



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

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

du jeudi 24 septembre 2020

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 24 septembre 2020, en salle Jean Cloutier dans les locaux de la DDT, sous la présidence de Mme Manuella INES, directrice départementale adjointe des territoires de l'Yonne, en représentation de Monsieur le Préfet de l'Yonne, empêché.

Étaient présents

Membres à voix délibérative :

- Mme Manuella INES, représentant M. le Préfet de l'Yonne ;
- M. Jean-François BOISARD, représentant des maires de l'Yonne ;
- M. Jean-Pierre BAUSSART, représentant le Président d'un Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de l'Yonne ;
- Mme Manon ETHUIN, représentant le directeur départemental des territoires ;
- M. Thierry MICHON, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- M. Francis LETELLIER, représentant le Président de la FDSEA de l'Yonne ;
- M. Régis DEPEIGE, représentant le Président de la fédération départementale des chasseurs de l'Yonne ;
- Me Sixte BERTHIER, représentant le Président de la chambre départementale des notaires ;
- Mme Catherine SCHMITT, Présidente de l'association Yonne Nature Environnement (YNE) ;
- Mme Jelscha SAUZON, représentant la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la qualité ;

Membres à voix consultative :

- M. Joël SABATIER, représentant le Président de la SAFER de Bourgogne comité technique de l'Yonne ;
- M. Philippe BODO, directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ;
- M. Antoine DELBERGUE, représentant le Centre régional de la propriété forestière de Bourgogne ;

Observateurs qualifiés :

- Mme Élisabeth TROUSSARD, chambre d'agriculture ;
- M. Gérald PARDIEU - DDT - adjoint à la cheffe de l'unité planification et appui aux territoires ;
- Mme Nathalie DESAULTY - DDT - chargée d'études en planification ;
- M. Yann LANCIEN - DDT - chef de l'unité Énergie, climat, aménagement durable.

Élus et porteurs de projets concernés par les dossiers suivants inscrits à l'ordre du jour :

- PADD du PLU de Jussy ;
- Mise en compatibilité du PLU de Venoy ;
- Compensation collective agricole pour le parc photovoltaïque de KRONOS SOLAR
- Mise en compatibilité du PLU de Sens

Rapporteur des dossiers :

- M. Bruno BOUCHARD - DDT - chef du service aménagement et appui aux territoires ;

Secrétaire de la commission

- M. Jérémy BEILLARD - DDT - chargé d'études et d'appui aux territoires

Étaient excusés

- M. Guy PERDRIAT, co-président de l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature de l'Yonne (ADENY) (pouvoir à Mme SCHMITT) ;
- M. Gilles GUESPEREAU, représentant le président du syndicat des forestiers privés de l'Yonne(pouvoir à M.MICHON) ;

Étaient absents

- M. le Président du Conseil Départemental ;
- M. le représentant des maires de l'Yonne issu d'une commune située en zone de montagne ;
- M. le Président de l'Association départementales des communes forestières de l'Yonne ;
- M. le Président de Jeunes Agriculteurs ;
- M. le Porte-parole de la confédération paysanne ;
- M. le Président de la Coordination rurale.
- M. le Président de l'antenne Yonne de la Fédération régionale des CUMA de Bourgogne ;
- M. le représentant des propriétaires agricoles ;
- M. le Directeur de l'agence interdépartementale Bourgogne Ouest de l'ONF.

Quorum : membres votants 10 présents (+2 pouvoirs, soit 12 voix délibératives), le quorum (à 10) est atteint.

I) Approbation du compte-rendu de la CDPENAF de mai-juin 2020

Le compte rendu de la CDPENAF du mois d'août 2020 avait suscité quelques réactions de la part de deux membres de la commission. Ces remarques ont bien été prises en compte par le secrétariat de la CDPENAF puis soumise au vote de la commission du mois de septembre 2020. Cette dernière a donc approuvé le compte rendu de la commission du mois d'août 2020 par 11 voix pour et 1 abstention.

Une remarque est faite parmi la commission sur les documents mis à disposition sur le site Alfresco : les documents arrivent trop tardivement pour permettre leur bonne prise en compte et il faudrait revoir leurs dénominations pour plus de lisibilité.

II) Documents d'urbanisme

II-A) Plan Local d'Urbanisme de la commune de JUSSY(phase amont)

Monsieur le maire de Jussy présentait le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Jussy, accompagné du cabinet CDHU qui élabore le document.

M. le Maire de Jussy présente le PLU comme la conséquence de la caducité du plan d'occupations des sols. Il fait remarquer que le développement du village est modéré, tout projet de lotissement ayant été exclu et que les objectifs suivent ceux du programme local de l'habitat (PLH). Il précise que l'un des objectifs du PLU est de cibler des terrains peu intéressants d'un point de vue agricole, à mobiliser pour des installations photovoltaïques, face aux demandes croissantes des développeurs.

Après cette introduction, le cabinet CDHU présente le détail du projet de PLU.

Le calendrier

Le diagnostic a été terminé en octobre 2019 et le projet d'aménagement en décembre 2019. Le projet de règlement (zonage, OAP, règlement) devrait être arrêté fin 2020 pour une approbation prévue en mai-juin 2021.

Le PADD de JUSSY

Scénario démographique retenu :

Croissance démographique : 0,05 % par an

Diminution de la taille des ménages : 0,4 % par an

Besoin identifié : 12 logements. 6 à créer en densification (2 résidences secondaires, 4 en dents creuses), 6 à créer en extension. Le cabinet souligne que la consommation considérée en extension reste enclavée dans les parties urbanisées et est presque une dent creuse.

