



PRÉFET DE L'YONNE

**COMPTE RENDU DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**du jeudi 28 septembre 2017**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 28 septembre 2017, en salle Jean Cloutier dans les locaux de la DDT, sous la présidence de M. Vincent CLIGNIEZ Directeur Départemental des Territoires Adjoint, représentant Monsieur le Préfet de l'Yonne.

**Étaient présents**

**Membres à voix délibérative :**

- M. Vincent CLIGNIEZ, représentant M. le Préfet de l'Yonne (+ pouvoir du représentant du DDT) ;
- Mme Sylvie SOILLY, représentant la commune « Montagne »
- M. Arnaud DELESTRE, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture
- M. Jean-Pierre PORTIER, représentant des propriétaires agricoles
- M. Abelardo ZAMORANO, représentant la Présidente de l'association Yonne Nature Environnement
- M. Guy PERDRIAT, représentant le président de l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature de l'Yonne (ADENY)
- M. Didier IDES, représentant des maires ruraux de l'Yonne ;
- M. Claude LABOUREAU, représentant le Président de l'association départementale des communes forestières de l'Yonne ;
- M. Jean-François GROS, représentant le porte-parole de la Confédération paysanne ;
- Mme Jelscha SAUZON, représentant M. le Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) ;
- M. Francis LETELLIER, représentant de la FDSEA

**Membres à voix consultative :**

- M. NEVERS, représentant le Président de la SAFER de Bourgogne, comité technique de l'Yonne

**Assistaient également à la commission en tant qu'observateurs qualifiés :**

- Mme Élisabeth TROUSSARD - Chambre d'agriculture
- Mme Carmen SAFTESCO, DDT

**Étaient présents en tant que rapporteurs des dossiers**

- Mme Caroline COELHO –DDT - Chargée d'Études Planification
- M. Jean-Yves PALLOT - DDT – Adjoint au chef du service Aménagement et Appui aux Territoires
- M. Simon GENTIL – DDT - Chargé d'Études Planification

**Était présent en tant que secrétaire de la commission**

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

**Étaient excusés**

- M. Philippe JAGER, représentant le directeur départemental des territoires, (pouvoir à M. le Président de la CDPENAF)
- M. Philippe BODO, Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

### Étaient absents

- M. le Président du Conseil Départemental ;
- M. le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois ;
- M. le Président de la Coordination rurale ;
- M. le Président de l'antenne Yonne de la Fédération régionale des Coopératives d'Utilisation et de Matériel Agricole (CUMA) de Bourgogne ;
- M. le Président du syndicat des forestiers privés de l'Yonne ;
- M. le Président de la fédération départementale des chasseurs de l'Yonne ;
- M. le Président de la chambre départementale des notaires ;
- M. le Président des Jeunes Agriculteurs ;
- M. le Président du syndicat des forestiers privés de l'Yonne
- M. le Président de la SAFER Bourgogne Franche- Comté – comité technique de l'Yonne.
- M. le Directeur de l'agence interdépartementale Bourgogne Ouest de l'ONF ;
- M. le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Antenne Yonne ;

**Quorum : membres votants 11 présents + 1 pouvoir (soit 12 voix délibératives), le quorum (à 10) est atteint.**

### **I - Approbation du compte-rendu de la CDPENAF du 24 août 2017**

Le compte-rendu de la CDPENAF du jeudi 24 août 2017, adressé aux membres de la commission, n'a fait l'objet d'aucune observation et est donc approuvé.

### **II - Application du droit des sols :**

#### **II-1) Déclaration préalable pour l'installation d'un pylône de téléphonie sur la commune de Moulins-en-Tonnerrois**

**Déclaration préalable : n° 089 271 17 U0006**

**Demandeur : TDF SAS**

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme : « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».

#### **Projet :**

Le projet propose l'installation d'un pylône de type treillis d'une hauteur de 30m et de la création d'une dalle technique entourée d'une clôture grillagée.

- Surface du projet : 11 m<sup>2</sup> (42 m<sup>2</sup> antenne et 69 m<sup>2</sup> d'accès)
- Terrain cadastré : ZE 25
- Surface du terrain : 8 100 m<sup>2</sup>

#### **Échanges entre les membres de la CDPENAF :**

Le projet est considéré comme étant d'intérêt général.

