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 mars 2015

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 26 mars 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
- Monsieur Philippe JAGER, 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
- Maître Christine DELILLE, représentant la chambre des notaires
- Monsieur Jean-Pierre PORTIER, représentant les propriétaires agricoles
- Monsieur Julien DROMERY, représentant M. le Président des Jeunes agriculteurs
- Monsieur Charles-Eric de VALONNE, représentant la coordination rurale
- Madame Catherine SCHMITT, Présidente de l'association Yonne Nature Environnement
- Monsieur Gérard POISSON représentant l'ADENY et M. Guy PERDRIAT

Etaient présents à titre d'experts

- Monsieur Arnaud DELESTRE et M. Joël SABATIER, SAFER Bourgogne, comité technique de l'Yonne
- Monsieur Philippe BODO, représentant le 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 Jean-Yves PALLOT, 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.

Excusés

- Monsieur Mahfoud AOMAR, président de la communauté de communes de l'Aillantais

Absents

- chambre d'agriculture de l'Yonne
- association des maires de l'Yonne
- FDSEA
- Confédération paysanne

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

M. GRANGER remercie M. BALOUP pour sa participation active aux différentes CDCEA et associe M. Michel COURTOIS à cet hommage.
M. BALOUP quant à lui se félicite du travail constructif de la commission et du rôle indéniable de celle-ci en faveur de la réduction de consommation des espaces agricoles. Ce sera donc un nouveau conseiller départemental qui siégera dorénavant au sein de cette instance.

M . GRANGER informe par ailleurs les membres de la commission que le décret de composition de la CDPÈNAF est dorénavant attendu pour le second semestre 2015.

2) Compte-rendu de la précédente CDCEA

Aucune observation n'ayant été formulée, le compte-rendu de la réunion du 19 février 2015 est approuvé.

3) Application du droit des sols

Délibération motivée pour la construction d'une maison d'habitation sur la commune de BROSSES
Demandeur du PC : Mme GRALL et M. BOUDIN

Délibération motivée faisant l'objet d'un avis conforme de la CDCEA (4° de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme) : construction sur délibération motivée du conseil municipal.

Permis de construire refusé le 5 mai 2014 (projet situé hors partie actuellement urbanisée de la commune)

Analyse DDT : projet hors PAU pour les motifs suivants :

- le terrain d'assiette du projet s'inscrit dans un espace naturel constitué essentiellement de prairies.
- le terrain d'assiette du projet n'est entouré par aucune parcelle supportant des constructions à usage d'habitation
- les constructions existantes à usage d'habitation à proximité, constituant une partie urbanisée de la commune, sont séparées du projet par le chemin des Chaumes.
- le projet ne constitue pas l'une des exceptions pouvant être admises selon les dispositions de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme

Délibération de la commune : la commune contestant le refus du permis de construire, a délibéré en faveur de ce dossier, aux motifs suivants :
- famille avec un nouveau-né, originaire de la commune et qui souhaite s'installer de façon pérennes à Brosses.
- la construction neuve projetée est en accord avec la relance de la construction dans notre pays et notamment en zone rurale
- le terrain appartient aux demandeurs, il ne s'agit pas d'une opération financière
- le projet ne porte atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels, ni aux paysages, ni à la salubrité ni à la sécurité publique
- le projet n'entraîne aucune dépense publique
- le projet est situé au bord d'une route bitumée, dénommée Chemin des Chaumes ? Qui est en fait le Chemin de ronde de la zone la plus urbanisée de la communes- le projet se situe à quelques dizaines de mètres de la mairie
- le projet, loin de disséminer les habitations, est, au contraire un projet de concentration de construction sur le bourg
- le conseil municipal considère que tous les éléments autorisant et motivant la construction n'ont pas été pris en compte-rendu
- le conseil municipal souhaite que le représentant de l'Etat dans le département soumette ce dossier pour avis à la CDCEA.

Il est précisé que le demandeur habite déjà sur la commune et que la population de la commune enregistre une courbe croissante (282 habitants en 2006 et 300 habitants en 2011).

