

PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

du jeudi 23 septembre 2021

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 23 septembre 2021, en salle Cloutier dans les locaux de la direction départementale des territoires (DDT), sous la présidence de M. Bruno BOUCHARD, chef du service aménagement et appui aux territoires, en représentation de Monsieur le Préfet de l'Yonne, empêché.

Étaient présents

Membres à voix délibérative :

- M. Bruno BOUCHARD, représentant M. le préfet de l'Yonne ;
- Mme Manon ETHUIN, représentant le directeur départemental des territoires (+pouvoir de l'INAO) ;
- Mme Catherine SCHMITT, présidente de l'association Yonne Nature Environnement (YNE) ;
- Me Emilie BERARDO, représentant le président de la chambre départementale des notaires ;
- M. Thierry MICHON, représentant le président de la Chambre d'Agriculture (pouvoir de la Confédération Paysanne) ;
- M. Fabrice TROTTIER, représentant le président de la Coordination rurale ;
- M. Julien PLANTIE, président des Jeunes Agriculteurs de l'Yonne ;
- M. Gille GUESPEREAU, représentant le président du syndicat des forestiers privés de l'Yonne ;
- M. Jean-François BOISARD, représentant des maires de l'Yonne ;
- M. Jean-Pierre BAUSSART, représentant d'un président de Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de l'Yonne ;
- M. Régis DEPEIGE, représentant le président de la fédération départementale des chasseurs de l'Yonne ;

Membre à voix non délibérative :

- M. Joël SABATIER, représentant le président de la SAFER de Bourgogne – comité technique de l'Yonne ;

Observateurs qualifiés :

- M. Yann LANCIEN, chef de l'unité Énergie, Climat et Aménagement Durable à la DDT ;
- Mme Hélène GARRAUD, chambre d'agriculture ;

Secrétaire de la commission

- M. Émilien LAGALIS – DDT – chargé d'études et d'appui aux territoires

Étaient excusés

- M. le porte-parole de la Confédération paysanne (pouvoir à la Chambre d'agriculture) ;
- Mme la directrice de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (pouvoir à la DDT) ;

Étaient absents

- 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 l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature de l'Yonne ;
- M. le représentant des propriétaires agricoles de l'Yonne ;
- Un deuxième représentant des maires de l'Yonne ;
- M. le président de la FDSEA de l'Yonne ;
- M. le président du Conseil Départemental de l'Yonne ;
- M. le président de l'association des communes forestières de l'Yonne ;
- M. le directeur de l'agence interdépartementale Bourgogne Ouest de l'ONF ;
- M. le directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ;
- M. le directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Antenne Yonne ;

Quorum : membres votants 11 présents (+2 pouvoirs, soit 13 voix délibératives), le quorum (à 10) est atteint.

I – Approbation du compte-rendu de la CDPENAF d'août 2021

Les observations de Yonne Nature Environnement sur le compte rendu de la CDPENAF d'août 2021 sont lues en séance. Les remarques concernaient le PLU de Chailley et ont été retenues :

- Préciser que le projet pour l'aérodrome est de création d'une école de pilotage dont les essais se feront sur l'aérodrome de Chéu (et non d'une piste d'essai à Chailley)
- Détailler les échanges sur le manque d'ambition relative à la trame verte et bleue et aux pelouses calcaires et sur le projet de reméandrage du rû de Vaudevanne.
- Compléter les échanges sur les zones Ux : l'extension prévue pour Othe et rangements paraît trop importante à l'un des membres qui a demandé de pouvoir y accueillir d'autres entreprises ou artisans, le classement en Ux du côté pavillonnaire serait plus judicieusement classée en Uj. L'ensemble des remarques est adoptée, le compte-rendu est donc définitivement validé après prise en compte de ces observations.

Par ailleurs, le secrétariat de la commission informe les membres que la plateforme Alfresco, qui était utilisée depuis plusieurs années pour mettre en ligne à destination des membres les documents relatifs à l'ordre du jour de la CDPENAF, est remplacée par la plateforme Osmose à partir du mois d'octobre 2021. Une démonstration est effectuée devant les membres pour leur montrer à quoi ressemble le site Internet. Chaque participant recevra prochainement un lien d'activation pour s'y inscrire.