#### **Résultat du vote sur la déclaration préalable**

**avis défavorables 0**

**abstentions : 0**

**avis favorables : 12**

**L'avis rendu est favorable.**

## **II-2) Déclaration préalable pour l'installation d'un pylône de téléphonie sur la commune de Châtel-Gérard**

*Déclaration préalable : n° 089 092 17 U0004*

**Demandeur : TDF SAS**

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme : « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».

### **Projet :**

Le projet propose l'installation d'un pylône de type treillis d'une hauteur de 30m et de la création d'une dalle technique entourée d'une clôture grillagée.

- Surface du projet : 53 m<sup>2</sup> (44 m<sup>2</sup> antenne et 9 m<sup>2</sup> d'accès)
- Terrain cadastré : ZW 15
- Surface du terrain : 31 233 m<sup>2</sup>

### **Échanges entre les membres de la CDPENAF :**

Le projet est considéré comme étant d'intérêt général. Un membre s'inquiète toutefois de la proximité de l'installation par rapport aux habitations existantes.

#### Résultat du vote sur la déclaration préalable

avis défavorables : 1

abstentions : 0

avis favorables : 11

**L'avis rendu est favorable.**

## **II-3) Déclaration préalable pour la construction d'un pylône de téléphonie sur la commune de Valravillon (Guerchy)**

*Déclaration préalable : n° 089 271 17 B0021*

**Demandeur : FREE Mobile**

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme : « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».

### **Projet :**

Le projet propose l'installation d'un pylône de type treillis d'une hauteur de 35m et de la création d'une dalle technique entourée d'une clôture grillagée sur la même parcelle qu'un transformateur Enedis.

- Surface du projet : 36 m<sup>2</sup>
- Terrain cadastré : AH 488
- Surface du terrain : 175 m<sup>2</sup>

### **Échanges entre les membres de la CDPENAF :**

Le projet est considéré comme étant d'intérêt général, notamment au vu de son implantation centrale au regard des communes limitrophes.

#### Résultat du vote sur la déclaration préalable

avis défavorables : 0

abstentions : 1

avis favorables : 11

**L'avis rendu est favorable.**

## **II-4) Permis de construire pour la construction d'une maison d'habitation sur la commune de Champs-sur-Yonne**

*Permis de construire : n° 089 077 17 B0004*

**Demandeur :** Madame BOULANGER Mathilde exploite sur la commune d'Augy au lieu-dit « La Croisière » un élevage de 30 chèvres en transformation fromagère. Afin de développer l'exploitation, elle souhaite construire un bâtiment d'élevage de 150 places, avec une salle de traite et fromagerie, sur la commune de Champs-sur-Yonne (PC accordé le 8 septembre ; passage de la bergerie en CDPENAF en mai 2017).

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme : « Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Il s'agit du second passage : la même construction a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF le 27 juillet 2017 au motif que la bergerie n'était pas opérationnelle. Le PC l'autorisant date du 8 septembre 2017.

Le projet propose la construction d'une maison en bois pour l'éleveur et producteur de fromage de chèvres.

### Surfaces :

Surface du bâtiment : 150m<sup>2</sup>

Surface de voirie créée : prévue dans la bergerie

Terrain cadastré : B428 à B433, 509

Surface du terrain : 4200m<sup>2</sup>.

### Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Il est précisé que le dossier du bâtiment agricole a été examiné récemment en CDOA, et a fait l'objet d'une validation à cette occasion.

### Résultat du vote sur le permis de construire

avis défavorables **0**

abstentions : **1**

avis favorables : **11**

**L'avis rendu est favorable.**

## **II-5) Permis de construire pour la construction d'un hangar agricole sur la commune de Fleys**

*Permis de construire : n° 089 168 17 T0002*

**Demandeur :** GAEC Domaine de la Meulière, représenté par M. LAROCHE Nicolas

Dossier faisant l'objet d'un avis simple de la CDPENAF au titre du 2° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme : « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole »

Le projet propose la construction d'un hangar agricole (structure, bardage et toiture métallique)

### Surfaces :

Surface du bâtiment : 970 m<sup>2</sup>

Surface « cour de service » : 717m<sup>2</sup>

Terrain cadastré : ZK n° 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32

Surface du terrain : 48 663 m<sup>2</sup>

### Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Il est précisé que le terrain d'assiette du projet est déclaré dans le périmètre AOC Chablis. L'implantation en limite de parcelle pour consommer le moins possible de surface agricole autour du bâtiment est saluée. Une remarque sur l'insertion paysagère est formulée, bien que l'ABF ait émis un avis favorable. L'absence de

document d'urbanisme pour organiser une réflexion collective sur l'implantation de ce type de structure est déplorée.

