



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE
Pôle 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 5 septembre 2017

Avis sur le PLU de la commune de Saint-Vrain

La commune de Saint-Vrain présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 13 juin 2017.

À l'unanimité, la CDPENAF émet les avis suivants :

1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

La commission a pris note de l'engagement de M. le Maire à sanctuariser le parc de Saint-Vrain et de rétablir, dans le PLU approuvé, un règlement sur le parc similaire au règlement du PLU opposable. En particulier, le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) devra être repris. Dans l'éventualité d'une levée de cette protection, celle-ci devra être dûment justifiée dans les projets futurs. Le périmètre et le règlement des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), nécessaires au projet d'hébergement touristique, devront être précisés et seront présentés à la CDPENAF lors d'une procédure ultérieure. La commission reste attentive à la réglementation associée à ce secteur afin d'assurer la préservation du site.

Sous réserve que ces engagements soient tenus, la CDPENAF émet un avis favorable, sur le projet de PLU présenté, avec les réserves suivantes :

La commission constate la réalisation d'un bon diagnostic agricole, mais regrette l'apparition de données non anonymisées (noms d'exploitants agricoles et parcelles associées) dans le Rapport de Présentation du PLU. Elle recommande de ne pas les faire apparaître lors de l'enquête publique.

La commission note la réalisation d'un plan des accès aux parcelles stratégiques, mais souhaite qu'il soit complété. Elle recommande également de revoir le PLU pour garantir les accès aux parcelles, en particulier au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la butte aux Prêtres.

La commission relève que l'extension pour le cimetière, classée dans le PLU arrêté en zone UB, est un espace agricole. Pour préciser la vocation de ce secteur au sein du PLU et encadrer son urbanisation, la commission suggère la création d'un emplacement réservé.

La commission rappelle que toute levée d'EBC doit être dûment justifiée.

La commission s'interroge sur la densité prévue en entrée de ville nord (15 logements/ha), qui ne semble pas suffisante et laisse présager une consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commission souhaite que le calcul du total des extensions urbaines soit détaillé afin de démontrer la pleine compatibilité avec le Schéma Directeur Régional « Île-de-France 2030 » approuvé par décret en décembre 2013.

2) 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.151-12 du code de l'urbanisme)

La commission recommande d'encadrer davantage 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 un seuil maximal exprimé en m² et un plafond exprimé en pourcentage d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

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

(L.151-13 du code de l'urbanisme)

L'avis est **défavorable** sur les STECAL NL1 et NL2, dans l'attente de revoir leur délimitation et leur règlement lors d'une procédure ultérieure.

L'avis est **favorable** sur le STECAL N* situé sur le secteur du château de la Boissière, **sous condition de réduire la superficie du secteur**, classé en N* sur 13 ha au PLU arrêté.

L'avis est **favorable** sur les quatre autres secteurs N*.

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

(L.151-11 du code de l'urbanisme)

L'avis est **favorable sous réserve** d'encadrer davantage les destinations autorisées et de préciser sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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. Celui-ci ne devra pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

À Évry, le **27 SEP. 2017**

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>