

**PRÉFECTURE DE L'ESSONNE**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES**

**Séance du 19 mars 2012**

\*\*\*\*

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles, convoquée le 10 février 2012, s'est réunie le 19 mars 2012, à Villabé (91), sous la présidence de M. Patrick BRIE, adjoint à la directrice départementale des territoires de l'Essonne, représentant le Préfet, sur l'ordre du jour suivant :

- Étude des PLU arrêtés de OLLAINVILLE et SAULX-LES-CHARTREUX ;
- Révision simplifiée du PLU de GOMETZ-LE-CHATEL, ZAC des Delâchés ;
- Question du passage en CDCEA des permis de construire en zone A.

**ÉTAIENT PRÉSENTS A LA COMMISSION**

- M. BRIE, adjoint à la Directrice départementale des territoires, représentant le Préfet de l'Essonne ;
- Mme PADOT, M. FIGUEIREDO, représentant le Conseil général de l'Essonne ;
- M. MORCHOISNE, représentant la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles d' Ile de France (FDSEA IDF) ;
- M. VINCENT, représentant un syndicat agricole au titre des Jeunes Agriculteurs ;
- M. MARCILLE, Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France ;
- Mme DEVEZE, Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France ;
- M. PAGE, représentant l'Union des Maires de l'Essonne, maire de Saclay ;
- Mme BOUSSAINGAULT-PEIGNE, représentant la chambre des notaires ;
- Mme CARRAI, représentante de l' association de protection de la nature : « Nature Essonne » ;
- M. AUGUSTIN, représentant la chambre interdépartementale des experts fonciers d'Ile de France ;
- Mme. CABRIT, représentant la direction départementale des territoires de l'Essonne ;
- M. GUY, chef du service économie agricole à la DDT 91 ;
- Mme GROLLEAU , service économie agricole DDT 91 ;
- M. NICOGOSSIAN, responsable du STA nord-ouest (Service territorial DDT 91) ;
- Mme LAY, M. LE LAURENT, représentant le STA nord-ouest (DDT 91) ;
- Mme CHARRE, représentant la SAFER ;
- M. DODOZ, maire d'OLLAINVILLE ;
- Mme JULIEN, 1ère adjointe au maire d'OLLAINVILLE ;
- M. SCHMITT, bureau d'étude Espace-Ville ;
- Mme BOUVIER, maire adjointe de SAULX-LES-CHARTREUX ;
- Mme SCHMITT, maire de Gometz-le-Châtel.

**EXCUSÉS**

- M. SCHOETTL, représentant l'Union des Maires de l'Essonne, maire de Janvry ;
- M. SAGOT, représentant le syndicat des propriétaires agricoles.

M. BRIE indique que le quorum est atteint et ouvre la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

## 1- Débat sur le passage devant la CDCEA des permis de construire en zone agricole

La chambre interdépartementale d'agriculture propose que la CDCEA s'auto-saisisse et rende un avis sur les demandes de permis de construire en zone A (agricole) des PLU.

Pour des questions d'encombrement de la CDCEA, l'examen de l'ensemble des dossiers (Environ 10 par mois) paraît néanmoins difficile.

Pour établir un premier tri des PC, la commission envisage de prioriser les demandes de permis comprenant des logements ou locaux d'accueil et de service, qui sont plus susceptibles d'être détournés de leur destination agricole initiale. Une attention plus particulière sera également portée aux projets présentant une forte proportion de bâtis par rapport à la surface de l'exploitation (centres équestres, activités de service...), ou dans des secteurs reconnus fragiles (franges urbaines...).

Un binôme, désigné par les membres de la commission pour la représenter, pourrait effectuer en amont de chaque CDCEA et avec l'appui de la DDT, un tri et signaler les permis problématiques.

Ce binôme sera formellement nommé lors de la prochaine session de la CDCEA.

La CDCEA se fixe comme objectif, au delà du suivi particulier de demandes de PC à risque, de contribuer à la définition d'une doctrine, commune aux différentes parties représentées au sein de la CDCEA (communes, EPCI, Conseil général, agriculteurs, associations de protection de l'environnement, propriétaires fonciers, SAFER et notaires, État).

Cet objectif vise, à la fois, à permettre aux élus locaux de garantir une maîtrise convenable de l'occupation du sol non bâti de leur commune, et à autoriser l'activité agricole à évoluer et s'adapter régulièrement, y compris dans des secteurs sous forte pression.

Cet objectif pourra se matérialiser par différents documents, tant à l'attention des élus locaux (critères d'évaluation des demandes de permis de construire en zone A, propositions de règlement de zone A en PLU, rôle du contrôle des structures agricoles) que des demandeurs de permis en zone A (rappel la notion d'exploitation agricole, obligation du contrôle des structures agricoles, règles d'acceptabilité des demandes de PC).

