



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE  
Pôle du foncier agricole

Affaire suivie par :  
Marie Chauvot  
Tél. : 01.60.76.32.40  
Fax. : 01.60.76.33.81  
Mél : [ddt-sea@essonne.gouv.fr](mailto:ddt-sea@essonne.gouv.fr)

## Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Séance du 5 septembre 2017

### Avis sur le PLU de la commune de Guillerval

La commune de Guillerval présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 30 mai 2017.

À l'unanimité, la CDPENAF émet les avis suivants :

#### **1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** (L.153-16 du code de l'urbanisme)

La commission a pris note de l'engagement de M. le Maire :

- de fermer les possibilités ouvertes sur une superficie de 113 hectares pour des constructions hôtelières sur le secteur de l'aérodrome d'Étampes-Mondésir ;
- de revoir l'ouverture des zones ouvertes à l'urbanisation afin de diminuer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- de vérifier la bonne application des lisières inconstructibles des massifs forestiers de plus de cent hectares ;
- de modifier le règlement pour permettre davantage la densification au sein du bourg et au sein des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, dans le but de diminuer les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers futurs.

**Sous réserve que ces engagements soient tenus**, la CDPENAF émet un **avis favorable**, sur le projet de PLU présenté, avec les réserves suivantes :

La commission recommande d'intégrer dans le PLU un plan de circulation des engins forestiers et agricoles pour que les exploitants des terres situées sur la commune et sur les communes voisines puissent aisément circuler (du siège d'exploitation aux parcelles et du siège d'exploitation aux silos) et afin d'assurer la prise en compte de leurs déplacements lors d'aménagements immobiliers ou mobiliers.

La commission note le besoin de conserver un règlement permettant la rénovation des pistes situées sur l'aérodrome d'Étampes-Mondésir.

La commission s'interroge sur la définition d'un « entrepôt » agricole, et recommande de l'intégrer au PLU pour la bonne compréhension du règlement.

La commission recommande d'accorder une attention particulière à la construction des bâtiments d'habitation sur les flans de coteaux en limitant l'imperméabilisation afin de ne pas aggraver les ruissellements, en prenant en compte l'hydrogéologie et notamment la présence ou non de nappe perchée.

**2) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées**  
(L.151-12 du code de l'urbanisme)

La commission recommande d'encadrer davantage les possibilités d'extension ou d'annexe des habitations existantes en zones N et A qui ne seraient ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ni d'intérêt collectif.

La commission recommande de fixer un seuil maximal exprimé en m<sup>2</sup> et un plafond exprimé en pourcentage d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

**3) Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées**  
(L.151-13 du code de l'urbanisme)

L'avis est **défavorable** sur le STECAL Na.

La commission note les engagements de M. le Maire de davantage cibler le secteur où le projet hôtelier est envisagé afin d'y encadrer strictement ces activités. L'avis est **favorable** sur le secteur identifié et présenté en commission correspondant à une friche d'environ 7400 m<sup>2</sup>, qui pourrait être envisagé pour répondre aux besoins du projet sans correspondre à une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **sous réserve** que les engagements de M. le Maire soient tenus.

**4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination**  
(L.151-11 du code de l'urbanisme)

L'avis est **favorable sous réserve** de préciser sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il est rappelé que la CDPENAF devra être saisie pour avis conforme lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qui matérialisera le changement de destination. Celui-ci ne devra pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

A Évry, le **27 SEP. 2017**

Le président de la CDPENAF,

Yves RAUCH

*Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :*  
<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Foncier-Consommation-d-espace-agricole-forestier-ou-naturel/CDPENAF-de-l-Essonne>