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 janvier 2015

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 22 janvier 2015 en salle Jean Cloutier dans les locaux de la DDT, sous la présidence d'Yves GRANGER, Directeur départemental des territoires de l'Yonne, représentant M. le Préfet de l'Yonne.

Étaient présents

- Monsieur Yves GRANGER, représentant le préfet de l'Yonne
- Madame Patricia COMTE, représentant le directeur départemental des territoires de l'Yonne
- Monsieur Jacques BALOUP, représentant le conseil général
- Monsieur Didier IDES, représentant l'association des maires ruraux de l'Yonne
- Messieurs Xavier COURTOIS et M. Philippe VIGOUROUX représentants l'association des maires de l'Yonne
- Monsieur Philippe LENOIR, représentant le président de la communauté de communes de l'Aillantais
- Monsieur Thierry MICHON, représentant le président de la chambre d'agriculture
- Monsieur Jean-Pierre PORTIER, représentant les propriétaires agricoles
- Monsieur Eric BOULET, représentant M. le Président de la coordination rurale
- Monsieur Julien DROMERY, représentant M. le Président des Jeunes agriculteurs
- Monsieur Jean-Michel DELAGNEAU, représentant l'association Yonne Nature Environnement
- Monsieur Guy PERDRIAT, représentant l'association de défense de l'environnement de l'Yonne
- Maître Christine DELILLE, représentant la chambre des notaires de l'Yonne

Étaient présents à titre d'experts

- Monsieur Joël SABATIER, représentant de la SAFER de Bourgogne – comité technique 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 responsable de l'unité d'application du droit des sols de la DDT de l'Yonne
- Madame Chantal MIVIELLE, ajointe au chef du service Urbanisme, habitat, renouvellement urbain.

Quorum : 13 membres votants présents + **1 pouvoir**, 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

1) Compte-rendu de la précédente CDCEA

Aucune observation n'ayant été formulée, le compte-rendu de la CDCEA du 26 novembre 2014 est approuvé.

2) Désignation de nouveaux membres

Le président de la commission annonce que l'association des maires de l'Yonne a procédé à la désignation de son représentant : M. Xavier COURTOIS, maire de Massangis et de son suppléant M. Philippe VIGOUROUX, maire de Coulangeron.
L'association a par ailleurs désigné conjointement avec l'association des maires ruraux, M. Mahfoud AOMAR, Président de la communauté de communes de l'Aillantais et son représentant M. Philippe LENOIR, maire de Magny.

L'arrêté préfectoral complétant et modifiant l'arrêté de composition de la commission du 23 juillet 2014, signé du 14 janvier 2015 et publié au recueil des actes administratifs du 20 janvier 2015 a été adressé aux membres de la commission par voie électronique.

Il rappelle par ailleurs, que M. le Président de la Coordination rurale a procédé aux désignations de ses représentants : M. Eric BOULET (titulaire) et M. Charles-Eric de VALONNE (suppléant). Ces désignations ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2014, diffusé également à tous les membres de la commission.

Il indique enfin, que le décret de composition de la CDPENAF est toujours en attente de publication.

3) Calendrier 2015

Le calendrier 2015 a été transmis à tous les membres de la commission. Il a été établi en tenant compte des vacances scolaires et des dates des sessions de la chambre d'agriculture.

4) Documents d'urbanisme

4) 1 Analyse en auto-saisine en phase PADD

PLU de COURSON-LES-CARRIERES

Le PADD est présenté

Diagnostic

- population : 970 habitants (863 en 2009)
- logements : 479 dont 375 résidences principales, 37 résidences secondaires et 67 logements vacants
- dynamique de construction basée sur l'édification de pavillons isolés et d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement Domanys, lotissement Vaux Guilloux...)
- coefficient de desserrement des ménages de 2,3 personnes par ménage
- économie : commerces, services, artisanat, entreprises
- surface des îlots PAC : 1 680 ha,
- trame verte définie par les boisements répartis sur la commune : surface forestière de1 565 ha, trame bleu du ru de Genotte
- deux zones Natura 2000, trois ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II
- un bourg principal et trois hameaux (Villepot, La Chapelle et les Laurents)