## 2- Présentation du PLU arrêté d'OLLAINVILLE par M. DODOZ, maire, Mme JULIEN, 1ère adjointe et M. SCHMITT du bureau d'études « Espace Ville ».

### **Il est décidé de sursoir à l'avis sur le PLU d'Ollainville.**

#### **Commentaire :**

La CDCEA estime qu'elle ne peut se prononcer valablement, par manque d'éléments. Les différences entre le projet présenté ce jour et le projet jugé défavorablement lors d'une précédente CDCEA ne sont pas explicitées. La grille d'analyse du projet n'a pas été transmise, ne permettant pas d'objectiver suffisamment l'état des lieux.

La commune manifeste son intention de modifier le projet de PLU, pour tenir compte des problématiques agricoles, mais réclame d'avantage de temps pour mettre en place ces modifications.

Une rencontre des représentants de la commune avec le sous-préfet est prévue le 20 mars 2012.

A l'issue de cette entrevue, seront fixés les choix définitifs de la commune, qui devra peut-être procéder à un nouvel arrêt du PLU.

Il est donc décidé de reporter l'avis de la CDCEA, pour permettre à la commune de prendre les contacts utiles et faire évoluer son document d'urbanisme.

Un prochain passage en CDCEA est prévu le 3 avril.

## 3 – Présentation du PLU arrêté de SAULX-LES-CHARTREUX, par Mme BOUVIER, adjointe au maire

### **L'avis est déclaré favorable, avec réserves.**

Nombre d' abstention : 0

Avis favorables : 11

Avis défavorables : 0

#### **Commentaire :**

L'avis favorable reflète le travail réalisé par la commune avec les agriculteurs, depuis plusieurs années, dans le cadre de l'association du Triangle Vert.

La volonté politique de la commune de préserver l'agriculture, ancienne et reconnue, concrétisée entre autre par l'existence du PRIF, est considérée comme un facteur positif à la protection de ce secteur.

Le projet de PLU permet de maintenir la cohérence de la zone agricole en l'état. Cependant, étant donné que le document d'urbanisme antérieur était très consommateur de terrain agricole, le fait que le PLU en projet poursuive cette évolution, même de façon plus mesurée, est regrettable.

La commission souhaite un accroissement de la densité des zones urbaines -actuelles ou à venir, afin de protéger l'espace agricole à plus long terme.

L'interdiction de construire en zone agricole, à l'exception de l'immédiate proximité des zones déjà bâties suscite des inquiétudes. La commission reconnaît que, dans un secteur maraîcher, non remembré et composé de toutes petites parcelles, le risque de mitage est particulièrement important. Une protection renforcée de l'espace agricole est justifiée dans ce contexte particulier, mais doit veiller à éviter de bloquer toute installation agricole en dehors des installations déjà existantes. Un règlement rigoureux de la zone A serait sans doute plus adapté qu'une inconstructibilité presque totale de la zone A.

Enfin, il est rappelé que les jardins familiaux qui ne sont pas une activité agricole professionnelle n'ont pas leur place en zone A.

#### 4 – Présentation de la révision simplifiée du PLU de GOMETZ-LE-CHATEL, par Mme SCHMITT, maire.

#### **L'avis de la CDCEA est déclaré favorable à l'unanimité des votants**

Nombre d' abstention : 0  
Avis favorables : 11  
Avis défavorables : 0

#### **Commentaire :**

La commission apprécie que la commune n'ait pas consommé de zones agricoles depuis de nombreuses années et que la densité de construction du projet soit élevée relativement au secteur (48 logements / ha en frange du bourg).

Les syndicats agricoles et la chambre d'agriculture attirent l'attention sur le fait qu'il s'agit d'un secteur drainé. Il faudra donc tenir compte du drainage pour construire, afin d' éviter les risques d'inondation en zone urbanisée et limiter l'impact dépressif sur les surfaces agricoles dont le drainage seraient dégradé. Le projet d'aménagement a potentiellement un impact sur toute la surface environnante, bien au delà de la simple emprise urbanisée.

Les plans des drains devront impérativement être fournis à l'aménageur. Les agriculteurs possèdent habituellement les plans des drains et devront donc être sollicités spécifiquement sur ce sujet.

Par ailleurs, afin de faciliter le dialogue ville-agriculture, la CDCEA conseille de veiller à ce que ce nouveau quartier soit aménagé de manière à ne pas être totalement coupé de l'espace agricole.

Des points de vue devraient notamment être ménagés sur les champs ainsi que des ouvertures dans le bâtiment. Les aménagements paysagers, quant à eux, devraient être traités dans un esprit de transition et non pas d'exclusion.

- **Calendrier CDCEA** : les prochaines réunions de la commission départementale de consommation des espaces agricoles sont prévues aux dates suivantes :

- mardi 3 avril 2012 ;  
- vendredi 18 mai ;  
- mardi 5 juin 2012.

**Le président de la CDCEA, représentant le Préfet**

**Patrick BRIE**