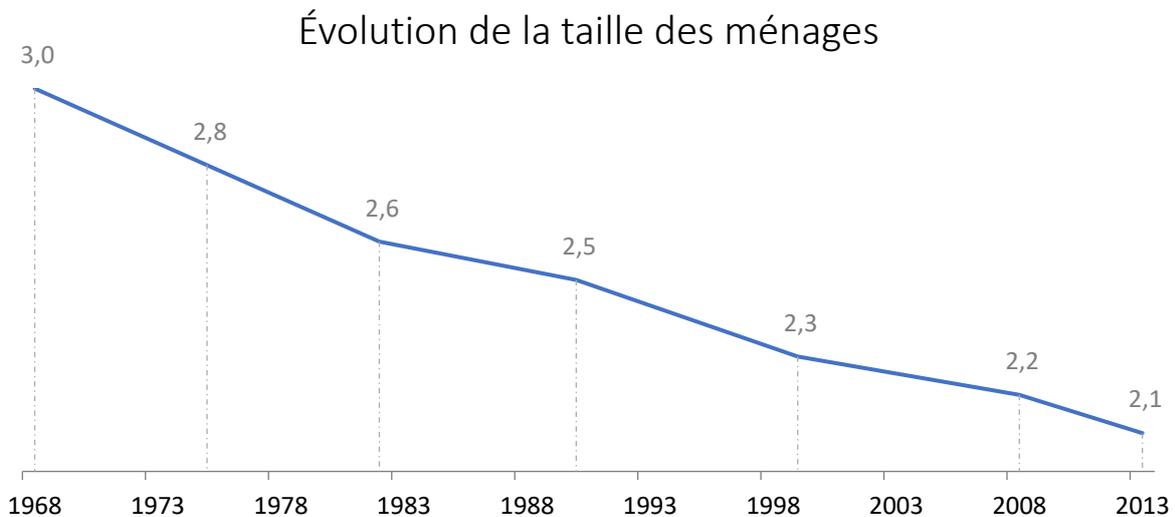
Aujourd'hui, ces mutations sont fortement visibles à Avallon, commune centre de la CCAVM, mais également dans d'autres communes de taille moins importante. **L'enjeu de demain sera donc de stabiliser voire d'inverser cette tendance en rendant le territoire plus attractif et dynamique**. Cela passera 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.



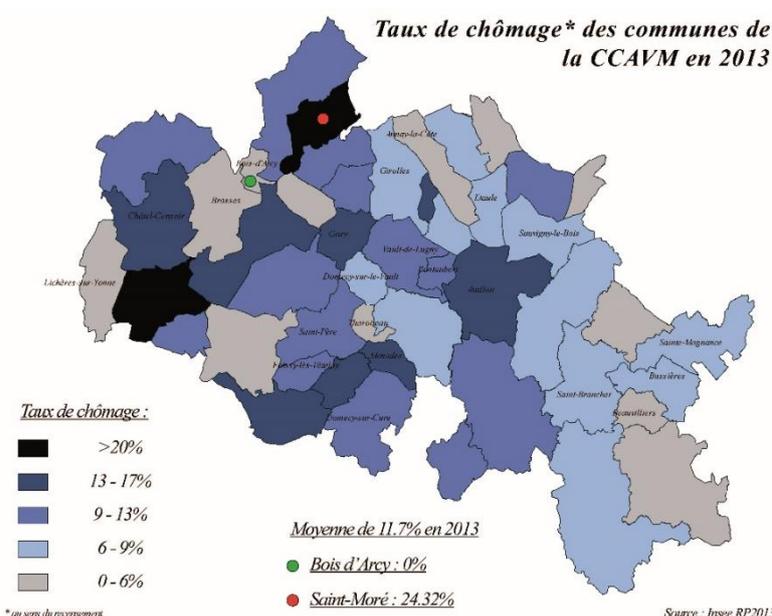
Le **deserrement des ménages est également un fait marquant**, bien que la moitié des ménages soient composés de structures familiales. Ceci pousse donc à produire plus de logements pour un nombre d'habitants qui décroît.



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**.

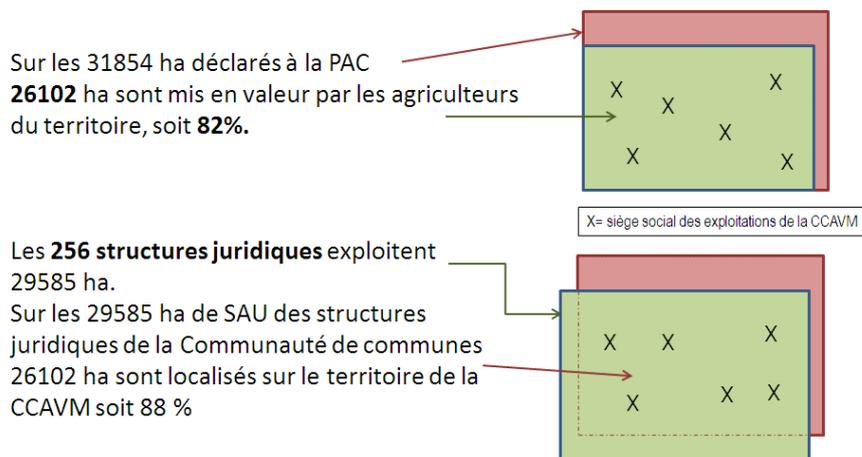


Sur le tourisme

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**.

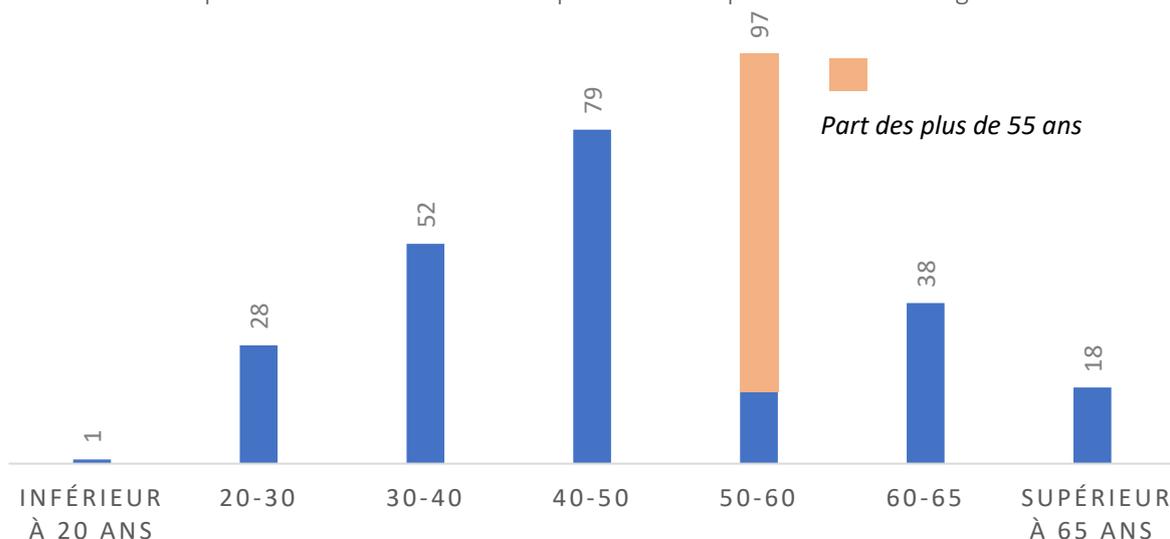
Toutefois, la difficulté à prolonger les séjours des excursionnistes, réussir à relier les sites entre eux et coordonner une saison culturelle foisonnante sont des sujets majeurs pour le territoire.

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



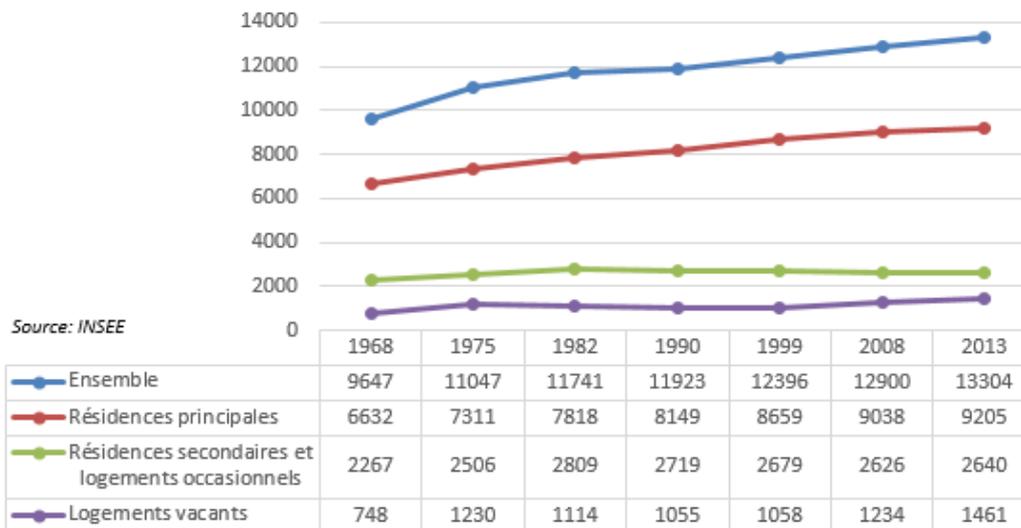
Des jeunes entreprises sont prometteuses et portent l'envie de se saisir des opportunités de diversification des productions sur des circuits courts pour la commercialisation de leur production. Grâce à une volonté politique locale d'accueil pour des porteurs de projets sur des créneaux peu consommateurs 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.