Débat au sein de la commission :

M. GRANGER indique qu'un document support d'analyse des « parties actuellement urbanisées (PAU) » a été présenté à la CDCEA du 20 décembre 2012. Le législateur n'ayant pas donné une définition de la PAU, ce document se fonde sur les décisions de justice administrative sur le sujet.
Il précise par ailleurs, que l'avis de la CDCEA est un avis conforme et décisif et qu'en cas de vote défavorable de la commission , le refus de permis de construire sera maintenu.
Il rappelle également que la CDCEA s'était prononcée de façon défavorable en 2014, sur un dossier similaire sur la commune de Nitry.

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

M. IDES, considère que même si le projet est localisé en dehors du chemin des Chaumes, il se situe en continuité des jardins, donne de l'épaisseur au village et contribue à la préservation de la ruralité.
M. BALOUP et M. PORTIER sont également favorables à l'accueil de cette famille car ils estiment qu'il faut lutter contre la désertification des petites communes.
Mme SCHMITT indique que le terrain est situé en dehors des parties urbanisées et que toute extension d'urbanisation doit être réfléchie dans le cadre d'un document d'urbanisme.
Les participants regrettent que ce projet ne s'intègre pas dans une programmation prenant en compte l'ensemble du chemin de ronde. La logique d'implantation aurait pu être pertinente dans le cadre d'une programmation d'ensemble qui fait défaut et estiment que la commune aurait pu se doter d'un document d'urbanisme.
De plus, le fait d'envisager une division du terrain en deux parties n'est pas une solution adéquate car la surface globale sera perdue pour l'agriculture. En outre, une fois le permis de construire délivré il est difficile de maîtriser ensuite l'occupation de la surface.
Les arguments présentés par la commune ne sont pas considérés comme recevables en ce qui concerne l'atteinte et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La parcelle concernée à une vocation agricole qui serait perdue, et autoriser une construction sur cette parcelle engendrerait le risque de voir se développer une urbanisation le long du chemin des chaumes, de façon non maîtrisée.

Résultat du vote sur la délibération de la commune

Favorable : 5 voix
Défavorable : 5 voix
Abstention : 0 voix
En cas d'absence de majorité, la voix du président est prépondérante, **la commission émet donc un avis défavorable sur ce projet.**

3) Documents d'urbanisme

3) 2 Analyse en auto-saisine en phase PADD

PLU de SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE

Il est rappelé que le PLU de Saint-Georges a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDCEA du 23 août 2013 pour les raisons suivantes : objectif démographique démesuré, surfaces agricoles consommées trop conséquentes, manque de réflexion intercommunale en matière de zones d'activités, non réponse aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, traitement des problèmes de déplacement indispensable (problèmes de mobilité et de traversée du bourg récurrents, possibilité de déviation du bourg), nécessité de préservation de la richesse environnementale de la commune notamment du ru de Baulche, protection de toute urbanisation incontrôlée du hameau de Montmercy.

Le PADD est présenté

Trois orientations :
1 – Une commune inscrite au cœur de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois
- production de 20 logements/an pendant la durée de vie du PLU (conformément aux objectifs du PLH), soit 240 logements à produire au total + production d'une résidence pour personnes en perte d'autonomie et d'une résidence pour jeunes actifs et étudiants afin de répondre aux besoins. Elles seront situées en centre ville à proximité des équipements collectifs. Création d'un éco-quartier (équipements collectifs dimensionnés pour accueil de ces nouveaux habitants)
- réduction de l'étalement urbain de 10 % en mobilisant les 10,36 ha de dents creuses (consommation actuelle de 1,1 ha/an)
- densité moyenne de 25 logements/ha sur parcelles > 2000 m²
- finalisation de l'urbanisation du hameau de Montmercy
- production de 30 % de logements sociaux soit 72 logements et production de 75 % maximum de logements individuels, soit 180 logements.
- extension modérée de la zone d'activité de La Guillaumée (+ 1 ha), et développement de la filière des activités vertes sur le territoire de la CA à Bon Pain (+ 6,5 ha d'extension)