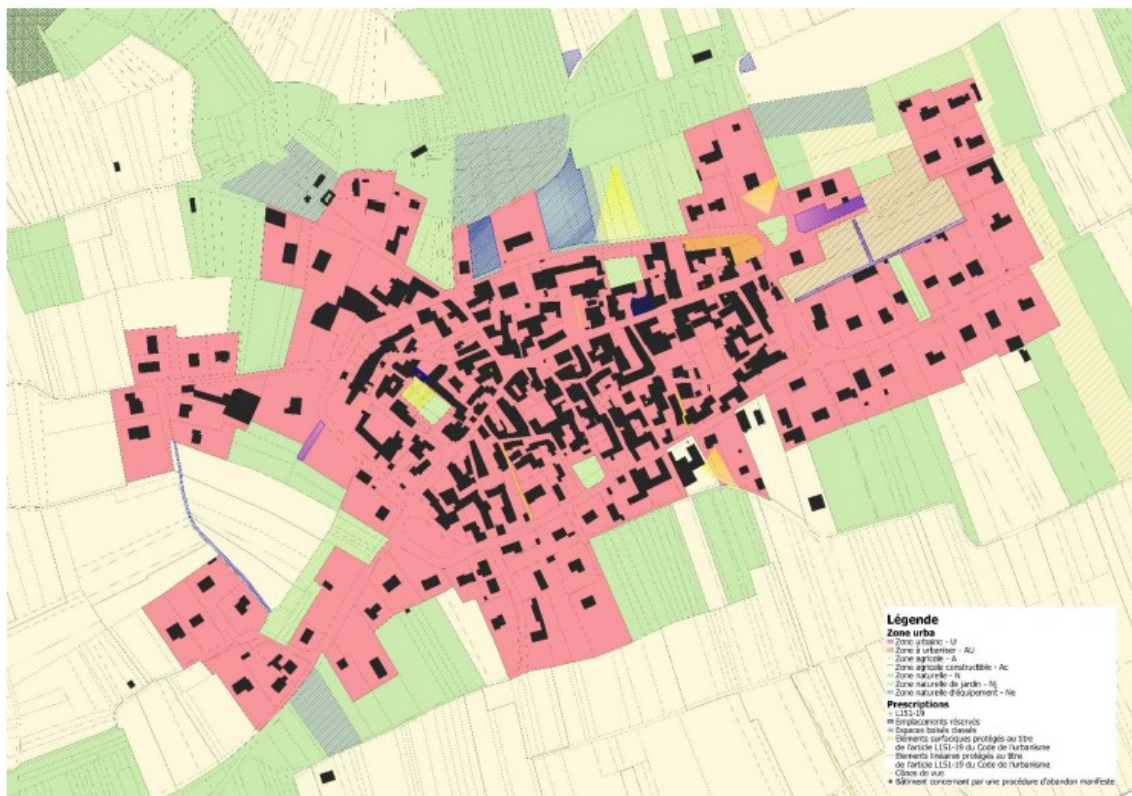
Cela correspond à des objectifs chiffrés à 25 % de réduction de la consommation d'espace générée par l'habitat par rapport aux 10 années précédentes et à 12 logements par ha de densité minimale.

Le PADD présente aussi une série de grandes orientations pour l'aménagement de Jussy :

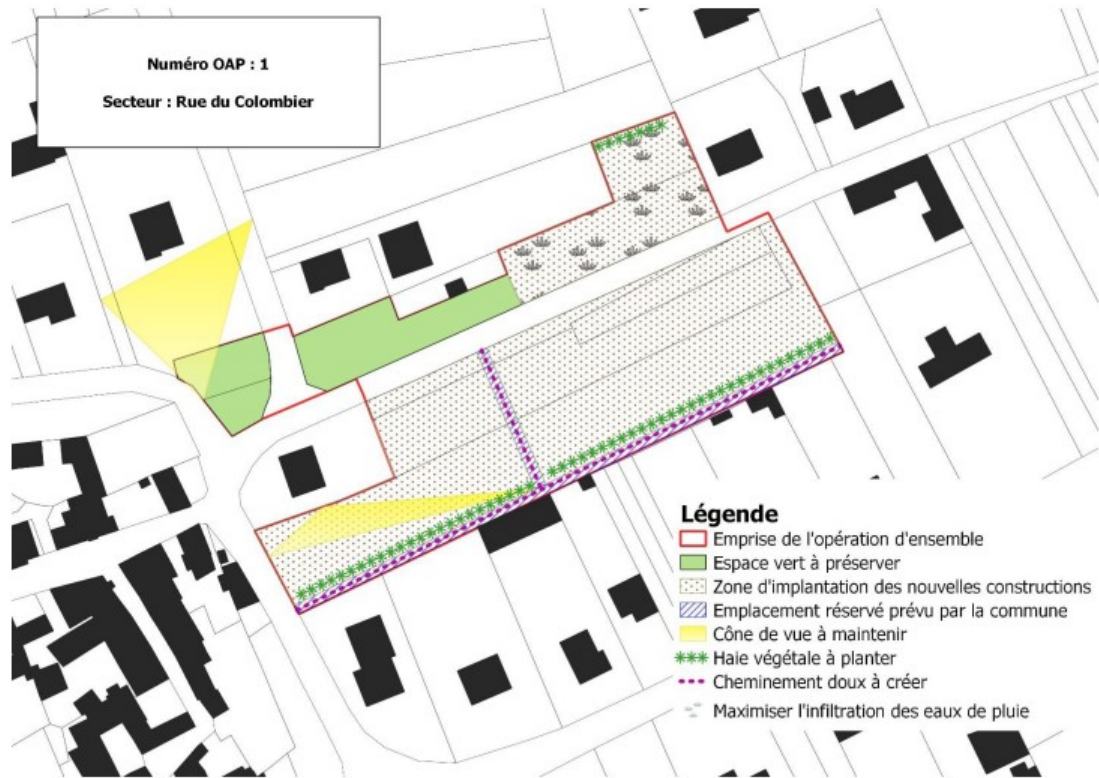
- Réduire la vacance par des opérations de démolition
- Préserver des espaces de respiration
- Encadrer le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque et éolien)
- Faciliter/développer les déplacements (déplacements doux, stationnement des véhicules électriques...)
- Pérenniser le commerce du bourg
- Permettre le développement des activités agricoles et forestières et leurs diversifications.
- Valoriser le bâti ancien et harmoniser l'aspect des nouvelles constructions.
- Éviter les aménagements obstruant la visibilité sur l'église
- Identifier les éléments de paysage les plus remarquables (vergers, cônes de vue haies, entrées de ville...)
- Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques : zones humides, ZNIEFF, boisements/vergers... etc.