II – Documents d'urbanisme

II-1) Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH de la communauté d'agglomération du Grand Sénonais (CAGS) – phase arrêt

La CAGS représente 27 communes pour 58 696 habitants (2017). Le PLUi est élaboré en même temps que la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH), il vaut donc PLH également.

Le projet communautaire présente des ambitions environnementales et paysagères de préservation de la trame verte et bleue, du cycle de l'eau et des lisières urbaines qui ont fait l'objet d'une attention particulière dans ce document. Il vise la poursuite du dynamisme économique, démographique et résidentiel observé sur la dernière décennie et rendu d'autant plus pregnant depuis le début de la crise sanitaire et la recrudescence de la pression de la métropole parisienne. Cela se fera au travers d'une volonté de renforcer les centre-villes et centres-bourgs, de réinvestir au maximum l'existant et la vacance.

En termes de consommation d'espaces, la cible fixée par le PLUiH est de réduire de moitié l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente (2007-2017), soit environ 80 ha prévus en extension à destination d'habitat. La consommation totale du PLUiH serait donc de 192,2 ha soit maximum 12,8 ha par an (83 ha pour l'habitat et 108 pour les zones d'activités).

Une croissance annuelle moyenne de 0,55 % est retenue dans le cadre du projet, devant amener la population à 64 800 habitants en 2035 (58 700 hab en 2017). En misant sur une stabilisation de la taille des ménages à 2,11 en 2035 (pour 2,12 en 2017), cela aboutit à un besoin en logements de 3275 résidences principales supplémentaires entre 2020 et 2035. Sachant que le NPNRU prévoit 600 démolitions, le besoin total est de 3875 logements, détaillé comme suit : reconquête de 750 logements vacants (25 % de la vacance initiale), mobilisation de 150 résidences secondaires (10,5 % du parc secondaire actuel) et donc 2975 logements neufs, eux-mêmes répartis en 1980 logements construits au sein de l'enveloppe urbaine existante et 995 logements en extension urbaine.

Ces logements en extension sont, pour 934 d'entre eux programmés sur des sites de projets faisant l'objet d'une OAP d'une superficie de 77,5 ha, desquelles sont retirées dans le document 16,9 ha d'espaces publics récréatifs, espaces verts majeurs et équipements. La densité moyenne brute est donc de 15,4 logements par hectare sur ces zones en extension, hors des espaces publics.

Concernant le diagnostic agricole, la surface intercommunale déclarée à la PAC est de 18 744 ha, avec une taille moyenne des exploitations de 153 hectares (232 exploitants). Les activités sont à dominante de culture de céréales et oléo-protéagineux.

Le contexte environnemental de la CAGS est riche de zones Natura 2000, de pelouses sèches et coteaux calcaires ainsi que diverses ZNIEFF de type 1 et de type 2, dans les environs des vallées (notamment celle de la Vanne) et des massifs forestiers. Les réservoirs et continuités écologiques sont identifiés autour de ces zones, principalement à l'est de la vallée de l'Yonne. Cette dernière supporte aussi une continuité écologique aquatique d'importance interrégionale.

Le zonage et les grands principes du règlement sont présentés. La zone U est différenciée entre une zone Uc de centralité, une zone Um de mutation et deux zones d'activités Ua et Uaco (activités commerciales). En plus des habituelles zones A et N, la particularité du zonage est l'ajout de zones dites de lisières (UL, AL et NL), qui marquent des espaces tampon avec les secteurs naturels et agricoles, permettant de moduler les règles de la zone concernée et d'en limiter la constructibilité. Les différents outils de préservation d'éléments paysagers et environnementaux et de programmation de l'aménagement sont aussi présentés

Une présentation de l'évolution des zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs au PLUiH est effectuée : en parallèle des 200 ha ouverts à l'urbanisation (en ajoutant les STECAL aux zones en extension), ce sont plus de 300 ha, ouverts à l'urbanisation mais non consommés, qui sont rétrozonés et garderont une vocation d'espaces naturels ou agricoles dans le cadre du projet actuel.

