



PRÉFÈTE 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 12 mai 2016

Avis sur le PLU de la commune de Montlhéry

La commune de Montlhéry présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 15 mars 2016.

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

La CDPENAF émet un avis réservé, sur le projet de PLU présenté, avec les réserves ci-après :

La commission exprime sa crainte qu'au vu des objectifs quantitatifs et de densification du tissu urbain définis par le projet de PLU, la commune de Montlhéry ne parvienne pas à respecter les dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui exigent au moins 25 % de logements sociaux à terme ; auquel cas le projet de PLU présenté serait susceptible de porter en germe une future nouvelle consommation d'espaces agricoles.

La commission recommande de revoir le règlement de zone agricole, notamment en supprimant la référence à la Surface Minimale d'Installation (SMI), abrogée depuis juillet 2015. D'autre part, le règlement, trop permissif, autorise les constructions « à usage agricole » alors que le code de l'urbanisme restreint la possibilité aux « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (art. R. 151-23 du code de l'urbanisme).

La commission recommande l'intégration d'un plan des circulations des engins agricoles et grumiers, pour s'assurer que les agriculteurs exploitant des terres situées sur la commune et sur les communes voisines puissent aisément circuler.

Observations :

- La commission note le diagnostic agricole réalisé mais demande que seules les données anonymes des exploitations agricoles soient diffusées, notamment lors de l'enquête publique.
- La commission s'interroge sur la densité brute finale en logements du projet de la Plaine. Elle relève une ambiguïté sur la consommation affichée : en effet, des noues paysagères, bassins et un établissement scolaires présentés en page 9 du PADD semblent s'ajouter aux 7,5 ha déclarés par ailleurs dans le PLU.

- La commission relève la consommation de 6000 m² d'espaces agricoles prévue par l'emplacement réservé n°8 pour la construction d'un parking, et souhaite que cette artificialisation d'espace agricole apparaisse clairement comme telle dans le PLU. La commission regrette que la consommation totale sur la commune soit au finale supérieure à objectif annoncé dans le PADD.
- La commission regrette que le rapport de présentation fige le devenir de l'agriculture communal en ne laissant la possibilité qu'à un seul type d'agriculture d'exister. Elle rappelle que lorsque un exploitant part à la retraite, le repreneur peut avoir un projet agricole différent de son prédécesseur.
- La commission recommande de classer les parcelles cultivées et déclarées à la Politique Agricole Commune en zone agricole. La commune se doterait ainsi d'outils comme la possibilité de préemption par la SAFER, dont la mise en œuvre est plus aisée en zone agricole qu'en zone naturelle. La préemption de la SAFER limite le risque de mitage en garantissant le maintien d'une activité agricole sur ces terrains lors de changement de propriétaires.

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 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 un seuil maximal exprimé en m² et un plafond exprimé en pourcentage du 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)

La commission émet un **avis favorable** sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées présentés.

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

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

Sans objet.

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>