



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Agriculture et du Développement Rural
Secrétariat de la CDPENAF

Tél : 01 60 56 73 00

Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale
des territoires

Vaux-le-Pénil, le 18 octobre 2024

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Président,

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du Pays de Fontainebleau a été arrêté par délibération du conseil communautaire 27 juin 2024.

Par courrier, réceptionné le 19 juillet 2024, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers et du L151-13 du même Code pour la création de STECAL.

La commission s'est réunie, le jeudi 17 octobre 2024 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Monsieur Michael GOUE, Vice-Président à l'urbanisme, de Monsieur Emilien MOUTAULT, Chef de projet PLUI et de Monsieur Pierre HIAULT, directeur d'études du cabinet CITADIA, représentant votre bureau d'études.

Après avoir présenté le territoire et ce projet de PLUI qui couvre les 26 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, vous avez pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

La commission a rendu au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLUI du Pays de Fontainebleau :

(1) un avis défavorable sur le zonage agricole et son règlement. En effet, 91 % de la surface agricole du territoire est zonée en Ap, rendant le maintien et le développement de l'activité agricole impossible sur le territoire. La commission estime ainsi que le PLUI est trop restrictif en matière de constructibilité agricole. Il convient de desserrer la contrainte en rendant constructibles plus de secteurs agricoles afin que l'activité puisse évoluer, se développer et se diversifier.

Par ailleurs, seuls 11 bâtiments agricoles sur 115 sont actuellement identifiés comme susceptibles de changer de destination. La commission estime qu'il convient d'intégrer un nombre plus important de bâtiments susceptibles de changer de destination, en particulier, les bâtiments anciens en pierre qui ne sont plus adaptés à l'agriculture moderne.

Enfin, la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles est à porter à 15 m compte tenu de la taille du matériel actuel.

Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

(2) un avis favorable assorti des réserves expresses suivantes sur le reste du projet de PLUI :

- supprimer les zones U en Natura 2000 au profit d'un zonage N ;
- clarifier les conclusions de l'étude sur les incidences NATURA 2000 pour démontrer l'absence d'incidences ;
- mieux représenter les zones humides avérées. Les zones humides potentielles ne sont en revanche pas à matérialiser sur les plans de zonages ;
- retirer les emplacements réservés en forêt de protection et en lisière ;
- mieux matérialiser les limites de la forêt de protection ;
- revoir, corriger et compléter les erreurs de lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
- revoir la matérialisation des cours d'eau ;
- revoir la répartition des secteurs A et N en les reclassant en fonction de la réalité du terrain. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole doivent être classées en A (prairies et vergers compris). Les espaces boisés et naturels doivent être classés en N ;
- revoir la rédaction en zone A du paragraphe autorisant la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Il convient de reprendre la rédaction de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme : « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production... ». Ces constructions devront être soumises à l'avis de la CDPENAF ;
- revoir en zone A, les dispositions sur la sous-destination « autres hébergements touristiques ». Ils doivent être réalisés par réutilisation et changement de destination des bâtiments agricoles existant. Aucune nouvelle construction ne peut admise en zone agricole pour cet usage ;
- les silos de coopératives agricoles, classés en A sont à reclasser en UX et/ou AUX pour leur permettre d'évoluer. Ils sont réglementairement considérés comme une activité commerciale et industrielle ;
- revoir la répartition des secteurs Nj qui sont parfois incohérents avec l'existant (parcellaires identifiés comme « terres labourées » ou « espaces de prairie ») ;
- restreindre les destinations et les surfaces de constructions autorisées dans le règlement du secteur NI qui est trop permissif ;
- revoir la répartition des secteurs Ue et Ne. Mettre en Ne les secteurs d'équipements non imperméabilisés ;
- permettre l'exploitation forestière sous condition en zone Ne.

La commission recommande également :

- de finaliser la réalisation d'un schéma des circulations agricoles identifiant les difficultés et points de blocages à l'échelle du PLUI ;
- d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).

Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur



Laurent BEDU

**PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau :
mémoire en réponse à l'avis de la CDPENAF sur le PLUi arrêté**

	OBSERVATIONS	PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER DE PLUi
I.	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	
I.1.	La commission a rendu au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLUi du Pays de Fontainebleau : (1) un avis défavorable sur le zonage agricole et son règlement. En effet, 91 % de la surface agricole du territoire est zonée en Ap, rendant le maintien et le développement de l'activité agricole impossible sur le territoire. La commission estime ainsi que le PLUi est trop restrictif en matière de constructibilité agricole. Il convient de desserrer la contrainte en rendant constructibles plus de secteurs agricoles afin que l'activité puisse évoluer, se développer et se diversifier. Par ailleurs, seuls 11 bâtiments agricoles sur 115 sont actuellement identifiés comme susceptibles de changer de destination. La commission estime qu'il convient d'intégrer un nombre plus important de bâtiments susceptibles de changer de destination, en particulier, les bâtiments anciens en pierre qui ne sont plus adaptés à l'agriculture moderne. / Enfin, la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles est à porter à 15 m compte tenu de la taille du matériel actuel.	Les zones A (agricoles constructibles) représentent 1 019 ha destinées aux constructions agricoles. La CA du Pays de Fontainebleau a mené une concertation avec les exploitants agricoles (2 réunions publiques) qui s'est prolongée en communes. Chaque exploitant a pu exprimer ses besoins. La concertation a d'ailleurs permis de doubler les surfaces agricoles constructibles par rapport aux premières propositions. Ces zones A ont été délimitées en prenant en compte les protections environnementales, les cônes de vue, la qualité paysagère des entrées de village et les silhouettes villageoises des bourgs ruraux. A noter qu'à la demande d'un conseil municipal et pour répondre à l'activité d'élevage équin principalement, il est retenu la proposition d'ajouter un secteur agricole destiné aux activités d'élevage dans des prés, tout en limitant la constructibilité (hauteur, densité, emprise au sol) pour permettre principalement des abris pour animaux. La réflexion sur le changement de destination des bâtiments agricoles se poursuit. Plusieurs d'entre eux ont été ajoutés. Cependant, de nombreux sièges d'exploitation sont déjà classés en zone U lorsqu'ils sont insérés dans le bourg ancien. Ils peuvent donc changer de destination dans les limites de celles autorisées dans la zone. D'autres ont déjà changé de destination. Il n'est pas prévu de faire évoluer la hauteur maximum des bâtiments agricoles. La hauteur de 12m permet le stockage de matériaux, engins et produits agricoles. Par ailleurs, il est rappelé que les installations ponctuelles (de type silos, élévateurs...) pourront atteindre les 15m.
I.2.	(2) un avis favorable assorti des réserves expresses suivantes sur le reste du projet de PLUi : • supprimer les zones U en Natura 2000 au profit d'un zonage N ; • clarifier les conclusions de l'étude sur les incidences NATURA 2000 pour démontrer l'absence d'incidences ;	La superposition des zones urbaines et de la zone Natura 2000 relève notamment de plusieurs facteurs : délimitation initiale de la zone Natura 2000 comprenant des constructions existantes, constructions légales dans la zone Natura 2000 ayant subi une étude d'incidences... Un certain nombre de zones urbaines des PLU actuels sont donc classées en zone Natura 2000. Cela concerne notamment des constructions et