#### Résultat du vote sur le permis de construire

avis défavorables 1

abstentions :0

avis favorables : 11

**L'avis rendu est favorable.**

### ***III - Document d'urbanisme***

#### **III-1) PLU de Chevannes (phase arrêt)**

#### **Sur la consommation des espaces**

#### **Présentation des caractéristiques de la commune :**

Commune limitrophe à la ville d'Auxerre, appartenant à la communauté d'agglomération de l'Auxerrois, composée de 29 communes pour 68 339 habitants.

#### **Objectifs de développement :**

La commune compte 2290 habitants en 2014 et projette un développement à 2606 habitants d'ici 15 ans, soit 316 habitants supplémentaires. Cela représente une augmentation annuelle de 0,53 %/an.

Le besoin en logement lié à ce projet démographique est estimé à 135 unités dont 15 sont nécessaires pour contenir le desserrement des ménages.

Le dimensionnement foncier pour accueillir ces nouveaux logements ressort à 7,6ha en extension urbaine et 12ha en densification (moins 30 % de rétention) des dents creuses avec une densité moyenne affichée de 12 lgts/ha.

Le projet ne prévoit pas d'objectifs de modération de la consommation d'espace au regard de la consommation passée.

#### **Contexte Agricole :**

- 1520 hectares de surface déclarée à la PAC ;
- 8 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ;
- 49 exploitants détiennent un îlot de culture sur le territoire ;
- Activité agricole principale : céréales + prairies ;
- 3 exploitants sont impactés par le projet :
  - un agriculteur perd 2,36ha représentant 4,66 % de sa SAU ;
  - un agriculteur perd 0,38ha représentant 2,56 % de sa SAU ;
  - un agriculteur perd 3,95ha représentant 1,20 % de sa SAU ;

#### **Contexte Environnemental :**

- absence de zone Natura 2000 et d'arrêtés de protection de biotope sur le territoire ;
- risque inondation du rû de Baulche, présence de ZNIEFF de type I et II.

#### **Capacité à maîtriser la consommation des espaces :**

- surfaces prises sur îlots PAC :17 ha dont 4 sur une zone 1AU ;
- surface prise sur les espaces naturels : 39 ha dont 3,5 ha sur les zones AU ;
- surface prise sur les espaces forestiers : 7,6 ha dont 0,5 ha sur la zone 2AU ;
- surface prise sur les espaces situés en zones environnementales remarquables : 24,35 ha en zone U.

**Urbanisation limitée en absence de SCOT applicable :** La commune n'est pas concernée.

**Échanges entre les membres de la commission sur la maîtrise de consommation des espaces et de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée :**

La faiblesse du diagnostic agricole est soulignée, ainsi que le manque d'insertion des futures constructions dans le milieu naturel à travers les OAP. Une remarque sur le traitement incomplet des zones humides, notamment sur le secteur du pont de Baulche, est formulée. Toutefois, l'effort de réduction de la consommation d'espaces au regard du premier PLU est salué.

**Résultat du vote sur le PLU sur la thématique de la maîtrise de la consommation des espaces**

avis défavorables:1

abstentions : 0

avis favorables : 11

**L'avis rendu est favorable.**

**Examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Le PLU ne comporte pas de STECAL

**Examen des conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N**

**Présentation de ces caractéristiques dans le document d'urbanisme :**

En zone A, les implantations ne sont pas réglementées sur les voies publiques. En revanche, les constructions et installations doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives. La hauteur des constructions et installations doit être inférieure à 9 mètres avec un maximum de trois niveaux, combles compris (R+2). Concernant l'emprise et la densité, les constructions et installations peuvent comprendre une surface allant jusqu'à 40 % de la surface de plancher existante, + 2 annexes non limitées.

Les conditions d'implantation et de hauteur sont identiques en zone N. La seule différence consiste à autoriser en matière d'emprise et de densité des constructions pouvant aller jusqu'à 50 % de la surface de plancher existante, + 2 annexes non limitées.

