



PRÉFET DE L'YONNE

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

du jeudi 28 juin 2018

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 28 juin 2018, 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 de Mme Jelscha SAUZON, représentant Mme la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la qualité)
- Mme Sylvie PARACHE, représentant le Directeur départemental des territoires
- M. Thierry MICHON, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture (+ pouvoir de M. Damien BRAYOTEL, Président de la FDSEA de l'Yonne)
- M. Jean-Pierre PORTIER, représentant le Président des propriétaires agricoles de l'Yonne
- M. Gilles GUESPEREAU, représentant le Président du syndicat des forestiers privés de l'Yonne
- Mme Anne FOURNIER, représentant la Chambre départementale des Notaires
- Mme Catherine SCHMITT, Présidente de l'association Yonne Nature Environnement (+ pouvoir de M. Jean-Paul COUILLAUT, représentant le Président de l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature)

Membres à voix consultative :

- Mme Céline MARAVAL, représentant le Directeur de l'agence interdépartementale Bourgogne Ouest de l'ONF
- M. Antoine DELBERGUE, représentant le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Antenne Yonne.

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

- Mme Élisabeth TROUSSARD - Chambre d'agriculture.
- Mme Solène PIRIOU – DDT – Cheffe de l'Unité Planification et Appui aux Territoires
- Mme Ghislaine CAMPOS-ESTANCO – DDT - Chargée d'études et d'aménagement.

Étaient présents en tant que rapporteurs des dossiers

- M. Bruno DUMAIRE - DDT – Chef de l'Unité Application du Droit des Sols
- M. Simon GENTIL - DDT – Chargé d'études et d'aménagement.

Était présent en tant que secrétaire de la commission

- M. Thierry LABALTE- DDT - chargé d'études et d'appui aux territoires.

Étaient excusés

- Mme Jelscha SAUZON, représentant Mme la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (pouvoir à M. CLIGNIEZ)
- M. Damien BRAYOTEL, Président de la FDSEA de l'Yonne (pouvoir à M. MICHON)

- M. Jean-Paul COUILLAULT, représentant le président de l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature (pouvoir à Mme SCHMITT).

Étaient absents

- M. le Président du Conseil Départemental
- M. le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois
- M. le représentant des maires ruraux de l'Yonne
- M. le représentant de la commune « Montagne »
- M. le Président de l'association des communes forestières de l'Yonne
- M. le Président des Jeunes Agriculteurs de l'Yonne
- 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 Coopératives d'Utilisation et de Matériel Agricole de Bourgogne
- M. le Président de la fédération départementale des chasseurs de l'Yonne
- M. le Président de la SAFER de Bourgogne comité technique de l'Yonne
- M. le Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Yonne.

Quorum : 7 membres présents votants + 3 pouvoirs (soit 10 voix délibératives), le quorum (à 10) est atteint.

I - Approbation du compte-rendu de la CDPENAF du 24 mai 2018

En absence de remarques dans les 5 jours suivant l'envoi aux membres du projet de compte-rendu (cf. règlement intérieur de la commission), ce dernier est réputé approuvé et a été publié sur le site internet des services de l'État, dans la rubrique *ad-hoc*.

II - Application du droit des sols

II-1) Certificat d'urbanisme pour l'installation d'un pylône de téléphonie mobile sur la commune de SAINT MORE

Certificat d'urbanisme: n° 089 362 18 U0006

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 des équipements collectifs* ».

Projet : Le projet propose l'installation d'un pylône de type treillis d'une hauteur non déterminée avec une zone technique.

- Surface du bâtiment : 160 m²
- Terrain cadastré : ZD 31
- Surface du terrain : 12 680 m²

Résultat du vote sur le certificat d'urbanisme :

avis défavorable : 0

abstention : 0

avis favorables : 10

L'avis rendu est favorable.

II-2) Déclaration préalable pour la construction d'un moulin expérimental pédagogique sur la commune de TREIGNY

Déclaration préalable : n° 089 420 18 T0007

Demandeur : SAS GUEDELON

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 des équipements collectifs* ».

Projet : Le projet consiste en la construction d'un moulin pédagogique et expérimental du XIIIème siècle, à partir d'un partenariat établi avec l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologies Préventives), sur le site touristique de Guédelon. La construction est en ossature bois posée sur pilotis.

- Surface du projet : 12,5 m²
- Terrain cadastré : AB 130 et 131
- Surface du terrain : 6 735 m²

Résultat du vote sur la déclaration préalable:

avis défavorable : 0

abstention : 0

avis favorables : 10

L'avis rendu est favorable.

