

 <p><b>PRÉFET DE L'ESSONNE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p align="center"><b>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers</b></p> <p align="center"><b>Commission du 6 décembre 2024</b></p>	<p align="center">Direction départementale des territoires</p> <p align="center">Évry-Courcouronnes, le 27/12/2024</p>
---	--	--

## Avis sur le PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon

La commune de Saint-Germain-lès-Arpajon a saisi la CDPENAF le 3 octobre 2024 sur le projet de PLU arrêté, par délibération du conseil municipal, la 19 septembre 2024.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, à l'unanimité, la CDPENAF émet un **avis défavorable**.

Elle prononce les avis suivants sur :

### **1) La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** (L.153-16 du code de l'urbanisme)

La commission :

- interroge l'utilisation de l'ensemble des capacités de consommation d'ENAF au titre du SCoT et du SDRIF conjuguée à une forte consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 ;
- alerte sur la perte de fonctionnalité des parcelles reclassées en zone A par rapport à leur enclavement au sein d'une zone industrielle. Ainsi, se pose la question de la pérennité agricole de cette parcelle difficilement accessible pour être mise en culture ;
- demande à la commune de revoir le zonage de la parcelle au Nord du collège de N en A afin de refléter la réalité du terrain ;
- interroge sur la densité de l'opération du secteur gare et rappelle qu'il convient de respecter le minimum imposé par le SDRIF ;
- alerte sur le secteur de l'ER 1 du cimetière qui n'est pour le moment pas prévu au SCoT. Pour permettre la réalisation de ce projet, il conviendrait :
  - de justifier le choix de l'emplacement au sein du rapport de présentation notamment en termes d'alternative sur d'autres espaces de la commune ;
  - de réfléchir à une réduction de l'emprise ;
  - de demander un écrit à Cœur d'Essonne validant ce projet de future extension qui serait intégré dans la révision du SCoT afin de sécuriser le projet ;
- demande de justifier que l'emplacement de l'ER 2 est plus adapté à la réalité du terrain que ce qui était prévu dans la carte des consommations du SCoT ;
- interroge sur l'opportunité de réalisation de l'ER 7 sur un espace en zone N occupé illégalement et classé en EBC ;

### **2) Le règlement en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

(L.151-12 du code de l'urbanisme)

La commission, dans le cas règlement de la zone A :

- alerte sur la limite de constructibilité fixée à 15 % d'unité foncière qui exclut notamment les projets de maraîchage et de serre. La CDPENAF demande donc de modifier le règlement en précisant a minima une rédaction « hors projet de serre » ;
- de plus, dans le rapport de justification (p. 121), le coefficient de pleine de terre est de 20 %, alors que ce n'est pas mentionné dans le règlement de la zone A. La CDPENAF demande de ne pas mettre en place cette règle et de mettre en cohérence les documents ;
- demande de modifier le règlement en indiquant une SMA minimum de 1,5/2.

### **3) Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées**

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

La commission :

- demande des justifications plus précises vis-à-vis de l'usage des futurs STECAL notamment dans le cas des secteurs N3 et N1 où l'emprise au sol est jugée trop importante ;
- alerte sur l'existence du secteur N4 présent seulement dans l'évaluation environnementale (p. 147) ;
- demande de revoir la rédaction du règlement du zonage Ngdv qui permet de construire un hébergement alors qu'il s'agit de zone naturelle.

### **4) Les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination**

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

Sans objet.

### **4) Les autres points relevés**

La commission :

- demande de mettre à jour le diagnostic agricole ainsi que le plan de circulation des engins agricoles. Pour information, il existe un plan de circulation réalisé par Cœur d'Essonne Agglomération ;
- préconise de mettre en cohérence l'OAP TVB avec le SRCE ainsi que le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération en :
  - retranscrivant les corridors à restaurer et à fonctionnalité réduite ;
  - prenant en compte les corridors à restaurer et à préserver que le SCoT identifie mais dont l'OAP ne mentionne que la dimension de protection ;
  - intégrant la notion de corridor écologique à restaurer dans le secteur n°5 d'étude correspondant à la section sud de l'OAP RN20 comme indiqué dans le SCoT ;
  - identifiant les surfaces en réservoirs de biodiversité de niveau 1 et 2 du SCoT dans l'OAP et dans le plan zonage comme des espaces paysagers à préserver (EVP) ;

- recommande de revoir la protection d'alignements d'arbre le long de la RN20 en cohérence avec la réalité du terrain (suppression au Sud de la commune de part et d'autre de la voie jusqu'à la rue de l'avenir et au Nord côté Ouest de la RN20) ;
- recommande d'identifier en « arbre d'alignement » la parcelle AD 16.

À Évry-Courcouronnes, le

La présidente de la CDPENAF,



Mme Marine de TALHOUËT

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-et-foret/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espaces-agricole-forestier-ou-naturel>