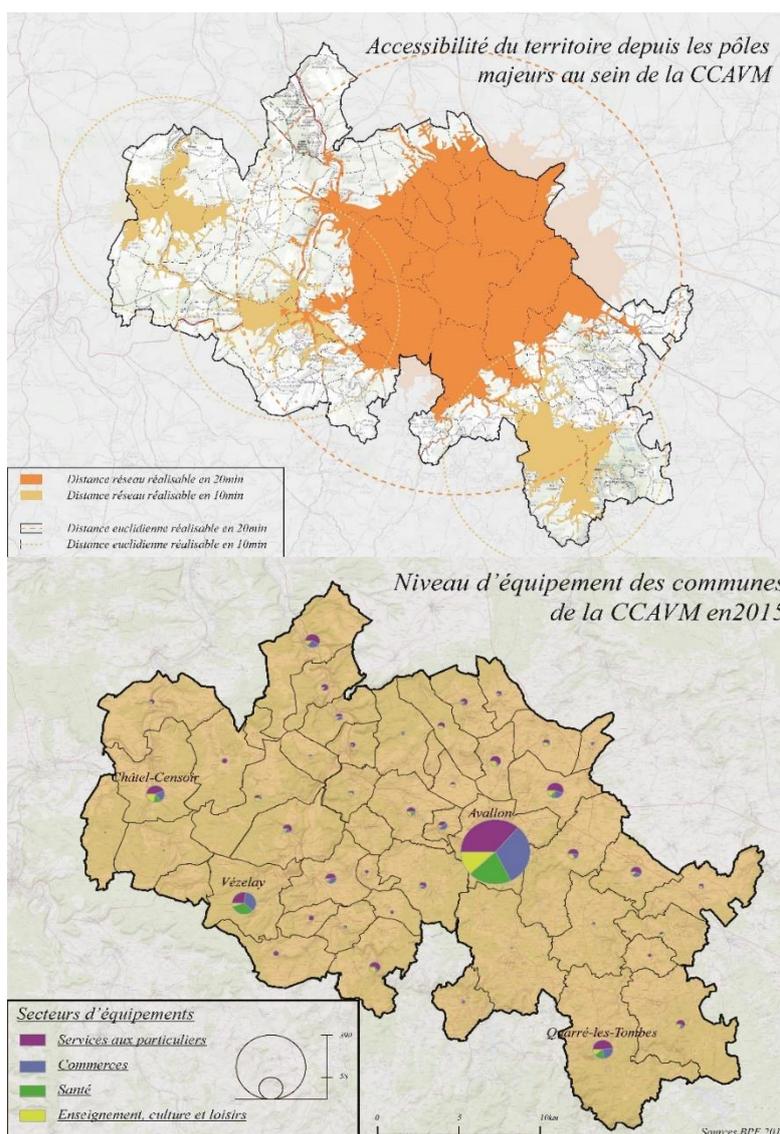
Ce constat accentue la nécessité de s'appuyer sur les pôles, qui permettent de concentrer logements variés, services et commerces accessibles, offrant ainsi à chaque ménage une offre adaptée.

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).

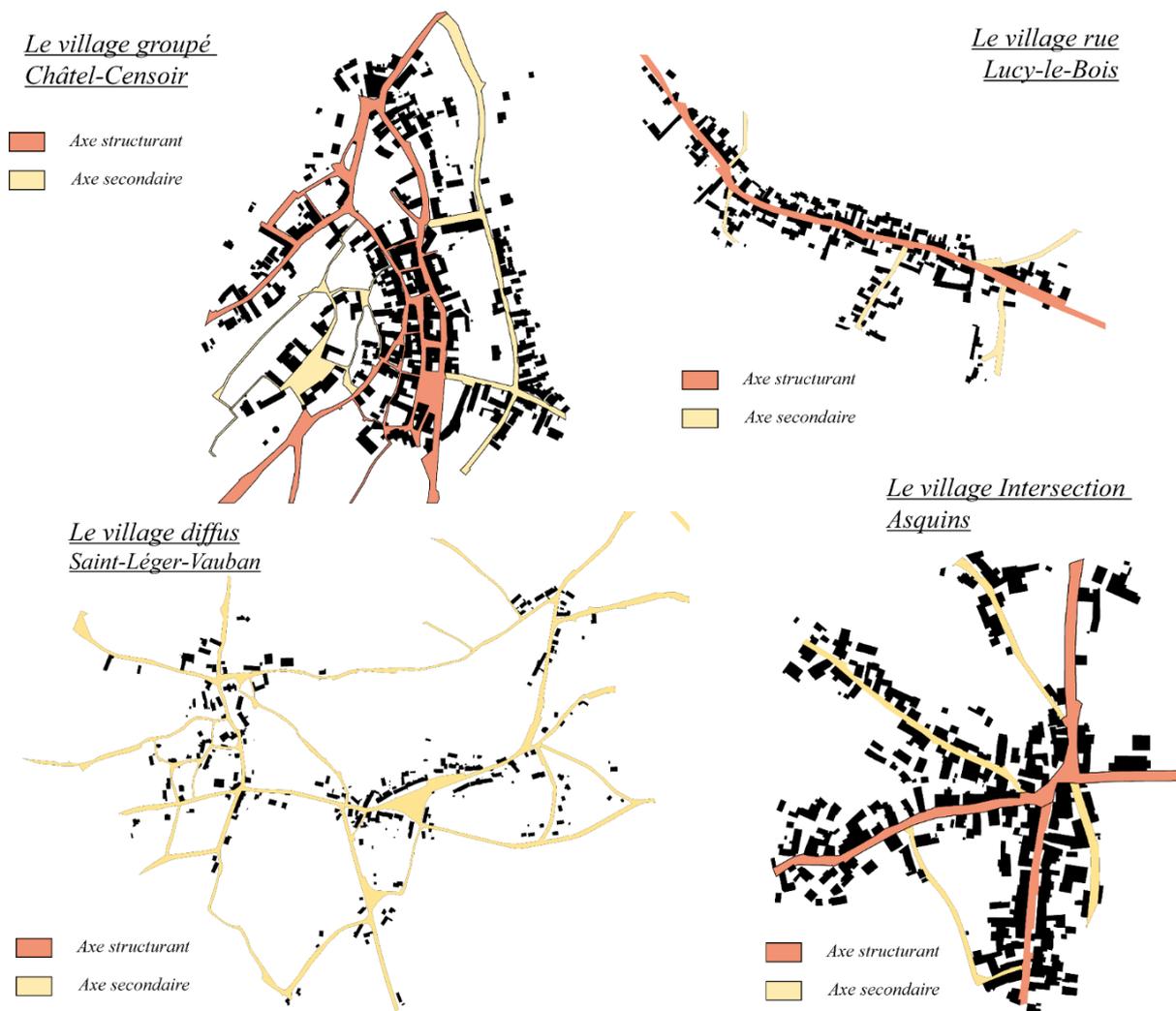
Toutefois, il convient de noter **la préoccupation des habitants quant à l'offre de soin** relativement insuffisante, que ce soit en généralistes comme en spécialistes, et **dont le maintien, voire le développement, est un enjeu prioritaire** pour le futur du territoire.



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.



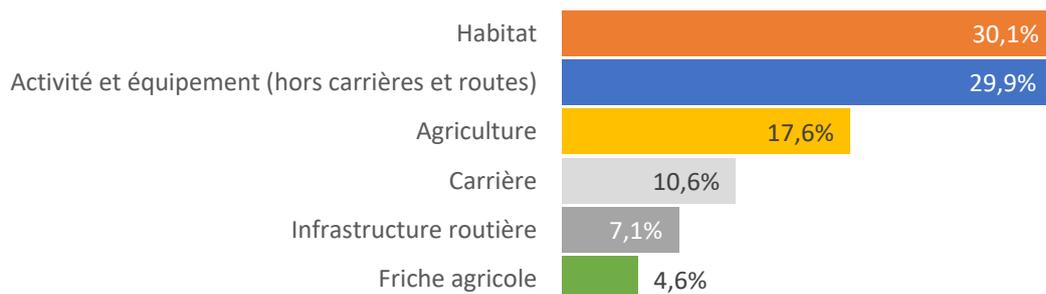
Enfin, il est établi que **la végétation est une composante importante du territoire**, même dans les centres-bourgs, lui conférant ainsi sa dimension rurale : aménagements paysagers, parcs et jardins, berges de cours d'eau, etc.

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.**

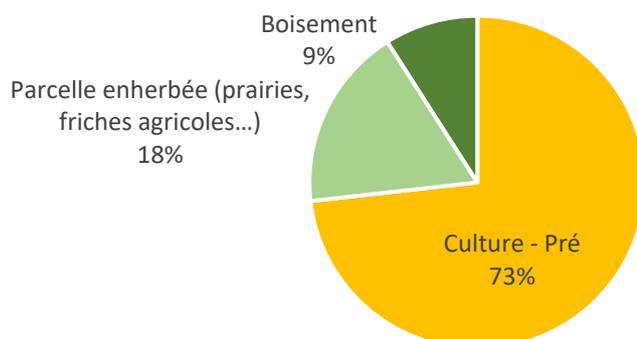
Concentrée sur le secteur d'Avallon, le long de la RD606 à l'est du territoire et sur le Morvan, l'artificialisation s'est principalement faite à destination de l'habitat et de l'activité économique et agricole ainsi que, dans une moindre mesure, pour l'exploitation de carrières, les infrastructures 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

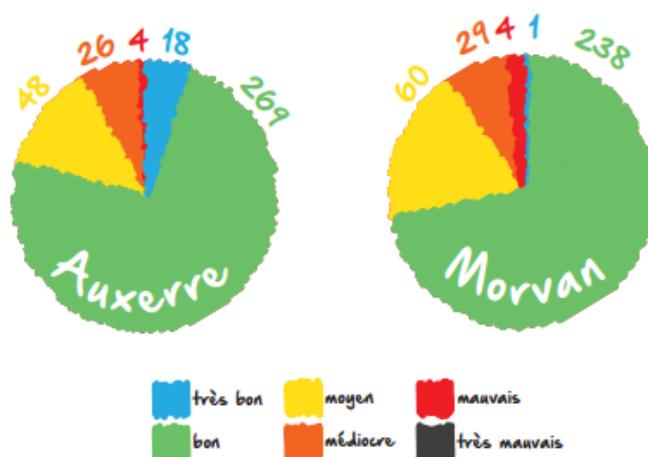
Densité : 5 logt/ha

Sur le milieu physique

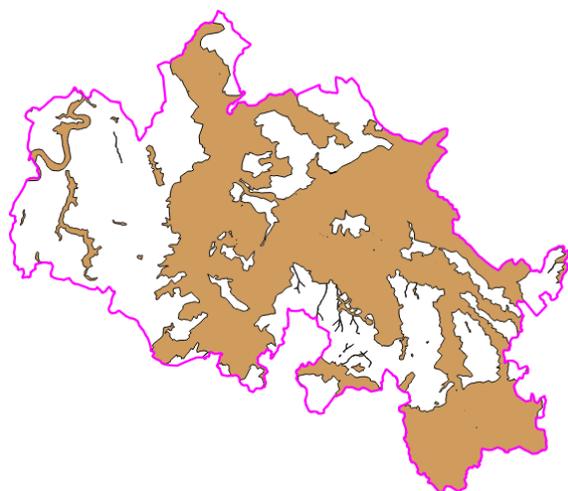
Le diagnostic environnemental conclue à **une qualité de l'air globalement correcte** sur le territoire, notamment du fait de la ruralité du territoire.