PADD (9 objectifs)

1 – poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux arrivants
- Accueil de 92 habitants supplémentaires sur la période 2012/2025, soit + 0,61 %/an ce qui correspond à la moyenne départementale
- Coefficient de desserrement des ménages en baisse : de 2,27 à 2,13 soit – 0,47 % en dessous de la moyenne départementale : - 0,6%.
- soit, 72 logements projetés

2 – proposer un potentiel foncier en adéquation avec le développement de la commune
- 7 ha en dents creuses dont 4,1 ha mobilisables (bourg et hameaux)
- 3 zones à urbaniser avec proximité immédiate des équipements publics
- 6,5 ha de surface urbanisable pour 72 logements projetés de 2012 à 2025, soit 11 logements/ha en zone AU et dents creuses

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 – maintenir l'activité et proposer un potentiel économique à l'échelle de la c. de communes
- volonté d'expansion de la zone économique existante, située à la sortie sud du bourg : ouverture de 2 ha à proximité des réseaux sur partie nord (pour trame verte ou nouvelle activité) et sur partie sud de la zone (pour nouvelle activité).

4 – pérenniser et organiser le développement des exploitations agricoles
- possibilité d'implantation des exploitations agricoles hors bourg et zones de boisements

5 – construire une maison médicale dans le bourg
- pour répondre à une demande croissante de services médicaux à l'échelle de la commune et des communes alentour dépourvues d'offre, la commune prévoit la construction d'une maison médicale dans le bourg. Deux emplacements sont pressentis (négociation en cours concernant le choix de l'emplacement)

6 – améliorer l'offre de stationnement dans le centre-bourg
- aménagement de places de stationnement en bande, le long des voiries pour améliorer la sécurité routière

7 – maintenir et développer le réseau de circulations douces
- relier notamment l'école au gymnase pour faciliter le déplacement sécurisé des élèves

8 – préserver l'identité paysagère et la sensibilité environnementale
- préserver les zones sensibles de l'urbanisation

9 – limiter le risque de ruissellement
- préserver les coteaux boisés

Zonage

- parcelles dents creuses viabilisées potentiellement mobilisables (3 parcelles sur le hameau de Villepot, 2 parcelles sur le hameau de la Chapelle)
- entrée nord du bourg : pas de nouvelles constructions, mobilisation uniquement des dents creuses existantes
- centre bourg : zone U :plusieurs petites dents creuses, 1 parcelle de 923 m2 en extension pour une construction, un cœur d'îlot non constructible, le reste du tissu urbain très resserré permettant uniquement les démolitions/reconstructions. Zone AU : 2 zones 1AU avec réseaux, mobilisables immédiatement (5 245 m2 pour 8 logements et 10 397 m2 pour accueillir 16 logements) et 1 zone 2 AU avec réseaux de 5070 m2 pour 8 logements, mobilisable à plus long terme, la propriétaire ne voulant pas vendre dans l'immédiat.
- à l'ouest du bourg : grand boisement, quelques dents creuses pouvant accueillir environ 5 constructions.
- au sud-est du bourg : ru de Genotte classé en zone N avec bande de protection de 5 mètres, surface disponible pour une construction.
- à l'est : zone pavillonnaire récente, 3 parcelles de dents creuses mobilisables.
- zone économique (UE) à la sortie sud-est de la commune : 2 ha ventilés de part et d'autre de la route.
- zone agricole A : 2 exploitations dans le bourg, et des fermes isolées sur les hameaux
- zone N : boisements, ZNIEFF, zone de la carrière (NC) avec projet en cours