**Échanges entre les membres de la commission sur cette thématique :**

Les membres de la commission s'interrogent sur les raisons de la différence de traitement entre la zone A et la zone N concernant la superficie des extensions (40 % en A, 50 % en N).

**Résultat du vote sur les conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N :**

avis défavorables:0

abstentions : 1

avis favorables : 11

**L'avis rendu est favorable.**

### Sur la consommation des espaces

#### Présentation des caractéristiques de la commune :

La commune d'Auxerre est la préfecture du département de l'Yonne et est située en son centre géographique. Elle appartient à la communauté d'agglomération de l'Auxerrois, composée de 29 communes pour 68 339 habitants.

#### Objectifs de développement

La commune compte 34843 habitants en 2013. Elle projette 5131 habitants supplémentaires dans la temporalité de 15 ans. Cela représente une croissance annuelle moyenne de 0,81 % (-0,46 % annuel entre 1990 et 2013).

Le besoin en logement est estimé à 2550 unités avec un resserrement des ménages prévus (1,9 à 2 personnes par foyers).

Le projet prévoit la reprise de 800 logements vacants, mais ne traite pas des résidences secondaires.

Le dimensionnement foncier pour accueillir les nouveaux logements ressort à 80ha en extension urbaine. Aucun chiffre sur les dents creuses ni sur la densité n'est apporté.

Les objectifs annuels de consommation d'espace sont de l'ordre de 8,46 ha/an (auparavant 45 ha sur les dix dernières années, soit 4,5 ha/an).

#### Contexte Agricole :

- 2265 hectares de surface déclarée à la PAC ;
- 9 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ;
- 50 exploitants détiennent un îlot de culture sur le territoire ;
- Activité agricole principale : céréales, prairie ;
- Les bâtiments d'exploitation ne sont pas localisés. Le dossier ne mentionne pas d'études sur la circulation des engins agricoles, ainsi que sur la prise en compte d'évolution des exploitations. Aucun élément sur la compensation des terres prévues à l'urbanisation sur les espaces actuellement exploités par les agriculteurs n'apparaît.
- 9 exploitants sont impactés par le projet :
  - un exploitant perd 20,13 ha (17,29 % de sa SAU)
  - un exploitant perd 18,51 ha (6,28 % de sa SAU)
  - un exploitant perd 5,09 ha (1,38 % de sa SAU)
  - un exploitant perd 4,67 ha (2,51 % de sa SAU)
  - un exploitant perd 3,79 ha (4,56 % de sa SAU)
  - un exploitant perd 3,68 ha (2,48 % de sa SAU)
  - un exploitant perd 2,8 ha (1,82 de sa SAU)
  - deux autres exploitants perdent moins de 1 % de leur SAU

#### Contexte Environnemental :

- Absence de sites Natura 2000 et d'arrêtés de protection de biotope ;
- Présence de deux ZNIEFF de type 2, mais non mentionnées dans le rapport de présentation
- Deux bassins d'alimentation de captage, une station d'épuration dimensionnée pour 82500 EH
- un risque d'inondation par débordement de la rivière Yonne (PPR existant)

#### Capacité à maîtriser la consommation des espaces :

- surface prise sur îlots PAC : 61 ha dont 37ha sur la zone AUr ;
- surface prise sur les espaces naturels : 62,95 ha dont 41,52 ha en zones urbaines ;
- surface prise sur les espaces forestiers : 62,3 ha dont 42,28 ha en zones urbaines ;
- surface prise sur les espaces situés en zones environnementales remarquables : 6,84 ha en ZNIEFF

Urbanisation limitée en absence de SCOT applicable : La commune n'a pas saisi le préfet pour demander cette dérogation.

