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 26 juin 2014

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 26 juin 2014 en salle Jean Cloutier dans les locaux de la DDT, sous la présidence de Jean-Luc SAGNARD, représentant du préfet de l'Yonne, directeur départemental adjoint des territoires de l'Yonne.

Étaient présents

- Monsieur Jean-Luc SAGNARD, représentant le préfet de l'Yonne
- Monsieur Philippe JAGER, 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
- Monsieur Jean-Michel DELAGNEAU, représentant l'association Yonne Nature Environnement de l'Yonne
- Monsieur Dominique LESINCE, représentant le président de la communauté de communes de l'Orée de Puisaye
- Monsieur M. Guy PERDRIAT, représentant l'association de défense de l'environnement et de la nature 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, Directeur du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) de l'Yonne.

Assistaient également à la réunion

DDT de l'Yonne :

- Monsieur Yvan TELPIC, chef de l'atelier d'urbanisme
- Monsieur Bruno DUMAIRE, chargé de mission à l'unité d'application du droit des sols
- Madame Chantal MIVIELLE, adjointe au chef du service urbanisme, habitat, renouvellement urbain

Quorum : 8 membres votants présents (+ 1 pouvoir), le quorum 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 22 mai 2014, envoyé le 28 mai 2014 aux membres de la commission, n'a pas fait l'objet de remarque.
En conséquence, le compte rendu de la CDCEA du 22 mai 2014 est approuvé.

2) Dossiers

2-A Documents d'urbanisme

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

- **PLU de TAINGY**

Éléments de présentation du diagnostic

Le **diagnostic** fait état des points suivants :

- Il existe 227 logements sur le territoire communal dont 149 résidences principales, 69 résidences secondaires et 9 logements vacants
- La taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes/foyer
- L'économie locale est rurale et orientée vers l'artisanat et l'agriculture (cette dernière couvre 81,5 % du territoire communal)
- La superficie des îlots PAC est de 1 700 ha
- Il existe deux ZNIEFF de type I, une ZNIEFF de type II et un site Natura 2000
- Il existe également un corridor écologique et un réservoir écologique (poches boisées au sud)
- La commune est soumise à la procédure d'évaluation environnementale
- La forme urbaine communale se décompose en un bourg, trois hameaux et des écarts
- Environ 1 hectare de terre consommée de 2000 à 2012

Le PADD fixe 7 objectifs :

1. Fixer une croissance démographique cohérente et maîtrisée

Le schéma d'aménagement de la communauté de commues de Forterre fixe un objectif de croissance globale de + 0,96 % sur l'ensemble du territoire.

L'augmentation prévue de la population est de 26 habitants (de 314 à 340)

La taille des ménages est légèrement revue à la baisse : de 2,27 à 2,13

Cela se traduit par la nécessité de produire 7 logements à l'horizon 2025

L'objectif de reprise de logements vacants est fixé à 1 ou 2 logements

2. Limiter la consommation de foncier agricole et naturel au profit d'une urbanisation au sein du tissu existant

Le projet prévoit :

– la construction en dent creuse et en extension urbaine limitée

– la limitation des extensions de réseaux

– Une ouverture à l'urbanisation totale de 0,6 hectare sur l'ensemble du territoire

3. Pérenniser les activités économiques/touristiques et autoriser leur développement

Le PADD prévoit d'encourager l'implantation de gîtes et de tables d'hôtes autour du site des carrières d'Aubigny, d 'aménager le Moulin neuf et ses abords et de promouvoir l'artisanat,

4. Améliorer la circulation routière et piétonne

En préservant les chemins existants, les circuits de découverte des lavoirs classés au titre de la loi paysage, en créant un circuit piéton dans le cadre de l'aménagement du Moulin Neuf et en réduisant la vitesse automobile.

5. Pérenniser le développement des exploitations agricoles

Préserver les cônes de vue sensibles présents sur la commune.

Pérenniser les cultures existantes et autoriser l'installation d'exploitations agricoles hors boisements et zone urbaine.

6. Préserver l'identité paysagère et la sensibilité environnementale

Protection de la trame bleue et du corridor écologique, boisements inconstructibles, respect des règles architecturales respectueuses de la localité

7. Limiter l'impact du ruissellement

Maintien et protection des coteaux boisés pour limiter le ruissellement

Projet de zonage

Le coefficient de rétention foncière retenu est d'environ 30 %

Particularité du bourg : présence de 3 exploitations agricoles et de nombreux jardins.

