

PRÉFECTURE DE L'ESSONNE

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Séance du 17 janvier 2013

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles, convoquée le 18 décembre 2012, s'est réunie le 17 janvier 2013, à Villabé (91), sous la présidence de Mme Marie-Claire BOZONNET, directrice départementale des territoires de l'Essonne, représentant le Préfet, sur l'ordre du jour suivant :

- étude des PLU arrêtés de **Châlo-Saint-Mars** et de **Lardy** ;
- étude de la carte communale d'**Estouches** ;
- étude du SCOT de la communauté de communes du **Pays de Limours**.

ÉTAIENT PRÉSENTS A LA COMMISSION

Avec droit de vote :

- Mme BOZONNET, directrice départementale des territoires de l'Essonne, représentant le Préfet de l'Essonne ;
- M. de SORAS, directeur adjoint - DDT91 ;
- M. BOUSSAINGAULT, représentant d'un établissement public de coopération intercommunale ;
- M. VINCENT, représentant les jeunes agriculteurs ;
- M. MAZODIER, représentant l'association « Essonne-Nature-Environnement » ;
- M. MARCILLE, Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île de France ;
- Mme CARRAI, représentante de l'association de protection de la nature : « Nature Essonne » ;

Sans droit de vote :

- Mme TERRISSE, Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île de France ;
- M. LIENARD, représentant la SAFER ;
- M. GUY, chef du service économie agricole (SEA/DDT 91) ;
- Mme BATIQUÉ, responsable du STA Sud (Service territorial d'aménagement DDT 91) ;
- Mme SAIDI, adjointe au responsable du STA Sud (Service territorial d'aménagement DDT 91) ;
- Mme PINSON, chef du bureau urbanisme durable au STA sud/DDT 91 ;
- Mme PERSICI, chargée de projet au STA Sud/DDT 91 ;
- Mme COMMUN, chargée de projet au STA Sud/DDT 91 ;
- Mme PLAT, adjointe au chef du Bureau planification et aménagement durable au STA nord-ouest/DDT 91 ;
- Mme LOGA, chargée de projet au STA nord-Ouest/DDT 91 ;
- M. MONPAYS, chef du bureau planification du Service Prospective, Aménagement et Urbanisme (SPAU/DDT 91) ;
- M. GISO, Service Prospective, Aménagement et Urbanisme (SPAU/DDT 91) ;
- Mme GROLLEAU, service économie agricole (SEA/DDT 91).

Ont présenté leur projet à la commission :

- Mme BONIFACE, adjointe au maire de Châlo-Saint-Mars, chargée de l'information et de l'urbanisme ;
- M. LAPORTE, conseiller municipal de Châlo-Saint-Mars ;
- M. LOIGNON, maire d'Estouches ;
- Mme RIVIERE du bureau d'étude Rivière-Letellier ;
- M. LAVOLLAY (1er adjoint au maire de Lardy) ;
- M. MORIS (responsable de l'urbanisme de Lardy) ;
- Mme PECQUIGNOT (bureau d'études Ingespaces);
- M. SCHOETTL, président de la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL), maire de Janvry ;
- M. LE BARS, 1er vice-président de la CCPL, chargé de l'urbanisme, 1er adjoint au maire de Fontenay-les-Briis ;
- M. BARAER du bureau d'études SIAM.

EXCUSÉS

Avec droit de vote :

- Mme ROBILLARD, vice-présidente du conseil général de l'Essonne, maire de Palaiseau ;
 - M. MORCHOISNE, représentant la Fédération des syndicats d'exploitants agricoles d'Ile de France Ouest (FDSEA), (pouvoir à M. Marcille) ;
 - M. FRONTERA, représentant l'Union des Maires de l'Essonne, maire de St Jean de Beauregard ;
 - M. PAGE, représentant l'Union des Maires de l'Essonne, maire de Saclay ;
 - Mme PEIGNE, représentant la chambre des notaires, (pouvoir à M. Boussaingault) ;
- Experts et personnes qualifiées, sans droit de vote :
- M. SAGOT, représentant le syndicat des propriétaires agricoles ;
 - M. AUGUSTIN, Président de la Chambre des Experts Fonciers de Paris et Ile de France.

