



PRÉFET DE L'YONNE

**COMPTE RENDU DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**du jeudi 25 octobre 2018**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 25 octobre 2018, en salle Sinot dans les locaux de la DDT, sous la présidence de M. Vincent CLIGNIEZ Directeur Départemental des Territoires Adjoint, représentant Monsieur le Préfet de l'Yonne.

**Étaient présents**

**Membres à voix délibérative :**

- M. Vincent CLIGNIEZ, représentant M. le Préfet de l'Yonne (+ pouvoir de Mme Jelscha SAUZON, représentant Mme la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la qualité)
- Mme Sylvie PARACHE, représentant le Directeur départemental des territoires (+ pouvoir de M. Jean François GROS, porte parole de la confédération paysanne)
- M. Thierry MICHON, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture (+ pouvoir de M. Francis LETELLIER, représentant M. le Président de la FDSEA de l'Yonne)
- M. Gilles GUESPEREAU, représentant le Président du syndicat des forestiers privés de l'Yonne
- Mme Anne FOURNIER, représentant la Chambre départementale des Notaires
- M. Christophe SAILLE, représentant Mme la Présidente de l'association Yonne Nature Environnement
- M. Guy PERDRIAT, représentant M. le Président de l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature.

**Membre à voix consultative :**

- M. Arnault DELESTRE, Président de la SAFER de Bourgogne comité technique de l'Yonne
- M. Joël SABATIER, membre de la SAFER.

**Assistaient également à la commission en tant qu'observateurs qualifiés :**

- Mme Élisabeth TROUSSARD - Chambre d'agriculture
- M. Gérald PARDIEU – DDT – Adjoint à la Cheffe de l'Unité Planification et Appui aux Territoires
- Mme Carmen SAFTESCO – DDT – Adjointe au chef du Service Économie Agricole chargée de mission Connaissance des Filières Agricoles.

**Étaient présents en tant que rapporteurs des dossiers**

- M. Bruno DUMAIRE - DDT – Chef de l'Unité Application du Droit des Sols
- Mme Ghislaine CAMPOS-ESTANCO – DDT - chargée d'étude planification.

**Était présent en tant que secrétaire de la commission**

- M. Thierry LABALTE- DDT - chargé d'études et d'appui aux territoires.

**Étaient excusés**

- Mme Sylvie SOILLY, représentant la commune montagne

- M. Claude LABOUREAU, représentant M. le Président de l'association des communes forestières de l'Yonne
- M. Francis LETELLIER, représentant M. le Président de la FDSEA (pouvoir donné à M. MICHON)
- M. Jean François GROS, représentant de M. le Porte parole de la confédération paysanne (pouvoir donné à Mme PARACHE)
- Mme Jelscha SAUZON, représentant Mme la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (pouvoir donné à M. CLIGNEZ)
- M. Antoine DELBERGUE, représentant le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Antenne Yonne.

#### **Étaient absents**

- M. le Président du Conseil Départemental
- M. le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois
- Mme la représentante des maires ruraux de l'Yonne
- M. le Président des Jeunes Agriculteurs de l'Yonne
- M. Jean-Pierre PORTIER, représentant le Président des propriétaires agricoles de l'Yonne
- M. le Président de la coordination rurale
- M. le Président de l'antenne Yonne de la Fédération régionale des Coopératives d'Utilisation et de Matériel Agricole de Bourgogne
- M. le Président de la fédération départementale des chasseurs de l'Yonne
- M. le Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Yonne
- M. le Directeur de l'agence interdépartementale Bourgogne Ouest de l'ONF.

**Quorum : 7 membres présents votants + 3 pouvoirs (soit 10 voix délibératives), le quorum (à 10) est atteint.**

## **I- Documents d'urbanisme**

### **I-1) PLU de Mailly la Ville (phase arrêté)**

En juin 2017, la CDPENAF a rendu sur le premier arrêté du projet un avis défavorable avec les observations suivantes:

- La projection démographique est surévaluée.  
Objectif démographique de + 60 habitants à l'horizon 2032.
- L'analyse du parc de logements, notamment des logements vacants et des résidences secondaires, n'a pas été conduite.
- La consommation d'espace n'a pas de justification solide.  
La zone 1AU d'extension en extrémité du bourg n'a actuellement pas de voirie interne. Elle sera à créer dans un site compliqué.

En février 2018, la CDPENAF a rendu à nouveau sur le deuxième arrêté du projet un avis défavorable avec les observations suivantes :

- La projection démographique reste surévaluée malgré un objectif d'évolution démographique qui a été ramené à + 50 habitants au lieu de 60 (+ 0,73 %/an).
- L'analyse du parc de logements, notamment des logements vacants et des résidences secondaires, n'a toujours pas été conduite.
- Malgré la zone 1AU qui a été supprimé, la consommation d'espace reste importante avec beaucoup d'espaces constructibles qui sont considérés comme des dents creuses mais qui sont en fait des espaces en extension avec un zonage qui est plus permissif que celui du RNU.