#### Échanges entre les membres de la commission sur la maîtrise de consommation des espaces et de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée :

L'ambition démographique est considérée comme démesurée par la commission, avec une projection de population à l'inverse du constat sur les dernières années, sans aucun argument pour étayer de manière réaliste

un tel renversement de courbe. La consommation d'espaces annuelle sera doublée au regard des dix dernières années, sans justifications. Le diagnostic agricole est considéré comme très insuffisant malgré la présence par ailleurs dans le PLU d'une OAP agricole, et le zonage a pour conséquence une consommation d'espaces notamment agricoles très importante qui peut mettre en péril plusieurs exploitants. Les zones d'urbanisation futures à vocation d'activités économiques ne semblent pas être mises en perspective avec les zones existantes sur l'agglomération, nombreuses et encore inexploitées, sans compter les friches industrielles en déshérence. La dégradation des entrées de ville et la prise en compte de la ceinture verte ne sont pas suffisamment traitées pour certains membres, qui considèrent par ailleurs que le secteur des Champoulins est encore trop enclavé, et dont le développement proche de la voie ferrée n'est pas optimal. Une remarque est formulée à propos du secteur de Charrons-Champlys, dont la valeur paysagère est soulignée par l'atlas des paysages de l'Yonne, et qui sert de tampon entre la nature et l'entrée de ville. Un membre souligne toutefois la nécessité pour une ville préfecture de cette taille de pouvoir bénéficier de davantage d'espaces à ouvrir à l'urbanisation comparé à des communes plus petites, en raison des enjeux inhérents à sa stature.

Résultat du vote sur le PLU sur la thématique de la maîtrise de la consommation des espaces et la dérogation à la règle d'urbanisation limitée en absence de SCOT applicable :

avis défavorables:5

abstentions : 6

avis favorables : 1

**L'avis rendu est défavorable.**

#### **Examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

##### **Présentation des STECAL du document d'urbanisme examiné :**

La zone A et la zone N comportent chacune 2 STECAL, d'une taille totale respective de 9,21 et 1,43 ha. Il n'est pas possible de connaître le pourcentage de ces STECAL au regard de l'ensemble des zones A et N puisque le PLU ne mentionne aucun tableau de superficies des zones.

##### **Concernant la permissivité de ces STECAL :**

Le règlement des secteurs A1p et A1v autorise les destinations de constructions agricoles et habitations liées à l'activité agricole, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail liées à la vente de produits du terroir, d'au maximum 300 m<sup>2</sup> ;

Le règlement du secteur N1 autorise quant à lui les activités de service, avec accueil client au maximum sur 200m<sup>2</sup>.

##### **Échanges entre les membres de la commission sur les STECAL :**

L'inconstructibilité de l'ensemble de la zone A, hors secteurs particuliers, suscite une interrogation, puisqu'aucun agriculteur ne pourrait construire de bâtiment en lien avec son exploitation sur des terres agricoles, ce qui pourrait constituer un handicap.

Résultat du vote sur les STECAL du PLU :

avis défavorables:3

abstentions : 9

avis favorables : 0

**L'avis rendu est défavorable.**



## **Examen des conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N**

### **Présentation de ces caractéristiques dans le document d'urbanisme :**

La création d'annexes aux bâtiments d'habitation de moins de 10m<sup>2</sup> en zone N est autorisée.

### **Échanges entre les membres de la commission sur cette thématique :**

La taille des annexes est jugée très stricte pour les occupants des habitations.

### **Résultat du vote sur les conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N :**

avis défavorables:0

abstentions : 11

avis favorables : 1

**L'avis rendu est favorable.**

## **III-3) PLU de Beaumont (phase arrêt)**

### **Sur la consommation des espaces**

#### **Présentation des caractéristiques de la commune :**

Commune située à quelques kilomètres au Nord-Est d'Auxerre, appartenant à la communauté de communes Serein et Armance, composée de 29 communes pour 24 722 habitants.

#### **Objectifs de développement :**

La commune compte 615 habitants en 2014 et projette un développement à 715 habitants d'ici 15 ans, soit 100 habitants supplémentaires. Cela représente une augmentation annuelle de 0,76 %/an.

Le besoin en logement lié à ce projet démographique est estimé à 50 unités dont 10 sont nécessaires pour contenir le desserrement des ménages.

Le dimensionnement foncier pour accueillir ces nouveaux logements ressort à 2,9 ha en extension urbaine et 1,2 ha en densification des dents creuses avec une densité moyenne affichée de 12 logements/ha.

Le projet ne prévoit pas d'objectifs de modération de la consommation d'espace au regard de la consommation passée.

