



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 9 novembre 2017

Avis sur le PLU de la commune de Breux-Jouy

La commune de Breux-Jouy présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 24 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 CDPENAF émet un **avis défavorable**, sur le projet de PLU présenté.

La commission salue le propos de M. le Maire Adjoint qui souhaite, dans le futur, favoriser le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour augmenter la cohérence de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'intercommunalité.

Les principales réserves sont les suivantes :

La commission s'interroge sur la prise en compte de l'augmentation de la circulation en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU en extension du bourg de Jouy pour la construction de logements. Elle encourage la commune à retravailler le projet de PLU sur ce secteur qui comprend une ouverture à l'urbanisation dont les proportions (emprise, forme) ne permettent pas d'assurer la compatibilité avec le Schéma Directeur Régional « Ile-de-France 2030 ». La commission note que la densité en logements prévue sur ce secteur à 20 logements par hectare pourrait être plus importante afin de ne pas laisser présager de consommations futures d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commission relève la création de plusieurs STECAL Nt sur des zones étendues et au règlement permissif. En effet, cela apparaît fragiliser les espaces naturels et forestiers de ces secteurs.

La commission s'interroge sur l'interdiction de construire des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles dans un périmètre de 200 m des zones urbaines et à urbanisées. Ce règlement pourrait engendrer un impact paysager important et contraindre l'installation d'une agriculture péri-urbaine de proximité (circuits courts, vente en direct à la ferme...) en lien avec l'éloignement des réseaux.

La commission relève que de nombreux secteurs cultivés sont classés en zones naturelles. Par ailleurs, la commission s'étonne de l'interdiction des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières dans le règlement de zone N, ce qui n'est pas cohérent avec la présence du centre équestre dans cette zone. La commission rappelle qu'un centre équestre est reconnu comme une exploitation agricole. Bien que des enjeux paysagers soient présents sur ces secteurs, l'autorisation de clôtures qualitatives strictement nécessaires à l'exploitation agricole pourrait venir compléter les possibilités d'implanter des haies vives.

La commission note la levée de protection en espaces boisés classés de boisements situés dans le bourg de Jouy. La commission est attentive sur le maintien de bosquets au sein de la ville en accompagnement de la densification, en lien avec la nature du sol et avec la présence d'une nappe phréatique perchée.

La commission recommande d'intégrer dans le PLU un plan de circulation des engins forestiers et agricoles pour que les agriculteurs exploitant des terres situées sur la commune et sur les communes voisines puissent aisément circuler (du siège d'exploitation aux parcelles et du siège d'exploitation aux silos) et afin d'assurer la prise en compte de leurs déplacements lors d'aménagements immobiliers ou mobiliers.

La commission note la présence d'un diagnostic agricole réparti au sein de deux parties distinctes du rapport de présentation : le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement. Un éventuel regroupement de ces éléments augmenterait la lisibilité du diagnostic agricole communal.

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)

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 agricole, qui autorise jusqu'à 50 m² de surface plancher. Elle recommande de diminuer les possibilités ouvertes par le projet de règlement des zones naturelles, en particulier sur le seuil de 30 % maximal de surface plancher supplémentaire pour les extensions d'habitation qui est couplé à une surface plancher totale maximale autorisée de 110 m².

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 **favorable** sur le secteur Ne et **défavorable** sur les secteurs Nt.

La commission recommande de diminuer la délimitation des secteurs Nt, qui représentent au total 29 hectares d'espaces situés en zones naturelles, sans un encadrement suffisant. En effet, sur ces espaces, le règlement autorise l'hébergement hôtelier et touristique sans limitation d'emprise au sol.

En particulier, l'implantation de deux STECAL Nt sur des espaces boisés situés à l'est du territoire communal n'est pas compatible avec la préservation du site, ni avec le Schéma Directeur Régional « Ile-de-France 2030 ».

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

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

Sans objet.

À Évry, le **04 DEC. 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>