Débat au sein de la commission
1. La rigueur du dimensionnement du document d'urbanisme est soulignée (bénéfice du schéma d'aménagement de la communauté de communes de Forterre) avec mobilisation du résiduel urbain.
2. Il est conseillé que l'extension de la zone artisanale d'intérêt communautaire fasse l'objet d'une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) qui permettra un aménagement qualitatif de ce secteur en entrée de ville.
La commune indique qu'une OAP intégrant une bande boisée est à l'étude. Cette OAP sera donc à formaliser dans le PLU.
3. La cohérence interne du PLU doit faire l'objet d'une attention particulière. Les objectifs 8 et 9 du PADD doivent trouver une traduction réglementaire.
En effet la commune fait état de son souhait de limiter le risque de ruissellement mais ne précise pas quelles dispositions seront prises pour limiter ce risque. Cette volonté stratégique doit être traduite réglementairement dans le PLU.
De plus, il est nécessaire de fournir un effort de protection supplémentaire pour les zones faisant l'objet d'une protection réglementaire type Natura 2000. L'implantation d'espaces boisés classés, d'éléments de paysage à protéger ou bien de zone naturelle stricte (N stricte sans possibilité d'y construire de CINASPIC) sur ces secteurs doit être réfléchie.
4. Le grand nombre de logements vacants sur la commune (67) est souligné. Il s'agit d'un bâti ancien, vétuste issu souvent d'héritage que la commune ne souhaite pas acquérir.

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

Un courrier faisant état des observations de la commission sera adressé à la commune sous quinzaine. Lors de l'examen du PLU en phase arrêt, les réponses aux observations devront être apportées.

4) 2 Avis obligatoire phase arrêt du PLU

PLU de FONTAINE-LA-GAILLARDE

Ce document d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'un examen de la CDCEA en phase PADD.

Le PLU arrêté est présenté.

Il apparaît que :

- PLU basé sur une croissance annuelle de la population de + 0,8 % (de 505 à 592 hab)
- passage du taux de coefficient de desserrement des ménages de 2,4 aujourd'hui à 2,14 (- 0,6 %/an)
- le besoin en logement est de 68 logements sur 15 ans dont 41 pour répondre à l'évolution démographique et 27 pour répondre au desserrement des ménages.
- ce besoin en logement induit un besoin en foncier de 5,8 ha
- densité de 12 logements/ha (correspond à la moyenne départementale)
- surface de dents creuses : 3,27 ha (représente + de la moitié du besoin en foncier) avec un taux de rétention foncière que l'on peut juger assez élevé (40%)
- superficie des zones agricoles déclassées au profit de zones constructibles : 3,54 ha (extension zone U et 1AU : 5,5 ha dont 2,8 ha pris sur zone A, zone 2AU : 1,67 ha dont 0,75 ha pris sur zone agricole). Trois exploitants vont être impactés sur les 13 exploitants qui ont au moins un îlot de culture sur le territoire communal
- 606 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC + 1,64 ha de terres visiblement cultivées non déclarées PAC
- absence de STECAL
- objectif de développement cohérent avec le PDH
- efforts à faire en matière de densité et de mobilisation du résiduel urbain pour réduire le taux de rétention foncière (mobilisation des dents creuses et dynamique à engager en matière de résorption des logements vacants)

En résumé, le PLU doit utiliser le résiduel urbain de façon optimale

Résultat du vote sur le PLU de FONTAINE-LA-GAILLARDE sur le prisme de la consommation des espaces agricoles

Favorable : 12 voix
Abstention : 2 voix
Défavorable : 0 voix

L'avis rendu est **favorable** avec toutefois des recommandations en matière de maîtrise de la densité et de mobilisation du résiduel urbain.

PLU DE DRUYES-LES-BELLES-FONTAINES

La CDCEA vote d'une part sur la réduction de consommation des espaces agricoles et d'autre part sur le caractère exceptionnel des STECAL.

Le PLU arrêté est présenté.

La DDT précise que quelques changements dans la grille d'analyse présentée en séance sont intervenus par rapport à la version du document mis en ligne sur le site ALFRESCO.