#### **Contexte Agricole :**

- 206 hectares de surface déclarée à la PAC ;
- taille moyenne des exploitations de 198 hectares
- 15 exploitants détiennent un îlot de culture sur le territoire ;
- Activité agricole principale : céréales (88%) ;
- 2 exploitants sont impactés par le projet :
  - un agriculteur perd 1,66ha représentant 1,20 % de sa SAU ;
  - un agriculteur perd 0,84ha représentant 0,58 % de sa SAU ;

#### **Contexte Environnemental :**

- absence de zone Natura 2000 et d'arrêtés de protection de biotope sur le territoire ;
- risque inondation de l'Yonne, bassin d'alimentation de captage, présence d'une ZNIEFF de type II.

#### **Capacité à maîtriser la consommation des espaces :**

- surfaces prises sur îlots PAC :2,5 ha dont 1,7 sur une zone 2AU et 0,8 en 1AU ;
- surface prise sur les espaces naturels : 15 ha dont 10 sur une zone Np ;
- surface prise sur les espaces forestiers : 1,2 ha en zone U ;
- surface prise sur les espaces situés en zones environnementales remarquables : aucun espace consommé.

Urbanisation limitée en absence de SCOT applicable : La commune n'a pas encore formulé sa demande de dérogation auprès du préfet.

**Échanges entre les membres de la commission sur la maîtrise de consommation des espaces et de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée :**

La densité affichée sur la zone 2AU (7 logements sur près de 2 hectares) interpelle fortement les membres. La faiblesse du diagnostic environnemental et agricole est soulignée.

Résultat du vote sur le PLU sur la thématique de la maîtrise de la consommation des espaces

avis défavorables:11

abstentions : 1

avis favorables : 0

**L'avis rendu est défavorable.**

**Examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

**Présentation des STECAL du document d'urbanisme examiné :**

Un seul STECAL existe sur le territoire communal, d'une superficie de 44 hectares en zone Np, et qui correspond à l'emprise de l'ancien site militaire. Le règlement de ce secteur, conformément au projet de reprise existant, permet l'exploitation de carrière et ICPE, ainsi que les commerces et activités de services, mais également les constructions liées aux activités de loisir.

**Échanges entre les membres de la commission sur les STECAL :**

Le STECAL est délimité uniquement sur les installations déjà préexistantes, et en attente d'une éventuelle requalification en projet.

Résultat du vote sur les STECAL du PLU :

avis défavorables:0

abstentions : 1

avis favorables : 11

**L'avis rendu est favorable.**

**Examen des conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N**

**Présentation de ces caractéristiques dans le document d'urbanisme :**

En zone A, les implantations ne sont prévues qu'au cas par cas sur les voies publiques. En revanche, les constructions et installations doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à plus de 4 mètres. Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale. La hauteur des constructions et installations est fixée à maximum 10 mètres. Concernant l'emprise et la densité, les extensions peuvent comprendre une surface allant jusqu'à 50 % de la surface de plancher existante, mais les annexes ne sont pas réglementées sur cet aspect.

Les conditions d'implantation et de hauteur sont identiques en zone N, hormis l'implantation en Nj des annexes pouvant aller jusqu'à 25 mètres de la construction principale.

### **Échanges entre les membres de la commission sur cette thématique :**

La non réglementation de l'emprise et de la densité des annexes ne pourra interdire des projets surdimensionnés. D'autre part, une augmentation de 50 % de la surface de plancher concernant les extensions permet également des très fortes extensions en zones agricoles ou naturelles si la construction principale est très imposante.

#### **Résultat du vote sur les conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N :**

avis défavorables:12

abstentions : 0

avis favorables : 0

**L'avis rendu est défavorable.**

### **III-4) PLU de Quarré-les-Tombes (phase arrêt)**

Madame SOILLY, Messieurs IDES et LABOUREAU sortent de la salle au vu de leur statut d'élus du territoire. La commission se prononce sur ce dossier à neuf voix délibératives, ce qui est conforme au règlement intérieur, le quorum ayant été atteint en début de séance.

#### **Sur la consommation des espaces**

##### **Présentation des caractéristiques de la commune :**

Commune située à l'extrême Sud du département, limitrophe à la Nièvre, et appartenant à la communauté de communes Avallon-Vézelay-Morvan, composée de 48 communes pour 19 722 habitants.