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

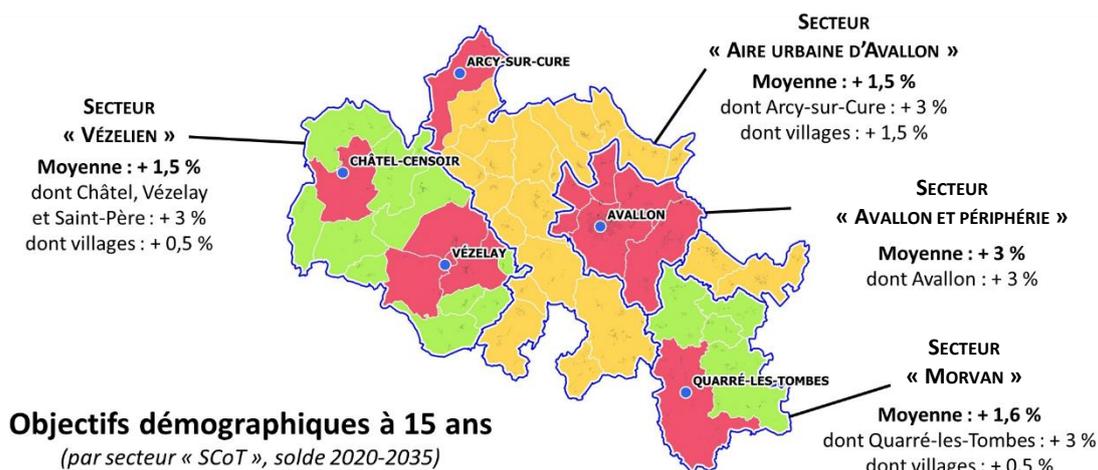
Maintenir une activité agricole viable en harmonie avec son territoire
Permettre une diversification de l'activité agricole

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 excédentaire¹ 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)

¹ 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 ² 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.

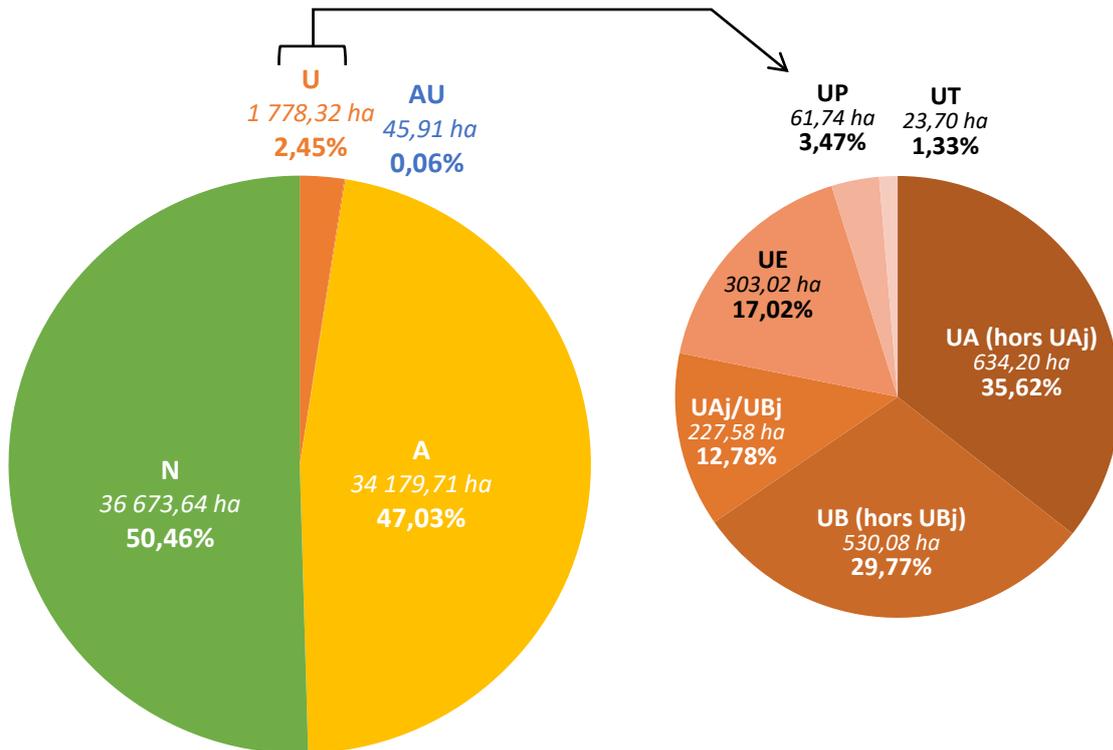
² Rapport entre le nombre de logements et la superficie (en hectare) d'assiette totale d'un projet, c'est-à-dire incluant la voirie, les réseaux divers (VRD) et les espaces et équipements publics.

Le règlement graphique avant évolutions

BILAN DES SURFACES ZONÉES

Pour rappel, le territoire de la CCAVM présente une surface de 72 709 ha³.

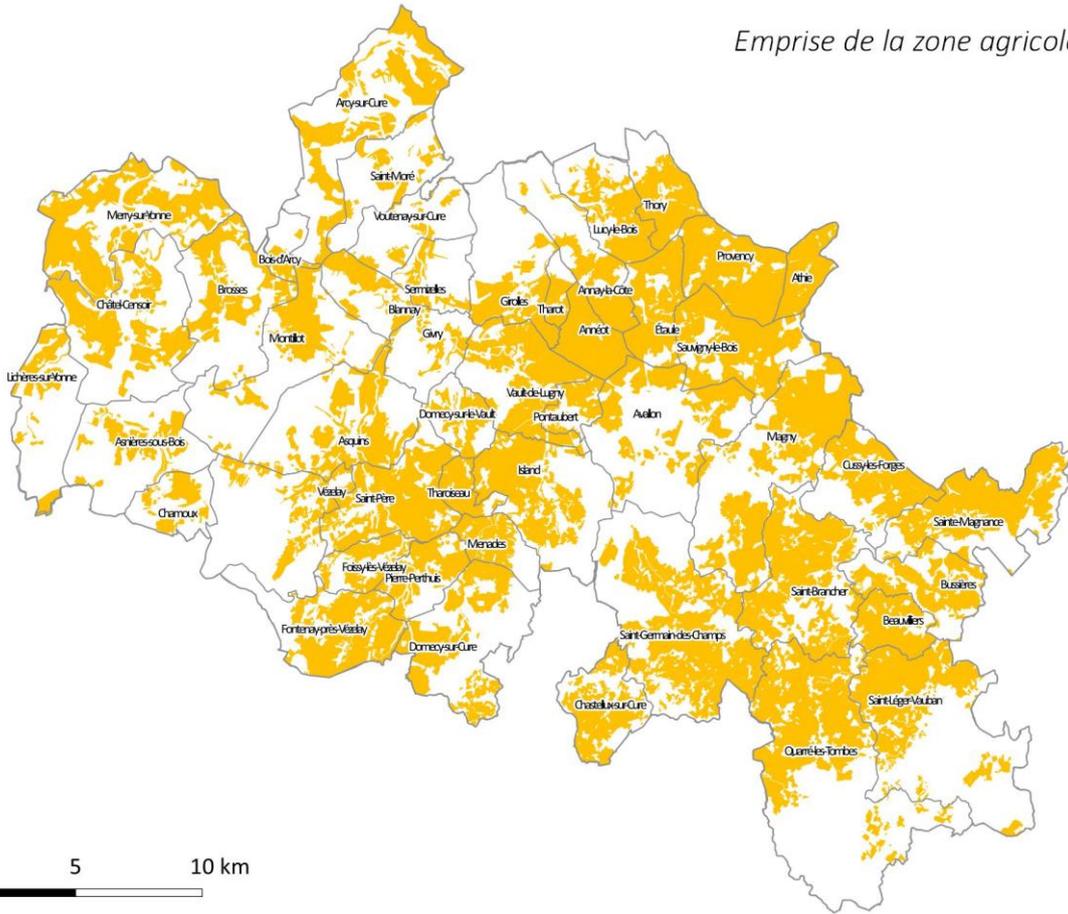
À la date d'approbation du PLUi, en avril 2021, les 4 grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U se répartissent de la manière suivante :



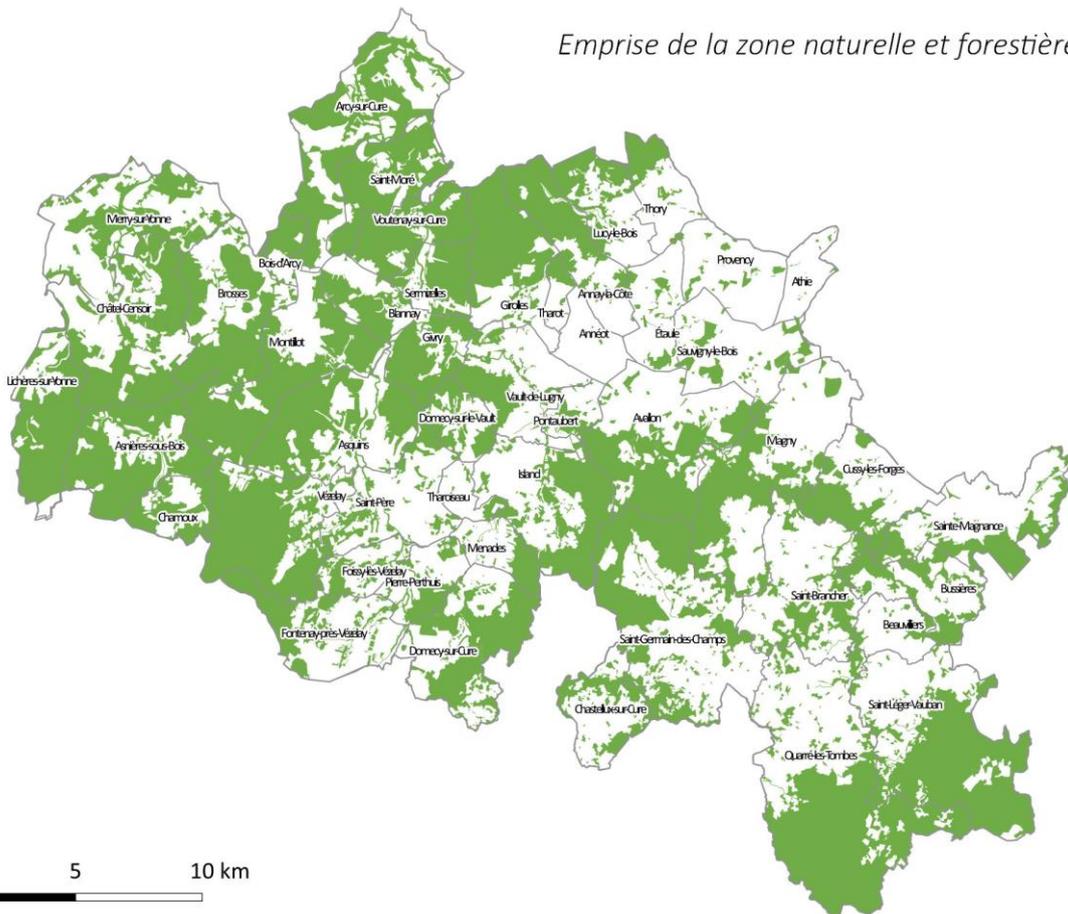
³ Superficies calculées selon l'ellipsoïde GRS 1980 et le SCR Lambert93. Le Site patrimonial remarquable de Vézelay (31,74 ha) ne fait pas partie des superficies détaillées dans les diagrammes, étant considéré comme en dehors du PLUi.

