



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE ECONOMIE AGRICOLE
Cellule de suivi des structures et du foncier agricole

Affaire suivie par :
Christine GROLLEAU
Tél. : 01.60.76.32.42
Fax. : 01.60.76.33.81
mél : ddt-sea@essonne.gouv.fr

Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

Séance du 23 mai 2013

Avis n° 1

N/réf : SEA/130 299

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Boullay-les-Troux

Le projet de PLU arrêté est présenté à la commission par M. VIGOT, maire de Boullay-les-Troux

L'avis est déclaré favorable sous conditions

Avis défavorable : 0

Abstention : 0

Avis favorables sous conditions : 8 (6 présents + 2 pouvoirs)

Commentaire : l'avis est favorable sous conditions.

La commission estime que la consommation d'espace est modérée et maîtrisée. Le tissu urbain a fait l'objet d'une étude visant à favoriser l'urbanisation par comblement préférentiel des dents creuses, avec un net objectif de densification par rapport au POS antérieur.

Cependant la comparaison avec un POS précédemment très consommateur de terrains agricoles, ne suffit pas à justifier une répartition déséquilibrée des espaces dans le futur document d'urbanisme.

La commission considère que que, dans le plan de zonage, d'une part, et dans le projet de règlement écrit, d'autre part, la traduction réglementaire des volontés exprimées dans le PADD est insuffisante. La commission regrette particulièrement le manque de garanties réglementaires apportées quant à la valorisation des fonciers endogènes et en extension pour lutter contre l'étalement urbain.

Sans changer l'esprit du projet, il est donc demandé d'en modifier les pièces réglementaires, qui seules sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

L'avis de la CDCEA est favorable sous les conditions suivantes :

-1- Cœur de village :

- imposer un niveau de densification élevé par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UBb en centre-ville sur Boullay-Village ;
- maintenir en AU le Nord de la zone AU1 ;
- valoriser les fonds de parcelle adjacents au Nord-Est de la zone AU1 et éventuellement les classer en zone AU3 à plus long terme ;
- réduire de 2 ha la zone AU1, au sud du cœur de village et imposer une densité de centre-bourg ;
- le sud de la zone AU1, quant à lui, est à reclasser en A (environ 1,8 à 2 ha, destinés au projet de maraichage), en cohérence avec l'OAP, afin de préserver l'essentiel de l'espace cultivé, à l'exception de sa partie Est, nécessaire au désenclavement du site ;
- augmentation des COS en cœur de village.

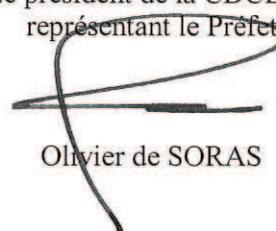
-2- Parcelles appartenant au ministère de l'intérieur :

- exclure de la zone agricole (A) les emprises du Ministère (bâti + antennes), dont un classement en zone Ue serait cohérent avec l'usage réel des surfaces.

-3- Hameau de « Boullay-Gare » :

- imposer un niveau de densification élevé en UBa dans le hameau de Boullay-Gare, situé à proximité de la commune des Molières, qui ne saurait être considéré comme un hameau isolé.

Le président de la CDCEA,
représentant le Préfet



Olivier de SORAS