

#### PRÉFET DE L'YONNE

# Direction départementale des territoires de l'Yonne

# COMPTE RENDU DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES DU 27 MARS 2014

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 27 mars 2014 en salle Jean Cloutier dans les locaux de la DDT, sous la présidence d'Yves Granger, représentant du préfet de l'Yonne, directeur départemental des territoires de l'Yonne.

# Étaient présents

- Monsieur Yves GRANGER, représentant du préfet de l'Yonne ;
- Monsieur Jean-Paul LEVALET, représentant du directeur départemental des territoires de l'Yonne ;
- Monsieur Jacques BALOUP, représentant du conseil général :
- Monsieur Lionel HOCHART, représentant de la communauté de communes de la région de Charny;
- Monsieur Arnaud DELESTRE, représentant le président de la chambre d'agriculture ;
- Madame SCHMIDTT Catherine, représentante l'association Yonne Nature Environnement de l'Yonne;
- Monsieur Damien BRAYOTEL, représentant de la FDSEA;
- Monsieur Gérard POISSON, représentant de l'association des maires ruraux de l'Yonne ;
- Monsieur Nicolas POINSOT, représentant des jeunes agriculteurs de l'Yonne ;
- Monsieur RONDEAU Marcel, représentant des propriétaires agricoles ;
- Maître DELILLE Christine, représentante de la chambre départementale des notaires.

### Étaient présents à titre d'experts

- Monsieur Jean-Pierre PORTIER; Président de la SAFER de Bourgogne comité technique de l'Yonne;
- Monsieur Philippe BODO, conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) de l'Yonne.

# Assistaient également à la réunion

- Monsieur Yvan TELPIC, chef de l'atelier d'urbanisme de la DDT de l'Yonne;
- Monsieur Bruno DUMAIRE, adjoint au chef de l'application du droit des sols de la DDT de l'Yonne ;

Quorum: 11 membres votants présents, le quorum (à 8) est atteint.

<sup>1</sup> L'arrêté portant création de la CDCEA n'identifie pas de membre nommément pour les jeunes agriculteurs : « le président des jeunes gariculteurs ou son représentant ».

# Ordre du jour

# 1) Compte-rendu de la CDCEA

Le compte-rendu de la CDCEA du 27 février 2014, envoyé le 11 mars 2014 aux membres de la commission, n'a pas fait l'objet de remarque.

En conséquence, le compte rendu de la CDCEA du 27 février 2014 est approuvé.

### 2) Dossiers

#### 2-A Documents d'urbanisme

# 2-A-1 Analyse en auto-saisine en phase PADD

· PLU de Merry-Sec (9h00)

Présentation par le bureau d'études : 15 mn Question/Réponse avec le bureau d'étude : 15 mn

• PLU de Fontenay-sous-Fouronnes (9h30)

Présentation par le bureau d'études : 15 mn Question/Réponse avec le bureau d'étude : 15 mn

### 2-A-2 Avis obligatoire phase arrêt du projet

PLU de Provency

Présentation par la DDT: 15 mn

Échange membres de la CDCEA et vote: 15 mn

· Carte Communale de Prégilbert

Présentation par la DDT: 15 mn

Échange membres de la CDCEA et vote: 15 mn

### 2-B - Application du droit des sols

• Permis de construire pour la construction d'un site avicole (4 poulaillers + 1 hangar) sur la commune de Coulours

Demandeur: SCEA des Champs Cleris

Présentation par la DDT: 5 mn

Échange membres de la CDCEA et vote : 10 mn

• Permis de construire pour la construction d'un poulailler type tunnel sur la commune de Chassy

Demandeur : EARL de Bainereau Présentation par la DDT : 5 mn

Échange membres de la CDCEA et vote: 10 mn

# Compte-rendu

### 2-A Documents d'urbanisme

# 2-A-1 Examen en auto-saisine (en phase PADD)

# PADD de Merry Sec

# Eléments de présentation du dossier

### Diagnostic

- Taux de croissance de 0,81 % /an;
- Nombre de logements vacants : 13;
- Taille des ménages actuel : 2,45 personnes/foyer ;
- SAU: 508 ha;
- Zone humide présente sur le ru de Baulche au Nord de la commune ;
- Zone Natura 2000 « cavité à chauve souris » et une ZNIEFF de type 1 « carrière des Fourneaux » ;
- La commune est agencée avec un centre bourg et cinq hameaux ;

#### PADD

## Le PADD est composé de 8 objectifs dont :

- Croissance démographique maîtrisée

Le besoin en logement s'inscrit dans le cadre du SADT de Forterre qui fixe un objectif de logement en fonction de la typologie des communes en terme de vitesse de développement.

