



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE  
Cellule de suivi des structures et du foncier agricole

Affaire suivie par :  
Sébastien Mazières  
Tél. : 01.60.76.34.17  
Fax. : 01.60.76.33.81  
mél : [ddt-sca@essonne.gouv.fr](mailto:ddt-sca@essonne.gouv.fr)

N/réf : SEA/130 517

## Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

Séance du 19 septembre 2013

### Avis n°1

### Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Bouray sur Juine

Le projet de PLU est présenté à la commission par M. Cabot Maire de Bouray sur Juine et M Lancry (bureau d'étude LDL).

#### L'avis est déclaré favorable sous conditions

Avis défavorables : 4 ;

Abstention : 1 ;

Avis favorables sous conditions : 5

#### Commentaire :

La commission souligne unanimement l'objectif de conserver le périmètre actuel de l'urbanisation et salue l'effort de densification mené à l'intérieur de la zone urbaine du bourg. La commune a ainsi réussi à ne pas détruire de terres agricoles, tout en se ménageant des possibilités de développement.

Toutefois, le règlement de la zone dédiée à l'agriculture (zone A) doit être réexaminé au regard des besoins effectifs de l'agriculture.

Le code de l'urbanisme autorise la définition de sous secteurs de la zone A à l'intérieur desquels toute construction agricole est interdite. Cette disposition est utile pour protéger par exemple certains paysages, mais n'a pas vocation sauf cas particulier à être envisagée sur la quasi-totalité des terres agricoles d'une commune. Il s'agirait en effet d'un obstacle majeur à la pérennisation de l'activité agricole.

Il convient de rappeler que la zone A est de droit très restrictive : en zone A peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (art R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Ainsi la commission relève que :

- Le règlement interdit en zone Ap toute construction, même celles qui seraient nécessaires à une exploitation agricole, alors que cette sous zone couvre la quasi-totalité des espaces agricoles.
- La zone « A », seule sous zone susceptible d'accueillir une nouvelle exploitation, est limitée à des enveloppes autour des fermes existantes. Seul l'agrandissement des fermes céréalières existantes est donc réellement envisagé, à l'exclusion de toute autre modalité de développement d'exploitation.
- Le règlement en zone Af, dédiée au maraîchage, en bord de ville, autorise la construction agricole si l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors cas des serres, non limitées) et si le faitage ne dépasse pas 4,5 m. Ces limites interdisent de fait tout bâtiment agricole usuel (hors serres). Ce seuil

*Cet avis de la CDCEA est publié sur le site des services de l'État en Essonne :*  
<http://www.essonne.pref.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Structures-Foncier-agricole/CDCEA>

empêchera donc l'installation d'un maraîcher dans la zone qui lui paraît dédiée, mais n'empêchera pas des constructions de cabanes, pour chevaux, animaux de compagnie ou de jardins.

- Toute activité commerciale est explicitement interdite dans le projet du règlement des zones A, Ap et Af. Or un éventuel maraîcher qui s'installerait devra très vraisemblablement se doter d'un point de vente. Il paraît donc indispensable de préciser que si l'activité commerciale pure est interdite conformément à la destination agricole de la zone A, la vente par un exploitant agricole des produits issus de son exploitation est envisageable dans la mesure où elle est nécessaire à l'exploitation.

L'avis favorable de la commission est accordé à la condition de ré écrire les règlements et les tracés des zones A, Af et Ap en tenant compte des autres enjeux de façon à rendre possible l'installation éventuelle de nouveaux agriculteurs.

Par ailleurs, la commission rappelle que la plus grande vigilance est requise lors de l'instruction des demandes de permis de construire. Un accord ne peut être donné qu'aux projets nécessaires à une exploitation agricole (art R123-7 du Code de l'Urbanisme). Il est de la responsabilité du maire de s'assurer de la consistance de l'exploitation bénéficiaire et de la nécessité du projet pour celle-ci.

Le président de la CDCEA,  
représentant le Préfet

L'Adjoint à la Directrice  
Départementale des Territoires  
Patrick Brie

**Patrick BRIE**