	• mieux représenter les zones humides avérées. Les zones humides potentielles ne sont en revanche pas à matérialiser sur les plans de zonages ; • retirer les emplacements réservés en forêt de protection et en lisière ; • mieux matérialiser les limites de la forêt de protection ; • revoir, corriger et compléter les erreurs de lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ; • revoir la matérialisation des cours d'eau ; • revoir la répartition des secteurs A et N en les reclassant en fonction de la réalité du terrain. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole doivent être classées en A (prairies et vergers compris). Les espaces boisés et naturels doivent être classés en N ; • revoir la rédaction en zone A du paragraphe autorisant la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Il convient de reprendre la rédaction de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme : « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production... ». Ces constructions devront être soumises à l'avis de la CDPENAF ; • revoir en zone A, les dispositions sur la sous-destination « autres hébergements touristiques ». Ils doivent être réalisés par réutilisation et	aménagements liés aux autoroutes, aux activités économiques, à l'enseignement, aux services de secours et à certains terrains comportant des constructions d'habitations. Le PLUi ne permet cependant pas d'étendre ces zones urbaines au sein de la zone Natura 2000. Il ne fait que reconnaître l'existant. A noter qu'une partie de ces zones urbaines sont couvertes par une autre protection (EBC par exemple à Achères-la-Forêt). Cependant, des protections (Zones N, EBC, EVP aménageable...) seront ajoutées sur certains secteurs non-construits principalement lorsqu'ils constituent des fonds de jardins. Les zones humides avérées délimitées par la DRIEAT et le SEMEA seront reprises pour être protégées par la prescription graphique correspondante dans les zones A et N. En zone urbaine, un rappel au code de l'environnement sera ajouté pour les projets impactant plus de 1 000m² de zone humide. Les zones humides potentielles seront retirées du règlement graphique. Une carte les représentant pourra être annexée au rapport de présentation. Les emplacements réservés correspondants seront retirés hormis ceux qui sont compatibles avec la lisière de la forêt. La forêt de protection fera l'objet d'un contour plus prononcé. Les lisières des massifs boisés de plus de 100ha seront corrigées. Les cours d'eau seront matérialisés dans le règlement graphique. Une clarification plus précise des zones A et N sera effectuée en fonction de l'occupation du sol réelle. Les données du Registre Parcellaire Géographique aideront à classer les différents terrains. L'article du code de l'urbanisme sera repris et la sous-destination "artisanat et commerce de détail" sera interdite sauf lorsque le bâtiment est autorisé à changer de destination. La sous-destination "autres hébergements touristiques" sera interdite en zone A. Les chambres d'hôtes et meublés de tourisme seront autorisés dans les bâtiments repérés au document graphique où le changement de destination est autorisé.
--	--	---

	changement de destination des bâtiments agricoles existant. Aucune nouvelle construction ne peut admise en zone agricole pour cet usage ; - les silos de coopératives agricoles, classés en A sont à reclasser en UX et/ou AUX pour leur permettre d'évoluer. Ils sont réglementairement considérés comme une activité commerciale et industrielle ; - revoir la répartition des secteurs Nj qui sont parfois incohérents avec l'existant (parcellaires identifiés comme « terres labourées » ou « espaces de prairie ») ; - restreindre les destinations et les surfaces de constructions autorisées dans le règlement du secteur NI qui est trop permissif ; - revoir la répartition des secteurs Ue et Ne. Mettre en Ne les secteurs d'équipements non imperméabilisés ; - permettre l'exploitation forestière sous condition en zone Ne.	Les silos des coopératives agricoles (Tousson, Perthes) classés actuellement en zone A seront classés en zone UXc autorisant les commerces uniquement liés à l'activité agricole. La coopérative agricole située à La Chapelle-la-Reine est déjà classée en zone UXc. La cohérence des zones Nj sera revue afin de prendre en compte les parcelles cultivées (donc classées en A ou Ap) mais aussi les terrains sans constructions (donc classés en N le plus souvent). Les règles du secteur NI seront revues : - soit le secteur sera classé en zone UL s'il est proche des parties urbanisées, raccordé aux réseaux et peu ou pas consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. - Soit, si le secteur est isolé et nécessite de nouvelles constructions liées aux activités de loisirs, de tourisme et d'activités sportives, des STECAL pourront être créés. - Soit le secteur sera classé en N si aucun besoin de construction n'est nécessaire. La clarification des zones Ne et Ue sera réalisée avec les critères suivants : - Passage en zone UE (ou dans un secteur UE1 plus adapté) pour les secteurs présentant un caractère urbain ou très artificialisé - Maintien en Ne des secteurs à dominante naturelle dans lesquels existent des équipements légers ne nécessitant pas d'évolution, avec ajout d'un STECAL si besoin d'extension ou de construction nouvelle - Passage en zone N en l'absence de besoin ou si nécessité particulière de protection. En outre, la création de logement sera interdite en Ne. L'exploitation forestière sera autorisée en zone Ne.
I.3.	La commission recommande également : - de finaliser la réalisation d'un schéma des circulations agricoles identifiant les difficultés et points de blocages à l'échelle du PLUi ; - d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).	Un schéma de circulation des engins agricoles est en cours de réalisation. Sa version finalisée sera jointe au dossier de PLUi approuvé. Les rappels règlementaires sur les nuisances lumineuses seront ajoutés dans le règlement écrit. Ces mentions apparaissent déjà dans l'OAP thématique "continuités écologiques, biodiversité et paysage" afin de réduire la pollution lumineuse (p. 62 et 63). Les ripisylves ne doivent pas être éclairées.