Type de zone	Surface (ha)	Zone	Libellé	Surface (ha)	
A	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	
N	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
U	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
AU	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
PSMV	31,74	Site patrimonial remarquable de Vézelay (non couvert par le PLUi)			
Total		72 709,32 ha*			

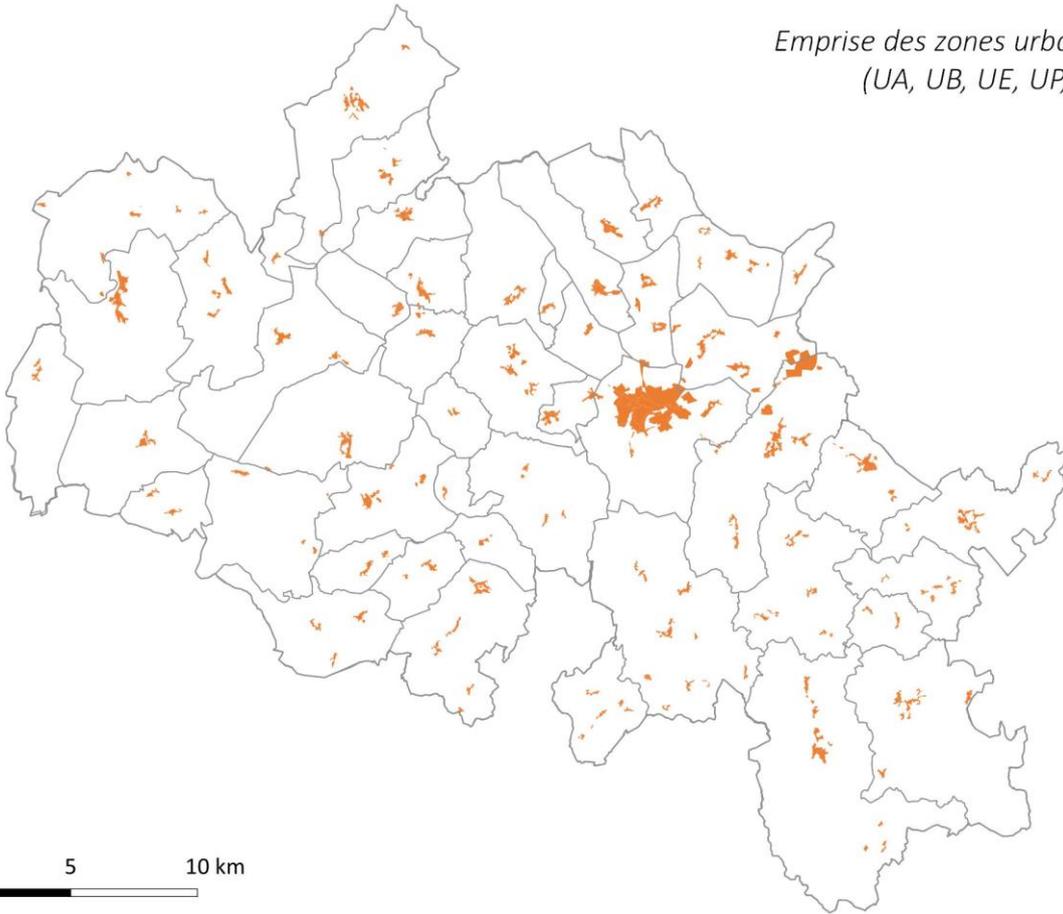
Emprise de la zone agricole (A)



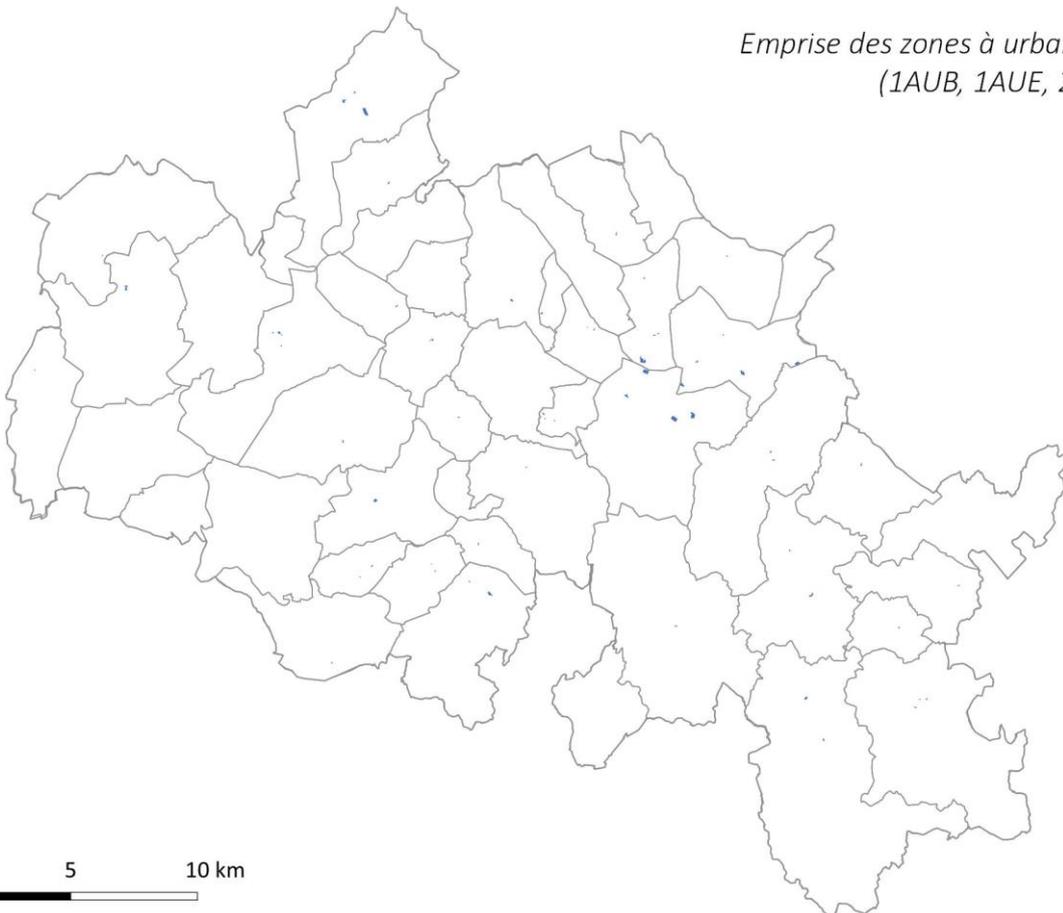
Emprise de la zone naturelle et forestière (N)