Cela se traduit pour Merry Sec par un besoin brut de <u>7 logements</u> pour la période 2009-2025 (coefficient de desserrement des ménages de 2,45 à 2,27 (*cf.* PDH)).

La projection démographique se base sur 16 habitants supplémentaires d'ici à 2025.

- Souhait de mobiliser le résiduel urbain sans étalement

Cela se traduit par la présence de nouvelles construction seulement dans le hameau de Bounon et dans le Bourg.

- Pérennisation des activités économiques existantes
- Maintien du réseau de circulation douce (circuit de découverte des lavoirs)
- Prise en compte des enjeux environnementaux et qualité paysagère

Prise en compte de la TVB (en particulier l'inondation du ru de Baulche et zone Natura 2000)

- Développer l'énergie éolienne

### Projet de zonage

Il y a peu de dents creuses considérées comme « mobilisables », puisque deux d'entre elles sont considérées comme telle sur les cinq recensées.

Pourtant 4 435 m² (resp. 1 028 m²) sont recensés en dent creuse dans le bourg (resp. dans le hameau de Bounon).

Trois secteurs en extension sont retenus (2000  $m^2 + 2717 m^2 + 1527 m^2$ ).

# Débats au sein de la commisssion

Il est demandé de vérifier les chiffres annoncés sur l'ensemble des surfaces caractéristiques du PLU, qui semblent intuitivement erronés.

La question de la remise sur le marché d'une partie des logements vacants est soulevée. Le bureau d'études CDHU (Lucie Sabatier) précise que le SADT prévoit une reprise de 30 logements vacants pour l'ensemble des communes de la communauté d'ici à 30 ans. Cela sera intégré dans le document arrêté.

La question du classement réglementaire de la zone Natura 2000 est posée. La nécessité d'être sensible à la qualité paysagère d'ensemble du site est rappelée. En l'occurrence la représentante de YNE – Catherine Shmidtt – signale la vigilance qui sera apportée au respect d'un classement en zone naturelle de la zone Natura 2000.

Le caractère non mobilisable de certaines dents creuses demande également des précisions. Le coefficient de rétention foncière de 3/5 peut en effet interroger. De plus la surface moyenne des dents creuses suscite également des interrogations, en particulier dans le Bourg (2 000 m² par parcelle). La réponse faite consiste à prévoir une bande constructible sur ces dents creuses portant à 800 m² la surface constructible.

De façon générale la sobriété du dimensionnement du PLU de Merry Sec en terme de projection démographique et en terme de besoin en logement est remarquée.

# PADD de Fontenay sous Fouronne

# Eléments de présentation du dossier

### Diagnostic

- Commune ayant perdu 0,10 % de sa population par rapport à 1982 ;
- Nombre de logements vacants : 7;
- Taille des ménages actuelle : 2,00 personnes/foyer ;
- La commune est agencée autour d'un bourg unique (4,4 ha) constitué d'un centre ancien et d'un lotissement linéaire au Sud de la commune ;
- Les cultures à sont à dominante céréalière ;
- La commune est située sur un corridor écologique ;
- La commune est concernée par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

#### PADD

Comme la commune de Merry Sec, il est fait référence au SADT de Forterre qui positionne la commune de Fontenay sous Fouronne parmi les communes à développement lent. Cela se traduit par un besoin de 7 logements neufs d'ici à 2030 pour 16 habitants supplémentaires (coefficient de desserrement des ménages de 1,85).

Les constructions nouvelles sont prévues seulement en dent creuse et sans extension.

La sensibilité environnementale est signalée avec le projet de classement de la zone NATURA 2000 en zone N.

#### Projet de zonage

L'urbanisation du village est linéaire en Y.

1 seule dent creuse (constituée de 2 parcelles) est mobilisable.

Les autres constructions seront dans les lots non encore construits (5 constructions) du lotissement existant (au lieu dit la Gobette).

## Débats

La question de la remise sur la marché des logements vacants est également abordée. De plus elle concerne souvent du bâti ancien qui risque de tomber en décrépitude si aucune action volontariste n'est engagée. A ce sujet le droit de préemption urbain est souvent sous employé.

Le fait que le projet d'urbanisme de Fontenay sous Fouronne soit cantonné à l'enveloppe urbaine actuelle et ne consomme par conséquent pas d'espace est souligné.

