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
28 mai 2015

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 28 mai 2015, en salle Jean Cloutier dans les locaux de la DDT, sous la présidence de Gilles QUERINI, directeur départemental adjoint des territoires de l'Yonne, représentant M. le Préfet de l'Yonne,

Étaient présents

- Monsieur Gilles QUERINI, représentant M. 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 Jean-Pierre PORTIER, représentant les propriétaires agricoles
- Madame Catherine SCHMITT, représentant l'association Yonne Nature Environnement
- Monsieur Guy PERDRIAT, représentant l'association de défense de l'environnement et de la nature de l'Yonne
- Monsieur Philippe JAGER, représentant M. le Directeur départemental des territoires de l'Yonne
- Monsieur Julien DROMERY, représentant M. le Président des Jeunes agriculteurs

Étaient présents à titre d'experts

- Monsieur Arnaud DELESTRE, représentant de la SAFER de Bourgogne – comité technique de l'Yonne et M. Joël SABATIER

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 chef de l'unité application du droit des sols
- Madame Chantal MIVIELLE, adjointe au chef du Service, Habitat, renouvellement urbain de la DDT de l'Yonne.

Etaient excusés

- Monsieur Philippe BODO, conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) de l'Yonne.
- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture de l'Yonne, ayant donné pouvoir
- Monsieur le Président de la coordination rurale

Etaient absents

- M. le Président de l'association des maires de l'Yonne
- M. le Président de la Chambre des notaires
- M. le Président de la FDSEA
- Mme la Présidente de la Confédération paysanne
- Monsieur le Président du Conseil Général

Quorum : **8** 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 avril 2015, adressé aux membres de la commission le 24 avril 2015 n'a pas a fait l'objet d'observations, en conséquence, le compte-rendu du mois d'avril est adopté.

2) Dossiers

2-1) Application du droit des sols

Permis de construire pour la construction **d'un hangar agricole sur la commune de Tannerre-en-Puisaye**
Demandeur : SCEA de la Sablière (représentants M. David LAINÉ et M. Ludovic LAINÉ)

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

- Les demandeurs sont agriculteurs céréaliers et éleveurs d'ovins au sein de la SCEA la Sablière sur une surface agricole utile de 223,74 ha. Le siège social est situé sur la commune de Saint-Martin-sur-Ouanne.
- La nécessité agricole de construire ce hangar est motivée par les besoins de stocker le matériel agricole à proximité des terres cultivées sur la commune de Tannerre-en-Puisaye.
- surface du terrain : 71 640 m², surface du bâtiment 701 m², voirie existante

Résultat du vote
Favorable : 9
Défavorable : 0
Abstention : 0
L'avis rendu est favorable à l'unanimité

2-2) Documents d'urbanisme : avis obligatoire phase arrêt

- PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Puisaye

Le PLUi prescrit le 4/07/2011, a fait l'objet d'un examen en phase PADD en CDCEA le 26/09/2013 où il avait été notamment souligné que l'objectif démographique paraissait élevé et qu'il était nécessaire de préciser le taux de logements vacants.

Le PLUi arrêté est présenté.
Le territoire de la communauté de communes de l'Orée de Puisaye qui comprend 11 communes est majoritairement couvert par le RNU.

Il apparaît que :

- Le PLUi est basé sur une croissance annuelle de population de 0,50 % par an, (moyenne départementale : + 0,3 %/an & moyenne sur le territoire du SCOT : 0,5%/an) ce qui conduit à l'accueil de 400 habitants supplémentaires d'ici 15 ans.
- Le coefficient de desserrement des ménages projeté est de 2, alors qu'il est actuellement de 2,12. Cela engendre un besoin d'environ 150 logements pour satisfaire le desserrement des ménages.
- Par ailleurs, le besoin de 200 logements s'exprime pour répondre à l'évolution démographique (accueil nouvelle population). 11 logements ont été construits sur le territoire des 11 communes entre la prescription du PLUi et aujourd'hui, ils sont défalqués du besoin en logements.
- 300 logements vacants étaient comptabilisés en 2010 sur le territoire des 11 communes. 25 logements vacants seront remis sur le marché. Compte tenu de tous ces éléments, le besoin total en logements à construire *ex-nihilo* s'élève à 325 logements.
- Le taux de résidences secondaires est en baisse : 30 % en 1990 contre 24 % en 2010.Le PLUi n'a pas traduit cette dynamique dans le dimensionnement des besoins en logements. Le territoire reste toutefois attractif pour les résidences secondaires (22 % de résidences secondaires sur le territoire du SCOT, soit un taux 2 fois supérieur à la moyenne départementale) ;

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

ɣ Une réelle volonté de densification : densité moyenne de construction : 15 logements/ha (moyenne départementale 12 logements/ha). Cette densité s'applique sur les zones d'aménagement future mais également sur le parcellaire interstitiel (OAP prévues sur les dents creuses).
ɣ La surface des dents creuses est de 21 ha
ɣ Le coefficient de rétention foncière est un peu fort : 40 %. A ce coefficient s'ajoute un coefficient VRD de 25 % lui aussi assez élevé, applicable sur les zones d'aménagement futures. Pour autant, le périmètre constructible dessiné sur le zonage du PLUi (extensions de zones U et zones AU) est de 8,5 ha, soit un hectare en dessous du besoin réel, calculé par la DDT à 9,5 ha.