Mme BOZONNET constate que le quorum, qui s'élève à sept membres votants, est atteint et ouvre la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

1- Présentation du PLU arrêté de CHALO-SAINT-MARS, par Mme BONIFACE, adjointe au maire et M. LAPORTE, conseiller municipal.

L'avis est déclaré favorable à l'unanimité

Avis défavorable : 0

Abstention : 0

Avis favorables : 9 (9 = 7 présents + 2 pouvoirs)

Commentaire :

La commission salue un projet de PLU équilibré, protecteur, à la fois, de l'environnement, du patrimoine et de l'agriculture sur le territoire de la commune.

La commission apprécie le travail de concertation réalisé avec l'ensemble des agriculteurs.

Les différentes contraintes rencontrées par les exploitants, en matière de circulation, d'accès aux exploitations et aux parcelles ont bien été prises en compte.

Le règlement, établi en concertation avec l'architecte des bâtiments de France et différents services et organismes ad hoc est cohérent avec le projet affiché dans le PADD.

Les arbitrages effectués entre plusieurs enjeux sont justifiés et argumentés.

2- Présentation de la carte communale d'ESTOUCHES, par M. LOIGNON, maire de la commune et le bureau d'étude « Rivière-Letellier »

L'avis est déclaré favorable à l'unanimité

Avis défavorable : 0
Abstention : 0
Avis favorables : 9

Commentaire :

La commune d'Estouches, qui compte 207 habitants (2009), a opté pour une carte communale, procédure simplifiée par rapport à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

L'objectif était notamment de mettre à jour l'ancien POS, qui ne permettait plus de gérer l'évolution de l'urbanisme communal.

Les formalités d'association avec les services de l'État et autres personnes publiques associées ont été de ce fait légèrement différentes de celles appliquées lors de la procédure de PLU.

Les circulations agricoles ont été étudiées. Elles ne posent pas de problème particulier.

La commission reconnaît que la carte communale représente une amélioration par rapport au POS, mais s'interroge néanmoins sur la nécessité de prévoir l'urbanisation de zones supplémentaires à si grande distance d'une gare.

Nota bene : M. Boussaingault est contraint de quitter la réunion. Malgré cela, le quorum (7) est toujours respecté.

3- Présentation du PLU de LARDY, par M. LAVOLLAY, 1er adjoint au maire de la commune, M. MORIS, responsable urbanisme et le bureau d'étude « Ingespaces »

L'avis est déclaré favorable à l'unanimité

Avis défavorable : 0
Abstention : 0
Avis favorables : 7

Commentaire :

La commission souligne la densité moyenne élevée des nouvelles constructions (60 logements à l'hectare). Cette densité élevée apparaît particulièrement appropriée à proximité d'une gare.

D'une part, les contraintes que représentent la présence d'une ligne à haute tension et celle d'une conduite de gaz, ont été gérées au mieux, tout en préservant la densité.

D'autre part, les zones agricoles impactées sont de qualité agronomique médiocre et d'accès difficile, ce qui en réduit l'intérêt d'un point de vue agricole.

La commission rappelle cependant qu'une parcelle, même mise en jachère et déclarée « en gel », dans le cadre de la politique agricole commune (PAC), a de la valeur. Lorsqu'elle est perdue, l'exploitant peut être conduit à la recréer ailleurs.

4- Présentation du SCoT arrêté du Pays de Limours, par M.SCHOETTL, président de la communauté de communes et M. LE BARS, 1er vice-président de la CCPL

L'avis est déclaré défavorable à l'unanimité

Abstention : 0
Pour : 0
Contre : 7

Commentaire :

La commission reconnaît la qualité des orientations du SCoT.

