



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](mailto:ddt-sea@essonne.gouv.fr)

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

Séance du 4 février 2016

### **Avis sur le PLU de la commune de Milly-la-Forêt**

La commune de Milly-la-Forêt présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 7 avril 2015.

A 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.112-1-1 du code de l'urbanisme)

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

#### **Observations :**

- La commission regrette que les données du projet de PLU arrêté n'aient pas été réactualisées depuis le lancement de la procédure de son élaboration. Le PADD et les données mentionnées dans le PLU sont en effet pour certaines très anciennes.
- La commission note que les projets de logements encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent des densités inférieures ou égales au seuil minimal mentionné dans la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. La commission estime que la densification étant insuffisante, la démonstration du besoin d'étendre la surface urbanisée, notamment sur une surface de 10,33 ha sur la zone 3AU n'est pas justifiée. Par conséquent, la commission souhaite que cette zone soit reclassée en agricole (zone A).
- La commission recommande de revoir la rédaction du règlement des zones A et N, notamment sur la référence à la Surface Minimale d'Installation (SMI) abrogée depuis juillet 2015 et d'autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone A. Les exploitations forestières ne sont en revanche pas admises en zone A.
- La commission aurait souhaité qu'un plan de circulation des engins agricoles et des grumiers soit présenté dans le projet de PLU arrêté.
- La commission regrette que le diagnostic agricole apparaisse partiel, observant en particulier qu'il n'est fait ni mention de l'entreprise Darbonne Aromatiques, ni du développement des activités de maraîchage.
- La commission rappelle la nécessaire prise en compte des zones humides et de la bonne gestion de la rivière École que le projet de PLU pourrait traiter plus explicitement.
- La commission regrette que la fraction du territoire constructible pour les exploitations agricoles soit trop restreinte. Elle souhaite que des projets d'installations d'exploitation agricole puissent être rendus possibles. La commission observe que le projet d'AMAP cité parmi les objectifs du PADD s'inscrive en réalité sur une zone inconstructible.
- La commission regrette que les exploitations en place ne bénéficient pas toutes de possibilités d'évolution, au minimum de pouvoir construire des bâtiments agricoles autour de leur siège d'exploitation. Cette observation concerne également le centre équestre de la Maison Blanche. La commission recommande, a minima, d'appliquer un sous-zonage identique pour toutes les exploitations agricoles déjà existantes de la commune.

- La commission regrette que le document ne soit pas matériellement abouti et note en particulier plusieurs erreurs graphiques et oublis (limite de la zone Ub au sud-ouest du bourg non homogène selon les documents, limite de la forêt domaniale non continue, lisières d'inconstructibilité des massifs de plus de 100 ha et bande d'inconstructibilité de l'« amendement Dupont » non reprises en intégralité...).

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

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

La commission estime que le nombre de STECAL est trop élevé sans que la commune ne démontre leur caractère exceptionnel.

La commission s'interroge sur le choix de l'outil STECAL dans les zones A, semblant peu adapté aux cas concernés :

- Les STECAL Ab, hors site de l'entreprise BAYER, positionnés sur certains sièges d'exploitation agricoles, présentés comme des STECAL par la commune en séance paraissent relever de simples sous-zonages de zone A. La commission émet un avis défavorable sur ces STECAL. Des sièges d'exploitation ont leur place en zone A et ne justifient pas la mise en œuvre d'un STECAL, dont l'usage reste exceptionnel.
- La commission invite la commune à modifier le règlement du STECAL Ab apposé sur le site de l'entreprise Bayer. En effet, cette entreprise n'étant pas une exploitation agricole, mais aussi un centre de recherche, le règlement Ab actuel proposé ne lui permettrait pas d'envisager d'extension.
- Le STECAL Ad, correspond à l'extension de l'entreprise Darbonne Aromatiques. La commission émet un avis défavorable sur le STECAL Ad. En effet, il semble plus cohérent que l'extension envisagée soit soumise au même type de zonage que celui de l'entreprise. La commission regrette l'absence de traduction réglementaire de l'existence d'un corridor écologique inscrit au SDRIF et au SRCE afin de permettre la circulation de la grande faune.

En revanche, l'outil STECAL pourrait être envisagé dans le cas du sous-zonage NI, correspondant aux emplacements du camping et du complexe hôtelier, dont le règlement excède les possibilités d'un règlement de zone N. Il s'agit donc nécessairement de STECAL. La commission émet un **avis favorable** sur les STECAL NI, non présentés comme des STECAL mais dont le règlement correspond à l'outil STECAL.

## **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.151-12 du code de l'urbanisme)

La commission recommande d'encadrer explicitement 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 m<sup>2</sup> et un plafond exprimé en pourcentage du bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

## **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 condition impérative qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'exploitation agricole sur le site concerné. Cette disposition doit être insérée au règlement de zone A.

Il est rappelé que la CDPENAF devra être saisie pour avis conforme lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui matérialiseront les changements de destination.

Le président de la CDPENAF,

  
18 MARS 2016  
Olivier de SORAS

*Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'Etat 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>