ɣ Deux zones d'activités sont prévues pour un total de 3,8 ha, divisées en 2 secteurs dont une au Sud de Charny (On note ici l'économie faite par le PLUi sur le foncier pour les activités économiques en tant qu'il raisonne l'implantation de ces zones à une échelle supra communale).

ɣ Les centres bourgs des 11 villages seront développés ainsi que 8 hameaux identifiés car bien desservis par les réseaux. L'existant est conforté sur le reste du territoire.
ɣ Le diagnostic agricole est de médiocre qualité. En effet de nombreux paramètres ne sont pas fournis tels que les perspectives d'évolution ou la circulation des engins agricoles alors que le territoire comporte de nombreux exploitants agricoles. Il est toutefois souligné qu'il est difficile de caractériser la valeur agronomique des sols.
ɣ 11 237 ha de surface agricole communale déclarée à la PAC. 110 exploitants sont présents sur le périmètre de la communauté de communes. 81 sont impactés par le PLUi, pour une grande majorité à – de 0,1 % de leur SAU. 14 sont plus significativement impactés (en moyenne 0,14%) avec une perte pour l'agricultrice la plus impactée de 19 % de sa SAU sur Perreux. Le PLUi consomme 30 ha, soit 0,29 % de la surface des îlots PAC (consommation moyenne d'un PLU : 0,7%)
ɣ En résumé, le PLUi maîtrise l'étalement urbain et est sobre en matière de consommation des espaces agricoles. Il présente par ailleurs, un dimensionnement assez rationnel et une augmentation de population réaliste. L'effort de rigueur du PLUi est à souligner ainsi que son effet vertueux.

<u>Le PLUi fait l'objet des observations suivantes au sein de la commission</u>

- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en vigueur doit trouver sa traduction dans le PLUi. Par ailleurs, la volonté figurant dans le PADD, de préserver les zones humides et les corridors écologiques (cartes traduisant la trame verte et bleue et recensement des zones humides) doit en toute cohérence être traduite réglementairement (zones $A_{stricte}$ ou $N_{stricte}$). En outre, les îlots boisés caractéristiques de ce territoire doivent bénéficier depuis la LAAAF de la protection liée aux prescriptions des espaces boisés classés.
- La Puisaye se caractérise par une économie présentielle et des micro-entreprises d'implantation diffuse sur le territoire. Il est important de préserver cette mixité d'usages, de maintenir la vie dans les villages et de pérenniser l'activité artisanale non nuisante dans le tissu urbain.
- Afin de limiter l'exposition aux risques et aux nuisances, toute création de logements est à proscrire à proximité des zones artisanales et des silos (prescription prévue dans le PADD). En outre, un périmètre inconstructible, fixé par arrêté préfectoral, entoure chaque silo (les coopératives font preuve de vigilance concernant le respect de ce périmètre de recul). Le périmètre de sécurité du silo de Charny (ICPE) fixé à 100 m par rapport aux constructions riveraines, figure sur le plan de zonage. Il impacte une partie du terrain (AUc) de la future zone d'activité située au sud de Charny.
- Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur les futures zones d'aménagement (obligatoire) mais également sur les dents creuses alors que ce n'est pour autant pas obligatoire.
- La baisse du nombre de résidences secondaires doit être intégrée dans le calcul des besoins en logements.
- Nécessité d'ajuster le coefficient de rétention foncière et le coefficient VRD qui sont tous les deux légèrement surdimensionnés, cependant sans engendrer de consommation d'espace agricole excessive.
- Diagnostic agricole perfectible
- Projection démographique, calculs des besoins en logements et en foncier réalistes
- Bonne maîtrise de consommation des espaces agricoles et réelle volonté de densification

<u>Résultat du vote sur le PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Puisaye sur la thématique de la maîtrise de la consommation des espaces agricoles</u>
Favorable : 9
Défavorable : 0
Abstention : 0
L'avis rendu est favorable à l'unanimité

STECAL

514 STECAL sont présentes sur le territoire des 11 communes en zone Ab et Nb. Ils représentent une surface de 420,62 ha soit 2,49 % de la surface communale.

Le règlement des zones Nb et Ab autorise :
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitat
  si construction existante < 200 m², possibilité de porter la construction à 200 m²
  si construction existante > 200 m², extension dans la limite de 25 % de l'existant jusqu'à 80 m².
- construction d'annexe possible jusqu'à 80 m² d'emprise ;
- création de logements possibles dans le cas de changement de destination.

Il est rappelé qu'en STECAL le règlement n'autorise pas la construction de logements *ex-nihilo*, même dans les dents creuses des hameaux.

Il existe une cohérence avec le PADD où seul le développement des 8 hameaux disposant de réseaux est prévu. Pour les autres hameaux, le développement sera limité du fait des STECAL.

Résultat du vote sur le PLUi de la communauté de communes de l'Orée de Puisaye sur le prisme des STECAL
Favorable : 7
Abstention : 2
Défavorable : 0
L'avis rendu est favorable.

Points divers

Néant

Le président lève la séance à.

Prochaine commission le **Jeudi 25 juin 2015** à 9 h, salle Jean Cloutier à la DDT.

Le Directeur départemental des territoires adjoint

Gilles QUERINI

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