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

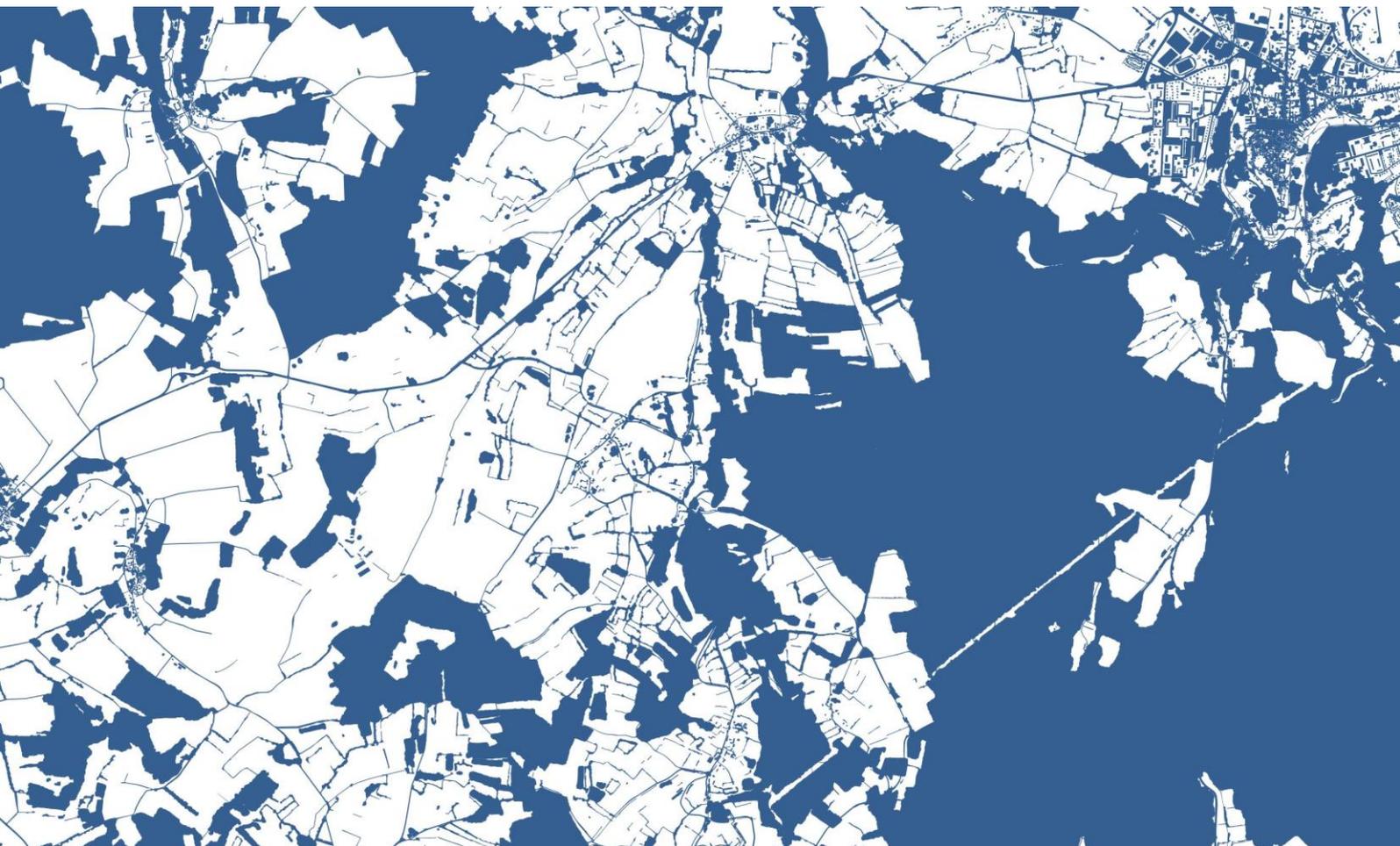


*Emprise des zones à urbaniser
(1AUB, 1AUE, 2AU)*





3. Évolutions apportées au document

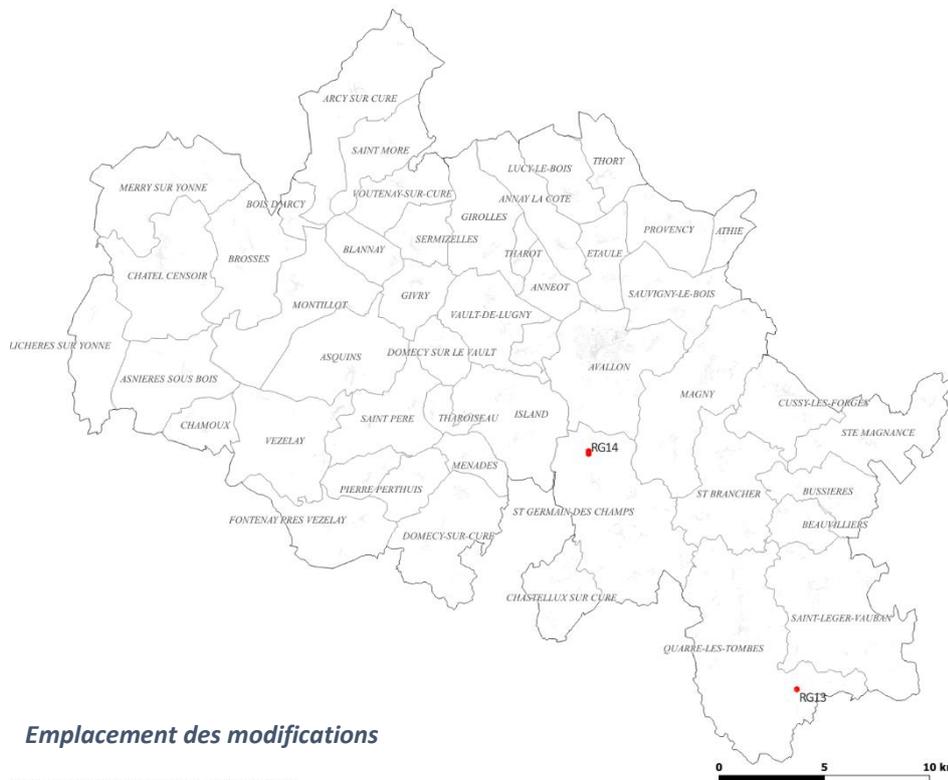


Évolutions portant sur le règlement graphique..... 35

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

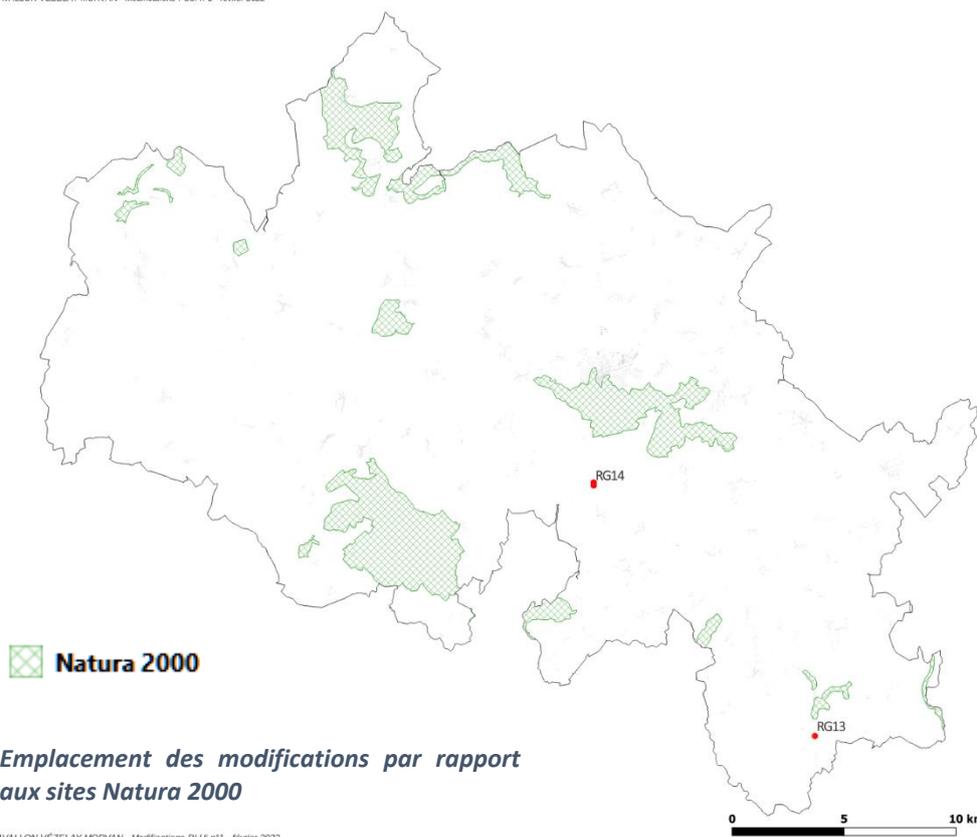


Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) concernent les communes de Quarré-les-Tombes (RG13) et Saint-Germain-des-Champs (RG14).

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

RG13 - QUARRÉ-LES-TOMBES – Hameau des Guichards : hébergement touristique insolite, création d'un STECAL en zone agricole (A)

Un projet touristique d'hébergement insolite souhaite s'installer au sein du hameau des Guichards, sur la commune de Quarré-les-Tombes.



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

Ce projet consistera en l'installation de cinq structures d'hébergement insolite (cf. photos ci-dessous), 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 m² accolé à celui-ci, qui fera office de salle de bain privative et équipée de toilettes sèches.



Plan d'ensemble du projet d'hébergement touristique insolite des Guichards

-Deux dômes géodésiques pour 2 personnes



-Une pyramide de verre pour 2 personnes



-Une roulotte pour 4 personnes



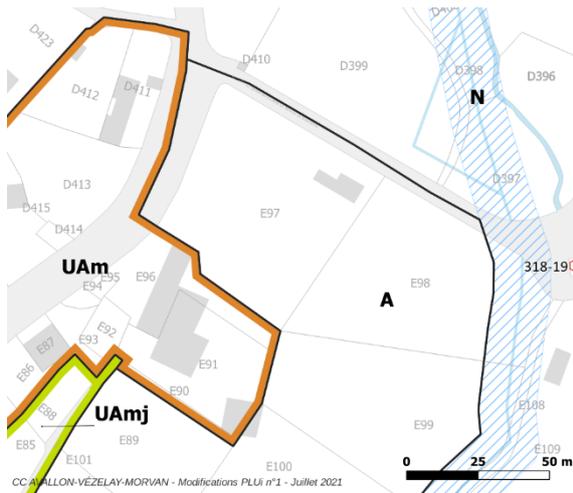
Vue d'ensemble du terrain d'assiette du projet

Au total, le projet s'établit sur une superficie hors-tout de 3 200 m² et vise à aménager au maximum 1000 m² de surface anciennement agricole, dont 350 m² 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).**

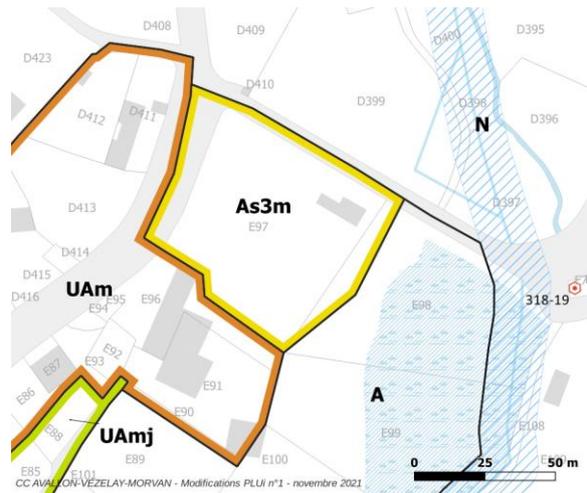


Emplacement des cabanes (en jaune) vis-à-vis de la zone humide (en bleue)

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 PLU

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 m² au sein du secteur As3m :

As3m	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 :

As3m	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 m² 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 tourisme⁴), on peut estimer une consommation d'eau annuelle maximale totale du projet de 370 m³ pour 14 personnes⁵, 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 m², soit un volume de 90 m³. En comptant sur le renouvellement de l'eau à hauteur d'un tiers par an⁶, cela représente une consommation annuelle moyenne de 30 m³.

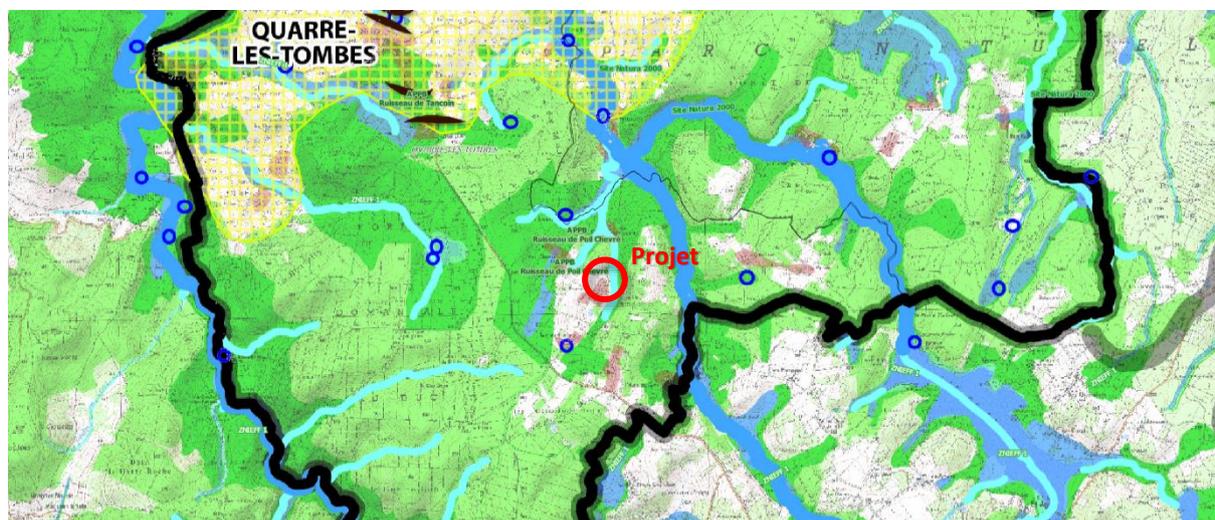
Par conséquent, au total, le projet pourrait générer une consommation annuelle maximale de 400 m³, soit une augmentation de 1,05 % de la consommation en eau de la commune de Quarré-les-Tombes, ou 0,09 % pour la totalité du SIAEP Terre-Plaine-Morvan. Cela démontre donc l'impact négligeable que représente 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 m² et vise à aménager au maximum 1000 m² de surface anciennement agricole, dont 350 m² 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)