##### **Objectifs de développement :**

La commune compte 730 habitants en 2014 et projette un développement à 787 habitants d'ici 15 ans, soit 57 habitants supplémentaires. Cela représente une augmentation de 0,55 %/an. Le besoin en logement lié à ce projet démographique est estimé à 50 unités (brut). Le dimensionnement foncier pour accueillir ces nouveaux logements ressort à 4,2 ha en densification des dents creuses avec une densité moyenne affichée de 12 logements/ha (de 11 à 13 selon les secteurs).

##### **Contexte Agricole :**

Le diagnostic agricole comporte quelques lacunes, comme l'absence d'analyse de la circulation des engins agricoles, alors que le rapport de présentation cite pourtant des nuisances. De plus, le dossier ne présente pas d'analyse de l'impact du déclassement de certains îlots, notamment MAE ou bio.

- 1738 hectares de surface déclarée à la PAC ;
- taille moyenne des exploitations de 127 hectares
- 16 exploitants détiennent un îlot de culture sur le territoire ;
- Activité agricole principale : élevage (89%) ;
- 8 exploitants sont impactés par le projet :
  - un agriculteur perd 3,46ha représentant 4,90 % de sa SAU ;
  - un agriculteur perd 1,50ha représentant 1,26 % de sa SAU ;
  - six autres agriculteurs perdent moins de 1 % de leur SAU

##### **Contexte Environnemental :**

- Territoire très riche, composé de multiples secteurs environnementaux remarquables : zones Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, etc... ;
- risque inondation de la Cure et du Cousin, plusieurs bassin d'alimentation de captage (non exploités).

##### **Capacité à maîtriser la consommation des espaces :**

- surfaces prises sur îlots PAC : 8,4 ha dont 1,55 en extension UX et 4,1 en STECAL NI ;
- surface prise sur les espaces naturels : 24 ha dont 7 en extension et 4 en STECAL NI ;
- surface prise sur les espaces forestiers : 7,5 ha dont 2,5 en STECAL NI et 2 déjà déboisés en UX ;
- surface prise sur les espaces situés en zones environnementales remarquables : 25 ha en ZNIEFF et 15 en APB.

Urbanisation limitée en absence de SCOT applicable : Les secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation sont analysés sans remarque particulière.

**Échanges entre les membres de la commission sur la maîtrise de consommation des espaces et de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée :**

Certains espaces sont présentés comme dents creuses sans justifications, alors qu'elles semblent être des extensions, ce qui est dû aux caractéristiques de la commune qui présente un habitat très diffus.

Résultat du vote sur le PLU sur la thématique de la maîtrise de la consommation des espaces ainsi que sur la dérogation à la règle d'urbanisation limitée en absence de SCOT applicable :

avis défavorables:0

abstentions : 2

avis favorables : 7

**L'avis rendu est favorable.**

**Examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

**Présentation des STECAL du document d'urbanisme examiné :**

Un seul STECAL existe sur le territoire communal, d'une superficie de 14 hectares en zone NI, près d'un étang. Le règlement y autorise les constructions de service public et d'intérêt collectif, ainsi que celles de loisirs.

**Échanges entre les membres de la commission sur les STECAL :**

La taille du STECAL interpelle les membres, d'autant plus qu'il induit une consommation d'espaces agricoles non négligeables. La clarté du projet n'apparaît pas évidente aux yeux de la commission.

Résultat du vote sur les STECAL du PLU :

avis défavorables:7

abstentions : 2

avis favorables : 0

**L'avis rendu est défavorable.**

**Examen des conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N**

**Présentation de ces caractéristiques dans le document d'urbanisme :**

En zone A, les implantations sont réglementées à l'alignement ou à plus de 3 mètres des voies publiques et limites séparatives. Les annexes doivent être implantées à moins de 10 mètres du bâtiment principal. La hauteur des constructions et installations est fixée à maximum 6 mètres ou à la hauteur du bâti si elles sont accolées. Concernant l'emprise et la densité, les constructions et installations sont limitées à 50m<sup>2</sup> pour les extensions, et à 60m<sup>2</sup> pour les annexes.

En zone N, l'implantation des constructions doit être à plus de 5 mètres des voiries départementales et en limite séparative, la hauteur n'est pas réglementée, et l'emprise au sol est fixée à maximum 50m<sup>2</sup> pour les extensions.