II-3) Autorisation environnementale pour la création d'une ferme éolienne sur la commune de SANTIGNY

Demandeur : Ferme éolienne de Santigny

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 des équipements collectifs* ».

Projet : Le projet éolien est porté par la Ferme éolienne de Santigny, laquelle est une filiale de la société ABO Wind SARL à 99 % et d'ABO Wind AG à 1 %.

ABO Wind fournit toute la gamme des services (investigation, prospection, développement, instruction, construction et exploitation).

- Nombre d'éoliennes: 3 unités
 - Hauteur : 200 mètres
 - Puissance nominale : 3,4 MW
 - Puissance totale : 10,2 MW
 - Poste de livraison : 1 unité
 - Terrain cadastré : C 2, 11 et 184
 - Consommation des terres agricoles y compris les accès :
 - éolienne 1 : 4 337 m²
 - éolienne 2 : 4 665 m²
 - éolienne 3 : 4 640 m²
 - poste de livraison : 27 m²
- soit un total de 13 669 m² dont 13 642 m² de défrichement définitif

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

La forêt dans laquelle sont implantées les éoliennes appartient à la commune de Santigny.

Une réflexion est en cours pour rechercher précisément des endroits d'implantation des éoliennes qui impactent le moins possible la forêt.

Résultat du vote sur l'autorisation environnementale:

avis défavorables : 2

abstention : 0

avis favorables : 8

L'avis rendu est favorable.

II-4) Permis de construire modificatif pour le déplacement de trois éoliennes sur la commune de JOUX-la-VILLE

Demandeur : EOLES YONNE 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 des équipements collectifs* ».

Projet: Ce dossier concerne un projet de 15 éoliennes qui a déjà fait l'objet d'une autorisation. 10 éoliennes sont déjà construites (E1 à E3, E7, E10 à E15).

Le projet présenté consiste à modifier le projet initial par :

- la non construction de 2 éoliennes (E8 et E9),
- le déplacement de 3 éoliennes (E4, E5 et E6) d'une centaine de mètres.

Surface totale des terres agricoles consommées: 3 888 m²

Le déplacement des éoliennes n'a pas de conséquence en ce qui concerne la surface consommée, tant au titre des éoliennes que de celui des accès. Ces derniers, inchangés, s'effectuent toujours depuis le chemin rural.

Échanges entre les membres de la CDPENAF :

Les travaux pour les 5 éoliennes actuellement non construites n'ont pas été commencés.

II-4-a) Eolienne E4

- Hauteur : 150 m
- Déplacement de la parcelle XB n°42 à la parcelle XB n°18
- Surface du terrain 1 224 m²

Résultat du vote sur le permis de construire modificatif:

avis défavorable : 0

abstentions : 2

avis favorables : 8

L'avis rendu est favorable.

II-4-b) Eolienne E5

- Hauteur : 150 m
- Déplacement de la parcelle XB n°44 à la parcelle XB n°18
- Surface du terrain 1 296 m²

Résultat du vote sur le permis de construire modificatif:

avis défavorable : 0

abstentions : 2

avis favorables : 8

L'avis rendu est favorable.

II-4-c) Eolienne E6

- Hauteur : 150 m
- Déplacement de la parcelle XB n°40 à la parcelle XB n°16
- Surface du terrain 1 368 m²

Résultat du vote sur le permis de construire modificatif:

avis défavorable : 0

abstentions : 2

avis favorables : 8

L'avis rendu est favorable.

III - Documents d'urbanisme

III-1) PLU de Beaumont (phase arrêté)

Le document a fait l'objet d'un premier examen en CDPENAF en phase arrêté en septembre 2017.

Lors de cet examen, des avis défavorables avaient été rendus par la commission sur les thématiques de la consommation des espaces et de l'implantation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et N.

Ces avis reposaient sur les points suivants :

- la densité affichée sur une zone 2 AU (7 logements sur près de 2 hectares),
- la faiblesse du diagnostic environnemental et agricole,
- l'absence de réglementation de l'emprise et de la densité des annexes.

Sur la consommation des espaces

Présentation des caractéristiques de la commune :

La commune, située à quelques kilomètres au nord-est d'Auxerre, appartient à la communauté de communes Serein et Armance, composée de 29 communes pour 24 722 habitants.