<b>Sur la consommation des espaces</b>
--

#### **Présentation des caractéristiques de la commune :**

La commune située à équidistance entre Auxerre et Avallon, appartient à la communauté de communes Chablis, Villages et Terroirs, composée de 36 communes pour 15 320 habitants.

#### Objectifs de développement :

La commune compte 519 habitants et projette un développement à 549 habitants en 2033, soit 30 habitants supplémentaires. Cela représente une croissance annuelle moyenne de 0,38 % (auparavant – 0,81 % de 1999 à 2013). A titre d'information, le nouveau PDH projette une progression maximum de 0,17 %/an à l'échelle du SCOT du Grand Auxerrois.

Le besoin total en logements lié à ce projet démographique est estimé à 20 unités dont 15 pour l'accroissement démographique et 5 pour le desserrement des ménages.

#### Capacité à lutter contre l'étalement urbain:

La consommation d'espaces du PLU est le suivant :

- pas de besoin identifié pour l'habitat mais le projet consomme 11,72 hectares en dents creuses et 2,09 ha en extension pour accueillir 10 logements et une zone UE de 1,8 ha,
- reprise de 10 logements vacants et résidences secondaires sur 81 résidences secondaires et 46 logements vacants existants (50 % des besoins en nouveaux logements),
- objectif annuel de consommation d'espace projeté de 0 hectare/an,

Le bilan de la consommation des dix dernières années, exigé par le code de l'urbanisme, n'est pas réalisé.

#### Contexte agricole:

- 930 ha de surface communale/communautaire déclarée à la PAC,
- 207 hectares de taille moyenne des exploitations,
- 14 exploitants détiennent un îlot de culture sur le territoire,
- 5 exploitants ont leur siège sur le territoire communal,
- les principales dominantes culturales sont les céréales et les oléoprotéagineux,
- 3 agriculteurs sont impactés par le projet,
- le SCEA des avillons (JADOUL) perd 1,98 ha (0,73 % de sa SAU),
- l'EARL d'Avigny perd 1,4 ha (0,41 % de sa SAU),
- l'EARL Thomas perd 1,36 ha (0,47 % de sa SAU).

Le diagnostic agricole est indigent. L'impact du PLU sur les terres agricoles est relativement important et n'a fait l'objet d'aucune analyse.

#### Contexte environnemental :

- absence d'arrêté de protection de biotope
- présence de zones Nature 2000 : cavités à chauves-souris, pelouses et forêts calcicoles des coteaux de la cure et de l'Yonne en amont de Vincelles,
- présence de ZNIEFF, de réservoirs et corridors écologiques ainsi que de zones humides,
- présence d'un bassin d'alimentation de captage (Mailly le Château),
- présence de station d'épuration,
- risques naturels : Inondation (PSS) - ruissellement,
- risques technologiques : 6 ICPE

#### Capacité à maîtriser la consommation d'espaces :

- surface prise sur îlots PAC : 2,65 hectares dont 1,54 hectares sur la zone UE,
  - surface prise sur les espaces naturels : 0,98 hectares,
  - aucune surface prise sur les espaces forestiers,
- soit une consommation totale d'espace de 3,63 ha.

#### Avis de synthèse :

Ce troisième projet est moins consommateur d'espace que le premier et le deuxième, qui ont reçu un avis défavorable.

Les projections de population ont été revues à la baisse et sont désormais réalistes. La part de logements créés en renouvellement urbain a été augmentée.

L'analyse du foncier disponible dans le tissu urbanisé n'a toujours pas été conduite.

La pertinence de l'ouverture des parcelles en extension de la partie urbanisée de la commune ne peut donc pas être vérifiée.

**Urbanisation limitée en absence de SCOT applicable :**

3 îlots font l'objet d'une demande : un îlot UB de 5 000 m<sup>2</sup>, un autre de 1 000 m<sup>2</sup> et un UA de 2 000 m<sup>2</sup>.

**Échanges entre les membres de la commission sur la maîtrise de consommation des espaces et de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée :**

La commission regrette les absences de diagnostic agricole, d'analyse du parc de logements, notamment des logements vacants et des résidences secondaires ainsi que du recensement précis des espaces en "dents creuses".

Néanmoins, elle constate une consommation des espaces plus raisonnable avec des efforts de réduction notables en matière de projection démographique qui reste malgré tout encore assez optimiste.

**Résultat du vote sur la thématique de la maîtrise de la consommation des espaces et sur la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable:**

avis défavorables : 0

abstentions : 0

avis favorable : 10

**L'avis rendu est favorable**

**Examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Le PLU ne comporte pas de STECAL

**Examen des conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N**

**Présentation de ces caractéristiques dans le document d'urbanisme :**

Les dispositifs du règlement en zone A et N:

- Extension: maxi 50 % de la surface de plancher,
- Emprise au sol d'une annexe: 30 m<sup>2</sup>,
- Implantation : > 10 m sur voies publiques; > 6 m sur limites séparatives.(sauf extension de bâtiment existant),
- Hauteur: activité agricole en zone A :18m ; activité forestière et agricole en zone N : 15m ;  
habitation 10 m (R+2) ; annexes 5 mètres,
- Densité : non réglementé (nombre non limité).