Le projet réglementaire

Le zonage :



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :



Échanges entre les membres de la commission et les porteurs de projet :

Les services de la DDT interrogent les porteurs sur le fait qu'un certain nombre de zones sont réservées pour des équipements. Ceux-ci répondent que ces emplacements correspondent surtout à des bassins d'orage, du fait de la vulnérabilité du village face aux phénomènes climatiques, propice par sa topographie aux inondations.

M. le maire de Jussy souhaite conserver l'activité arboricole, qui est un marqueur identitaire fort de la commune, connue pour ses cerisiers. Le document incarne toutefois le choix de ne pas les sanctuariser pour permettre une flexibilité des espaces agricoles. Sur la question plus générale des espaces boisés, il lui est indiqué que la région finance la plantation de haies, ce qui peut être une solution pour freiner l'érosion qui peut poser problème à Jussy.

L'un des membres se demande si la création de logements ne risque pas de créer des logements vacants supplémentaires. Il juge qu'il serait moins consommateur d'espace de réinvestir le centre, quitte à démolir les bâtiments vétustes pour reconstruire. Il est expliqué que l'architecte des bâtiments de France (ABF) n'a pas été favorable à certaines propositions de démolition/reconstruction. A cela il est objecté que ce n'est pas l'ABF qui définit le projet de renouvellement urbain. Il est toujours possible d'avoir un projet qui ne soit pas en contradiction avec les prérogatives dont il est le garant.

M. le maire de Jussy explique aussi que les logements vacants que le PLU ne prévoit pas de récupérer sont actuellement inadaptés à l'habitat. Les propositions de rachat et les constats d'huissier ne produisent aucun effet chez les propriétaires ce qui va l'obliger à engager une procédure d'abandon manifeste. Si les opportunités de mobiliser ces logements se débloquent elles seront saisies. Toujours sur la réhabilitation de l'existant, le conseil municipal a souhaité garder l'ancienne école du village fermée depuis 4 ans pour en faire un bâtiment multifonctionnel : bibliothèque, locaux associatifs et logements sociaux. Ce projet est mené avec l'Office Auxerrois de l'Habitat.

Les services de la DDT émettent une remarque de forme en indiquant qu'il est impossible d'avoir des secteurs NJ (jardins) au sein de A ou de U : les secteurs NJ ne peuvent être qu'en continuité du N.

Plusieurs membres affirment préférer que les zones à vocation arboricole soient zonées en A plutôt qu'en N afin d'être plus constructibles et ainsi laisser à l'exploitant la possibilité de développer son activité. Il est précisé qu'il s'agit d'une fausse idée de croire que le N est moins constructible en soi que le A. Les deux ont généralement la même permisivité et peuvent accueillir une activité agricole. Il est toutefois effectivement plus cohérent de zoner les espaces à vocation agricole en A.

II-B) Création d'un STECAL pour la mise en compatibilité du PLU de VENOY

Présentation du projet

Le but de la procédure est de permettre la création d'une centrale photovoltaïque de 57 344 panneaux sur un terrain de 21ha. Cette centrale pourra produire 20 682 650 KWh par an et représente une économie de 734 tonnes de CO₂.

Le projet se situe entre deux voies de circulation : l'autoroute A6 et la RN65. Le projet se situe à moins de 100 mètres de l'autoroute.

Occupation actuelle des terrains

Le secteur est actuellement classé en zone A du PLU mais :

Au nord, les parcelles sont déclarées à la PAC mais non cultivées du fait du peu de valeur agronomique du terrain. Au sud, il y a une ancienne décharge ainsi qu'une végétation de friches.

Enjeux environnementaux du projet

Le projet n'impacte pas de zone Natura 2000, ni de ZNIEFF, ni la trame verte et bleue identifiée dans le rapport de présentation du PLU. Une analyse plus fine du site permet d'identifier deux secteurs à enjeux environnementaux forts (en orange sur la carte ci-dessous) constitués par des zones humides. Le ru qui passe au sud du site constitue un corridor écologique (en blanc) à préserver.

D'un point de vue paysager, le site est relativement peu visible depuis l'autoroute, car il est situé en contrebas. Depuis la RN65, il est caché par une haie d'arbres

Impacts du projet

Le projet ne s'implantera pas sur les zones humides identifiées et limitera son empiétement sur la partie boisée et n'obstruera pas les corridors identifiés. Du fait de ces évitements, il utilise 14 ha sur les 21 prévus initialement. Il prévoit la création de haies (en rouge) autour du site pour faciliter son intégration paysagère. Le ruissellement des eaux de pluie sera pris en compte.

Enjeux environnementaux



Impacts du projets



Modifications proposées du PLU

Sur le plan de zonage, un secteur Npv sera créé sur l'emprise initiale du projet. Les arbres situés en contrebas du projet seront protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Sur le règlement, des dispositions spécifiques au secteur Npv sont prescrites : seules les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie électrique seront autorisées. Les constructions devront être édifiées à au moins 25 mètres de l'axe de l'autoroute. L'emprise des constructions ne pourra excéder 70 % de l'emprise de foncière. Les constructions auront une hauteur maximale de 9 mètres.