Objectifs de développement :

La commune compte 615 habitants et prévoit 665 habitants en 2033, soit 50 habitants supplémentaires. Cela représente une croissance annuelle moyenne de 0,5 % annoncé (0,37 % réel), contre 0,82 % entre 1990 et 2012. Le besoin en logements lié à ce projet démographique est estimé à 30 unités dont 20 pour l'accroissement démographique et 10 pour le desserrement des ménages.

Capacité à lutter contre l'étalement urbain:

La consommation d'espaces du PLU est le suivant :

- besoin identifié de 1 hectare en extension, pour accueillir 10 logements (densité de 10 logements/hectare contre 12 annoncés),
- mobilisation de 0,85 hectare de dents creuses, pour l'accueil de 10 logements,
- reprise de 10 logements vacants (33 % du total) et d'aucune résidence secondaire sur les 9 recensées,
- objectif annuel de consommation d'espace projeté de 0,05 hectare/an (auparavant 3,5/ha sur les dix dernières années soit 0,35 ha/an).

Contexte agricole (données DDT 2015):

- 206 hectares de SAU,
- 198 hectares de taille moyenne des exploitations,
- 15 exploitants détiennent un îlot de culture sur le territoire,
- 88 % d'activité céréalière,
- Un agriculteur est impacté par le projet. Il perd 0,84 hectare représentant 0,58 % de sa SAU.

Contexte environnemental :

- absence de zone Nature 2000 et d'arrêté de protection de biotope,
- présence de ZNIEFF de type II, de réservoirs et corridors écologiques, de zones humides,
- présence de bassins d'alimentation de captage, de station d'épuration dimensionnée pour 800 EH,
- risques naturels : argile (faible) et PPRI Yonne,
- risques technologiques : PPI Pannecière et Chaumeçon

Capacité à maîtriser la consommation d'espaces :

- surface prise sur îlots PAC : 0,84 hectare en zone 1AU,
- surface prise sur les espaces naturels : 0,74 hectare dont 0,43 hectare sur la zone 1AU,
- surface prise sur les espaces forestiers : 0,17 hectare,
- surface prise sur les espaces situés en zones environnementales remarquables : 0,64 hectare en ZNIEFF II, soit une consommation totale d'espace de 1,75 ha.

Avis de synthèse :

- la zone 2AU du premier projet a été supprimée,
- le nouveau projet divise par 2 les objectifs démographiques et est, en conséquence, sobre en matière de consommation d'espace,
- les perspectives démographiques et le besoin en foncier sont cohérents avec la typicité du territoire,
- le diagnostic agricole a été complété,
- le règlement du STECAL a été revu (carrières seulement).

Urbanisation limitée en absence de SCOT applicable :

2 îlots font l'objet d'une demande : un îlot 1AUa de 2 900 m² et un autre 1AUb de 10 000 m².

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

Ce nouveau projet de PLU est nettement amélioré par rapport au précédent présenté en CDPENAF de septembre 2017.

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

avis défavorable : 0

abstentions : 0

avis favorable : 10

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 :

Les dispositions du règlement en zone A et N:

- implantation :
 - en recul d'une distance supérieure ou égale à celle du bâtiment principal et annexes ou supérieure à 10 m pour l'alignement,
 - pour les limites séparatives : en recul de plus de 6 m ou d'une distance supérieure ou égale à la distance existante si celle-ci est inférieure à 6 m,
 - annexes situées à moins de 25 m de l'habitation.
- hauteur : maximum de 10 m
- emprise et densité maximale : extension : 50 m², annexes : 25 m², piscines : 40 m²

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

avis défavorable : 0

abstentions : 0

avis favorable : 10

L'avis rendu est favorable.

III-2) PLU d'Epineuil (phase PADD)

A – DIAGNOSTIC

• Site et situation

Une situation intéressante :

- une commune aux portes de Tonnerre,
- un territoire viticole en développement,
- un territoire d'interface entre plateau bourguignon et vallée de l'Armançon.

• Cadre physique, milieux naturels et paysages

Milieux naturels et trames vertes et bleue :

- des espaces naturels de qualités (forêts, bois,...) et une mosaïque de formes d'occupation de l'espace participant à la richesse biologique et la biodiversité communale,
- une structure géologique « calcaire » caractérisée par l'absence de trame bleue (pas de cours d'eau ni de zones humides).

Paysages : Le végétal et le relief, éléments structurants du paysage.

