Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'YONNE

Direction départementale des territoires de l'Yonne

COMPTE RENDU DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES DU 22 mai 2014

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 22 mai 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 le préfet de l'Yonne ;
- Monsieur Jean-Paul LEVALET, représentant le directeur départemental des territoires de l'Yonne ;
- Monsieur Jacques BALOUP, représentant le conseil général ;
- Monsieur Arnaud DELESTRE, représentant le président de la chambre d'agriculture ;
- Madame Catherine SCHMITT, représentant l'association Yonne Nature Environnement de l'Yonne ;
- Monsieur Damien BRAYOTEL, représentant la FDSEA ;
- Monsieur Gérard POISSON, représentant l'association des maires ruraux de l'Yonne ;
- Monsieur Jean-Paul COUILLAULT, représentant l'association de défense de l'environnement de l'Yonne ;
- Monsieur Julien DROMERY, représentant les jeunes agriculteurs de l'Yonne
- Maître Christine DELILLE, représentant 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 Joël SABATIER; représentant 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, chargé de mission à l'unité d'application du droit des sols – DDT de l'Yonne

Quorum : **10** membres votants présents, le quorum (à 8) est atteint.

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

Ordre du jour

1) Compte-rendu de la CDCEA

Le compte-rendu de la CDCEA du 24 avril 2014 est approuvé.

2) Dossiers

2-A Documents d'urbanisme

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

- PADD de Fouronnes

2-A-2 Avis obligatoire phase arrêt du projet

- PLU de Jouancy

2-B - Application du droit des sols

- Commune de Perreux – Construction de 10 bâtiments agricoles (M. Marrroy)

3) Points divers

- Remarques sur le projet de charte foncière ;
- Renouvellement des membres de la commission ;
- Évaluation de la grille d'analyse des documents d'urbanisme.

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

Compte-rendu

2-A Documents d'urbanisme

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

PADD de Fouronnes

Eléments de présentation du diagnostic

Le diagnostic fait état des points suivants :

- 123 logements sur le territoire communal dont 13 logements vacants et 40 résidences secondaires ;

- Le coefficient actuel de desserrement des ménages est de 2,3 personnes par foyer ;

- L'économie locale est rurale et orientée vers l'artisanat et l'agriculture ;

- Les îlots déclarés à la PAC représentent 970 ha (soit, 54 % du territoire communal) ;

- Il existe deux ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal ;

- La forme urbaine communale se décompose en 2 entités urbaines et un hameau (le hameau d'Anus) ;

- La consommation d'espace depuis les années 80 représente 7000 m².

Le PADD fixe 7 objectifs

1. Fixer un scenario démographique cohérent et maîtrisé

Le SIADT fixe un taux annuel de croissance de la population de + 0;96 % à l'échelle de la communauté de communes.

Le taux retenu par la commune est de 0,60 %/an, soit une augmentation de la population de 153 à 169 habitants.

La taille des ménages est légèrement revue à la baisse : de 2,3 à 2,13.

Cela se traduit par la nécessité de produire 7 logements à l'horizon du PLU.

Le SIADT prévoit la remise sur le marché de 30 logements vacants à l'échelle de la communauté de communes. Cela se traduit par la volonté de remettre sur le marché entre 1 et 2 logements vacants sur la commune de Fouronnes.

2. Limiter la consommation du foncier

Sont identifiés 0,55 ha de dents creuses au sein du village. Le projet communal prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 0,68 ha.

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

3. Pérenniser les activités économiques

Le PADD prévoit d'encourager l'implantation de gîtes et de restaurants.

4. Pérenniser et encadrer le développement des exploitations agricoles

5. Maintenir et renforcer le réseau des circulations douces

Projet d'un circuit de promenade piétonne *du lavoir et de la forêt.*

6. Préserver l'environnement et la qualité des paysages

Respect des règles de l'architecture de Forterre

7. Limiter l'impact du ruissellement

Maintien des coteaux boisés

Projet de zonage

Le coefficient de rétention foncière retenu est de 50 %.

Une zone agricole inconstructible est prévue pour éviter la covisibilité sur le lavoir.

Sur le hameau d'Anus, le potentiel des dents creuses est de 4600 m² dont 1004 m² sont jugés « mobilisables ».

