



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 19 novembre 2015

Avis sur le PLU de la commune de Monnerville

La commune de Monnerville présente à la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 2 septembre 2015.

A l'unanimité, la CDPENAF a émis 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 favorable sous conditions** sur le projet de PLU présenté.

La commission souligne le travail effectué sur les volets agricole et écologique, sur l'emplacement des zones choisies pour l'ouverture à l'urbanisation, ainsi que les efforts de densité en logements présentés dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation et le Rapport de Présentation.

La commission apprécie le dossier présenté, qui résulte d'une volonté de construire un projet de territoire équilibré.

Cependant, la commission regrette la consommation, jugée excessive, d'espaces agricoles ; le projet de PLU se situe au-dessus du seuil autorisé par le SDRIF. En l'état, le PLU est incompatible avec le SDRIF.

L'avis favorable de la commission est conditionné par :

- la réduction de la consommation d'espaces agricoles respectant le seuil de 5 % d'extension autorisés par le SDRIF ;
- la suppression de toute ambiguïté sur la définition adoptée par la commune pour une exploitation agricole. La caractérisation d'une exploitation agricole est définie par le PLU (p 103 du Rapport de Présentation) par « *une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond à l'un des critères de dimensions suivants :*
 - 1 hectare ou plus de superficie agricole utilisée ;
 - 20 ares ou plus de cultures spéciales ;
 - Une activité de production supérieure à un minimum (1 vache, 1 jument poulinière, 10 ruches, etc) ».

Cette définition correspond à une formulation trop permissive. Afin d'éviter tout risque de mitage, la commission recommande, pour fixer les seuils déterminant la taille minimale d'une activité agricole pouvant être reconnue comme ayant la consistance d'une exploitation agricole, de se reporter aux seuils réglementaires prévus au code rural. Les seuils peuvent être listés en annexe du règlement.

- la reformulation de l'article A2 du règlement de zone agricole, en autorisant uniquement les « *constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles* » (conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- la réécriture du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrant les bandes enherbées sur les chemins communaux. Il convient de préciser que les bandes enherbées doivent s'inscrire dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux.

Observations :

- La commission soulève une question concernant la proposition de règlement relatif à la gestion des Espace Boisé Classé (EBC) le long des routes. La double condition énoncée n'apparaît pas en adéquation avec le statut d'EBC proposé. Il convient soit de rester sur un statut EBC soit d'évoluer vers un statut « élément du paysage » au titre du L.123-1-5 III 2°, en introduisant des conditions spécifiques. Pour mémoire, l'EBC entraîne une impossibilité de changement de destination du sol.
- La commission observe qu'il conviendrait de faire apparaître la surface totale des emplacements réservés localisés en zone A ou N comme de la consommation de ces espaces car il s'agit d'une artificialisation d'espaces ouverts.
- La commission regrette que la densité prévue dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 ne reprenne pas la densité annoncée dans le Rapport de Présentation.

2) Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

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

Sans objet.

3) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

(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.

La commission recommande de fixer en plus du seuil maximal exprimé en m², un plafond exprimé en pourcentage du bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

La commission considère élevées les limites de 50 m² pour la surface d'emprise au sol et de 50 m² de surface de plancher prévues pour les extensions et annexes d'habitations existantes en zone A.

Sans trancher la question, la commission s'interroge sur l'opportunité d'envisager ponctuellement un ou plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en lieu et place de certains secteurs dans lesquels des extensions ou annexes seraient rendues possibles.

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** sur les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination sur le plan de zonage du projet de PLU arrêté.

Il est rappelé que la CDPENAF devra être saisie pour avis conforme lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qui matérialisera le changement de destination.

Le président de la CDPENAF,



Olivier de SORAS

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>