### **Échanges entre les membres de la commission sur cette thématique :**

Pas de remarque particulière sur ces éléments.

Résultat du vote sur les conditions d'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N :

avis défavorables:0

abstentions : 2

avis favorables : 7

**L'avis rendu est favorable.**

### **III-5) SCOT du PETR du Grand Avallonnais (phase PADD)**

#### **Présentation des caractéristiques du projet :**

Le SCOT concerne l'ensemble des communes des communautés de communes Avallon-Vézelay-Morvan ainsi que de la communauté de communes du Serein. Débuté au premier semestre 2016, le SCOT arrivera en phase du DOO d'ici 2018,

Les cinq grandes ambitions du SCOT sont les suivantes :

- Positionner le projet d'aménagement : pour un territoire dynamique, accessible et innovant
- Redresser l'armature urbaine pour conforter la vitalité des espaces ruraux
- Revitaliser les centralités urbaines et villageoises, coeurs de patrimoine et de vie locale
- S'appuyer sur les spécificités du territoire pour créer des dynamiques économiques positives
- Protéger un cadre paysager et environnemental remarquable, atout majeur pour le développement futur

Le projet démographique à l'échelle du territoire s'établit à une croissance de 2 % sur les 15 prochaines années, en cohérence avec l'évolution cyclique constatée du territoire depuis les années 1960. La répartition des espaces à développer se fait sur 4 secteurs géographiques distincts ayant chacun leurs spécificités, dont la caractéristique principale est de s'appuyer sur l'armature urbaine d'Avallon et son aire urbaine immédiate.

Différentes densités sont envisagées selon les différents espaces du territoire (de 10 logements/ha à 18 logements/ha en moyenne selon les espaces).

La protection des espaces environnementaux remarquables est une des priorités, avec notamment une prise en compte plus fine du SRCE à une échelle plus basse.

En matière de consommation d'espaces, une consommation de 520 hectares est à constater entre 2002 et 2014, qui impactent essentiellement des espaces agricoles. La centrale photovoltaïque de Massangis y a largement contribué à son échelle.

Le projet à l'échéance du SCOT est estimé à un besoin annuel de 100 logements sur le territoire du PETR, avec des objectifs ambitieux en matière de densité. (cf. ci-dessus). Cela correspond à la construction de 1515 logements sur les quinze prochaines années. La densification du tissu urbain Avallonnais est privilégiée (100 constructions supplémentaires prévues), ainsi que de la reprise de 415 logements vacants (1/3 du parc vacant du PETR): Le besoin foncier pour le logement est estimé à 80 hectares à l'échéance du SCOT, et à 35 hectares pour les zones d'activités « stratégiques ».

La consommation foncière annuelle passerait ainsi de 5,5 hectares à 4,5 hectares entre 2020 et 2035. Le besoin foncier total serait ainsi d'environ 10 hectares par an.

#### **Observations de la commission :**

La volonté de protection des haies fait l'objet d'une remarque visant à préciser que celles-ci sont déjà prises en compte en tant que SIE (Surfaces d'intérêt Ecologique), au titre du « paiement vert » qui est une aide dé耦plée de la PAC et par conséquent, leur sanctuarisation pourrait impacter encore plus les agriculteurs.

La modération de la consommation annuelle d'espace apparaît peu ambitieuse pour un membre, bien qu'il soit précisé que la population du PETR est stable sur le temps long, avec des successions régulières de croissance et de décroissance de la population.

L'objectif d'avoir des zones d'activités économiques « stratégiques » permettant l'accueil d'entreprise nécessitant une forte superficie foncière fait l'objet d'un consensus, tout en précisant que celles ci doivent être maîtrisées à une échelle supra communale.

Le président lève la séance à 12h45.

---

**La prochaine commission se tiendra le jeudi 26 octobre 2017**

**à 9h00 salle CLOUTIER à la DDT de l'Yonne**

**En cas d'absence prévisible de votre part merci de donner pouvoir a un membre de la commission a voix délibérative**

**A noter : la CDPENAF du 22/11** se déroulera sur la journée entière, avec un audit conduit par les inspecteurs du ministère de l'agriculture le matin. Le planning et les modalités de cette journée seront précisés ultérieurement.

Le Directeur Départemental des Territoires adjoint,  
Président de la CDPENAF



Vincent CLIGNIEZ