Occupation des sols :

- habitat : 5,83 %
- activités : 0,75 %
- équipements : 0,34 %
- jardins, vergers : 2,41 %
- parcs : 0,86 %
- terres cultivées : 37,26 %
- vignes : 19,66 %
- bois, forêts : 24,65 %
- taillis, friches : 2,90 %
- voiries, chemins : 5,34 %

• Démographie/Logements

Habitat/Logements :

L'affirmation du caractère résidentiel et atypique de la commune au regard du contexte local ,

- une population qui a fortement progressé par rapport au contexte local (une croissance annuelle de +1,56 %/an entre 1970 et 1999) cette progression tend aujourd'hui à stagner voire diminuer (-0,1% sur la période récente),
- un vieillissement progressif de la population communale,
- un parc de logement en progression constante (Période 1999 et 2014: 33 nouvelles résidences principales toutes issues de nouveaux logements), une moyenne annuelle de plus de 2,7 nouveaux logements,
- desserrement : 3log/an, renouvellement : 0, point d'équilibre annuel : 0,5
- un environnement local peu favorable en matière de démographie et de logement.

Une réflexion sur la prospective démographique à l'échelle du PLU (besoins en logements) qui doit prendre en compte le contexte territorial du Pays Tonnerrois.

• Économie - Agriculture

- une population active « pendulaire » qui quitte quotidiennement la commune mais qui reste majoritairement dans l'aire urbaine de Tonnerre,
- une activité agricole et surtout viticole qui s'affirme comme élément structurant de la dynamique économique de la commune. La viticulture est aujourd'hui le 1er employeur de la commune,
- un fonctionnement économique « périurbain » (proximité immédiate de Tonnerre) qui laisse peu de place au développement d'un commerce de proximité,
- une offre commerciale et en équipements « importante » à Tonnerre élément d'attraction,
- une « vie communale » dynamique génératrice d'une attractivité (écoles, activités périscolaires, monde associatif,...).

• Cadre bâti/Cadre urbain

Contexte urbain et architectural : Au-delà des éléments emblématiques, un bâti traditionnel à valoriser et tout un petit patrimoine à mettre en valeur

Bilan foncier du POS (1991): artificialisation des sols sur 7,37 ha soit plus de 60 logements

Evolution de la trame urbaine :

Le Plan d'Occupation des Sols : un potentiel urbanisable « important » peu en adéquation avec des principes de modération de la consommation de l'espace et de rationalisation du foncier.

Potentiel Brut POS :

- habitat en extension : 3,24 ha,
- activités en extension : 4,36 ha.

PAU : espaces artificialisés : 44,6 ha.

PAU habitat : 39,6 ha.

Densité moyenne : 1 171 m²/logement.

Potentiel constructible actuel : potentiel brut au sein des espaces urbanisés (PAU) : 3,3 ha.

Potentiel tissu bâti : Des potentialités de mutation et de résorption de la vacance qui s'avèrent complexes (absence de terrains, de stationnement,...).

CONSTAT - potentiel constructible actuel :

- un bâti traditionnel circonscrit au périmètre historique du bourg qu'il convient de préserver, de valoriser,
- une « tache » urbaine qui s'est considérablement développée depuis les années 80,
- une richesse du bâti traditionnel à valoriser et préserver (prendre en compte les caractéristiques architecturales,
- la nécessaire prise en compte des spécificités du cadre urbain et bâti (ruelles, alignement sur rue, escaliers, porches,...),
- un potentiel d'accueil de construction présent au sein de l'enveloppe bâtie, pas toujours adapté aux « désirs » actuels (bâti ancien, peu d'espaces verts,...),
- une nécessaire prise en compte des espaces non bâtis mais liés à l'habitat (vergers, jardins,...) tant en matière d'occupation de l'espace qu'en matière de composantes des paysages et de la biodiversité communale.

B – PADD

- Valoriser et préserver le cadre de vie et paysager du village

- assurer la préservation du cadre urbain communal et du patrimoine bâti,
- mettre en place un urbanisme plus respectueux de l'environnement,
- mettre en valeur, préserver et développer les composantes naturelles de la trame bâtie (vergers, parcs, jardins, bosquets, haies,...).

- Maîtriser le développement urbain et anticiper de nouveaux besoins

- définir un développement en cohérence avec le fonctionnement et l'organisation de la commune, en privilégiant le remplissage des espaces encore libres dans le tissu urbain et la mutation de certains bâtiments, dans une logique de respect de l'organisation bâtie du village et du centre-bourg,
- concilier/favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et le caractère durable des nouvelles constructions afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants,
- prévoir une évolution de la trame bâtie dans une logique de cohérence et d'organisation (zone d'urbanisation bloquée et encadrée par des principes d'aménagement, prescriptions paysagères,...),
- définir des limites précises à l'extension du bâti en intégrant les contraintes naturelles et paysagères (espaces agricoles, vignes, zones de vergers, ...),
- encadrer le développement des écarts dans une logique de rationalisation de l'usage du foncier et de préservation des espaces naturels et agricoles.