Présence de zones naturelles et agricoles

Quelques dents creuses mobilisables sur le territoire de la commune : les 0,6 ha à ouvrir à l'urbanisation sont situés en dents creuses.

Débat au sein de la commission

La question des haies a été évoquée dans le cadre de la prévention des risques de ruissellement.

A ce titre, les haies ont été identifiées et classées comme éléments de paysage à protéger.

La question des nombreux cônes de vue identifiés et qui sont à préserver est abordée. Ces derniers étant localisés en zone agricole, le règlement relatif à l'insertion des futurs bâtiments agricoles sera très attentif dans ses prescriptions afin de ne pas les masquer.

Les possibilités offertes par les dents creuses paraissent de nature suffisante pour couvrir le besoin en logements identifiés (7 logements).

La préservation de l'identité paysagère que sont les jardins en centre bourg, véritables « espaces de respiration » est essentielle. Ainsi les fonds de jardins (potagers, pelouses, jardins) sont exclus de la zone constructible et feront l'objet d'un règlement particulier.

Les exploitations agricoles relativement nombreuses ont fait l'objet d'un diagnostic précis par la chambre d'agriculture. La problématique de la circulation des engins agricoles ne paraît pas poser problème et le projet ne prévoit pas l'élargissement des voies de circulation.

Le pastillage (STECAL) est évoqué dans la mesure où la loi ALUR veut figer le bâti isolé et renforcer la limitation du pastillage. La CDCEA sera désormais compétente pour examiner leur usage. Toutefois la doctrine n'est pas encore actée et une position devra être arrêtée au niveau régional et départemental.

Le bureau d'étude a fait un travail d'analyse et a mis un STECAL sur chaque maison isolée.

En conclusion, le projet paraît très sobre en matière de consommation d'espaces agricoles il reste cantonné dans l'enveloppe urbaine existante et mobilise les dents creuses

- **PLU DE DRUYES-LES-BELLES-FONTAINES**

Éléments de présentation du diagnostic

Le diagnostic fait état des points suivants :

- 245 logements sur le territoire communal dont 142 résidences principales, 83 résidences secondaires et 20 logements vacants.
- La taille moyenne des ménages est de 1,2 personnes/foyer
- L'économie locale est orientée vers l'agriculture, l'artisanat et les petites entreprises
- L'agriculture couvre 43,5 % du territoire communal (¼ du territoire communal, à l'ouest et au sud de la commune)
- La superficie des îlots PAC est de :1 719,60 ha
- La forme urbaine communale se décompose en un bourg principal, des hameaux et des écarts
- Il existe 4 ZNIEFF sur le territoire communal
- Des enjeux écologiques liés à la forêt de Frétoy, à la rivière Druyes et aux corridors écologiques

Le PADD fixe 6 objectifs :

1. Fixer un croissance démographique cohérente et maîtrisée

Le schéma d'aménagement de la communauté de communes de Forterre fixe un objectif de croissance globale de + 0,96 % sur l'ensemble du territoire.

Druyes-les-Belles-fontaines est identifié comme pôle secondaire

Prévision de baisse légère de la population (- 2 en 2025) ainsi que de la taille des ménages (de 2,08 à 2)

Une augmentation du nombre de logements est prévue (+ 10 logements) de 145 à 155 à l'horizon 2025 afin d'assurer un maintien stable de la population et d'absorber en grande partie le phénomène de desserrement des ménages (vieillissement de la population).

Objectif de reprise de 3 logements vacants sur la période 2012/2025

2. Limiter la consommation de foncier agricole et naturel au profit d'une urbanisation au sein du patrimoine bâti

Identification des terrains constructibles sur le bourg et en dehors du bourg

Six constructions situées en dents creuses sur une surface de 4 955 m2

Ouverture mesurée de quatre parcelles reliées par les réseaux.

3. Maintenir les activités économiques et autoriser leur développement

Favoriser l'installation de gîtes, de maisons d'hôtes et d'artisans

Préserver les éléments patrimoniaux et touristiques

Réserver une zone économique

4. Pérenniser le développement des exploitations agricoles

Présence de cônes de vue sensibles (château, viaduc, porte de ville à Druyes) impliquant une veille sur l'insertion paysagère des futurs bâtiments agricoles

Autoriser l'installation d'exploitations agricoles sur les zones agricoles

5. Maîtriser le réseau de circulation

- Limiter la vitesse automobile en entrée de bourg
- Maintenir les chemins pour l'exploitation rurale et touristique (circuit des lavoirs)

6. Préserver l'identité paysagère et la sensibilité environnementale

- maintenir les boisements
- protéger les continuités écologiques (trames verte et bleue)
- protéger le milieu Humide de la Druyes et les sources

Projet de zonage

Le bourg est constitué d'une partie haute ancienne sans dents creuses (non modifiée) et d'une partie basse plus moderne avec maintien du bâti existant (pas de constructions futures).