Une OAP spécifique au projet sera créée, elle reprendra les points suivants : obligation de créer des haies de 2 m et maintien de la haie d'arbres au nord.

Échanges entre les membres de la commission sur cette thématique :

M. Bonnefond, maire de VENOY, souhaite contextualiser le projet en indiquant que le site choisi est une ancienne décharge sur laquelle a été remise une couche de terre argileuse. Il s'agit ici d'un terrain nu et en jachère, certes classé en agricole mais sur lequel rien ne pousse malgré plusieurs tentatives du propriétaire. Il a donc été identifié comme propice au développement photovoltaïque au sol, d'où la volonté de la commune de modifier le PLU pour créer un zonage Npv spécifiquement pour cet usage.

L'un des membres s'interroge sur la nécessité de créer un STECAL. Il lui est répondu que cette démarche est effectuée pour le rendre constructible. Dès lors pour le membre de la commission se pose le problème quant à la taille des STECAL, même si l'enjeu est ici faible, cela peut créer un précédent pour des STECAL de grande dimension. L'un des membres rappelle que le STECAL de Chemilly sur Yonne avait été refusé en raison de sa taille (50 ha).

Dans ce cas est posée la question de la constructibilité de la parcelle dans le PLU actuel qui la zone en A. Les services de la DDT rappellent le principe d'inconstructibilité des zones A, à l'exception des équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole. Par dérogation, le STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, c'est-à-dire que des constructions y sont autorisées.

Il est expliqué que le passage à une zone spécifiquement prévue pour le photovoltaïque permet au développeur de postuler à l'appel d'offres de la commission de régulation de l'énergie. Celui-ci garantit un rachat de l'électricité produite par le parc à un prix fixe pour favoriser le déploiement des énergies renouvelables. Mais l'appel d'offres demande de remplir certains critères afin d'inciter à un développement dans des zones préférentielles. L'un de ces critères est l'implantation dans une zone naturelle prévue explicitement pour le photovoltaïque, en l'occurrence Npv.

La commission ne remet pas en cause la mauvaise qualité des sols, avancée comme la justification de l'identification de cette zone pour le photovoltaïque, car le manque de potentiel à cet endroit est connu. Toutefois, elle souhaiterait à l'avenir avoir une étude agronomique sur la qualité des sols afin d'objectiver les affirmations de mauvaise qualité que font les porteurs de projet.

Résultat du vote sur la création d'un STECAL dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Venoy

avis défavorables : 0

abstentions : 0

avis favorables : 12

L'avis rendu est favorable.

III) Compensation collective agricole

III-A) Projet de centrale solaire sur la commune de VENOY

Dans un souci de cohérence et de continuité de la commission, l'étude préalable de compensation agricole pour le projet de photovoltaïque à Venoy est étudiée par la commission à la suite du dossier de mise en compatibilité du PLU pour le même projet.

L'étude préalable a été élaborée par la Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire (CA71), selon une méthode mise en place dans l'ensemble des dossiers d'étude préalable qu'ils traitent.

Description du projet

Projet de parc photovoltaïque au sol présenté par la société Kronos Solar Projects, porté par sa filiale projet française KRONOSOL SARL 14. La demande d'autorisation du projet porte sur un terrain d'une superficie de 15 ha, situé à Venoy, à l'est d'Auxerre, pour une puissance installée de 19,8 MWc.

« Éviter, Réduire »

La société Kronos Solar n'est pas propriétaire du foncier. Le choix de cette implantation est le résultat du principe Éviter puisque le site est considéré comme dégradé. De ce fait, il n'impacte aucune activité agricole. En effet, si le secteur est agricole, les terres sont en jachère depuis des années (dues au sol de très mauvaise valeur agronomique). Cette mauvaise qualité s'explique par l'historique du secteur : une ancienne décharge.

Des mesures de réduction ont été prévues : 5ha de friches (zones humides) sont retirés du zonage du projet. Aussi, de nouvelles haies seront plantées sur environ la moitié du périmètre du site. Suite à l'étude environnementale, aucune parcelle agricole, autre que celles concernées par le projet, n'est touchée par des mesures de compensation des pertes de potentiel environnemental. Ceci n'augmente donc pas la surface concernée par la compensation agricole.

« Compenser »

La méthode de calcul de la compensation commence par l'estimation de la perte de potentiel économique agricole territorial, issue d'une analyse de l'état initial. Toute l'emprise du projet est sur la commune de Venoy et concerne une seule entreprise agricole : Hervé BAHN (19,29 ha en deux îlots), impactée à 51,4 % de sa SAU. Cet important pourcentage de SAU remettrait normalement en question la viabilité de l'exploitation. Toutefois, le propriétaire n'exploite pas ces terres, il en a hérité de son père et ne les cultive pas.

Le secteur global est essentiellement en grandes cultures (dont la jachère fait partie). L'occupation du sol sur les parcelles concernées par le projet de parc photovoltaïque et les productions de l'agriculteur correspondent donc au type d'agriculture du secteur proche : le périmètre du projet peut donc servir de périmètre d'étude.

Sur les 15,03 ha de l'emprise du projet, 9,92 sont définitivement soustraits à l'activité agricole locale. La parcelle étant une jachère permanente, elle n'a pas de valeur productive réelle. Pour définir la perte, l'étude applique donc la valeur des aides découplées au titre de la PAC perdues par l'exploitant à la surface concernée. L'impact direct est ainsi estimé à 2 358 €. À cet impact direct s'ajoute l'impact indirect sur les filières aval représentées principalement par les industries agro-alimentaires, les coopératives et les services. En Bourgogne-Franche-Comté, il est estimé que cet impact indirect vaut 1,24 fois l'impact direct. La perte globale annuelle est donc de 5 282 €/an.