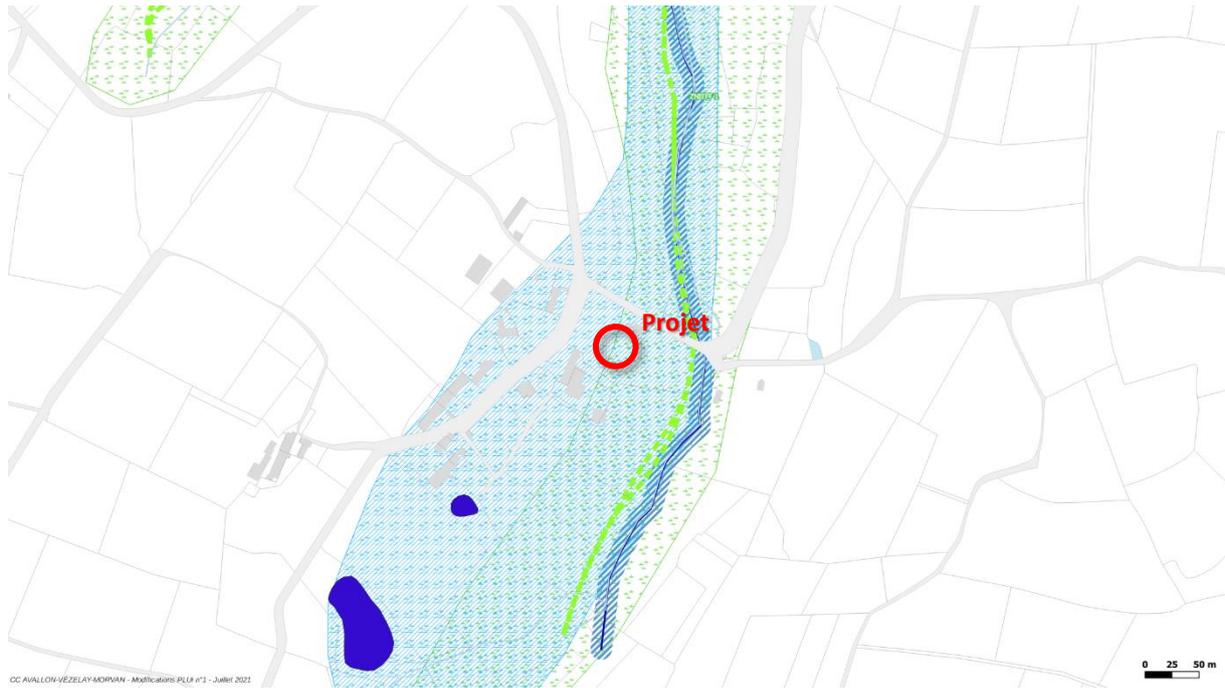
⁴ <https://pro.tourisme-yonne.com/la-fr%C3%A9quentation-2>

⁵ Selon l'INSEE, en 2012, un Français consommait en moyenne 145 L d'eau par jour, soit 52 m³ par an, tous usages confondus.

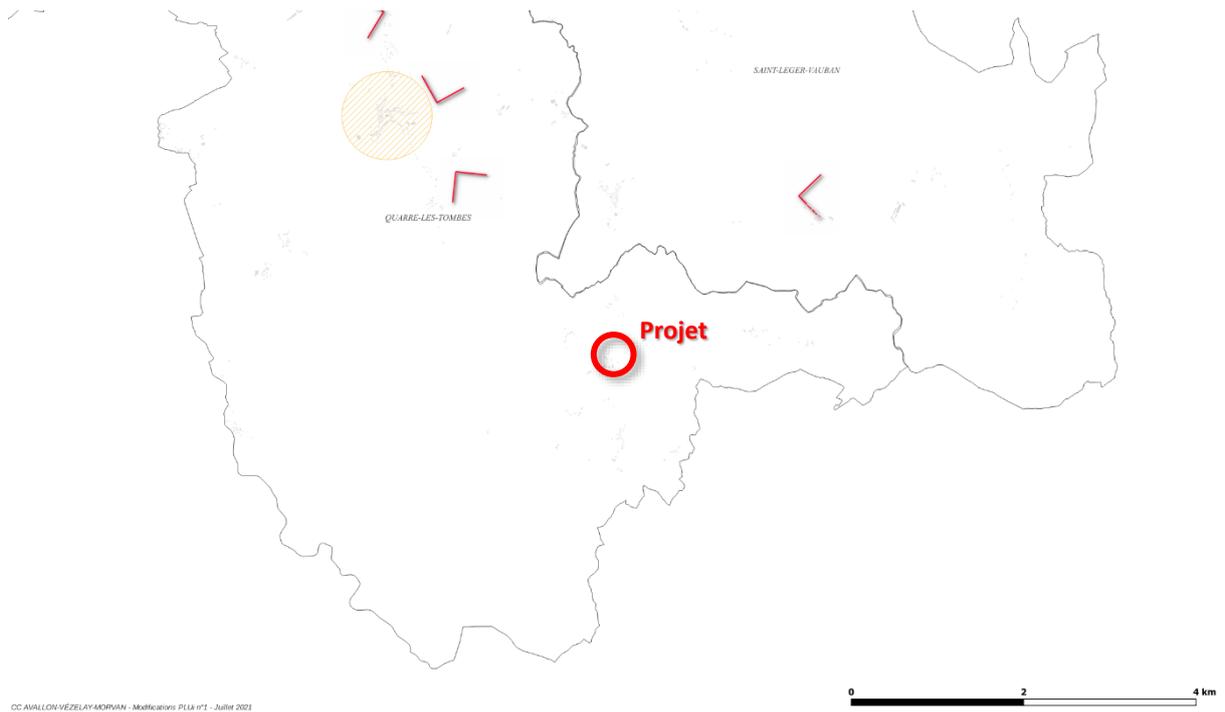
⁶ Volume communément admis par les professionnels du secteur :

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

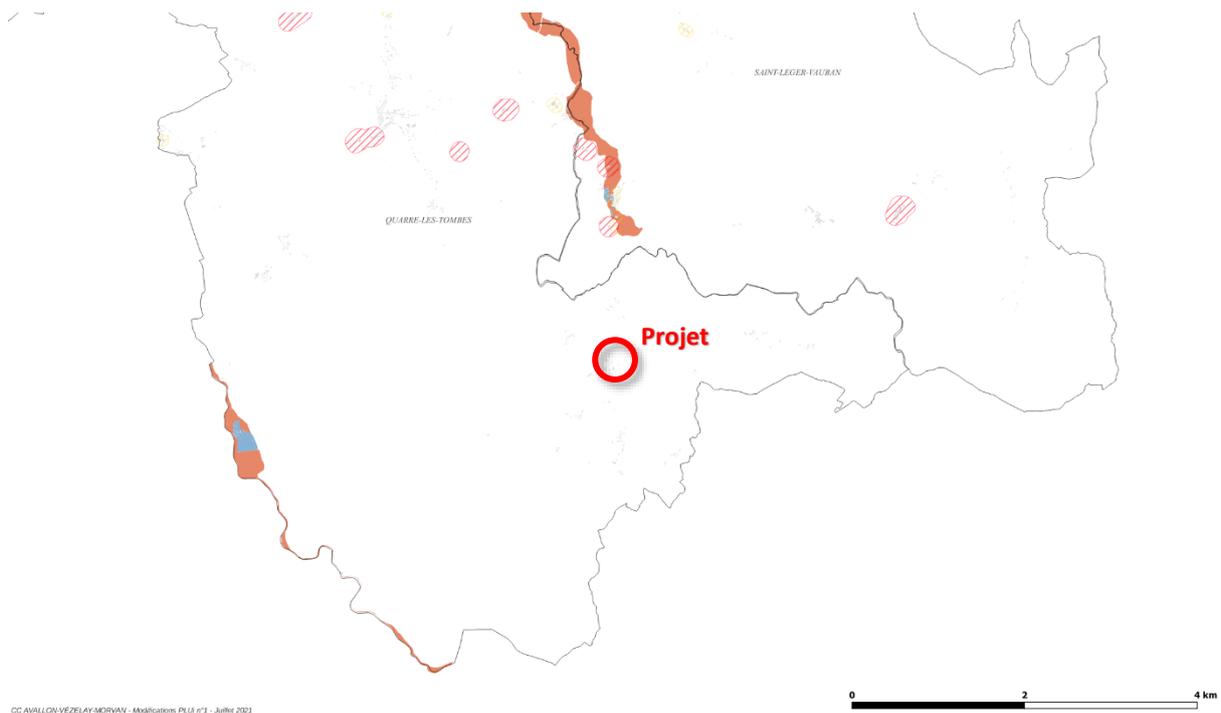
https://www.guide-piscine.fr/remplir-la-piscine/consommation-en-eau-d-une-piscine-4852_A