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

La commission s'interroge sur la manière dont a été mené le diagnostic agricole, notamment si les agriculteurs ont été associés en amont du projet. Le bureau d'études n'a pas réalisé de diagnostic directement avec le monde agricole. La CAGS indique que ce travail a été mené par les communes elles même avec leurs propres exploitants, qu'ils connaissent bien. Cela s'est fait notamment au sein de sessions thématiques, dont l'une portait sur l'agriculture, ouvertes à tous les citoyens.

La présence des zones de lisières fait débat, notamment sur la coexistence avec les zones de non traitement (ZNT) imposées aux agriculteurs le long du bâti existant. Il est précisé que les zonages de lisière servent à marquer des espaces de cohabitation entre les usages. Toutefois, ils n'apportent des prescriptions que sur les constructions et installations. Le règlement d'un document d'urbanisme ne peut de toute façon pas agir sur les pratiques agricoles sur le terrain. L'un des membres trouve la notion de lisière floue et craint qu'elle soit défavorable à l'activité agricole. Il rappelle aussi que la cohabitation entre exploitants et habitants est aussi de la responsabilité des habitants, ce qui n'est pas toujours facile avec des populations nouvelles peu habituées au monde rural.

Suite à une interrogation sur la concordance des chiffres du logement prévu en extension, le bureau d'études précise aux membres de la CDPENAF que les sites de projet identifiés dans la présentation sont les espaces délimités par des OAP pour lesquels des densités minimales de logement à produire sont spécifiées. Ces OAP regroupent 934 des 995 logements prévus par le PLUiH, signifiant qu'environ 60 logements ne sont pas maîtrisés sur l'ensemble de la programmation.

Un membre de la commission indique que si le projet de réduction de moitié du rythme de consommation va dans le bon sens, cela lui paraît insuffisant en valeur absolue. En effet, l'agglomération ayant été particulièrement gourmande pendant les dernières décennies, la réduction du rythme de consommation n'est pas un gage de sobriété. Ce membre juge que cela ne rentre pas dans le principe de zéro artificialisation nette. La CAGS précise que des efforts sont faits par rapport aux PLU existants et que le projet est compatible avec le SCOT en cours d'approbation, voire plus ambitieux sur certains points (reprise de logements vacants notamment). Il est aussi rappelé que la récente loi Climat et Résilience, qui acte l'objectif du zéro artificialisation nette à horizon 2050, place un objectif intermédiaire à -50 % du rythme de consommation en 2030, objectif aussi édicté dans le SRADDET. Le président de la commission est d'accord que le SCOT du Nord de l'Yonne ouvre beaucoup à l'urbanisation et qu'il est donc légitime d'être plus exigeant avec un document intercommunal.

Pour préciser, un membre estime que ce sont les zones d'activités qui sont particulièrement consommatrices en espace. Constituant la majeure partie de l'ouverture à l'urbanisation, dans un territoire déjà largement fourni en zones d'activités urbanisées ou à urbaniser qui pourraient être densifiées, ce membre estime la nouvelle ouverture surdimensionnée par rapport aux besoins.

Notamment le projet à l'Est de Sens sur plus de 40 hectares crée une surface prévue dans le PLUiH qui semble importante aux yeux de certains membres. La collectivité précise que le projet est déjà très avancé et qu'il est nécessaire de l'inscrire dans le PLUiH. Il est rappelé que lors de la mise en compatibilité du PLU de Sens pour ouvrir cette zone, il avait été proposé de conditionner l'ouverture de la zone à la réalisation effective du projet de plateforme logistique, qui n'est pas encore certaine. Une condition similaire est suggérée à la CAGS, pour éviter que cette zone puisse être ouverte par la suite pour d'autres projets si jamais celui-ci ne devait pas se réaliser.

Un membre demande à ce que le PLUiH distingue dans la consommation des espaces les ZNIEFF de type 1 et celles de type 2.

Résultat du vote sur la consommation des espaces :

avis défavorables : 1

abstentions : 0

avis favorables : 12

L'avis rendu est favorable.

Délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

Il y a 43 STECAL délimités dans le PLUiH, pour une surface totale de 212,5 ha (dont 169 ha à destination de centrales solaires), qui génèrent environ 10 ha d'emprise constructible en prenant en compte les règles des secteurs. La construction peut y être autorisée à condition de préserver les sols agricoles et sylvicoles ainsi que les espaces naturels.

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

La commission s'étonne de la délimitation de plusieurs centaines d'hectares de STECAL, qui sont pourtant prévus par le code de l'urbanisme comme devant être exceptionnels, et de taille limitée. Il est rappelé que l'outil sert plutôt, par exemple, à réglementer les habitations isolées.

Notamment, les 169 ha prévus pour des centrales solaires interrogent. En effet, aux termes du règlement des zones A et N classiques, les équipements d'intérêt collectif (donc les centrales solaires) sont autorisés. Le STECAL n'apporte donc aucune disposition réglementaire nécessaire aux projets. Il est aussi demandé comment ces secteurs ont été déterminés : s'agit-il de zones jugées favorables pour leurs faibles enjeux agricoles ou environnementaux (sites « dégradés ») ou simplement une démarche d'opportunité consistant à adapter le règlement aux projets connus sur le territoire ?

La collectivité explique que ces secteurs servent à marquer les projets déjà à l'étude ou les opportunités foncières référencées par les maires. L'utilisation des STECAL sert à donner aux projets les meilleures chances de se faire. Le président de la commission suppose que la finalité est de rendre les projets éligibles aux appels d'offre de la commission de régulation de l'énergie (qui cible les zonages identifiés pour le photovoltaïque). Il rappelle que ce système d'appels d'offre fonctionne dans l'autre sens : favoriser les projets qui se font dans des secteurs qui ont été zonés pour leurs caractéristiques favorables et non zoner les secteurs où il y a des projets pour les rendre éligibles. En tout état de cause, le potentiel agronomique de ces espaces n'est pas précisé, ce qui rend encore plus discutable l'intérêt d'un développement photovoltaïque.

Résultat du vote sur la délimitation des STECAL :

M. MICHON ne prend pas part au vote, car il est personnellement intéressé par l'un des projets photovoltaïques à l'étude.

avis défavorables : 8

abstentions : 4

avis favorables : 0

L'avis rendu est défavorable

Constructibilité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans les zones A et N :

	Construction agricole		Habitation	
	A	AL	A	AL
Emprise	Autorisées	max. 300 m ² d'emprise au sol par tènement	extension ou création d'annexe pour un bâtiment existant max. 50 m ² d'emprise au sol non cumulable, sans créer plus d'un logement supplémentaire.	
Implantation par rapport aux emprises publiques	min. 10 m		min. de 5 m et extension en continuité de la construction existante sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle	
Implantation par rapport aux lim. séparatives	retrait min. $r \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m		retrait min. $r \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m et extension en continuité de la construction existante sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle	
Implantation par rapport aux lim. séparatives avec zone U ou AU	min. 25 m	min. 10 m		
Implantation par rapport par rapport à zone N ou EBC, EIPE	min. 10 m			
Hauteur	15 m sauf éléments techniques	max. 9 m	R+1+combles, sans excéder 9 m	

	Construction agricole			Habitation	
	N	NL	NL Boutours	N	NL
Emprise	Interdites	max. 50 m ² d'emprise au sol par tènement	max. 100 m ² d'emprise au sol par tènement	extension ou création d'annexe pour un bâtiment existant max. 50 m ² d'emprise au sol non cumulable, sans créer plus d'un logement supplémentaire	
Implantation par rapport aux emprises publiques		min. 10 m		extension en continuité de la construction existante sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle	
Implantation par rapport aux lim. séparatives	retrait min. $r \geq H/2$ sans être inférieure à 4 m				
Implantation par rapport par rapport à zone N ou EBC, EIPE	min. 10 m				
Hauteur	max. 9 m				

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Cette thématique n'appelle pas de remarque spécifique de la part de la commission.