Présence d'une grosse dent creuse dans la zone de l'ancienne gare.

Présence d'une zone économique (OAP à venir)

Sur le hameau de Chantemerle au sud-est, poursuite de la construction (3 constructions à venir)

Sur le Bois de Fauvin, (lotissement des années 1980) la commune souhaite construire sur les lots creux.

Débat au sein de la commission

Le règlement sera très strict en matière de qualité d'insertion des bâtiments agricoles.

Philippe BODO propose de mettre le CAUE à disposition de la commune (mission de conseils aux collectivités).

Le maire propose d'associer le CAUE à la prochaine réunion prévue le 11/07 en présence de l'ABF.

Jean-Luc SAGNARD précise que l'architecte conseil et le paysagiste conseil de l'Etat peuvent également être sollicités.

La question de la reprise des logements vacants est posée. Le maire indique la présence de logements appartenant à Domanys (dégradés car restés inoccupés très longtemps). La commune a sollicité le bailleur social pour récupérer ces logements mais n'a pas obtenu de réponse. La commune réitérera sa demande dès nomination du nouveau directeur.

Concernant les STECAL Y. TELPIC rappelle que tous les bâtiments isolés doivent être classés de la même manière.

La DREAL n'identifie pas de zone humide sur les sources. Le tracé identifié le long de la DRUYES est sa zone inondable, la zone humide venant en extension.

Aucune construction n'est prévue sur cette zone. Toutefois le maire précise que Druyes n'a jamais fait l'objet d'inondation.

Concernant le lotissement du bois de Fauvin (lotissement viabilisé construit dans les bois), pendant 10 ans les parcelles ne se sont pas vendues. Pour y remédier, la commune a créé des parcelles plus importantes et a baissé les prix.

L'intérêt de faire une OAP sur la zone artisanale avec activité existante est posée. Le bureau d'étude précise que la justification se trouve dans la prévision d'une nouvelle activité, le propriétaire actuel souhaitant partager l'espace pour faire venir d'autres artisans.

Le classement en zone U d'une parcelle située à proximité de l'ancienne gare est-elle motivée par le besoin en logements ? La réponse est non. Le projet ne prévoyant pas d'extension d'urbanisation, le maire a souhaité rendre cette parcelle constructible pour se réserver la possibilité de construction de logements si le besoin s'en faisait sentir (terrain non privé, maîtrisé par la commune).

En conclusion, le projet paraît très sobre en matière de consommation d'espaces agricoles il reste cantonné dans l'enveloppe urbaine existante et mobilise les dents creuses

- **PLU de OUANNE**

Éléments de présentation du diagnostic

Le diagnostic fait état des points suivants :

- 380 logements dont 302 résidences principales, 59 résidences secondaires et 19 logements vacants

- Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes/foyer

– Économie tournée vers l'agriculture (l'agriculture couvre 83 % du territoire communal) , l'artisanat et les petites entreprises

- La superficie des îlots PAC est de 3 312,40 ha

– Enjeux écologiques liés à la présence du Ru du Brandon, de la rivière Ouanne et de corridors écologiques

– La forme urbaine communale se décompose en un bourg, un archipel de hameaux et d'écarts ainsi que d'une commune associée.

– La consommation d'espace agricole est estimée à 5 ha de 1980 à 2000 puis de 0,6 ha de 2000 à 2012 (pavillons et logements sociaux Domanys)

Le PADD fixe 6 objectifs :

1. Fixer une croissance démographique en lien avec la position privilégiée en Forterre

Le schéma d'aménagement de la communauté de communes de Forterre fixe un objectif de croissance globale de + 0,96 % sur l'ensemble du territoire.