Cette perte est appliquée pendant le délai estimé nécessaire à la reconstitution du potentiel, soit 10 ans. En effet, il est considéré qu'il faut entre 7 et 15 ans dans les entreprises françaises pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement (Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture). De plus, 10 ans est aussi le temps minimum pour mener un projet agricole collectif : méthanisation, création de filière bois-énergie, programme d'actions friches, coopérative laitière...etc. Ainsi, la perte totale à compenser pour l'économie agricole s'élève à 52 820 €.

Or, d'après une estimation de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, chaque euro investi dans l'agriculture génère 5,50€ de retour sur investissement. Ainsi pour générer au sein de l'économie agricole locale un revenu équivalent à la perte estimée plus haut, le porteur de projet doit investir 9 604€.

Mise en œuvre du dispositif

Le porteur de projet propose de laisser la CDPENAF et le monde agricole décider de la structure financière la plus pertinente pour y consigner ce montant. À ce titre, le groupement d'utilisation des financements agricoles de l'Yonne (GUFAY) créé par la Chambre d'Agriculture semble le plus adapté.

Il est précisé que pour être éligible au financement via la compensation collective, le projet doit être générateur de plus-value dans le domaine de la production agricole ou sa première transformation :

Il pourrait s'agir (liste non exhaustive) :

- d'accompagner la mise en œuvre d'outils collectifs de stockage, abattage, transformation... permettant de consolider des filières locales spécialisées, peu ou non présentes sur le territoire (AB, légumineuses...);
- d'aider des projets de développement des circuits courts (marchés, magasins de producteurs, outils collectifs de transformation...);
- d'étudier l'opportunité d'un aménagement foncier;
- d'examiner les besoins en installations collectives d'irrigation ou de drainage;
- d'étudier l'opportunité de réaliser un projet de méthanisation.

Pour valider le caractère local des projets aidés par la compensation, il est proposé un double périmètre, tout en gardant une capacité d'adaptation :

- un périmètre rapproché circonscrit à une dizaine de communes en proximité immédiate du projet (Auxerre inclus), ou les 29 communes de la Communauté d'Agglomération. Ce périmètre pourrait être considéré comme prioritaire pour mettre en œuvre les différentes actions.
- un périmètre éloigné, correspondant à l'ensemble du territoire départemental, si aucun projet collectif n'émerge dans le périmètre rapproché ou s'il reste des fonds disponibles.

Échanges entre les membres de la commission et les porteurs de projet sur cette thématique :

La commission interroge le représentant de la CA71 sur le principe de la méthode de calcul du montant de compensation. Il est expliqué que son principe a été diffusé au niveau national et est repris dans de nombreux départements. Le modèle est facilement généralisable car il s'appuie sur des moyennes régionales, validées par des instances reconnues, pour estimer les valeurs productives d'une activité agricole donnée.

Dans le cas présent, où la terre est toujours en jachère, cette notion de valeur productive ne convient pas. La meilleure solution trouvée par la CA71 a été de prendre les aides proposées à l'exploitant. La commission reconnaît la difficulté d'estimer la valeur d'une terre qui n'a jamais été cultivée mais ne trouve pas satisfaisant d'utiliser les aides PAC qui sont des dispositifs d'aides directes à l'agriculteur, alors que la compensation collective porte sur les atteintes faites à l'économie agricole productive. Une estimation du potentiel réel de la terre, même faible, serait plus cohérent avec l'esprit de la compensation collective.

Les membres de la commission qui connaissent le terrain en question s'accordent sur le fait que les sols y sont de mauvaise qualité. Il est toutefois répété, comme pour l'étude du PLU de Venoy que dans les études préalables, ces affirmations doivent être justifiées, afin que la commission puisse juger objectivement de la qualité réelle des terres.

Le sujet de la dépollution du site est abordé.

La commission souhaiterait savoir s'il est prévu que ces sommes soient confiées au GUFAY. Le porteur de projet indique qu'il souhaitait consulter la CDPENAF, car tous les départements ne fonctionnent pas identiquement, mais que cela semble en effet le plus cohérent. La commission souhaite que cela soit précisé plus explicitement dans l'étude préalable.

Résultat du vote sur le projet de compensation collective agricole sur la commune de VENOY

avis défavorables : 0

abstentions : 0

avis favorables : 12

L'avis rendu est favorable.

IV) Application du droit des sols

IV-A) Permis de construire pour la construction d'un pylône relais sur la commune de ROFFEY

Permis de construire : n°089 323 20 T0001

Demandeur : TDF SAS

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 ayant été présenté en CDPENAF de décembre 2019 sur un autre site de la commune. Le PC avait été refusé une première fois puis accordé pour enfin faire l'objet d'un retrait suite à la demande de TDF. Ce nouveau permis de construire est sur un nouveau site.

Projet : Le projet consiste à la réalisation d'un relais de radiotéléphonie, dans le but d'accueillir l'opérateur ORANGE comprenant :

- un pylône treillis d'une hauteur de 38,75 mètres,
- mise en place d'une dalle technique,
- mise en place d'une clôture ;

Surfaces

- Surface du projet : 121 m²
- Terrain cadastré : ZA 66
- Surface du terrain : 3 060 m²

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

L'un des membres s'interroge sur la distance des habitations par rapport au projet. Il lui est répondu que les habitations les plus proches se situent à 400 mètres du projet.

On rappelle que TDF est venu présenter sa stratégie à cette commission, à savoir implanter des pylônes le long de la ligne TER, pour le compte d'Orange. Dans cette optique, un membre souhaiterait savoir si TDF doit déposer un permis de construire pour chaque pylône. Il lui est répondu par l'affirmative.

Résultat du vote sur le permis de construire :

avis défavorables : 0

abstentions : 0

avis favorables : 12

L'avis rendu est favorable.

IV-B) Permis de construire pour la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de SERRIGNY

Permis de construire : n° 089 393 20 T0001

Demandeur : EARL POINSOT

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 : La EARL POINSOT souhaite la construction d'un bâtiment agricole destiné au stockage de son matériel agricole et des céréales. Le projet comprend également la mise en place d'une défense incendie.

