



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

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

Affaire suivie par :
Christine Grolleau
Tél. : 01.60.76.32.40.
Fax. : 01.60.76.33.81
mél : ddt-sea@essonne.gouv.fr

N/réf : SEA/140 111

Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

Séance du 13 mars 2014

Avis n°1

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Soisy-sur-École

Le projet de PLU est présenté à la commission par M. BOULAT, Maire de Soisy-sur-École, Mme CHAPPOT, 1er adjoint au maire, M. ALARD, conseiller municipal et M. MARMIER, conseiller municipal, représentant le comité de pilotage du PLU.

L'avis est déclaré défavorable

Avis défavorables : 9 ;

Abstention : 0 ;

Avis favorable : 0.

Commentaire : La commission estime qu'il convient d'optimiser d'abord l'enveloppe urbaine, ce que n'autorise pas le règlement d'urbanisme dans sa rédaction actuelle, très restrictive, et de réduire les extensions au minimum.

La commission regrette l'absence de diagnostic, portant sur l'enveloppe urbaine existante, comprenant notamment l'identification des dents creuses et un bilan de la consommation des coefficients d'occupation des sols. Cela conduit à une urbanisation basée exclusivement sur de nouvelles consommations d'espace. Celles-ci s'élèvent à 4 % de la surface artificialisée de la commune, ce qui est incompatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, auquel appartient la commune.

1- Bilan des extensions et de la consommation d'espace

a) Plusieurs extensions sont prévues par le projet de PLU

Une première extension de 0,25 ha, sur une zone cultivée et déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC), pour le développement d'une activité déjà existante dans la commune. L'emprise d'abord envisagée par la commune a été réduite de moitié, à la demande des services de l'État et en concertation avec l'agriculteur concerné.

De plus, l'extension de l'entreprise étant prévue dans un secteur drainé, à cause de problèmes de ruissellement, il est impératif de veiller à restaurer les drains éventuellement déplacés lors des travaux d'extension.

Une deuxième consommation d'espace de 0,32 ha, classée en UB et présentée comme la correction d'une erreur matérielle du POS, est en fait une prise en compte de l'existant.

Ces deux extensions, modérées, apparaissent justifiées.

Ce n'est pas le cas d'une 3e extension de 2,2 ha, destinée principalement à la construction de logements, au niveau de « Bois Net », sur des terrains anciennement plantés de vergers ou des terres cultivées. La qualité du travail urbanistique sur cette dernière zone en collaboration avec le PNR et l'élaboration d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est reconnue. Mais cette extension paraît injustifiée, à raison de l'absence d'optimisation du tissu urbain existant.

b) Bilan de la consommation d'espace

Par ailleurs d'autres parcelles, actuellement cultivées et déclarées à la PAC (Politique Agricole Commune), sont destinées à l'urbanisation, mais n'ont pas été comptabilisées dans le bilan de la consommation d'espace. La CDCEA rappelle que l'ensemble des parcelles concernées par un projet d'urbanisation doivent être prises en compte et non pas seulement les nouvelles emprises par rapport au Plan d'Occupation des sols (POS). Le PLU est en effet l'expression de la volonté municipale actuelle et l'occasion de redimensionner l'ensemble des zones, en fonction des besoins. Ces parcelles agricoles, si elles ne correspondent pas à un projet, devront être reclassées en zone agricole.

2 - circulation des engins agricoles

La circulation des véhicules agricoles est difficile en plusieurs points de la commune, notamment au niveau du hameau de Beauvais, ce qui compromet l'accès à certaines parcelles. Des solutions devront être recherchées pour rétablir l'accès à ces parcelles, et pour cela, la concertation avec l'ensemble des agriculteurs concernés doit être poursuivie. La Direction Départementale des Territoires (DDT) est à la disposition de M. le Maire pour aider à contacter notamment les exploitants qui n'habitent pas à Soisy.

3 - Règlement de la zone A

Compte-tenu de la forte pression foncière que subit la commune, qui se traduit par des constructions ou aménagements indésirables et illégaux, la rédaction du règlement de zone A (et par ailleurs de zone N) doit être modifiée et adaptée au risque. En particulier, les haies et clôtures doivent correspondre à des aménagements ou installations de type agricole, à l'exclusion de tout mur opaque, sauf nécessité pour une exploitation agricole, à démontrer au cas par cas.

Le président de la CDCEA,
représentant le Préfet



Patrick BRIE

Cet avis de la CDCEA est publié sur le site des services de l'État en Essonne :

ATTENTION ! Nouvelle adresse :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Structures-Foncier-agricole-CDCEA/CDCEA/CDCEA-Comptes-rendus-de-toutes-les-sessions-depuis-2011>