Débats au sein de la commission

La question des nombreux cônes de vue identifiés et qui sont à préserver est abordée. Ceux-ci apparaissent incohérents avec la constructibilité de la zone hébergeant ces cônes de vue.

En réponse, il est indiqué que les cônes de vue sont identifiés pour définir des prescriptions faites aux futurs bâtiments agricoles, mais ne remettent pas en cause la constructibilité de la zone.

La question du caractère mobilisable des dents creuses est soulevée.

En réponse, le caractère mobilisable des dents creuses peut reposer sur des périmètres agricoles qui engendrent une inconstructibilité ou bien également sur des jardins privatifs.

De façon générale il est plus pertinent de parler de rétention foncière. De plus, la commune ayant fixé un coefficient de rétention élevé (issu d'un constat), il apparaît indispensable de l'assortir de mesures correctrices. A ce sujet, une taxe municipale sur le foncier non bâti peut être votée.

Cette remarque s'applique également aux logements vacants. Ceux-ci, souvent dégradés sont parfois mis en vente mais à des prix prohibitifs. Il existe cependant des dispositifs fiscaux incitatifs permettant d'enrayer ce phénomène. Une taxe sur les logements vacants peut également être votée.

Il est fait état par Mme Schmitt du projet de carrière sur la commune qui est susceptible d'engendrer des nuisances en tant que le bourg est exposé aux vents dominants. Mme Schmitt signale ainsi le caractère injustifié du développement du bourg sans autres mesures compensatoires. Il serait ainsi pertinent de protéger la commune de ce projet de carrière par le biais d'une haie afin de protéger les habitants existants et futurs de l'envol des poussières.

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

En conclusion, on remarquera que malgré le coefficient de rétention foncière important et la faible volonté de remettre sur le marché des logements vacants, le projet urbain reste cantonné dans l'enveloppe urbaine existante.

2-A-2 Examen du PLU de Jouancy

Éléments de présentation du dossier

Il s'agit d'une commune de 27 habitants au dernier recensement qui prévoit une augmentation de sa population de 7 habitants d'ici à 2030.

Cela se traduit par un besoin de 3 logements et un besoin en foncier de 0,23 ha.

0,25 ha de dents creuses sont identifiés.

La consommation des espaces agricoles représente 0,02 % de la SAU soit 700 m².

Bien que la densité de construction neuve soit faible (6 log/ha), il apparaît que la consommation relative (0,02% de la SAU) et absolue (700 m²) des espaces agricoles est jugée non significative et maitrisée

Résultat du vote

Contre : 0

Pour : 7

Abstention : 2

L'avis[1] rendu est **favorable.**

2-B – Dossiers ADS

Commune de Perreux – Construction de 10 bâtiments agricoles (M. Marrroy)

Le projet consiste en la construction de 10 bâtiments agricoles pour stocker du matériel agricole et du fourrage afin de diminuer les coûts de transport.

Chacun de ces bâtiments aura une hauteur utile de 2,60 m.

Sur ces bâtiments, de 75 m² chacun, il y aura 60 m² de panneaux photovoltaïques soit au total 600 m².

Le projet consomme 5300 m² de terre agricole.

1 *Le total des votes exprimés est de 9. M. Dromery ayant rejoint la commission après l'examen de ce PLU.*

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

Débats au sein de la commission

Il est noté que la hauteur des bâtiments (2,60 m) ne permet *a priori* pas de stocker du matériel.

Tel que présenté le projet n'est pas cohérent avec l'usage pour lequel il est destiné. Il n'a, de plus, pas d'utilité agricole.

Par ailleurs, le morcellement des bâtiments s'expliquerait par le prix du kW.h qui ne serait pas le même suivant la taille des bâtiments : dix fois 60 m² seraient plus rentables qu'une fois 600 m².

Résultat du vote :

Contre : 10

Pour : 0

Abstention : 0

L'avis rendu est **défavorable** à l'unanimité en tant que le projet présenté n'a pas d'utilité agricole et qu'il n'est pas cohérent avec l'usage pour lequel il est destiné.