Surfaces

- | | | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| • Bâtiment : | 730 m ² | • Terrain cadastré : | ZK 24 |
| • Surface "voirie" : | 650 m ² | • Surface du terrain : | 110 929 m ² |
| • Défense incendie (DI) : | <u>180 m²</u> | | |
| • Surface totale : | 1 560 m ² | | |

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Aucune remarque, ni question n'ont été formulées sur ce projet.

Résultat du vote sur le permis de construire

avis défavorables : 0

abstentions : 2

avis favorables : 10

L'avis rendu est favorable.

II-C) Ouverture à l'urbanisation et dérogation à la règle de l'urbanisation limitée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de SENS

Le projet est présenté par le groupe Panhard, aménageur, promoteur et gestionnaire d'actifs. La société a une activité de recherche foncière, de conception de projets et de mise en place des démarches administratives pour le compte d'entreprises avec d'importants besoins immobiliers qui leur sous-traitent l'ensemble de ce processus. En l'occurrence, ce projet consiste en la création d'un bâtiment logistique pour une plateforme de e-commerce, qui reste confidentielle. Le projet s'est monté sous le nom de GF8.

Contextualisation du projet :

Le projet de e-commerce sur Sens répond à une logique géographique qui en fait un emplacement stratégique :

Sens est au croisement de 2 axes structurants : l'axe logistique Nord-Sud (Lille-Paris-Lyon-Marseille) (4 millions de m² de transactions par an) et la dorsale Ouest-Est (vallée de la Loire), qui commence à subir la saturation du marché Orléanais en termes de transports et d'emplois.

De plus, Sens offre des opportunités avec des terrains de grande envergure disponibles, une situation géographique idéale à 1 h de Paris et un bassin d'emploi bien calibré par rapport au besoin en termes de quantité et de qualifications (étude pôle emploi).

Caractéristiques du projet :

- Besoin en foncier : environ 40 ha
- Bâtiment de 150 000 m² dont 110 000 m² au sol avec réserve foncière pour extensions
- Accueil de plus de 2 000 salariés
- Aménagement de 1400 places de parkings VL et 90 places PL
- Visibilité du site : proximité d'axes routiers structurant
- Autre besoin : une messagerie, fonctionnalité complémentaire des infrastructures logistiques.
- Des exigences fortes en termes de qualité du bâti et de la performance environnementale du site (économie d'énergie, nuisance et confort, mobilité et accès, paysages et espaces verts, biodiversité gestion du chantier, conception du projet,)

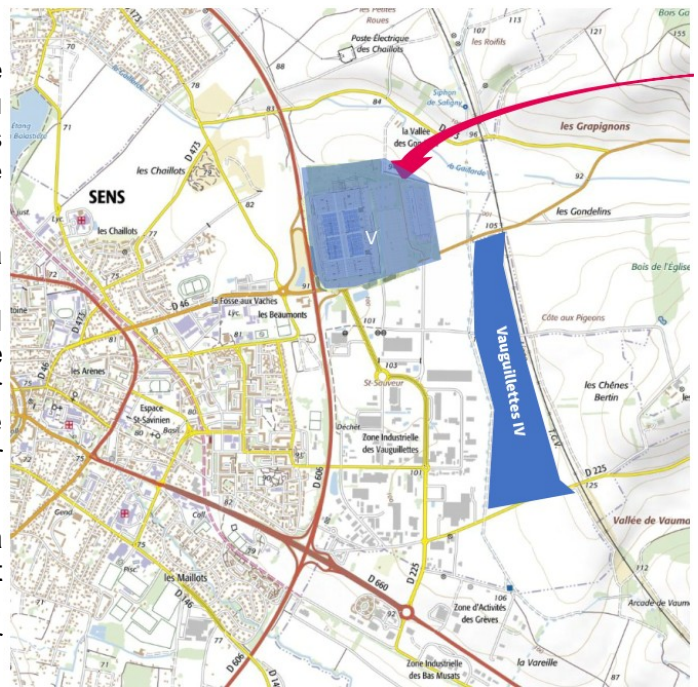


Problématique du foncier

En janvier 2019, la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais propose au Groupe Panhard un site en extension des Vauguilletes où elle dispose d'une réserve foncière de 40 ha : Vauguilletes IV.

Si la superficie correspond au besoin, la géométrie est inadaptée au projet e-commerce. En effet, le process industriel de l'utilisateur final impose un linéaire de 600 m, ce qui n'est pas le cas sur les Vauguilletes IV conçue en longueur par une réflexion sur l'aménagement de cette zone avec des fonciers de 1 000 m² à 1 ha pour les PME locales.

Pour répondre au besoin du projet et dans la logique de continuité du développement industriel au nord de la zone des Vauguilletes, un plan B est proposé : l'extension au Nord par l'ouverture de Vauguilletes V.

