



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 8 octobre 2015

Avis sur le PLU de la commune de Vauhallan

La commune de Vauhallan présente à la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2015.

Après délibération et vote sur le projet présenté, par :

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

la CDPENAF prononce 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 commission reconnaît le niveau de protection très élevé du territoire communal, avec notamment la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) et le site classé de la Vallée de la Bièvre.

Cependant, étant donné la réglementation très complexe des zones A et N, CDPENAF émet un avis **favorable sous condition expresse** de réécrire les règlements de zones A et N, sous-zonages inclus, pour en améliorer la lisibilité.

Dans cette perspective, la commission émet les recommandations et les observations suivantes :

Recommandations

- La commission regrette le classement systématique des bosquets en zone agricole en Espace Boisé Classé, sans réflexion sur l'intérêt et la protection que ce classement apporte. La protection assurée par la ZPNAF en zone A, établie par décret en Conseil d'État, instituant des règles spécifiques détaillées dans le code de l'Urbanisme, semble être une protection suffisante. La commission alerte la commune qu'un classement en Espace Boisé Classé compromet l'exercice d'un droit de préemption de la SAFER, et peut amener des complications pour lutter contre le mitage. En particulier, le classement de l'ancienne pépinière agricole au lieu-dit « les vieux villes » en Espaces Boisés Classés est à supprimer ;

- La commission regrette que la bordure de la rigole située au nord de la commune, n'ait pas de règlement associé dans le projet de PLU présenté. Cet oubli doit être corrigé ;

.../...

– Dans l'article 13 du règlement de zone A, la commission regrette la formulation suivante : « Les bâtiments techniques agricoles, y compris les serres, doivent être masqués par une rangée d'arbres ou d'arbustes ». Si les bâtiments en zone A doivent être intégrés harmonieusement au paysage, le règlement en zone réservée à l'agriculture ne doit pas s'opposer à l'usage agricole des parcelles et bâtiments (respect des drains, luminosité des serres, accès aux bâtiments et aux parcelles...).

Observations

- La commission observe que le sous-zonage Ac, centré sur la ferme Prot, réduit les possibilités de reprise agricole, par exemple, en maraîchage ou élevage. La commission souhaite que la commune ne rédige pas le règlement Ac en fonction des seules activités des habitants actuels (habitation et petit centre équestre), mais se projette dans l'avenir, et n'interdise pas un éventuel changement de production agricole ;
- La commission s'étonne d'un projet de rucher à proximité de sentiers pédestres, en zone Nj ;
- La commission rappelle que le classement Espace Boisé Classé (EBC) doit être motivé, et qu'il n'a pas vocation à doubler systématiquement le droit commun, ni les protections spécifiques aux sites classés ou à la ZPNAF. La commission constate le déplacement de l'EBC de l'Abbaye par rapport au POS, suite à un repérage des boisements par photo aérienne, et s'interroge sur la pertinence de ce nouveau tracé.
- La commission s'interroge sur les possibilités d'entretien de la zone humide située à proximité du stade. Cette zone humide est entourée d'un Espace Boisé Classé, qui risque de favoriser le boisement plutôt que la zone humide, et d'entraîner une dégradation de cette zone humide pourtant à préserver.

2) Avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

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

La commission émet un **avis défavorable** sur les treize STECAL identifiés dans le projet de PLU présenté. Les STECAL Ne et Nj n'autorisent que les équipements d'intérêt collectif, ce qui est autorisé de droit commun en zone N. Un simple sous-zonage est donc à préférer dans ces zones.

Les STECAL Nb : l'outil STECAL n'est pas nécessaire si seules les « extensions et annexes d'habitations existantes » sont autorisées et encadrées (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme). Un sous-zonage suffit.

Le STECAL Ac n'est pas compatible avec l'identification d'un bâtiment comme pouvant changer de destination (voir point 4)).

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 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 : limitation en pourcentage de surface plancher autorisée par rapport à l'existant à la date du PLU et limitation en surface brute créée.

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

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

L'avis est **favorable**.

Il est rappelé que la CDPENAF devra rendre un avis conforme à tout projet matérialisant le changement de destination.

Le président de la CDPENAF,

16 OCT. 2015

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>