- Conforter le cadre paysager, naturel et viticole de la commune

- organiser le développement communal dans une logique de préservation des espaces agricoles, viticoles afin de permettre les évolutions et assurer la pérennité de cette activité,
- maintenir les espaces de transition (jardins, vergers, chemins,...) entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles,
- préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse du territoire,
- identifier et assurer la préservation des éléments naturels remarquables à l'échelle du territoire communal dans une logique de préservation et de mise en valeur des continuités écologiques (espaces boisés, vallées,...).

C – CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

• Objectifs « chiffrés » de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Appréhender le projet de PLU non pas comme « un outil à construire » mais comme la base d'un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités de la commune d'Épineuil.

- objectifs chiffrés : Réorganiser le développement urbain au contexte local :

- un objectif de croissance démographique de l'ordre de 0,5%/an (670 habitants à l'horizon 2030 +/- 60 habitants),
- valoriser en priorité les espaces libres encore présents dans l'enveloppe bâtie,
- objectif de croissance : 2 logements/an 5-6 habitants (une trentaine de logements à l'horizon 2030).

- encadrer le développement:

- limiter les zones d'urbanisation future, définir des principes d'aménagement,
- réorganiser le zonage en identifiant les espaces à préserver au sein de la zone bâtie (vergers, jardins, fonds de parcelles, ...),
- encadrer la constructibilité (conserver une cohérence dans la définition des limites de l'enveloppe urbaine).

- lutte contre l'étalement urbain :

- restreindre les espaces d'extension, les hiérarchiser, prévoir leur aménagement,
- rationaliser l'usage du foncier en identifiant des espaces non urbanisables au sein de la trame bâtie et des espaces constructibles (vergers, espaces de jardins à protéger, à créer,...),
- instaurer une densité minimale (12 log/ha) au sein de certains espaces de développement.

C – PLAN LOCAL D'URBANISME

• Traduction réglementaire

- valoriser et préserver le cadre de vie et paysager du village :
 - zonage adapté (cœur de bourg, « espaces récents »,...),

- identification des éléments du patrimoine bâti,
- identification des espaces verts à préserver au sein de la trame bâtie
- maîtriser le développement urbain (réorganisation du périmètre constructible) et accompagner la densification (anticipation du devenir de certaines emprises bâties, réflexion sur les restructurations éventuelles des espaces déjà construits...),
- garantir la qualité du cadre de vie (préserver au travers du zonage les jardins, les boisements, les éléments du patrimoine, les cheminements, ...),
- préserver les éléments du paysage (protection des espaces de transition entre milieux ouverts et espaces bâtis, restriction/interdiction de la construction en dehors des enveloppes bâties,...).

- maîtriser le développement urbain et anticiper de nouveaux besoins :

- valorisation des « dents creuses »,
- dispositions réglementaires « adaptées »,
- encadrement du développement urbain et définition d'espaces « potentiels » d'extension en lien avec l'enveloppe bâtie,
- définition de Orientations d'Aménagement et de Programmation, accompagnées d'une densité minimale (12 log/ha),
- préservation des trames vertes et des fonds de parcelles afin de maintenir une coupure physique et paysagère entre espace bâti et espaces agricoles,
- définition d'un cadre réglementaire spécifique pour les constructions « déconnectées » de l'enveloppe bâtie.

- conforter le cadre paysager, naturel et viticole de la commune :

- définition de zones agricoles « constructibles »,
- préservation des paysages communaux (zone agricole inconstructible),
- préservation de composantes de la trame verte au sein des espaces agricoles (vergers , boisements protégés),
- préservation des milieux naturels : Zonage spécifique (N) et protection des massifs boisés (EBC).

• STECAL

Prévision de 3 STECAL:

- Secteur Np : parcs à protéger,
- Secteur Ng : garages liés au quartier des "prés Hauts" de Tonnerre,
- Secteur Nh : construction isolée

et un changement d'affectation envisagé.

