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 23 AVRIL 2015

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 23 avril 2015, 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 Mahfoud AOMAR, président de la communauté de communes de l'Aillantais ;
- Monsieur Didier IDES, représentant l'association des maires ruraux de l'Yonne ;
- Monsieur Eric SAISON, représentant le président de la chambre d'agriculture ;
- Monsieur Jean-Pierre PORTIER, représentant les propriétaires agricoles ;
- Madame Catherine SCHMITT, représentant l'association Yonne Nature Environnement ;
- Monsieur Jean-Paul COUILLAULT, représentant l'association de défense de l'environnement et de la nature de l'Yonne .

Étaient présents à titre d'experts

- Monsieur Arnaud DELESTRE, 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 ;
- Madame Chantal MIVIELLE, adjointe au chef du Service, Habitat, renouvellement urbain de la DDT de l'Yonne.

Etaient excusés

- Maître DELILLE Christine, représentante de la chambre départementale des notaires, ayant donné pouvoir ;
- Monsieur Xavier COURTOIS, représentant l'association des maires de l'Yonne.

Quorum : **7** 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

Le compte-rendu de la CDCEA du 23 mars 2015, adressé aux membres de la commission le 29 mars n'a pas fait l'objet d'observations.
Toutefois, concernant le PLU de Saint-Georges-sur-Baulche, Mme SCMITT souhaite, qu'un élément de contexte soit rajouté au procès-verbal, à savoir le souhait du conseil municipal du prolongement de voie reliant les Serres du Bon Pain et le rond-point de Perrigny dans le cadre de la justification du projet d'extension de la zone d'activité.

Le compte-rendu du mois de mars est adopté en intégrant cet élément.

2) Dossiers

Documents d'urbanisme : avis obligatoire phase arrêt

- PLU DE SAINT-DENIS-LES-SENS

Le PLU n'a pas fait l'objet d'un passage en phase PADD en CDCEA.

Le PLU arrêté est présenté.

Il apparaît que :

- Le PLU est basé sur une croissance annuelle de la population de 0,60 % par an, ce qui conduit à l'accueil de 64 habitants supplémentaires d'ici 15 ans.
- Le coefficient de desserrement des ménages projeté est légèrement à la baisse : 2,5 contre 2,63 en 2010, engendrant un besoin de 17 logements.
- Le besoin en logements est par ailleurs de 26 logements pour répondre à l'évolution démographique, soit un besoin total de 43 logements.
- Deux logements vacants seront remis sur le marché. 5 logements ont été construits entre la prescription du PLU et son arrêt.
- Densité moyenne de construction : 12 logements/ha (compatible avec le PLH du Sénonais).
- L'objectif de réduction de consommation de l'espace est de 0,21 ha/an
- La surface des dents creuses est de 1 ha (pas de rétention foncière) avec construction de 2 logements
- La surface des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (zones U et AU hors PAU) est de 1 ha alors que le besoin réel s'élèverait à 2 ha.
- Le besoin en zone d'activité est de 3,2 ha, en continuité de l'existant
- 354 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC. Deux exploitations de grandes cultures seraient impactées (de façon minime) par la réduction de terres agricoles.
- En résumé, le PLU est sobre en matière de consommation d'espaces agricoles, présente un dimensionnement rigoureux ainsi qu'un diagnostic agricole de bonne qualité.

Le PLU fait l'objet des observations suivantes au sein de la commission

La présence de l'Abbaye Sainte-Colombe, monument historique proche de la zone, n'interdit certes pas la construction à proximité mais exigera le respect de certaines prescriptions, il aurait été opportun d'en faire état dans le dossier.
Il est signalé l'existence d'une grande zone d'activité commerciale qui s'est implantée non pas sur des terres agricoles mais sur une ancienne friche industrielle.

Résultat du vote sur le PLU de Saint-Denis-les-Sens sur le prisme de la consommation des espaces agricoles

Favorable : 6 voix
Défavorable : 0 voix
Abstention : 2 voix

L'avis rendu est **favorable**.