Les remarques formulées lors du passage de ce PLU en phase amont sont rappelées :

- questionnement sur l'intérêt de faire une OAP sur une zone artisanale existante
- dent creuse près de la gare non motivée par un besoin en logement

Il apparaît que :

- la prévision d'une nouvelle activité et le partage de l'espace avec d'autres artisans justifie cette OAP
- pas d'extension urbaine prévue, maîtrise du foncier sur la parcelle dent creuse située près de la gare, parcelle qui offre une opportunité de création de logement (dent creuse maintenue comme constructible)
- taux de croissance de la population quasi nulle
- petite baisse du coefficient de desserrement des ménages de 2,11 à 2
- le besoin en logement découle quasiment uniquement du desserrement des ménages (+ 10 logements). Ce besoin en logement se situe entre l'objectif du PDH (+ 5 logements pour la commune d'ici à 13 ans) et celui du schéma d'aménagement (+ 13 logements)
- à noter que dans les 10 logements neufs à construire ne sont pas défalqués les 3 logements vacants ni les 3 logements déjà construits entre la prescription du PLU et aujourd'hui. On est donc sur une base de + 4 logements et non + 10 à construire.
- densité de 9 logements/ha (en dessous de la moyenne)
- taux de rétention foncière : 30 %
- 0,64 ha d'ouverture à l'urbanisation prévue (0,10 ha seraient suffisants)
- 0,5 ha de dents creuses
- 1718 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC
- 15 exploitants détenant un îlot de culture sur la commune et 12 y ayant leur siège d'exploitation
- le zonage n'a aucun impact sur les activités agricoles déclarées à la PAC (aucune consommation), il entérine l'enveloppe bâtie existante.

En résumé, le PLU ne consomme aucune terre agricole, cependant un effort pourrait être fait sur le foncier voué à l'extension urbaine (0,64 ha) alors que 0,10 ha seraient suffisants.

Le PLU fait l'objet des principaux débats suivants au sein de la commission

Résultat du vote sur le PLU de DRUYES-LES-BELLES-FONTAINES sur le prisme de la consommation des espaces agricoles Favorable : 14 voix Abstention : 0 voix Défavorable : 0 voix L'avis rendu est **favorable à l'unanimité** avec une observation toutefois concernant l'optimisation nécessaire du besoin en foncier.

STECAL

Le recours aux STECAL (pastillage en zones AH et NH) doit être exceptionnel (Loi ALUR).
Toutefois, la LAAAF publiée le 13 octobre 2014 est venue modifier les conditions d'évolution du bâti existant dans ces zones. En effet, tout bâti existant dans les zones agricoles et naturelles peut faire l'objet de changement de destination et extension.
Pour autant les STECAL existent toujours. 32 STECAL figurent en zone AH pour une surface totale de 10,5 ha (- de 1 % de la zone agricole).
Le PLU autorise en sus de la LAAAF, les annexes dans la limite de 3 unités par propriété sans limitation de surface. A signaler que dans les PLU de Forterre déjà examinés les annexes n'ont pas été interdites.
Les 32 STECAL s'expliquent par un état de fait : maisons anciennes qui peuvent nécessiter des constructions de garages par exemple. Par ailleurs, les constructions d'annexes porteront sur le terrain d'habitation et n'amputeront pas les terres agricoles.

Résultat du vote sur le DRUYES-LES-BELLES-FONTAINES sur le prisme des STECAL Favorable : 12 voix Abstention : 2 voix Défavorable : 0 voix L'avis rendu est **Favorable.**

Carte communale de FESTIGNY

La carte communale arrêtée est présentée.

- Le besoin en logements n'est pas le résultat d'un calcul comme habituellement (évolution démographique + desserrement des ménages). Il a été évalué au regard du potentiel existant (capacité du résiduel urbain : bourg et dents creuses).

- superficie de dents creuses disponibles : 2,3 ha

- estimatif du potentiel de logements : 29 logements, soit une densité de 12 logements/ha, sur le principe d'une rétention foncière nulle (peu réaliste)

- + 40 habitants supplémentaires, soit au total 120 habitants.

- 277 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC

- pas de siège d'exploitations agricoles sur la commune. Aucun élément fourni concernant le diagnostic agricole (toutefois, niveau d'exigence assez faible concernant les cartes communales).

- seul un terrain déclaré à la PAC est impacté par le projet de carte communale à hauteur de 3 000 m2, soit 0,11 % de la surface agricole communale déclarée à la PAC.

Conclusion : le besoin en logements aurait pu faire l'objet d'un dimensionnement plus réaliste même si la carte communale ne consomme pas d'espace agricole.