Elle valide en particulier la déclaration d'intention d'objectifs inscrite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de réduction de la consommation d'espace par rapport au schéma directeur local - précédent document d'urbanisme.

Elle approuve la volonté de limiter les extensions urbaines, en particulier sur le plateau agricole de Limours, dont les terres constituent un espace de très bonne qualité agronomique.

La commission salue l'attachement exprimé à l'activité agricole en tant qu'activité économique, et au maintien des conditions indispensables à sa fonctionnalité.

La volonté de maintenir une masse critique pour préserver la viabilité des filières agricoles locales est notamment appréciée.

Cependant, le SCOT présente, dans les champs de compétences de la CDCEA, deux causes de non compatibilité avec les documents d'urbanisme qui s'imposent à lui :

D'une part, tel qu'il a été arrêté, le projet de SCoT est incompatible avec le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF), adopté en 1994 et qui est actuellement en vigueur.

Le Préfet de région a en effet rendu une décision défavorable à la demande de dérogation - au titre de la loi du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France - concernant le projet de zone d'activités de Briis-sous-Forges.

D'autre part, les objectifs de densité minimale de logements*, fixés à l'ensemble des communes hors des pôles principaux que sont Limours, Briis-sous-Forges et Forges-les-Bains, sont incompatibles avec la charte du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse, auquel appartiennent plusieurs des communes concernées de la CCPL.

La commission attire l'attention sur les points suivants :

1 – Le plancher de densité limité aux opérations d'aménagement* est jugé incompatible, même en commune rurale, avec l'objectif de préserver les terres agricoles des dénaturations inutiles ;

2 – La viabilité des petites zones communales d'activités hors des deux zones d'intérêt intercommunal suscite des interrogations ;

3 – La commission considère que les extensions d'urbanisation relativement étendues prévues par le SCOT dépasseront très probablement les extensions modérées autorisées pour les « bourgs, villages et hameaux » par le futur SDRIF sur le point d'être adopté en 2013.

Étant donné que le SCOT devra obligatoirement être mis en conformité avec le nouveau SDRIF dans les 3 ans suivant sa validation, il est regrettable que le SCOT ne prenne pas en compte les préconisations connues. La communauté de communes s'expose à devoir réviser le SCOT très peu de temps après son adoption ;

4 – Le SCOT arrêté ne précisant pas la localisation des zones d'extension futures destinées à l'habitation, laissant interrogatif sur la viabilité de certaines zones d'activités, et ne prenant pas en compte les prescriptions du SDRIF 2013 en cours de validation, la commission décide de s'auto-saisir de tous les documents d'urbanisme qui viendraient à être modifiés à l'avenir dans le périmètre du SCOT.

En particulier, toute commune souhaitant modifier POS ou PLU sera convoquée pour exposer le projet municipal.

** Nota bene : dans le projet de SCoT arrêté, les densités minimales en extensions pour les villages sont plus élevées que dans le document présenté en commission (20 logements à l'hectare au lieu de 10 logements à l'hectare), mais ne s'appliquent qu'aux opérations d'aménagement. Par conséquent, aucun plancher ne s'applique au développement en diffus.*


5 – Publication des avis de la commission et calendrier prévisionnel des prochaines réunions publié sur le site des services de l'État :

- Avis publiés :
<http://www.essonne.pref.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Structures-Foncier-agricole/CDCEA>
- Calendrier des réunions en 2013 :
<http://www.essonne.pref.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Structures-Foncier-agricole/CDCEA/Calendrier-previsionnel-2013-des-reunions-de-la-CDCEA>

Soit :

- jeudi 14 février ;
- jeudi 28 mars ;
- mardi 16 avril ;
- 23 mai 2013 ;
- 6 juin 2013 ;
- 4 juillet 2013 ;
- 12 septembre 2013 ;
- 10 octobre 2013 ;
- 14 novembre 2013 ;
- 12 décembre 2013

La présidente de la CDCEA, représentant le Préfet



Marie-Claire BOZONNET