Ouanne est défini comme pôle secondaire (commune la plus dynamique après Courson)

Construction de 33 logements de 2012 à 2025

Objectif de reprise de 2 à 4 logements vacants d'ici 2025

la taille moyenne des ménages est en légère baisse (de 2,27 à 2,13)

Le nombre d'habitants est estimé à la hausse (de 706 à 886, soit une augmentation de 180 habitants)

2. Proposer un potentiel constructible diversifié et en accord avec les besoins identifiés

13 à 15 logements projetés en dents creuses dans le bourg (surface urbanisée : 1,8 ha)

20 logements projetés en zone AU dans le bourg (surface urbanisée : 1,4 ha) : une seule parcelle à diviser ultérieurement

3. Maintenir et développer l'économie communale

Préserver et développer les commerces de proximité, l'artisanat et l'activité touristique

Protéger et développer l'agriculture en autorisant l'installation de structures agricoles (hors boisements et zones bâties)

4. Maintenir et renforcer le réseau de circulations douces

Préserver les chemins existants et aménager une liaison piétonne dans le bourg

5. Préserver l'environnement et la qualité des paysages

Protéger les trames vertes et bleues et le corridor écologique

Prendre en compte les risques d'inondation

6. promouvoir l'énergie éolienne

Un projet éolien est en cours. D'autres projets sont à l'état d'étude.

Projet de zonage

Potentiel constructible uniquement localisé sur les dents creuses dans le bourg de Ouanne (aucun projet sur les hameaux).

Débat au sein de la commission

Concernant la zone d'activité économique, le maire précise qu'il s'agit d'une zone existante (actuellement champs de foire) qu'il est prévu d'étendre.

Yvan TELPIC rappelle que le SCOT est en cours d'élaboration et que les zones d'activités économiques seront examinées par le SCOT (SCOT et PLU devant être en cohérence).

Le SCOT devrait améliorer la situation des zones économiques. En effet, la ville de Toucy est saturée alors que des zones économiques aménagées sont disponibles en Puisaye et n'attirent pas les entreprises.

La problématique de la population de la commune est soulignée : population vieillissante (20 personnes décédées sur les deux dernières années). Seuls quelques couples avec enfants se sont installés. Les logements proposés à la vente sont de plus anciens et parviennent à se vendre mais souvent après quelques années de vacance (en raison de gros travaux de rénovation). Les résidences secondaires sont devenues par ailleurs résidences principales.

En conclusion

Projet bien dimensionné, sobre en consommation d'espace agricole

Constat général : Jean-Luc SAGNARD remarque avec satisfaction que les projets proposés sont de plus en plus vertueux en matière de préservation des espaces agricoles, c'est notamment le cas des trois projets examinés aujourd'hui.

2-B - Application du droit des sols

En matière de consultation de la CDCEA pour les dossiers d'autorisation d'urbanisme, la loi ALUR a apporté la modification suivante :

- concernant les constructions ou installations, sur délibérations motivées du conseil municipal un avis conforme de la CDCEA est obligatoire, il doit être suivi par M. le Préfet (article L 111-1-2 4°). Avant la loi ALUR, aucune consultation n'était nécessaire.

La demande de certificat d'urbanisme de M. DOLEATTI est présentée à ce titre.

- **Commune de Nitry – certificat d'urbanisme pour la construction d'une maison (M. DOLEATTI)**

Certificat d'urbanisme n° 089 277 14 U 0003

Terrain cadastré : ZE 176

Le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation au sud du bourg de Nitry, le long de la route départementale 944.

Ce projet déposé l'an passé avait fait l'objet d'un avis défavorable. En effet, la DDT a estimé que le projet était situé hors des parties actuellement urbanisées pour les motifs suivants :

- le terrain d'assiette du projet s'inscrit dans un vaste espace naturel agricole
- il est séparé du bourg de Nitry par des parcelles non bâties
- il n'est entouré par aucune parcelle supportant des constructions à usage d'habitation

Ce projet qui se fait sur un jardin existant n'entravant pas la superficie agricole a bénéficié d'une délibération favorable de la commune. Il est soumis à l'**avis conforme** de la CDCEA.

Débat au sein de la commission

Les membres de la CDCEA reconnaissent l'intérêt d'un document d'urbanisme pour éviter la gestion au cas par cas de ce type de situation.

A la question d'un expert présent : « et si vous étiez propriétaire ? », les membres de la commission ont répondu que l'intérêt général devait primer sur l'intérêt particulier.

Il est constaté par ailleurs que l'ouverture à l'urbanisation se ferait sur une frange du bourg alors que d'autres zones pourraient être plus adaptées pour accueillir de la population.

Enfin, le fait d'ouvrir cette parcelle à la construction, est susceptible d'induire l'ouverte de toute la zone à la construction.