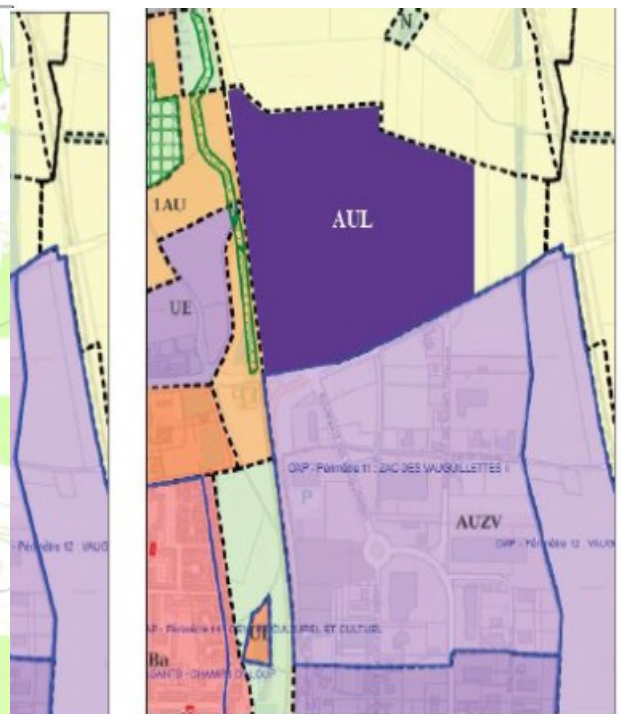
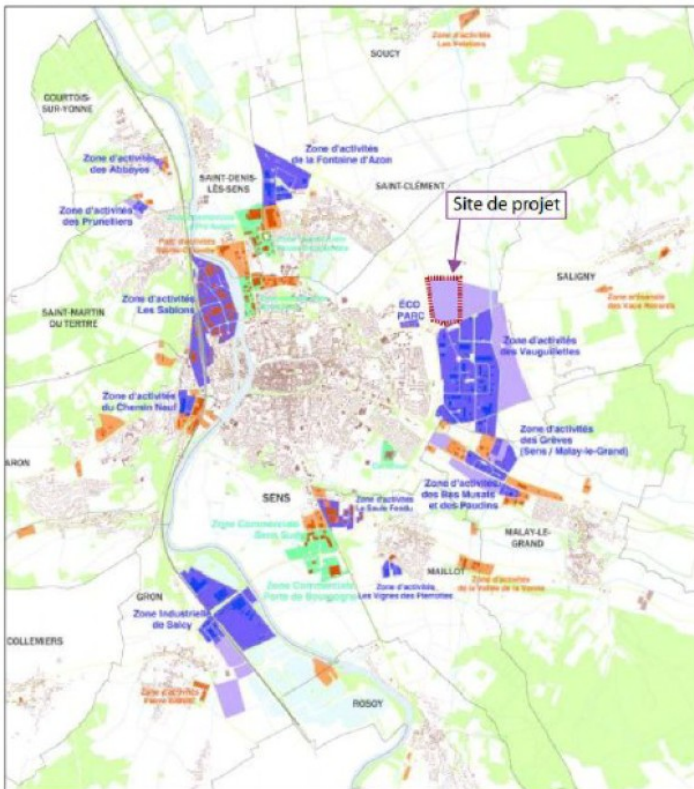


Sur cette emprise, la façade est visible depuis la déviation de la RD 606 et l'accès est optimal pour les salariés. Ce site autorise un projet d'envergure : 150 000 m² de bâtiments et 2 000 emplois créés.

Mise en compatibilité du PLU

Ce terrain, classé non constructible dans les documents d'urbanisme actuels doit faire l'objet d'une modification du PLU : objet de la présente procédure de Déclaration de Projet

Le projet s'insère dans la programmation intercommunale de la CA du Grand Sénonais. Il est partie intégrante des futures zones de développement prévues en continuité urbaine de la zone d'activités des Vauguilletes et des sites d'activités existants hors de la proximité des zones urbanisées afin de minimiser les nuisances dues aux activités futures.



Extrait du plan de zonage : Zonage proposé après création d'une zone AUL

Impacts sur les espaces agricoles et naturels

Le projet de parc logistique concerne 3 exploitations agricoles de grandes cultures. La part de la SAU concernée varie entre 1 et 13 % de la SAU totale des exploitations. Les parcelles du projet, d'une surface totale de 39,5 ha sont valorisées en blé tendre, colza et orge.

Une étude préalable agricole sera réalisée qui étudiera les effets du projet suivant trois types d'incidences :

- Des impacts quantitatifs
- Des impacts structurels
- Des impacts systémiques

La poursuite de l'étude s'attachera à proposer des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation agricole collective afin de prendre en compte l'ensemble de ces impacts sur l'économie agricole locale.

Concernant les milieux naturels et les continuités écologiques, les conclusions de l'étude faune flore sont les suivantes:

- Impacts négligeables sur les habitats du fait de la présence de milieux globalement sans intérêt écologique particulier
- Impact négligeable sur les espèces végétales du fait de l'absence d'espèces végétales d'intérêt
- Impact faible sur la faune (alouette des champs)
- Impact faible sur les fonctionnalités écologiques. La continuité verte locale identifiée se trouvant en marge de l'emprise du projet.

Afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site, l'ensemble de ce dernier est planté. Près de 13 hectares d'espaces verts et plantés (plus de 20 000 m² de surfaces boisées, près de 30 000 m² de fourrés arborés et arbustifs). Les modes de plantations respectent les prescriptions des écologues. Le projet paysager est pensé dans un souci esthétique, environnemental (adaptation à la biodiversité locale) et technique (végétalisation des bassins de rétention et d'infiltration). Les espaces boisés et les haies permettent de créer un corridor écologique.

Vis-à-vis de l'insertion dans le site, les façades du bâtiment ont été traitées dans un souci d'élégance et de sobriété, en jouant sur les contrastes pour casser les grandes longueurs et mettre en valeur les différents locaux.

3 axes de travail :

- Limiter la présence du bâtiment et de l'exploitation
- Créer un cadre de vie agréable
- Ménager des continuités écologiques

Les retombées du projet

Le nouveau site permettra d'accueillir un acteur économique de portée internationale souhaitant développer son activité sur plus de 140 000 m² de bâtiments permettant ainsi la création de plus de 2 000 emplois.