# 2-A-2 Avis obligatoire en phase arrêt du projet

# PLU de PROVENCY

### Principales caractéristiques du PLU de Provency

Il s'agit là d'un second arrêt du PLU de Provency ayant fait l'objet d'un avis favorable de la CDCEA mais d'un avis défavorable de l'Etat.

- Projet d'accueillir 60 habitants supplémentaires d'ici à 15 ans ;
- Besoin de 35 logements;
- Volonté de remettre sur le marché 4 logements vacants sur les 7 recensés ;
- Densité moyenne de construction neuve de 11 logements /ha;
- Identification de 2,3 ha de dents creuses ;
- Identification d'un besoin de 0,8 ha de foncier pour le logement, ventilé en extension de zone U ;
- La surface de la zone d'activité future est réduite par rapport au premier projet de PLU (suppression d'un tiers de la surface de la zone 1AUx par prise en compte de la trame bleue);
- La SAU est de 548 ha et le projet urbain de Provency consomme 3,37 ha ce qui représente 0,61 % de la SAU communale :
- La consommation des espaces agricoles repose principalement sur 4 exploitations dont la plus impactée d'entre elles perd 1,34 % de sa SAU.

#### Débat au sein de la commission

Le PLU de Provency ayant fait l'objet d'un premier avis favorable de la commission et la consommation des espaces agricole étant encore réduite dans ce second projet, la commission n'émets pas de remarque particulière.

#### Résultat du vote

Contre: 0

Abstention: 0

Pour : unanimité

#### L'avis rendu est favorable à l'unanimité

### Carte communale de PREGILBERT

## Principales caractéristiques de la carte communale de PREGILBERT

- Projet d'accueillir 60 habitants supplémentaires d'ici à 15 ans ;
- Besoin de 60 logements ;
- Le projet ne prévoit pas de remettre sur le marché des logements vacants ;
- Identification de 2,3 ha de dents creuses mais seulement 6 logements y sont prévus ;
- Densité moyenne de construction neuve de 3 logements /ha en dent creuse et de 12 logements/ha en extension
- La SAU est de 470 ha et le projet urbain de PREGILBERT consomme 4600 m² de surface agricole ce qui représente 0,09 % de la SAU communale.

# Débat au sein de la commission

Bien que la consommation des espaces soit très raisonnable, le projet de carte communale suscite cependant des réactions en tant que :

- l'urbanisation linéaire le long de la RD 39 au Nord du bourg n'apparaît pas justifiée ;
- l'urbanisation des prairies à l'Est du Bourg n'apparaît pas non plus justifiée
- la carte communale n'est pas adaptée à l'urbanisation de secteurs ouverts au sein d'un bourg, en raison de l'impossibilité de définir des OAP dans une carte communale).

#### Résultat du vote

Contre: 1

Abstention: 2

Pour: 8

#### L'avis rendu est favorable assorti des réserves suivantes :

- la mobilisation des dents creuses et la remise sur le marché d'une partie des logements vacants devra être optimisée ;
- Une réflexion devra être menée sur la densité de construction neuve en dent creuse.

## 2-B - Dossiers ADS

#### 2-B-1 Commune de Coulours – Demandeur : SCEA CHAMPS CLERIS

Il s'agit d'un projet de site avicole et plus précisément d'un projet de construction de 4 poulaillers et d'un hangar de stockage de la paille.

La surface des 4 poulaillers est de 4880 m<sup>2</sup>.

La surface du hangar est de 600 m².

La surface de voirie créée est de 2100 m².

## Débats au sein de la commission

Mme Schmidtt se dit être opposée au principe même de ce type de poulailler tunnel.

### Résultat du vote

Contre: 0

Abstention: 1

Pour: 10

#### Avis rendu favorable

## 2-B-2 Commune de Chassy - Demandeur : EARL Bainereau

Il s'agit de la construction d'un poulailler de type tunnel en parallèle du bâtiment existant.

La surface du bâtiment crée est de 1220 m².

La surface de voirie créée est de 600 m².

### Débats au sein de la commission

**RAS** 

# Résultat du vote

contre: 0

abstention: 1 (idem supra)

pour: 10

#### Avis rendu favorable

# 2-C Points divers

Il est proposé que soient présentées les principales dispositions de la loi ALUR sur le volet consommation du foncier lors de la prochaine séance.

Enfin, à l'issue de la période de test de 6 mois (*ie* fin mai) une grille d'analyse des documents d'urbanisme finalisée sera présentée aux membres de la commission.

Le président lève la séance à 12h00

Prochaine commission le 24 avril 2014, salle Jean Cloutier à la DDT.

Pour le président, Le directeur adjoint,

Jean-Luc SAGNARD