

PRÉFECTURE DE L'ESSONNE

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Séance du 5 juin 2012

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles, convoquée le 10 mai 2012, s'est réunie le 05 juin 2012, 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 du PLU arrêté d' AUVERS St GEORGES ;
- étude de la D.U.P. de la ZAC de la Croix-Ronde à EPINAY-SUR-ORGE ;
- étude de la D.U.P. De la ZAC Val Vert, à PLESSIS-PATE.

ÉTAIENT PRÉSENTS A LA COMMISSION

- Mme BOZONNET, Directrice départementale des territoires, représentant le Préfet de l'Essonne ;
- M. BRIE, adjoint à la Directrice départementale des territoires, représentant la DDT de l'Essonne ;
- Mme ROBILLARD, représentant le conseil général de l'Essonne ;
- Mme POULET, Direction régionale de l'alimentation et de l'agriculture et de la forêt d'IdF (DRIAAF) ;
- M. MORCHOISNE, représentant la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles d'Ile de France (FDSEA IDF) ;
- M. DUFOUR, représentant un syndicat agricole au titre des Jeunes Agriculteurs ;
- M. MARCILLE, Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France ;
- M. PAGE, représentant l'Union des Maires de l'Essonne, maire de Saclay ;
- M. CODRON, représentant la chambre des notaires ;
- M. MAILLET, représentant la SAFER ;
- Mme CARRAI, représentante de l' association de protection de la nature : « Nature Essonne » ;
- M. MAZODIER, représentant l'association de protection de la nature : « Essonne-Nature-Environnement » ;
- Mme CONTE-DULONG, M. MONPAYS, représentant le service prospective aménagement urbanisme (DDT 91) ;
- M. GREGOIRE, responsable du STA Nord-Est (Service territorial DDT 91) ;
- Mme NEUBERT, STA Nord-Est
- M. NICOGOSSIAN, responsable du STA Nord-Ouest (Service territorial DDT 91) ;
- Mme LAY, STA Nord-Ouest (DDT 91) ;
- Mme BATIQUE, responsable du STA Sud (Service territorial DDT 91) ;
- Mmes PINSON, DENONFOUX, STA Sud (DDT 91) ;
- M. MALHERBE, Maire d'Épinay-sur-Orge, M. TOPENAS, DGA ;
- MM. BARDOU, COLLET et Mme AUDOUY(AFTRP), représentant la commune d'Auvers St Georges ;
- MM. LEONHARDT, CHAMPION, PANZANI et Mme TRECOUR, représentant la communauté d'agglomération du Val d'Orge ;
- M. GUY, chef du service économie agricole à la DDT 91 ;
- Mme GROLLEAU, service économie agricole (DDT 91).

EXCUSÉS

- Mme DEVEZE, Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France ;
- M. SCHOETTL, représentant l'Union des Maires de l'Essonne, maire de Janvry ;
- M. AUGUSTIN, représentant la chambre interdépartementale des experts fonciers d'Ile de France ;
- M. BOUSSAINGAULT, représentant d'un Établissement public de coopération intercommunale ;
- M. SAGOT, représentant le syndicat des propriétaires agricoles.

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

1- Présentation du PLU arrêté d'AUVERS St GEORGES par MM. BARDOU et COLLET et Mme AUDOUY (AFTRP)

L'avis est déclaré favorable avec réserves.

Abstention : 0

Avis favorables : 10

Avis défavorables : 0

Commentaire :

L'avis favorable de la commission se fonde sur la consommation très limitée de zones agricoles. La CDCEA salue également la maîtrise de l'urbanisation qui se limite à des constructions « en dent-creuse », à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les réserves portent principalement sur le règlement de la zone agricole qui rend inconstructible, même pour les agriculteurs, 80% de la surface agricole communale. Il n'apparaît pas justifié de limiter la constructibilité sur une proportion aussi étendue de la surface agricole. Cela interdit toute évolution à moyen terme de l'activité agricole, et spécifiquement, cela interdit certaines activités comme le maraîchage, qui nécessite serres et bâtiments particuliers, et détourne donc de son objet la zone A. La commune risque de devoir refuser des projets d'installation ultérieurs de jeunes agriculteurs.

La CDCEA rappelle que le code de l'urbanisme est déjà très restrictif, puisqu'il n'autorise en zone A (R.123-7) que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Comprenant la volonté municipale de limiter le mitage d'espaces actuellement agricoles, la CDCEA suggère d'inscrire au règlement de la zone A, parmi les critères d'évaluation de la nécessité à construire pour un exploitant agricole, la référence à la Surface Minimale d'Installation (SMI) départementale. En deçà d'une SMI, l'installation étant réputée non viable, la construction d'un bâtiment n'est pas nécessaire. Au delà de ce seuil et jusqu'au double de la SMI, seuls des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation pourraient être envisagés. Ce n'est qu'au delà du double de la SMI, que la construction d'une habitation pourrait être envisagée sur le site de l'exploitation agricole, sous réserve, à charge du demandeur, d'en établir la nécessité et de respecter les normes en vigueur.