Résultat du vote sur la carte communale de FESTIGNY

Favorable : 13 voix
Abstention : 1 voix

L'avis rendu est **Favorable.**

5) Application du droit des sols

Permis de construire pour la construction d'une stabulation à **Blannay**
Demandeur : Antoine LUCY

Avis simple de la CDCEA (2° de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme) : constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Présentation de la demande

- Le projet comprend la construction d'une stabulation et d'un local technique accolé à la stabulation pour un total de 798 m2.
- Le pétitionnaire s'est engagé dans un dispositif d'accompagnement en installation en agriculture qui lui permettra de s'installer avec un atelier de 25 vaches allaitantes au printemps 2015. La stabulation lui permettra de loger l'ensemble de son troupeau.
- M. LUCY est déjà installé sur 85 ha.
- La surface du terrain est de 5 560 m2

Principaux débats au sein de la commission
La chambre d'agriculture précise que M. LUCY reprend uniquement le foncier, le cédant ne souhaitant pas lui louer les bâtiments.

Résultat du vote
Favorable : 14 voix
Défavorable : 0 voix
Abstention : 0 voix
L'avis rendu est **favorable à l'unanimité**

Permis de construire pour la construction du parc éolien du Télégraphe de **SACY**
Demandeur : SAS Parc éolien du Télégraphe (actionnaire unique : société EOLFI)

Avis simple de la CDCEA (2° article L 111-1-2 du code de l'urbanisme) : constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Présentation de la demande

- L'implantation des éoliennes se fait dans la partie nord du territoire de la commune de SACY
- La consommation de terres agricoles est estimée à 10 983 m2

- Le projet comprend 4 éoliennes d'une hauteur de 200 mètres, d'une puissance nominale de 2,7 MWc (puissance totale : 10,8 Mwc) localisées entre le bourg de Sacy et l'autoroute A6, sur des terres agricoles.
- au total, 10 983 m2 de consommation de surface agricole pour l'ensemble du parc éolien.

Principaux débats au sein de la commission

L'association Yonne Nature Environnement par la voix de M. Delagneau souhaite que l'éloignement par rapport à la lisière de la forêt soit de 1,5 fois la hauteur de l'éolienne et qu'il soit de 10 fois la hauteur de l'éolienne concernant les habitations.

Le règlement impose un éloignement de 500 mètres par rapport aux habitations.

Une question se pose quant au positionnement des différentes éoliennes (non alignées).
Cela correspond au souhait de limitation de plate-formes et d'accès en les localisant à proximité des chemins communaux. Par ailleurs ce positionnement répond à des critères techniques (distance à respecter entre chaque éolienne) ainsi qu'à la topographie du site.

Résultat du vote
Favorable : 13 voix
Défavorable : 0 voix
Abstention : 1 voix
L'avis rendu est **Favorable**

Certificat d'urbanisme pour la construction **d'une stabulation et d'une maison d'habitation sur la commune d'Etais-la-Sauvin**
Demandeur : M. Vivien BONNY

Avis simple de la CDCEA (2° de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme) : constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Présentation de la demande

- Le demandeur gère un troupeau de 47 bovins dont 19 vaches allaitantes. Il pratique également une activité céréalière sur environ 138 ha. Étant locataire d'une maison d'habitation éloignée de 10 km de l'exploitation agricole, il souhaite se rapprocher de celle-ci afin d'améliorer ses conditions de travail.
- Le projet comprend la construction d'une maison d'habitation et d'une stabulation
- La surface du terrain s'élève à 10 820 m2 (en cours de division)

Principaux débats au sein de la commission

La chambre d'agriculture et le service de l'économie agricole de la DDT, confirment que la présence de l'agriculteur est nécessaire sur l'exploitation pour faciliter l'exercice de son activité agricole (surveillance des vêlages...)

Résultat du vote
Favorable : 14 voix
Défavorable : voix
Abstention : voix
L'avis rendu est **Favorable à l'unanimité.**

6) Point divers

Néant

Le président lève la séance à 11h00.

Prochaine commission le **Jeudi 19 février**, 9h - salle Jean Cloutier à la DDT.

Le président,

Yves GRANGER