Résultat du vote sur les conditions d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation dans les zones A et N :

avis défavorables : 1

abstentions : 0

avis favorables : 12

L'avis rendu est favorable.

Le représentant de la fédération départementale des chasseurs quitte la salle. Le nombre de votes passe à 12 voix (10 présents + 2 pouvoirs).

II-2) Plan local d'urbanisme de la commune d'Escamps – phase arrêt

La population municipale est en hausse depuis 2011 (+16 habs entre 2011 et 2016). La taille des ménages a réduit sur cet intervalle pour atteindre 2,4 personnes par résidence en 2016. Le nombre de résidences a régulièrement augmenté sur plusieurs décennies pour atteindre 364 en 2016, tandis que les logements vacants (45 en 2016) et les résidences secondaires (26 en 2016) restent stables sur le long terme.

Concernant le diagnostic agricole, 70 % du territoire communal est déclaré en surface agricole utile. Une rencontre a eu lieu avec les exploitants de la commune, une analyse de la circulation des engins agricoles a été menée et une cartographie de la topographie a été réalisée.

La consommation d'espaces depuis 10 ans s'élève à 12,7 ha et est concentrée sur le bourg et certains hameaux (Poulligny, Semilly), Escamps se caractérisant par un nombre important de hameaux et d'habitations isolées. L'objectif du PLU est de réduire ce rythme de consommation de 76 % en ouvrant deux petites zones à l'urbanisation. Le scénario démographique retenu est le suivant : croissance annuelle moyenne de 0,18 % et diminution de la taille des ménages de 0,4 % par an. Ce projet aboutit à un besoin de 45 logements : 27 sont prévus en densification (19 en aménagement de dents creuses avec un taux de rétention foncière de 30 %, 5 en réhabilitation de logements vacants, 3 issues de reprise de résidences secondaires) et 18 en extension. La densité minimale des projets d'aménagement d'ensemble est de 12 logements à l'hectare.

Le PADD quant à lui cherche à recentrer l'urbanisation sur le bourg de la commune, permettre un développement modéré des hameaux de Semilly et de Poulligny et autoriser l'évolution du bâti pour les autres hameaux et écarts. Il privilégie aussi la préservation d'espaces de respiration dans le bourg ainsi que des espaces naturels présentant un enjeu particulier (ZNIEFF, zones humides), la limitation de l'urbanisation dans les zones inondables et le développement des énergies renouvelables en identifiant les espaces difficilement valorisables qui peuvent accueillir du photovoltaïque au sol.

Le zonage prévoit une zone AUa de 1,80 hectare, pour une production de 14 logements. La zone AUb quant à elle est prévue pour une superficie de 3 000 m² (4 logements). Ces deux secteurs sont à proximité des équipements du bourg.

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Un membre interroge le maire sur la nécessité de planter des haies sur sa commune. Celui-ci indique qu'il n'y a pas de problématiques de ruissellement spécialement marquées. Il revendique sur ces sujets un dialogue avec les exploitants pour favoriser l'agriculture de conservation (très pratiquée sur la commune) et la plantation de haies, plutôt que de l'imposer dans le règlement du PLU.

Un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones serait vu favorablement par un membre de la commission, notamment au regard du nombre de dents creuses non négligeable sur la commune. Un autre membre interroge le maire sur la nécessité d'une zone de non traitement autour de la zone 1AUb, bordée par des parcelles agricoles. Le maire répond que ce serait effectivement nécessairement pris en compte dans l'activité agricole.

Le maire est questionné sur le projet sur la zone 1AUa le long de la voie communale n°17, grande parcelle laissée libre au sein de l'enveloppe urbanisée. Il est expliqué que cette zone est conçue selon la démarche EcoQuartier, pour réaliser un aménagement durable et qualitatif. Les parties ouest de la parcelle, les plus proches du Rû, ne seraient pas habitées.

Cette zone interpelle fortement la commission. Elle semble manifestement être une zone humide, et le PLU a prévu d'urbaniser ce secteur sans avoir au préalable réalisé de sondage ou d'étude pédologique pour s'en assurer. L'urbanisation de ce secteur est donc peu propice selon la CDPENAF. De plus, la seule impossibilité d'avoir un sous-sol dans une fine bande le long de la voie communale ne semble pas suffisante par rapport au potentiel risque d'inondation.