La CDCEA renouvelle son opposition au classement en N de zones agricoles sans justification spécifique. Le code de l'urbanisme n'interdit pas que certaines zones agricoles figurent en zones N, mais celles qui ont une plus grande valeur économique doivent en priorité figurer en zone A, ce qui est le cas du plateau situé au sud de la commune.

La mise en œuvre de la charte du parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français, peut cependant justifier certains classements en N.

Enfin, la CDCEA regrette que le COS des zones bâties existantes - souvent proche de 0,2 voire 0,1- soit très faible, même pour un bourg rural.

2- Présentation du projet de ZAC de la Croix-Ronde, à Epinay-sur-Orge, par M. MALHERBE, maire de la commune et M. TOPENAS, DGA.

L'avis relatif à la déclaration d'utilité publique de la ZAC est déclaré favorable avec réserves.

Abstention : 0

Avis favorables : 10

Avis défavorables : 0

Commentaire :

La commission se prononce différemment selon les deux secteurs nettement distincts envisagés : la zone d'habitat d'une part et la zone d'activité économique, d'autre part. **La CDCEA demande que soit formalisé un phasage précis des opérations**, distinguant notamment l'aménagement de la zone d'habitat de l'aménagement de la zone économique. La CDCEA demande que soit justifié devant elle, l'ouverture à l'urbanisation, lors de chaque nouvelle phase optionnelle de la zone d'activité économique (ZAE).

La CDCEA émet un avis favorable à l'égard de la zone d'habitation. Sa densité est suffisante, et son implantation est en continuité de l'urbanisation existante. La seule réserve est que la zone de transition envisagée entre zone artificialisée et zone agricole soit ménagée sur l'emprise de la zone d'habitat.

L'avis est favorable sous forte réserve sur le développement d'ensemble de la partie dévolue à l'activité économique. Cette zone est jugée problématique compte-tenu de la fragilité de la justification du besoin de surface nouvelle dans le secteur ; ceci en raison, à la fois :

- de l'absence de perspective explicite de développement économique sur la zone prévue ;
- de l'importance de l'emprise envisagée ;
- de l'éclatement induit de l'espace agricole communal ;
- des difficultés accrues de circulation pour les engins agricoles ;
- de la fragilisation des exploitations correspondantes.

La commission déplore l'absence d'analyse et de stratégie claire à une échelle intercommunale. En particulier, la CDCEA regrette que ne soit pas fait état d'une analyse coordonnée de la viabilité des zones d'activité économiques (ZAE) du secteur, sachant qu'une autre ZAE est en projet à proximité, à Villiers-sur-Orge et que des ZAE existent sur les communes limitrophes.

La CDCEA demande que la municipalité justifie de perspectives économiques raisonnables, avant de débiter l'aménagement de chaque nouvelle phase de la ZAE.

La CDCEA s'étonne de la présence, sur le tracé de ce qui est présenté comme une trame verte, à la fois d'un important nœud routier et des voies qui y accèdent. La CDCEA s'inquiète du risque d'une urbanisation progressive entre la zone d'activité prévue et la la zone de logements, coupant la trame verte projetée -qui ne jouerait plus alors son rôle de coupure- et réduisant les surfaces agricoles qui s'y trouvent.

3- Présentation du projet de ZAC Val Vert, à Plessis-Paté, par les représentants de la communauté d'agglomération du Val d'Orge (CAVO) :

L'avis relatif à la déclaration d'utilité publique de la ZAC est déclaré favorable avec réserves.

Abstention : 0

Avis favorables : 10

Commentaire :

La commission salue l'effort de concertation que la CAVO conduit avec les représentants du monde agricole et qui a déjà permis des avancées notables.

Cependant, compte-tenu des très importantes potentialités de développement offertes par la fermeture de la base aérienne et de l'importance de la pression urbaine dans ce secteur, la densité prévue par le projet est jugée insuffisante.

L'avis est donc favorable, sous réserves :

- d'une augmentation de la densité globale sur l'ensemble de la ZAC, en réalisant une densification à la parcelle dans les zones urbanisées ;
- de la réalisation de parkings suffisamment denses, voir souterrains. L'intérêt de la production de biomasse sur la ZAE paraît en effet limité si elle conduit à consommer davantage de terres agricoles ;
- de retravailler le parc agricole, en accord avec la profession agricole : il est notamment demandé d'extraire la zone de maraichage du périmètre de la ZAC et de préciser un schéma de circulation pour les engins agricoles. La CDCEA encourage à ce qu'un accord puisse voir le jour avec les agriculteurs locaux, en cohérence avec le projet de la base aérienne, également soutenu par la CAVO. Un tel accord comprendrait également les modalités d'approvisionnement d'une boutique de produits agricoles de proximité.

Les représentants de la CAVO s'engagent solennellement à prendre en compte les observations qui lui ont été adressées.

- **Calendrier CDCEA** : les prochaines réunions de la commission départementale de consommation des espaces agricoles sont prévues aux dates suivantes :
 - à définir début juillet (date probable le 5), ou à défaut le jeudi 26 juillet 2012 ;
 - Mardi 4 septembre 2012 ;
 - Jeudi 4 octobre.

La présidente de la CDCEA, représentant le Préfet

Marie-Claire BOZONNET