Résultat du vote :

Contre : 8

Pour : 0

Abstention : 1

Au regard des motifs cités ci-dessus, l'avis rendu est défavorable.

- **Commune de Saint-Privé – permis de construire pour la construction d'un bâtiment pour matériel (M. VANNESTE)**

Permis de construire n° 089 365 14 U 0001

M. VANNESTE exerce une activité agricole : exploitation de 87 ha dont 60 destinés à la culture céréalière et production laitière (52 vaches).

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Saint-Privé. Il a pour but de mettre aux normes les bâtiments d'élevage avec la construction d'une fumière, d'une fosse et d'un hangar pour stocker le matériel.

Surface du hangar : 148 m2
Surface de la fumière :894 m2
surface de la fosse : 153,86 m2

Débat au sein de la commission

Observation formulée concernant le passage d'un dossier de mise aux normes devant la CDCEA qui grève d'un mois supplémentaire le délai d'instruction.

Résultat du vote :

Contre : 0

Pour : 9

Abstention : 0

L'avis rendu est favorable à l'unanimité

- **Commune de Sainte-Magnance – certificat d'urbanisme pour la construction d'une stabulation (M. BOURON)**

Certificat d'urbanisme n° 089 351 14 U0007

Le projet consiste en la construction d'une stabulation au nord du bourg de la commune de Sainte-Magnance (commune située à 15 km à l'est de la commune d'Avallon).

M. BOURON débute une activité agricole orientée vers la polyculture et l'élevage d'herbivores sur la commune d'où la nécessité du projet.

Surface du terrain : 10 900 m2
Surface du bâtiment : aucune indication
Surface « voirie intérieure » : aucune indication

Débat au sein de la commission :
Néant

Résultat du vote :

Contre : 0

Pour : 9

Abstention : 0

L'avis rendu est favorable à l'unanimité.

3) Points divers

3.1 - Renouvellement de la commission

Arrêtés préfectoraux :

Concernant le renouvellement des membres, Jean-Luc SAGNARD, indique la prise d'un 1er arrêté préfectoral. Les désignations des nouveaux membres doivent être transmises dans les meilleurs délais au secrétariat de la CDCEA : ddt-cdcea@yonne.gouv.fr

Cet arrêté sera complété par un second arrêté qui portera le nom des membres désignés par l'association des maires de l'Yonne et par l'association des maires ruraux de l'Yonne (ces désignations se feront de façon plus tardive).

3.2 - Tenue d'une CDCEA le 24 juillet 2014 :

Le but de cette réunion est d'installer la nouvelle commission.
Au vu des échanges, Jean-Luc SAGNARD propose de ne tenir cette commission que si des dossiers le nécessitent. Dans ce cas, les membres de la commission en seront informés et ils devront donner pouvoir s'ils ne peuvent pas se libérer afin que le quorum soit atteint.

3.3 - Présentation de la grille d'analyse des PLU sur leur performance en matière de préservation des activités agricoles.

Ce document est un outil d'aide à l'instruction des documents d'urbanisme.

Cette grille a été présentée lors de la dernière CDCEA. Elle a donné lieu a une réunion le 25 juin entre la DDT et la chambre d'agriculture.

Pour mémoire, la grille est toujours décomposée en quatre chapitres :
- la justification des objectifs de développement
- la capacité du projet à lutter contre l'étalement urbain
- la qualité du diagnostic agricole
- la capacité du projet à lutter contre la consommation des espaces agricoles

La proposition d'évolution de la grille porte sur le premier chapitre, qui sera maintenant décomposé en trois sous-parties : la justification de l'évolution démographique, la justification du besoin en logement, et la justification du besoin en foncier.

Les calculs assez simples permettent pour ces trois sous-parties de mesurer l'écart à la norme (rationalisation du calcul et éléments de justification à fournir par la commune).

Aucune remarque n'est formulée sur la grille.**Celle-ci est considérée comme validée et servira de base à l'instruction des futurs documents d'urbanisme lors des prochaines commissions.**

Un travail est en cours sur le volet environnemental. Les membres de la CDCEA seront sollicités afin de trouver un accord avant présentation au préfet.

Le président lève la séance à 12 h.

Prochaine commission le 24 juillet 2014 si nécessaire,

Le Président

Jean-Luc SAGNARD

Direction départementale des territoires – 3, rue Monge – BP 79 – 89011 AUXERRE CEDEX – tél : 03 86 48 41