En zone A sont autorisées : les habitations nécessaires à l'activité agricole et des bassins de piscine : 50 m<sup>2</sup> maxi.

**Échanges entre les membres de la commission sur cette thématique:**

La commission estime que les dispositions réglementaires de constructibilité prévues pour ce type de zones autorise une densité de construction importante de par:

- un plafond d'extension de surface de plancher (50 %) trop élevé,
- un nombre d'extension non plafonné avec une emprise au sol d'une annexe possible jusqu'à 30 m<sup>2</sup>, surface non négligeable.

Par ailleurs, la règle d'implantation des constructions à plus de 6 m des limites séparatives engendre une impossibilité de construire sur de petites parcelles.

Résultat du vote sur les conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N:

avis défavorables: 10

abstentions: 0

avis favorable: 0

**L'avis rendu est défavorable**

## **II - Application du droit des sols**

### **II-1) Permis de construire pour la construction d'un bâtiment agricole (stabulation) sur la commune de BUTTEAUX**

**Permis de construire:** n° 089 061 18 T002

**Demandeur :** SCE DG VILLAIN

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L111-4 du code de l'urbanisme :

« *Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ».

**Présentation du demandeur :** Mme Sandrine VILLAIN est la représentante de la SCEA DG VILLAIN qui gère une exploitation de polyculture élevage de 75 vaches laitières.

**Projet :** Le projet consiste à délocaliser les vaches laitières (logement et bloc traite) sur la parcelle voisine. Le bâtiment, prévu en ossature et bardage bois, sera une stabulation en aire paillée avec salle de traite.

- Surface du bâtiment : 1 327 m<sup>2</sup>
  - Surface de voirie créée : 2 000 m<sup>2</sup>
- soit une surface totale de 3 327 m<sup>2</sup>
- Terrain cadastré : ZA 16 – 19 – 20 et 22
  - Surface du terrain : 32 035 m<sup>2</sup>

Résultat du vote sur le permis de construire:

avis défavorables: 0

abstentions : 0

avis favorables : 10

**L'avis rendu est favorable**

### **II-2) Permis de construire pour la construction d'un chai sur la commune de COURGIS**

Un certificat d'urbanisme, concernant ce projet, a fait l'objet d'un avis favorable des membres de la CDPENAF, lors de la commission du 26 avril 2017.

**Permis de construire :** n° 089 123 18 T0001

**Demandeur :** EARL des BEAUMONTS

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L111-4 du code de l'urbanisme :

« *Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ».

**Projet :** Le projet consiste en la construction d'un chai comprenant une partie stockage et une partie administrative.

- Surface du bâtiment: 590 m<sup>2</sup>
- Surface de voirie créée : 220 m<sup>2</sup>  
soit une surface totale de 810 m<sup>2</sup>
- Terrain cadastré : ZM 125 et 126
- Surface du terrain : 1 210 m<sup>2</sup>

Résultat du vote sur le permis de construire:

avis défavorables : 1

abstentions : 1

avis favorables : 8

**L'avis rendu est favorable**

### **II-3) Certificats d'urbanisme pour la construction d'un crématorium sur la commune de LAVAU**

**Demandeur :** Commune de LAVAU

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L111-4 du code de l'urbanisme :

« Équipements *collectifs* ».

**Projet :** Le projet consiste en la construction d'un crématorium. Le maire précise qu'en cas de faisabilité du projet, un délégataire assurera la construction et l'exploitation.

#### **II-3-a Certificat d'urbanisme b: n° 089 220 18 U0005**

- Surface du bâtiment: non renseignée
- CUb n° 089 220 18 U0005
  - Terrain cadastré : O 136
  - Surface du terrain : 17 244 m<sup>2</sup>

Résultat du vote sur le certificat d'urbanisme:

avis défavorables : 0

abstentions : 2

avis favorables : 8

**L'avis rendu est favorable**

#### **II-3-b Certificats d'urbanisme b : n° 089 220 18 U0006 et n° 089 220 18 U0007**

- CUb n° 089 220 18 U0006
  - Terrain cadastré : AL 104
  - Surface du terrain : 4 902 m<sup>2</sup>

- CUB n° 089 220 18 U0007
  - Terrain cadastré : AL 103
  - Surface du terrain : 3 415 m<sup>2</sup>

Résultat du vote sur les 2 certificats d'urbanisme:

avis défavorables : 1

abstentions : 9

avis favorables : 0

**L'avis rendu est défavorable.**

Le président lève la séance à **10h45**.

**La prochaine commission se tiendra le mercredi 21 novembre 2018  
à 9h00 salle CLOUTIER à la DDT de l'Yonne**

**En cas d'absence prévisible, merci de donner pouvoir a un membre de la commission a voix délibérative.**

Le Directeur Départemental des Territoires adjoint,  
Président de la CDPENAF

  
Vincent CLIGNIEZ