



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 10 septembre 2015

Avis sur le PLU de la commune de Nozay

La commune de Nozay présente à la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 21 mai 2015.

L'INAO sera amené à participer au vote, des parcelles étant exploitées en agriculture biologique.

Après délibération, par :

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

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 défavorable** au projet de PLU présenté.

Observations :

La commission constate que l'agriculture a été prise en considération durant l'élaboration du PLU. L'étude de la circulation des engins agricoles et la volonté de limiter l'ouverture à l'urbanisation de certaines surfaces (zone d'activité de La Butte) sont appréciées.

Cependant, le projet PLU présente, au Petit Gobert, une consommation d'espace agricole dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas compatible avec les documents supra-communaux (Schéma Directeur Régional d'Île-de-France). Ce seul point suffit à motiver l'avis défavorable de la commission.

La commission émet également les réserves suivantes :

- Un sous-zonage Ab de 86 ha autorisant les activités de loisirs et les jardins familiaux est envisagé. Or, en zone agricole, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles (R.123-7, du code de l'urbanisme).

Inscrire des possibilités d'implantation d'activité de loisirs sur une zone agricole aussi étendue n'apparaît pas respecter l'esprit des textes. Seuls des jardins familiaux conçus comme des équipements collectifs sur une emprise modeste correspondraient à un usage du sol compatible avec le code de l'urbanisme. De surcroît, en raison du mitage constaté dans ce secteur géographique, il paraît opportun de limiter toute possibilité d'obtenir une autorisation de construire, même pour des cabanes, qui dérogerait à l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

.../...

- La commission regrette le caractère inconstructible du sous-zonage Ac qui pénalise sans justification apparente les projets agricoles. Ce règlement limite les possibilités d'installation de jeunes agriculteurs qui se voient alors dans l'obligation de rechercher des territoires ou communes plus accueillantes pour leurs activités.

- La commission constate que le projet de PLU prévoit de détruire des parcelles en agriculture biologique (zone de Villarceaux, Petit Gobert, La Butte). La commission prend acte de la volonté de compensation de la perte de surfaces agricoles, mais souligne également les pertes économiques que représenterait pour l'exploitant un tel déplacement d'activité. Ce dernier ne pourra exploiter sur les nouveaux secteurs qu'après trois ans de conversion en agriculture biologique de la parcelle reçue en compensation. De surcroît, certaines parcelles, consommées en partie, seront plus difficilement exploitables et perdront leur fonctionnalité (taille et géométrie problématiques), provoquant ainsi une consommation d'espaces agricoles au-delà de l'emprise elle-même.

- La commission exprime sa crainte que les projets d'urbanisation prévus par le PLU ne suffisent pas à respecter les dispositions de l'article 55 la loi SRU qui exigent au moins 25% de logements sociaux à l'horizon de 2025, la densification des constructions projetées étant trop faible. Le projet de PLU est susceptible de porter en germe une future consommation d'espaces agricoles. La commission formule donc des réserves sur l'équilibre général du PLU, insuffisamment dense et consommateur d'espace.

- La commission constate que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Villarceaux contient un boisé classé comme Espace Naturel Sensible. La commission se demande si le projet d'aménagement ne serait pas susceptible d'avoir un impact significatif sur cet Espace Naturel Sensible.

2) Avis sur les STECAL

(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 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 dans l'objectif de maintenir une protection convenable des espaces agricoles, naturels et forestiers.

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

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

Sans objet.

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>