Résultat du vote sur la consommation des espaces :

avis défavorables : 5

abstentions : 3

avis favorables : 4

L'avis rendu est défavorable.

Délimitation des STECAL :

La plupart des STECAL ne posent pas de problèmes, leurs taille et capacité étant suffisamment limitées pour correspondre aux besoins de constructions isolées. Seule la zone NSTECAL4 interpelle la commission, notamment au vu de sa grande superficie. La commune explique que le projet à destination touristique n'est pas défini à ce jour. La zone a été dessinée en attendant qu'un projet plus précis émerge et la commune indique que le secteur sera réduit à un périmètre autour du bâtiment existant. Les membres de la CDPENAF prennent note du projet de réduction du secteur mais rappellent qu'ils doivent se prononcer sur le zonage tel qu'il est présenté, avec une ouverture à la consommation qu'ils jugent trop importante. S'il y a une volonté de réduire la superficie, il faudra la matérialiser concrètement après enquête publique.

Résultat du vote sur le STECAL :

avis défavorables : 6

abstentions : 6

avis favorables : 0

L'avis rendu est défavorable.

Constructibilité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans les zones A et N :

Les extensions et annexes en zone A et N

- Extensions aux bâtiments limitée à 40m²
- Annexes aux bâtiments limitée à 80m²
- Les extensions et annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 50m par rapport aux constructions principales.

Les extensions et annexes en zone A et N

- La zone Nj permet :
- L'implantation d'abris de jardin de 12 m²
- avec une hauteur de 3,5 mètres au maximum.
- Les constructions doivent être implantés avec un recul maximum de 20 mètres entre elles.

Les règles de hauteur, densité et gabarit ne sont pas renseignés totalement en dehors du secteur Nj. Ces informations ne permettent pas de se prononcer favorablement.

Résultat du vote sur les conditions d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation dans les zones A et N :

avis défavorables : 5

abstentions : 7

avis favorables : 0

L'avis rendu est défavorable.

Le représentant des PETR quitte la salle et laisse son pouvoir au président de séance. Le représentant des maires de l'Yonne quitte la salle et laisse son pouvoir à la Coordination Rurale. Le représentant des Jeunes Agriculteurs quitte la salle mais ne pouvant le laisser à la Chambre d'Agriculture qui en dispose déjà d'un, ne donne pas de pouvoir.

Le nombre de votes passe à 11 voix (7 présents + 4 pouvoirs).

II-3) Plan local d'urbanisme de la commune de CHITRY – phase arrêt

La population municipale est en baisse depuis 2011 (-8 hab entre 2011 et 2016) mais en hausse globale au plus long terme. La taille des ménages a réduit sur cet intervalle pour atteindre 2,2 personnes par résidence en 2016. Le nombre de résidences principales est en hausse légère depuis 4 ans, stabilisé récemment à environ 160 tandis que les logements vacants (26 en 2016) et les résidences secondaires (25 en 2016) restent stables sur le long terme.

Concernant le diagnostic agricole, 61,6 % du territoire communal est déclaré en surface agricole utile. Une grande partie des coteaux de la commune est en appellation contrôlée Bourgogne. Une rencontre a eu lieu avec les exploitants de la commune, et une analyse de la circulation des engins agricoles a été réalisée. Le relief est très marqué sur la commune avec de nombreuses pentes supérieures à 10 %. Un PPRN relatif au risque inondation par ruissellement est présent sur la commune.

La consommation d'espaces depuis 10 ans s'élève à 2,19 ha, l'objectif du PLU étant d'en réduire le rythme de 65 %. Le scénario démographique retenu est le suivant : croissance annuelle moyenne de 0,2 % et diminution de la taille des ménages de 0,4 % par an. Ce projet aboutit à un besoin de 20 logements : 17 en densification (10 en aménagement de dents creuses, 5 en réhabilitation de logements vacants, 2 issues de reprise de résidences secondaires) et 3 en extension. La densité minimale des projets d'aménagement d'ensemble est de 12 logements à l'hectare. Le zonage prévoit donc une superficie de 2 000 m², pour une production de 3 logements.