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

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 d'extension.
Pour autant les STECAL existent toujours. Le PLU prévoit 1 STECAL en zone Nh. L'ensemble du secteur Nh représente 0,9 ha sur environ 100 ha de zone N (soit moins de 1 % de la superficie de la zone mère).
Le règlement de la zone Nh autorise l'extension des constructions existantes à usage d'habitat, dans la limite de 20 m2 au sol, supplémentaire et leur surélévation (cohérence avec le PPR)

Résultat du vote sur le PLU de SAINT-DENIS-LES-SENS sur le prisme des STECAL
Favorable : 7 voix
Abstention : 1 voix
Défavorable : 0 voix
L'avis rendu est **Favorable.**

- PLU DE VILLEBLEVIN

Le PLU n'a pas fait l'objet d'un passage en phase PADD en CDCEA.

Le PLU arrêté est présenté.

Il apparaît que :

- Le PLU est basé sur une croissance annuelle de la population de 1,57 %, ce qui conduit à l'accueil de 478 habitants supplémentaires d'ici à 15 ans.
- Le coefficient de desserrement des ménages projeté est légèrement à la baisse : 2,2 contre 2,6 en 2010, engendrant un besoin de 127 logements.
- Le besoin en logements est par ailleurs de 217 logements pour répondre à l'évolution démographique, soit un besoin de 344 logements au total.
- Aucune prévision de remise sur le marché de logements vacants.
- Densité moyenne de construction : 11,5 logements/ha (faible).
- La surface des dents creuses est de 11 ha (aucun projet prévu dessus)
- Le coefficient de rétention foncière est de 30 %
- La surface des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (zones U et AU hors PAU) est de 22,25 ha sans que ne soit posée la question du résiduel urbain,
- Le besoin en zone d'activité est de 14 ha,
- 433 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC. Une quinzaine d'exploitants seraient impactés par la réduction de terres agricoles, dont 5 majoritairement.
- Le PLU consomme 29,75 ha de la SAU (6,87 %) en zones U ou 1AU, la zone économique : 14 ha (zone 2 AU), soit 3,23 % de la SAU
- Concernant la méthode retenue, la commune a identifié les secteurs en extension, puis a fait ensuite plusieurs scénarios sans veiller à densifier les dents creuses.

En résumé, la méthode de dimensionnement n'est pas rationnelle et ne mobilise pas le résiduel urbain. De plus, la consommation d'espaces agricoles est excessive avec un impact certain sur les exploitations agricoles (dont 5 très impactées).

Le PLU fait l'objet des observations suivantes au sein de la commission

L'estimation à 478 habitants supplémentaires paraît disproportionnée (population en augmentation entre 2007 et 2012 mais en stagnation l'an dernier)
Les dents creuses sont potentiellement mobilisables et n'ont pas fait l'objet d'un décompte dans les zones ouvertes à l'urbanisation.
Le projet n'apparaît pas comme réfléchi et est très dispendieux en matière de consommation d'espace. La consommation de terres agricoles n'est ni maîtrisée, ni justifiée Il s'agit d'un « urbanisme d'opportunité » ne faisant preuve d'aucune réflexion.

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

Résultat du vote sur le PLU de VILLEBLEVIN sur le prisme de la consommation des espaces agricoles

Favorable : 0 voix
Défavorable : 8 voix
Abstention : 0 voix

L'avis rendu est **défavorable** à l'unanimité en tant que le dimensionnement du PLU arrêté n'est pas rationnel et qu'aucune maîtrise de la consommation des espaces n'est assurée.

STECAL

Commune non concernée.

- PLU DE VALLAN

Le PLU arrêté est présenté.

Les remarques formulées lors du passage de ce PLU en phase amont sont rappelées :
- Défaut de remise sur le marché de logements vacants
- Effort à faire sur la densité
- Nécessité de compatibilité entre PLU et PLH

Les réponses apportées sont les suivantes :
- les logements vacants sont très vétustes, la politique du logement est une compétence intercommunale et la commune n'a pas les moyens financiers de mettre en œuvre des actions communales (expropriation, subventions pour rénovation...)
- la densité (800 m2 initialement) a été revue à la baisse : 600 m2/logement.
- Le PLH est surdimensionné, en extrapolant, le besoin serait de 78 logements pour les 15 ans à venir.