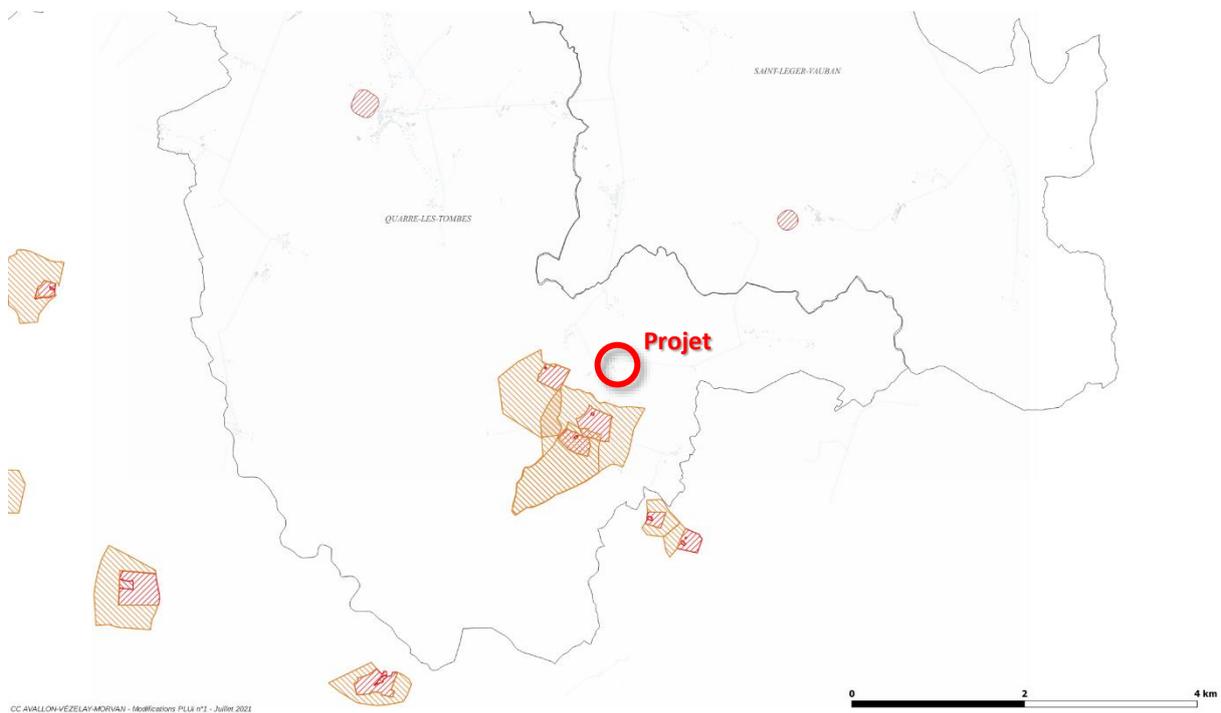
*Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux
(ZNIEFF de type 1, inventaire des zones humides potentielles de l'AESN)*



*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.



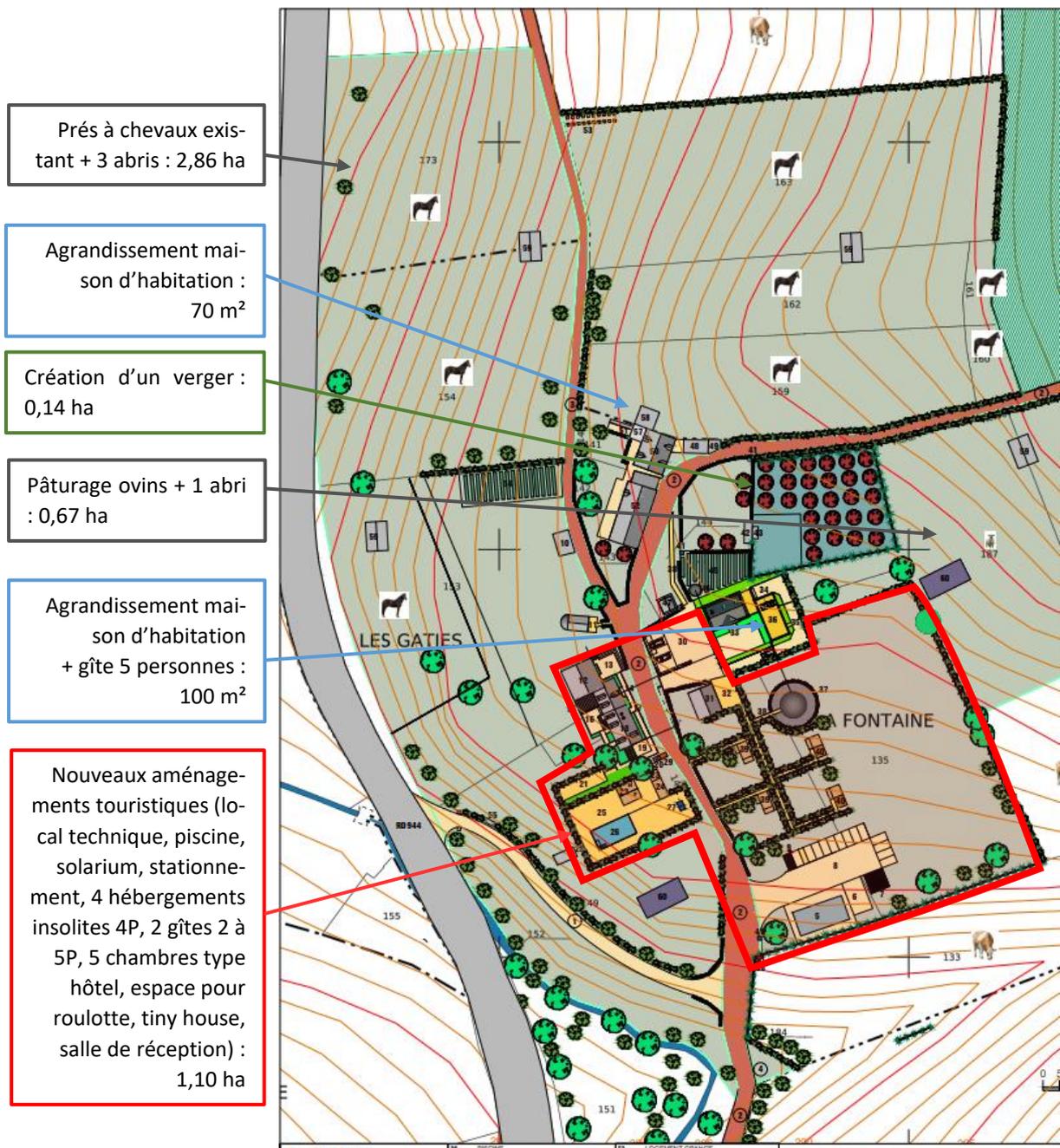
Vue aérienne des parcelles concernées par la présente modification (en rouge), geoportail.gouv.fr, IGN 2020

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 conservant l'esprit groupé du hameau. L'emprise au sol bâtie autorisée sera d'environ 500 m² au maximum et la superficie aménagée (emplacements camping, allées, solarium, etc.) d'environ 5000 m² 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).

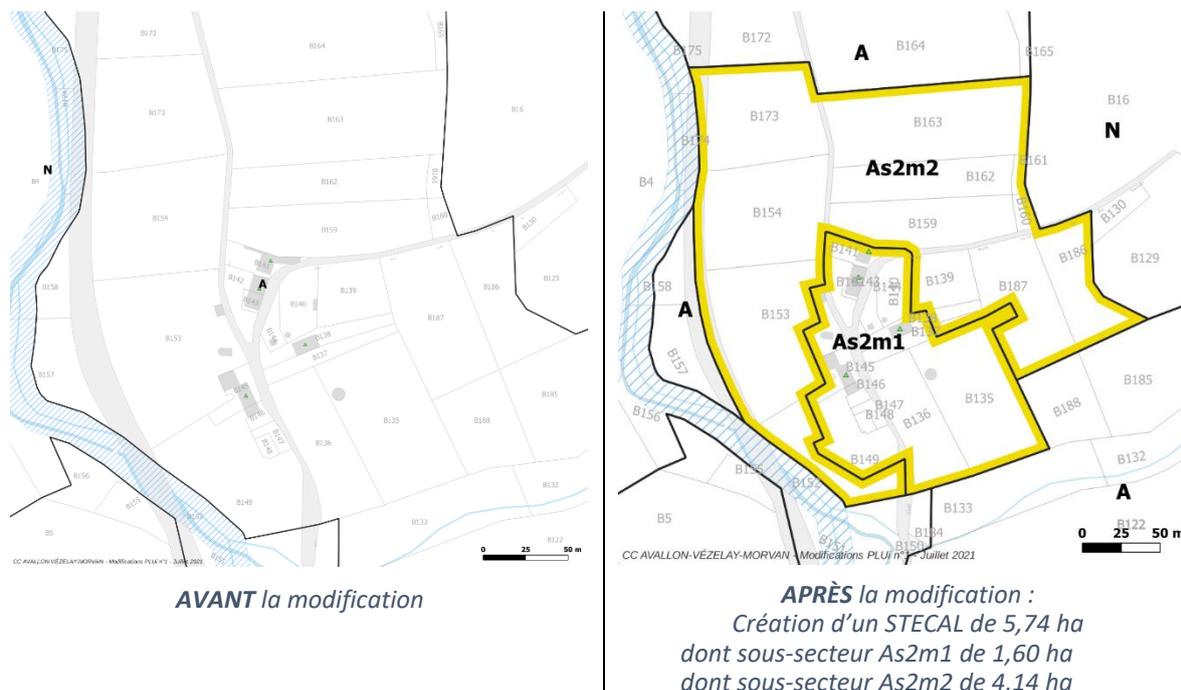




Plan d'ensemble du projet de développement touristique des Gâties



Modifications apportées au règlement graphique :



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 roulettes 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 m² au sein du sous-secteur As2m1 (projet touristique) et à 400 m² au sein du sous-secteur As2m2 (abris pour animaux et dispositifs producteurs d'énergies renouvelables) :

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

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 :

As2m1	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.
As2m2	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.

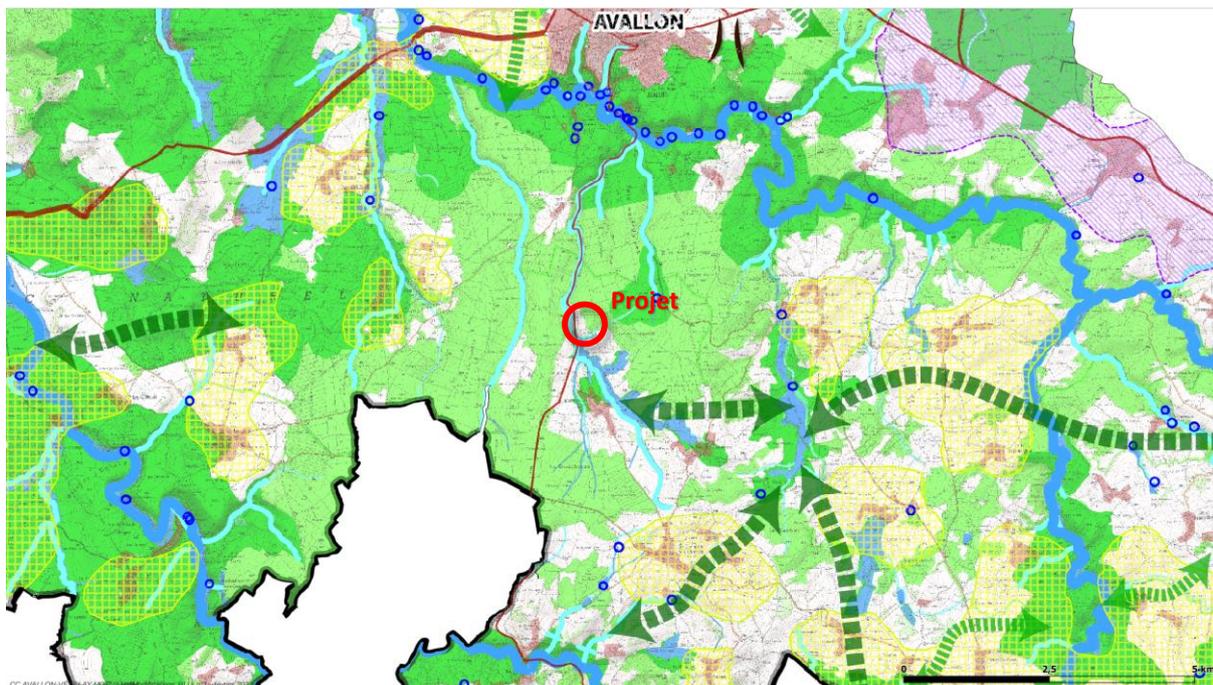
Consommations d'eau

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 m³ 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 m², soit un volume de 120 m³. En comptant sur le renouvellement de l'eau à hauteur d'un tiers par an, cela représente une consommation annuelle moyenne de 40 m³.