• Bilan foncier

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones Urbaines			
Ua	10,28	1,66%	5 logements (mutation / reprise vacance)
Ub	29,45	4,77%	15-18 logements
Ue	0,7	0,11%	
Ux	5,15	0,83%	
Total zones urbaines	45,58	7,38%	

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones d'urbanisation future			
1AU	0,96	0,16%	12-15 logements
Zones Agricoles			

A	6,04	0,98%	
Av	408,5	66,14%	
Total zones agricoles	414,54	67,11%	
Zones Naturelles			
N	149,7	24,24%	
Ng	0,58	0,09%	
Nh	0,2	0,03%	
Np	6,11	0,99%	
Total zones naturelles	156,59	25,35%	
TOTAL	617,67	100,00%	

Mise en cohérence objectifs PLU : Potentiel Urbain et Bâti :

- état des lieux Cœur de Bourg:
 - 25 logements vacants,
 - 6 logements en vente,
 - 8 résidences secondaires,
 - 3 mutations potentielles.
- objectif PLU:
 - valoriser le bâti existant en cœur de bourg,
 - perspective de reprise de 5 à 7 logements en cœur de bourg.

Une vacance « complexe » à résorber avec des logements qui ne répondent pas aux attentes des acquéreurs (absence de terrain, d'espaces de stationnement, ...).

Des outils peu adaptés au contexte d'une commune rurale.

- rappel : un objectif d'une trentaine de logements à l'horizon 2030
 - 5 à 7 logements en mutation, reprise vacance (20 % des logements vacants),
 - +/- 25 nouveaux logements à prévoir.
- rétention foncière et potentiel urbain
 - potentiel brut dents creuses 3ha,
 - 30 % de rétention foncière estimée (aucun terrain n'est en vente cependant) une rétention réelle plus proche de 50 à 60 %,
 - potentiel « réel » dents creuses : 2,84 ha (dont 0,68 ha à vocation d'équipements et environ 0,8 ha en rétention) soit 1,36 ha,
 - 10-15 constructions « envisageables » hors zone OAP et zone d'équipements.

• **Impact foncier**

Impact foncier potentiel du PLU : extension des espaces artificialisés de l'ordre de 2,09 ha soit une extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 5% (0,8 ha à vocation d'activités et 1,29 ha à vocation d'habitat).

Réduction de surface : 1 ha de parcelles agricoles et 1,3 ha de friches et vergers.

Échanges et observations de la commission :

Mme le Maire indique qu'Epineuil est un village qui a un caractère viticole de plus en plus prégnant (les surfaces viticoles ont doublé en 30 ans et la viticulture est le premier employeur sur la commune).

Afin d'éviter le ravinement des terres forestières pentues avec un risque de coulées de boues, la commune souhaite éviter le défrichement des parcelles boisées en les classant en zone EBC. Un membre de la commission mentionne que ce classement protégera de manière générale ces espaces boisés mais ne pourra pas éviter les coupes rases.

Mme le Maire indique que la population a fortement augmenté ces dernières années grâce à la présence de nombreux services, associations et son cadre de vie agréable, même si, aujourd'hui, elle a plutôt tendance à stagner.

Le Président rappelle que le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Yonne prévoit une évolution de la population à la baisse pour le Tonnerrois (-0,26 % par an).

La croissance du PLU, affichée à +0,5 % par an, est en rupture avec les objectifs du PDH et ne peut être acceptable que dans le cadre d'une concertation communautaire, validée par la communauté de communes qui devra en tenir compte dans les objectifs du futur PLUi, ce qui suppose un argumentaire bien développé. Le Président précise que l'évolution démographique telle qu'envisagée devra être justifiée et évoque l'hypothèse de décroissance.

La consommation d'espaces prévue à hauteur de 2 hectares environ est cohérente.

La commune souhaite la classification de l'ensemble de la zone agricole en non constructible. Le Président indique qu'une telle classification peut bloquer les futures évolutions des exploitations et empêcher toute nouvelle installation. Un membre préconise à la collectivité d'échanger sur le sujet avec les vignerons.

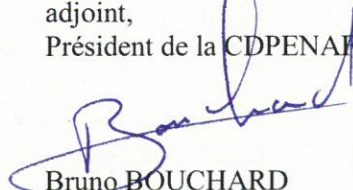
La commission invite la collectivité à classer en A inconstructible les seules zones agricoles et viticoles dans lesquelles un tel zonage est nécessaire afin de se laisser une marge de manœuvre.

Le président lève la séance à 12h00.

**La prochaine commission se tiendra le jeudi 26 juillet 2018
à 9h00 salle CLOUTIER à la DDT de l'Yonne**

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

Pour le Directeur Départemental des Territoires
adjoint,
Président de la CDPENAF,



Bruno BOUCHARD