Le PADD quant à lui met l'accent sur la nécessité de prendre en compte les risques naturels, préserver les espaces de respiration dans le bourg, prévoir un espace dédié à la construction d'une nouvelle station d'épuration, et mettre en valeur le bâti ancien. La spécificité du document est la création d'une zone artisanale, à l'entrée sud du village, avec l'accord de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois, qui regrouperait tous les viticulteurs de Chitry, projet pour lequel est prévue une large zone Ac (agricole constructible). Un élargissement de l'actuelle zone artisanale (à l'ouest) pour permettre l'installation d'un artisan supplémentaire est aussi prévue.

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

L'importance des cônes de vue est souligné par un membre, qui questionne le bureau d'études sur d'éventuels projets de chais qui auraient un impact sur le paysage. Le bureau d'études explique que la zone AU a justement été déplacée sur conseils de l'architecte des bâtiments de France mais que celui-ci n'avait pas fait de remarques sur la zone artisanale.

La nouvelle station d'épuration est en projet et son implantation prévisible est indiquée aux membres de la commission. La CDPENAF considère que le projet demeure sobre en termes de consommation d'espaces, ce territoire étant par ailleurs peu mité.

Résultat du vote sur la consommation des espaces :

avis défavorables : 1

abstentions : 0

avis favorables : 10

L'avis rendu est favorable.

III – Application du droit des sols

III-1) Permis de construire pour un hangar agricole sur la commune de MELISEY

Certificat d'urbanisme : n° 089 247 21 T 0003

Demandeur : El ROUMOIS Sylvain

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 : Ne disposant pas actuellement de bâtiments adaptés pour mettre à l'abri la totalité de son matériel agricole, M. ROUMOIS Sylvain souhaite la construction d'un hangar pour stocker celui-ci.

Surfaces

- Surface bâtiment : 614 m²
- Surface "voirie" : 1 886 m²
- Surface totale : 2 500 m²
- Terrain cadastré : A 647 - 648 / ZN 88
- Surface du terrain : 86 226 m²

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Le projet est situé proche du bâtiment existant. Toutefois, les voiries ne semblent pas optimisées pour réduire la consommation d'espaces agricoles. C'est un défaut souvent regrettable avec les hangars agricoles porteurs d'une toiture photovoltaïque : la plus grande pente est positionnée vers le sud pour maximiser la surface de panneaux, parfois au détriment de l'optimisation des accès. La consommation reste modeste malgré tout.

Résultat du vote sur le certificat d'urbanisme :

avis défavorables : 0

abstentions : 0

avis favorables : 11

L'avis rendu est favorable.

III-2) Permis de construire pour des serres agricoles sur la commune de PONT-SUR-YONNE

Permis de construire : n° 089 309 21 T 0012

Demandeur : EARL GILBLAS

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 concerne la construction de serres agricoles pour des productions maraîchères et horticoles sous serres et en plein champ, avec vente directe en libre service.

Surfaces

- Surface bâtiment : 3 400 m²
- Surface "voirie" : 6 400 m²
- Surface totale : 9 800 m²
- Terrain cadastré : ZC 42
- Surface du terrain : 58 382 m²

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Des discussions ont lieu concernant le nombre de places de stationnement d'un tel projet. Il est prévu 56 places de stationnement en dur + 30 places enherbées, ce qui semble surdimensionné par rapport au besoin d'un tel établissement. Le projet met néanmoins en valeur les terres agricoles et l'économie agricole locale pour une exploitation en circuit court.

Résultat du vote sur le permis de construire :

avis défavorables : 4

abstentions : 1

avis favorables : 6

L'avis rendu est favorable.

Le président lève la séance à 12h25.

La prochaine commission se tiendra le jeudi 28 octobre 2021

à 9h00 salle Cloutier à la DDT de l'Yonne

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

Pour le préfet,
Son représentant,
Le chef du SAAT


Bruno BOUCHARD