3) Points divers

Projet de charte foncière

Les observations du conseil général sur le projet de charte sont les suivantes :

Le conseil général émet un avis réservé au motif que :

- ✗ Il ne semble pas opportun de mettre en place ce document avant la loi d'avenir pour l'agriculture qui pourrait changer la donne ;
- ✗ La gouvernance proposée semble complexe ;
- ✗ La mise en place d'un outil de suivi de la consommation des espaces au niveau du département semble difficile ;
- ✗ Il serait souhaitable d'imposer la mise en place des ZAP et PAEN.

Pour l'ensemble de ces raisons le CG demande que la signature de la charte soit repoussée à une date ultérieure.

Les réponses de la DDT et de la chambre d'agriculture sont les suivantes :

La loi pourra préciser certains éléments mais en aucune manière elle ne risque d'entraver la charte.

Le comité de pilotage (COPIL) proposé participe du partage de la politique en matière de maîtrise de la consommation du foncier agricole. De plus la CDCEA est parfaitement légitime pour discuter du suivi de la charte.

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

Ensuite la CA ne souhaite pas nécessairement imposer systématiquement les ZAP et les PAEN. Leur utilité, du point de vue de la CA et après retour d'expérience auprès d'autres chambres, n'est pas clairement établie.

Enfin, la DDT précise qu'il y a une ambiguïté sur l'outil de suivi de la consommation des espaces agricoles. Cet outil est élaboré à l'échelle du département par la DDT et non pas par le conseil général. Il s'agit de l'objet du stage de Benjamin Cantaloube (au sein de l'atelier d'urbanisme de la DDT). Il sera amené à rencontrer la profession agricole pour recueillir son avis sur le projet d'outil de suivi qui fera l'objet d'une présentation aux membres de la commission.

Cet outil fera ensuite l'objet d'une communication annuelle sous la forme d'un plaquette A4 recto verso indiquant les chiffres comparés et commentés de la consommation des espaces agricoles.

Les autres membres de la commission sont invités à formuler leurs éventuelles observations lors de la prochaine session.

Le directeur de la DDT indique que le projet de charte sera officiellement transmis par le préfet et le président de la chambre d'agriculture aux présidents du CG et des deux associations de maires

Renouvellement de la composition de la commission

Les élus professionnels, la chambre des notaires, la SAFER, les propriétaires agricoles ainsi que les associations sont invités à faire part officiellement (sur la boite ddt-cdcea@yonne.gouv.fr) de leur nouveaux membres désignés pour siéger au sein de la CDCEA dans le courant du mois de juin.

En fonction des réponses des uns et des autres et en particulier de la désignation des représentants des associations des maires, la nouvelle commission devrait être installée au plus tard à la session de juillet.

Evaluation de la grille d'analyse des DU

L'évaluation de la grille d'analyse des documents d'urbanisme (DU) est présentée.

Les éléments de constat sont les suivants :

- Depuis que la grille est utilisée :
  - ✗ 27 % des DU ont reçu un avis défavorable (contre 22 % avant) ;
  - ✗ des réserves aux avis favorables sont plus régulièrement formulées.

- Les réserves formulées ont pour une grande majorité trait au dimensionnement des documents d'urbanisme (projection démographique trop ambitieuse, besoin en logement pas réaliste, densité de constructions neuves trop faible).

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr

Les propositions d'évolution de la grille d'analyse consistent :

- à mesurer *l'écart à la norme.* Et ce, concernant le dimensionnement des DU (évolution démographique, justification du besoin en logement, justification du besoin en foncier en dehors des parties actuellement urbanisées).

- à simplifier les calculs en supprimant la référence théorique aux paramètres du calcul du *point mort* (Méthode de calcul consistant à évaluer le besoin en logement à population constante - pas adaptée au contexte icaunais).

Il est précisé que cette grille d'analyse qui se propose d'avoir un œil critique sur le dimensionnement des DU servira au delà de la CDCEA puisqu'elle a vocation à être l'outil d'aide à la rédaction des avis de l'Etat sur les documents d'urbanisme.

Les membres de la commissions sont invités à formuler leurs éventuelles remarques sur le projet de grille modifiée dans le courant du mois de juin. Elle fera également l'objet d'un travail bilatéral avec la chambre d'agriculture.

Le président lève la séance à 11h30.

Prochaine commission le 26 juin 2014, salle Jean Cloutier à la DDT.

Le président,

Yves Granger

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41 00 – www.yonne.equipement-agriculture.gouv.fr