Il apparaît que :

- Le PLU est basé sur une croissance annuelle de la population de 0,28 %, ce qui conduit à l'accueil de 30 habitants supplémentaires d'ici à 15 ans.
- Le coefficient de desserrement des ménages projeté est de 2, engendrant un besoin de 24 logements.
- Le besoin en logements est par ailleurs de 15 logements pour répondre à l'évolution démographique, soit un besoin de 39 logements au total.
- Aucune prévision de remise sur le marché de logements vacants.
- Densité moyenne de construction : 14,35 logements/ha.
- La surface des dents creuses est de 3,2 ha
- Le coefficient de rétention foncière est élevé : 38 %
- La surface des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation affichée (zones U et AU hors PAU) est de 3,4 ha (0,43 % de la SAU) alors que le besoin réel serait de 0,7 ha. Il est ouvert à l'urbanisation plus de 4 fois le besoin réel en foncier.
- Le besoin en zone d'activité est inexistant
- 994,7 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC. Trois exploitants seraient impactés de façon minoritaire par la réduction de terres agricoles (1 exploitation céréalière et deux élevages bovins)
- l'impact sur les terres agricoles déclarées à la PAC est de 4,04 % (29,75 ha) ha dont 1,17 ha en MAER (1 exploitant est impacté sur 1,17 ha en MAER en zone AU)
- En résumé le PLU traduit des incohérences entre le besoin estimé et non justifié et les besoins réels (besoin de 46 logements affiché pour un besoin réel de 39, surface à urbaniser de 3,4 ha pour un besoin réel de 0,7 ha). La densité moyenne de construction est acceptable par contre, le coefficient de rétention foncière est très élevé. Le diagnostic agricole est par ailleurs médiocre.

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

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

La réflexion est en cours : le CAUE travaille actuellement avec les élus, notamment sur le problème de vacance des logements. Beaucoup de maisons sont à vendre le long de la nationale mais ne trouvent pas preneur compte tenu de cette localisation, certaines zones sont difficilement constructibles dans le village en fond de vallée, de plus il est très difficile de transformer les logements vacants du centre bourg (peu de jardins) dont les procédures demandent de très longs délais (achat, réhabilitation, remise sur le marché).
Le PLH impose à la commune la production de 78 logements dont 72 en production neuve. Sur ces 72, 51 devaient être des logements sociaux (surdimensionné) , alors que le taux de croissance de la population est de 0,28 %/an.
La commune souffre d'une perte d'attractivité liée au manque de commerces et de dessertes en bus.
L'aménagement d'un lotissement par Domanys est signalé.
La population de la commune est de 687 habitants en 2012. La population a baissé de 3 % entre 2007 et 2012.
Une zone AUa et une zone AUb sont ouvertes en même temps sans phasage : bien qu'il soit utile de phaser l'organisation de ces zones, le phasage n'est toutefois pas une obligation.
La densification est acceptable, cependant le scénario proposé est décevant et n'est pas suffisamment en phase avec les observations émises lors de l'examen en phase PADD.
Le besoin en logements et le zonage ne sont pas cohérents.

Résultat du vote sur le PLU de VALLAN sur le prisme de la consommation des espaces agricoles
Défavorable : 2 voix
Abstention : 1 voix
Favorable : 5 voix
L'avis rendu est **favorable** sous réserve que le périmètre de la zone constructible soit en adéquation avec le besoin en logements en particulier sur la zone « boomerang » AUb

STECAL

Le PLU prévoit 5 STECAL en zone N. L'ensemble de la zone Nh représente 1,45 ha soit 1,04 % de la zone N.
Le règlement de la zone Nh autorise en sus de la loi, les annexes aux constructions existantes.

Résultat du vote sur le PLU de VALLAN sur le prisme des STECAL (vote portant sur l'ensemble des STECAL)
Favorable : 7 voix
Abstention : 1 voix
Défavorable : 0 voix
L'avis rendu est **Favorable.**

3) Points divers

Le Président indique que la prochaine commission examinera le PLUi de l'Orée de Puisaye avec un focus sur les 11 communes concernées

---

Le président lève la séance à. 10 h 30

Prochaine commission le **Jeudi 28 mai 2015**, à 9 h, 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