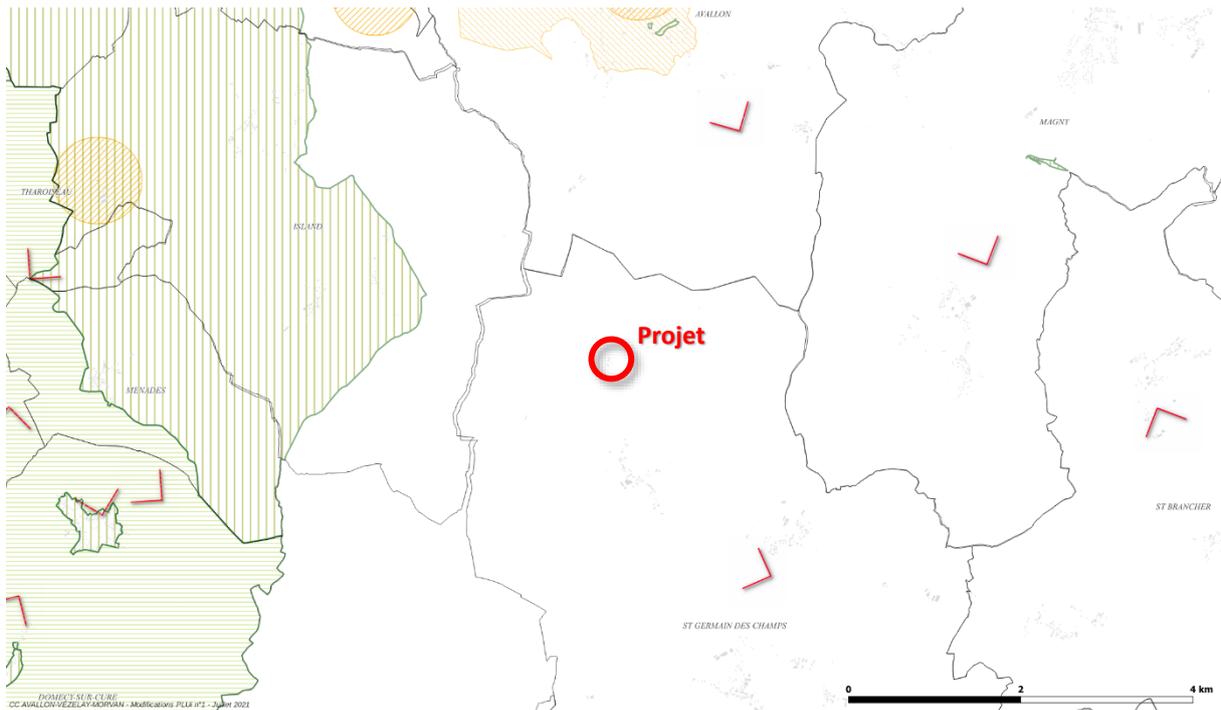
Par conséquent, au total, le projet pourrait générer une consommation annuelle maximale de 950 m³, soit une augmentation de 3,17 % de la consommation en eau de la commune de Saint-Germain-des-Champs, ou 0,22 % pour la totalité du SIAEP Terre-Plaine-Morvan. Cela démontre donc l'impact négligeable que représente ce projet sur la ressource en eau.



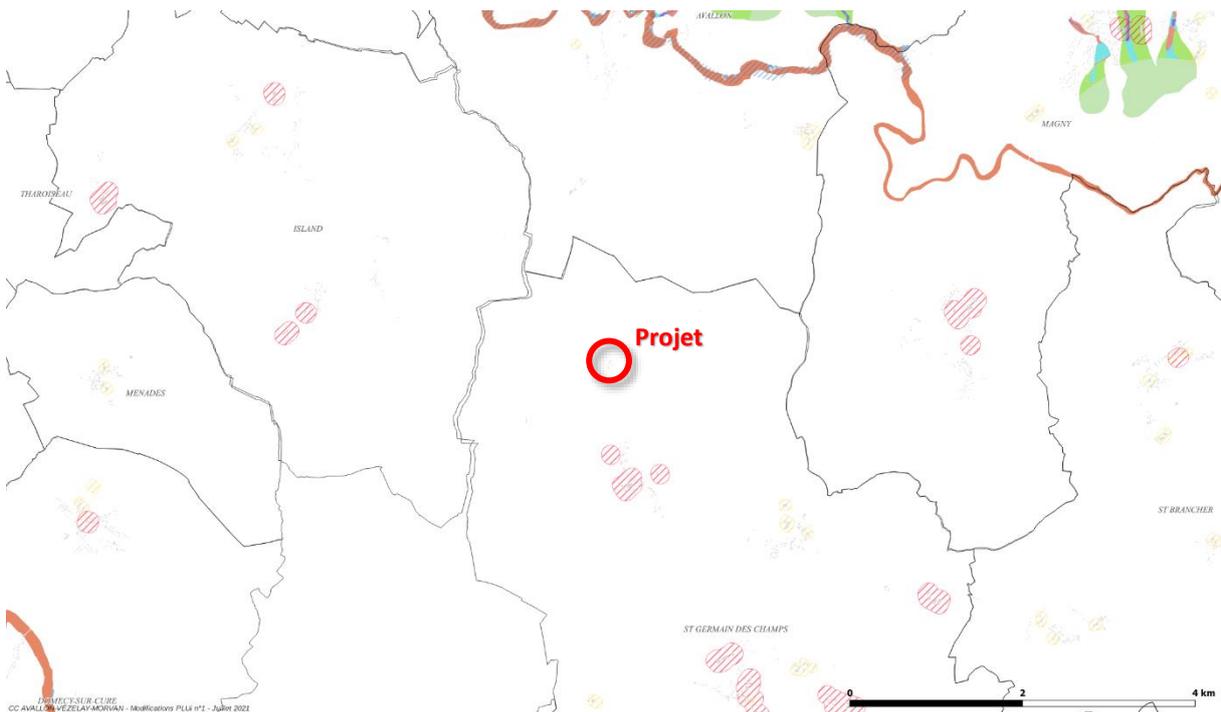
Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux (TVB du SCoT du Grand Avallonnais)



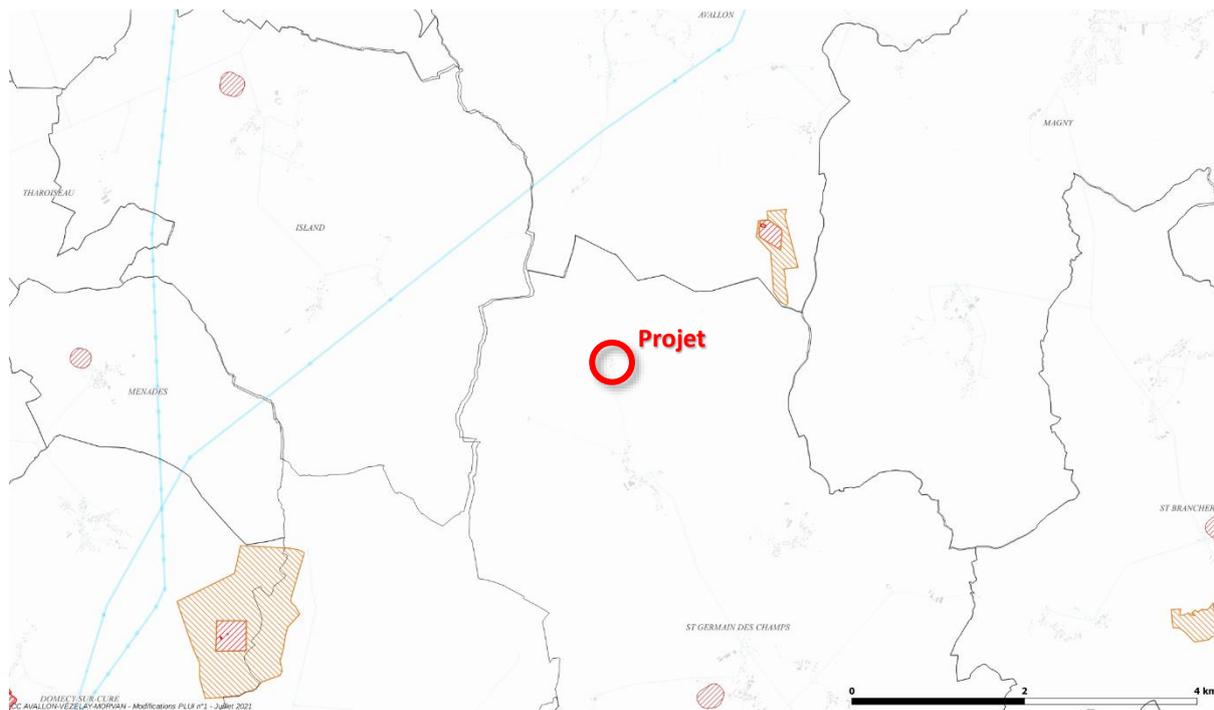
Emplacement du projet par rapport aux enjeux environnementaux (ZNIEFF de type 1, inventaire des zones humides potentielles de l'AESN, cours d'eau « réservoir de biodiversité sans statut » du SCoT)



*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^{er} janvier 2021, celui-ci desservait 24 communes pour 6 723 habitants. Le volume annuel vendu aux abonnés est en moyenne de 430 000 m³ sur la totalité du périmètre du syndicat⁷. Pour la seule commune de Quarré-les-Tombes, ce volume s'établit à 38 000 m³ et à 30 000 m³ 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 m³, 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.

⁷ Données Suez SAS, au 23 novembre 2021