



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](mailto:ddt-sea@essonne.gouv.fr)

N/réf : SEA/140 438

## **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles**

Séance du 18 septembre 2014

### **Avis sur les Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de la commune de Soisy-sur-École**

L'examen par la CDCEA du PLU de la commune de Soisy-sur-École arrêté le 22 janvier 2014 a eu lieu le 13 mars 2014. À cette date, la législation ne demandait pas que la CDCEA se prononce sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole (A). Il s'agit de secteurs qui se voient attribuer, à titre exceptionnel, un droit d'extension très encadré, dans une zone normalement réservée aux constructions agricoles ou d'intérêt général.

La loi ALUR promulguée le 26 mars 2014, impose aux communes de recueillir l'*avis simple* de la CDCEA sur ces secteurs. Cette disposition étant d'application immédiate, et bien que le PLU soit déjà arrêté, la commune de Soisy-sur-École présente aujourd'hui devant la commission ses projets de STECAL. L'avis de la CDCEA pourra ainsi être joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de STECAL est présenté à la commission par madame Chappot, messieurs Marmier et Alard, (commune de Soisy-sur-École) et monsieur Lerays (bureau d'études Ville-Ouverte).

#### **STECAL n°1 : Plaine agricole de Beauvais**

Ce STECAL recouvre une parcelle de 2.350 m<sup>2</sup>, comportant l'habitation associée à une exploitation maraîchère. La parcelle est située en bordure de la plaine agricole, en zone A du PLU (NC au POS précédent). La commune souhaite marquer la transition entre la zone urbaine et la zone agricole par l'affirmation d'une constructibilité limitée.

Commentaire :

Il n'est pas fait mention d'un éventuel projet nécessaire à l'exploitation que l'exploitant ne pourrait réaliser en zone agricole et nécessitant les dispositions particulières d'un STECAL. La commission partage la volonté municipale de maîtriser la constructibilité mais estime que l'outil « STECAL », qui doit rester exceptionnel, n'est pas adapté dans ce cas. Le classement en zone A semble suffire à répondre au besoin de maîtrise des constructions, en application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

#### **STECAL n°2 : lieu-dit « Montaquoy »**

Ce STECAL recouvre une parcelle de 5.800 m<sup>2</sup>, au Sud du bourg de Soisy-sur-École, englobant le hameau de Montaquoy. Les constructions, d'un bâti traditionnel ancien, étaient jadis affectées au logement des saisonniers travaillant à la ferme. Aujourd'hui, elles accueillent des logements permanents, sans lien avec l'exploitation. La commune souhaite reconnaître cet état de fait, tout en maîtrisant la constructibilité.

Commentaire :

Le caractère exceptionnel, la taille et la capacité d'accueil de ce STECAL répondent aux exigences réglementaires. Un classement en zone A ou en zone U du hameau sont également envisageables. La commission rappelle cependant que les possibilités de préemption diffèrent fortement selon le classement choisi. La préemption du bâti en STECAL et donc en zone agricole peut s'avérer délicate. En zone U, la préemption par la commune suivrait une procédure classique.

Par ailleurs, la CDCEA invite la commune à se rapprocher des services territoriaux de l'architecture et du patrimoine pour ce qui relève de la valorisation d'un bâti ancien de caractère.

### **STECAL n°3, 4, 5 : rue de Melun, en limite de la commune de St Germain-sur-École**

Ces trois STECAL en zone A (UR au précédent POS) ont des surfaces respectives de 890 m<sup>2</sup>, 1.260 m<sup>2</sup> et 2.200 m<sup>2</sup>.

Ils englobent quatre parcelles, chacune accueillant une habitation existante, dans un environnement agricole. Ces habitations sont situées en bordure de la rue de Melun. De l'autre côté de la rue, sur la commune de Saint-Germain-sur-École, le secteur est constructible et déjà résidentiel.

Avec ce STECAL, la commune de Soisy-sur-École cherche à tenir compte à la fois du caractère agricole environnant, des constructions existantes et de la continuité avec le tissu urbain de la commune voisine.

Le STECAL, assorti d'un règlement limitant fortement les possibilités d'extension, permet une reconnaissance des constructions légales existantes tout en interdisant de nouvelles constructions.

Commentaire :

La CDCEA observe que par leur caractère exceptionnel, leur taille et leur capacité d'accueil limitées, ces STECAL répondent aux exigences de la loi ALUR. Le passage de zone UR au POS précédent en STECAL de zone A est adaptée et recevable. La commission signale néanmoins que ce changement de zone U vers A conduit la commune à renoncer à son droit de préemption urbain sur le secteur.

**L'avis est voté à l'unanimité des membres présents :**

- STECAL n°1 : la création de ce STECAL n'apparaît pas nécessaire, le bâti concerné étant actuellement le siège d'une exploitation agricole ;
- STECAL n°2,3,4 et 5 : avis favorable.

### **Observations générales :**

**La municipalité de Soisy-sur-École envisage la création de cinq STECAL sur le territoire communal, soit 12.500 m<sup>2</sup> au total.**

**Dans ces STECAL, le règlement autorise une extension très limitée des bâtiments (extension maximale de 10 % de la surface bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m<sup>2</sup>, pour des extensions accolées à la construction principale) assortie d'une interdiction de nouvelles constructions. Ces restrictions relativisent l'importance de la surface déclarée de 12.500 m<sup>2</sup> des STECAL : le potentiel effectivement constructible est donc bien moindre que la surface établie à l'échelle parcellaire.**

Le président de la CDCEA,  
représentant le Préfet

Olivier de Soras