



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 6 octobre 2017

Avis sur le PLU de la commune de Prunay-sur-Essonne

La commune de Prunay-sur-Essonne présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 21 juin 2017.

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 souligne la réalisation d'un diagnostic agricole comprenant un plan des circulations agricoles et la bonne prise en compte de la problématique de ruissellements dans le projet de PLU présenté.

Après délibération et vote sur la proposition présentée, par :

- 10 voix pour,
- 2 voix contre,
- 1 abstention ;

la CDPENAF émet un **avis favorable**, sur le projet de PLU présenté, **avec les réserves suivantes :**

La commission encourage la commune à augmenter les surfaces constructibles aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, qui ne représentent que 4 % de la zone agricole, ce qui freine les possibilités d'installations de nouveaux agriculteurs ou de futurs projets agricoles sur le territoire communal. Parallèlement, la commission est attentive à la localisation des surfaces constructibles aux bâtiments agricoles, en particulier vis-à-vis de la préservation des cônes de vue paysagers et de la problématique de ruissellements.

La commission s'interroge sur l'intégration d'un bâtiment agricole en zone urbaine pour la réalisation de logements alors qu'il est actuellement inclus dans un secteur dédié à l'activité agricole comprenant un silo. Ce passage en zone U interroge alors que la constructibilité de la zone A est limitée.

La commission relève le souhait d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle recommande d'augmenter la densité en logements prévue dans ces secteurs, afin de ne pas laisser présager de consommations futures d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, l'absence d'aggravation de la problématique de ruissellements constitue un point d'attention fort de la commission : l'utilisation de techniques de constructions adaptées pourrait être envisagée sur ces secteurs contraints.

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)

À l'unanimité, l'avis est **défavorable**. La commission s'interroge sur le caractère permissif du règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation en zone naturelle, en particulier sur la superficie maximale autorisée de 100 m² pour les annexes d'habitation.

La commission recommande d'encadrer davantage les possibilités d'extension ou d'annexe des habitations existantes en zone N qui ne seraient ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ni d'intérêt collectif.

La commission recommande de fixer, en complément du seuil maximal exprimé en m², 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)

Sans objet.

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

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

La commission note une incohérence entre le règlement et le plan de zonage sur l'ouverture de possibilités de changement de destination pour des bâtiments. En effet, le bâtiment concerné est situé en zone agricole alors qu'il n'est possible de changer de destination qu'en zone naturelle selon le règlement du PLU.

À l'unanimité, l'avis est **favorable** sur le bâtiment identifié comme pouvant changer de destination sur le plan de zonage.

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 **25 OCT. 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>