2 – Préserver le cadre de vie
- favoriser la réalisation du tronçon manquant de la coulée verte, préserver les chemins ruraux sécuriser la RD 158, favoriser le maillage de circulations douces, développer l'offre de transport en commun et de stationnement, participer à la mise en œuvre du schéma directeur cyclable.
- développer une zone de loisirs entre le bourg et le ru de Baulche

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 – Un espace de transition entre ville et campagne

- améliorer la qualité écologique du Ru de Baulche (bande de protection sur chaque rive), créer 7 bassins de rétention sur la commune, recensement et préservation des zones humides, assurer la remise en état de la ceinture verte séparant Auxerre de Saint-Georges, préserver le bâti ancien et les fenêtres visuelles remarquables,
-Préserver les bois de Saint-Marien et de la Folie à l'Ouest de la commune et des boisements périurbains à l'Est, classement en espace boisé des éléments de la trame bocagère de la commune et du chevelu hydrographique du Ru. Protéger les zones humides du Ru de Baulche et d'Heurtebise, protéger les petits espaces boisés de la commune.

Débat au sein de la commission

Le scénario proposé aujourd'hui s'oriente vers un urbanisme de projet, l'argumentaire a évolué, les libellés du PADD sont très clairs. On peut parler de « révolution » entre ce projet et celui présenté précédemment qui ne comportait aucune réflexion sur l'urbanisation.

Les efforts de rigueur de la commune sont salués :
- réduction de la production de logements envisagés : 240 contre 580 précédemment
- consommation de 1,1ha /an de consommation de terres agricoles (avant : 24 ha, soit un peu plus de 7 % de la surface agricole de la commune).

Pour autant, aucun effort n'est consenti concernant la zone des Serres du Bon Pain dont le projet est inchangé par rapport au PLU précédent qui avait fait l'objet d'un arrêté défavorable du préfet.
L'effort de maîtrise de l'étalement urbain porte donc uniquement sur le logement et non sur les zones d'activité économique.
Pour la commune le développement de cette zone est essentiel car il générera une évolution démographique même s'il est vrai qu'il consomme de l'espace agricole. Il convient de souligner qu'il s'agit d'une extension de zone existante et non d'une création de nouvelle zone qui vise à rééquilibrer l'offre économique au niveau de l'agglomération.
Le projet de contournement sud d'Auxerre, en stand-by pour le moment, sera source de nuisances pour la commune de Saint-Georges.
Il paraît essentiel dans un premier temps d'affiner et de formaliser l'argumentaire concernant le maintien en l'état de la zone d'activité des Serres de Bon Pain.
Il est de plus préconisé à la ville de réfléchir au phasage de l'urbanisation de l'ensemble de cette zone aux abords des Serres de Bon Pain.

La commune a la capacité si elle le souhaite de mettre une protection forte sur la zone humide. Les enjeux environnementaux identifiés doivent se traduire par une protection spécifique dans le règlement. Sans classement en zone *N Stricte*, la commune prévoit cependant des mesures compensatoires.

L'urbanisation du hameau de Montmercy doit être optimisée.

Le projet manque encore de vision par rapport à l'agglomération.

Le GR13 doit être évoqué dans le PADD.

Préconisation de la commission

L'urbanisation de la zone d'activité des Serres du Bon Pain peut être différée dans le temps pour une cohérence avec le futur SCOT qui identifiera les localisations préférentielles des activités économiques. A ce titre, le classement d'une partie de cette zone en zone d'urbanisation future (2AU) aurait le mérite de ne pas ouvrir immédiatement à l'urbanisation l'ensemble de la zone et d'être cohérent avec l'arrêté préfectoral (n° DDT/SUHR/2013/204) portant refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée sur ce secteur.

6) Point divers

Un bilan de l'activité de la CDCEA depuis sa mise en place sera présenté si possible à la CDCEA du mois de juillet 2015.

Le président lève la séance à 11 h 15

Prochaine commission le, **Jeudi 23 avril 2015** - 9h - 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