



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE
Bureau du foncier agricole

Affaire suivie par :
Marie Chauvot
Tél. : 01.60.76.32.40
Fax. : 01.60.76.33.81
mél : ddt-sea@essonne.gouv.fr

**Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels
Agricoles et Forestiers**

Séance du 8 octobre 2015

**Avis sur le PLU
de la commune de Puiset-le-Marais**

La commune de Puiset-le-Marais présente à la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 19 juin 2015.

Après délibération et vote sur le projet présenté, par :

- 0 voix pour,
- 12 voix contre,
- 0 abstention ;

La CDPENAF prononce les avis suivants :

1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
(L.123-6 du code de l'urbanisme)

La CDPENAF émet un **avis défavorable** au projet de PLU présenté.

Observations :

La commission regrette la trop forte consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La surface ouverte à l'urbanisation dépasse de 43 % ce que permet la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (1 ha contre 0,7 ha autorisé au maximum). Ce seul point suffit à motiver l'avis négatif de la commission.

La commission regrette la densification insuffisante dans le bourg. Le projet de PLU n'optimise pas le tissu existant. Par exemple, le règlement de zone U limite la densification à une emprise au sol maximum des constructions de 30 %. La densification présentée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également insuffisante. Le projet porte donc en germe une consommation future d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les ouvertures à l'urbanisation présentées sont donc injustifiées.

La commission observe que le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa, 1AUb et 1AUc est incompatible avec le maintien des élevages existants situés sur les parcelles voisines. Le respect du principe de réciprocité (L111-3 du Code Rural) impose pourtant d'interdire la construction d'habitation de tiers aux distances prévues par le Règlement Départemental Sanitaire de l'Essonne et par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les distances sont à mesurer à partir de

.../...

tout bâtiment fréquenté par les animaux et tout bâtiment ou lieu stockant des déjections ou des aliments. Par exemple, la distance d'inconstructibilité de nouvelles habitations autour d'un bâtiment d'élevage de volailles soumis à déclaration est de 100 m (Arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous les rubriques n° 2101, 2102 et 2111). L'incohérence entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées et le plan de zonage contribue à l'avis négatif de la commission sur le projet d'urbanisation de ces trois zones.

La commission relève qu'une identification de points noirs pour la circulation des agriculteurs a été réalisée. La commission regrette cependant qu'aucun schéma de circulation des engins agricoles réalisé en concertation avec la chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France et les exploitants agricoles n'ait été inséré au PLU, afin d'être présenté en enquête publique.

2) Avis sur les Secteurs de Tailles Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

(L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

La commission émet un **avis défavorable** sur les sept STECAL identifiés dans le projet de PLU présenté.

Les STECAL positionnés en zone A correspondent à une ouverture des possibilités d'extensions de constructions existantes, ce qui ne justifie pas un STECAL.

Les STECAL positionnés en zone N ouvrent des possibilités d'extensions et d'annexes, ce qui ne justifie pas davantage un STECAL, dont le nombre doit par principe, rester limité.

L'article L.123-1-5 autorise en effet les extensions et annexes d'habitations existantes en zones A et N sans recours à l'usage de l'outil STECAL.

La commission **recommande la création de sous-zonages** où seules sont autorisées les extensions et/ou annexes des « habitations existantes », encadrées par le règlement de zone (cf. ci-dessous).

3) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors STECAL

(L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

La commission recommande vivement d'encadrer les possibilités d'extension ou d'annexe des habitations existantes en zones A et N qui ne seraient ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ni d'intérêt collectif.

4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination

(L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

L'avis est **favorable, sous condition** d'encadrer davantage les destinations possibles par bâtiment, et de supprimer l'ouverture à d'autres destinations permise par la ponctuation « ... » de l'article A2 du règlement de zone A.

16 OCT. 2015

Le président de la CDPENAF,

Yves RAUCH

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :
<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Foncier-Consommation-d-espace-agricole-forestier-ou-naturel/CDPENAF-de-l-Essonne>