L'intérêt général du projet peut être défini au travers de quatre critères principaux :

- L'emploi local : création de plus de 2 000 emplois, auquel 500 emplois temporaires pourraient s'ajouter en période de haute activité.
- Une contribution importante aux finances publiques locales : La réalisation de cette opération est de nature à augmenter le montant des recettes fiscales de la commune.
- Un investissement au service de l'économie locale
 - 200 à 250 millions d'€, selon le niveau de process mis en place
 - Des travaux d'aménagement et de construction
 - Des contrats d'entretien et de maintenance de ces équipements
 - Des prestataires de service
 - Des projets connexes à moyen terme
- Un impact positif sur santé démographique du territoire : Accueil possible de nouveaux ménages, renouvellement de la population

Échanges entre les membres de la commission et les porteurs du projet :

Concernant l'identité de l'entreprise derrière le projet, les représentants de Panhard indiquent qu'il s'agit d'un site de e-commerce dédié aux équipements de la personne mais que pour le moment le groupe en question reste confidentiel. La représentante de la ville de SENS indique que l'enseigne a retenu deux projets dont celui de Sens sur lesquels les démarches avancent en parallèle avant de prendre une décision définitive.

L'un des membres s'inquiète de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone pour un projet qui n'est pas sûr de voir le jour. Dans le cas où l'enseigne concernée ne s'implanterait pas à Sens, qu'advient-il de cette zone qu'il aura été rendu possible d'urbaniser ? Il lui est répondu que cette ouverture se fait pour ce projet uniquement et que dans le cas où il ne se ferait pas, la zone ne serait pas urbanisée.

Parmi la commission, on s'interroge sur la possibilité, en « échange » de l'ouverture à l'urbanisation sur une parcelle de surface équivalente, de fermer la zone des Vauguilletes 4 qui aujourd'hui pourrait être rendue à une vocation agricole. Il lui est répondu que le projet GF8 est un cas exceptionnel qui sort des perspectives d'activités économiques normales de la périphérie sénégalaise. De ce fait, elle ne remet pas en cause le besoin, identifié dans le PLU, de la zone des Vauguilletes qui reste destinée à accueillir des entreprises nouvelles ou à étendre les sociétés existantes.

L'un des membres de la commission demande des précisions au porteur de projet quant aux surfaces du premier bâtiment et de l'éventuel second. Il lui est répondu que le premier va s'inscrire sur une parcelle de 32,5 ha et le second sur 7,5 ha.

Étant donné que la raison principale présentée pour justifier une telle consommation est la perspective d'une création importante d'emplois, l'un des membres souhaite avoir des informations sur les garanties en la matière. Le porteur de projet fait donc un parallèle avec la société FM Logistics qui a généré la création de 300 emplois. Les représentants de la ville et de l'agglomération affirment qu'ils ont été attentifs sur ce point et que le projet a été étudié avec Pôle Emploi pour valider l'ambition en termes d'emploi. Les représentants de Panhard indiquent qu'au contraire, au début du projet, le porteur de projet craignait que le bassin d'emploi de Sens ne soit pas suffisant pour ses besoins.

L'un des membres s'interroge sur la durée d'engagement sur ce site, la durabilité de l'activité et dans le cas de la fin de celle-ci, de la réversibilité du bâtiment. Il lui est répondu que l'engagement est de 10 ans minimum, avec une visée plus longue, de l'ordre de 20 ans. Il est précisé que le site pourra ensuite être exploité à nouveau plus tard pour n'importe quel usage logistique, moyennant quelques aménagements.

L'un des membres souhaite savoir si le porteur de projet a les mêmes outils dans un autre pays européen. Il lui est répondu qu'il s'agit là du 8e projet européen de cette entreprise.

La commission interroge les porteurs du projet sur le taux d'imperméabilisation du site et plus généralement sur les moyens mis en œuvre pour limiter l'artificialisation (parking en sous-sol, qualité des espaces paysagers). Il est répondu que certaines places de stationnement sont perméables, mais toutes ne peuvent pas l'être, les espaces de manœuvre de poids lourds notamment. De plus un système 100 % filtrant via des bassins de rétention et de filtration permettra un traitement à la parcelle des eaux de pluie. Le parking sous-terrain demande un terrassement beaucoup plus complexe et remet en cause la rentabilité économique de tout le projet. Le travail paysager a été poussé, notamment sur la plantation des arbres sur le parking.

Par ailleurs, la commission souhaite savoir qui est le propriétaire du terrain. Il lui est répondu qu'il s'agit d'un montage classique avec le groupe Panhard comme propriétaire qui loue le bâtiment à son client pour une durée de 10 ans avec renouvellement automatique.

Il est rappelé que la commission serait amenée à revoir ce projet dans le cadre de la compensation collective agricole lors d'une prochaine session, l'étude préalable n'ayant pas été finie à ce jour. La commission regrette cela, estimant que pour avoir une vue d'ensemble de la cohérence du projet, il aurait été préférable d'en étudier tous les aspects en même temps.

En anticipation des considérations sur l'impact vis-à-vis de l'économie agricole, les représentants de Panhard précisent que l'exploitant le plus impacté perd 10 % de ses terres et les autres 1 %.

Après le départ des porteurs du projet, les délibérations se poursuivent. Certains membres insistent sur l'opportunité socio-économique exceptionnelle, avec environ 2000 postes à la clé. L'un des membres nuance ces propos en indiquant que les emplois créés par ce genre de plateformes de e-commerce se font en concurrence directe des commerces traditionnels, notamment ceux du sénonais. Il est avancé que cette évolution du commerce se fera de toute façon. Suite à la demande d'un membre de la commission, il est précisé que le changement de zone est réversible en cas d'abandon du projet.

Résultat du vote sur la consommation d'espaces valant vote sur la dérogation à l'urbanisation limitée :

avis défavorables : 1

abstentions : 1

avis favorables : 10

L'avis rendu est favorable.

La présidente lève la séance à 11h55.

La prochaine commission se tiendra le jeudi 22 octobre 2020

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,
Sa représentante
La directrice départementale adjointe des territoires

PP
Manuella INES
Bruno BOUCHARD

