



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE  
Bureau 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 10 septembre 2015

### Avis sur le PLU de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières présente à la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 27 mars 2015.

Après délibération, par :

- 12 voix pour,
- 0 voix contre,
- 0 abstention ;

**la CDPENAF a émis les avis suivants :**

#### **1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** (L.123-6 du code de l'urbanisme)

La CDPENAF émet un **avis favorable sous conditions** au projet de PLU présenté et souhaite que les observations suivantes soient prises en compte :

- zonage Ap sur le plateau au sud de la commune : le caractère strictement inconstructible de l'intégralité du plateau (hormis le siège d'exploitation existant) ne paraît pas complètement justifié. La possibilité de constructions strictement nécessaires aux exploitations agricoles dans sa partie Sud, au-delà de la ligne de crête, semble pouvoir être envisagée sans préjudice pour la qualité paysagère ni risque d'inondation ;
- un sous-zonage apparaît souhaitable en zone N, spécifique au secteur de l'Écoute-s'il-Pleut, dans lequel les conditions de réalisations des extensions doivent être mieux maîtrisées. Il est important que toute construction ou aménagement ne soit autorisable qu'à la condition que l'extension n'aggrave en aucune sorte le ruissellement (gestion des eaux de ruissellement à la parcelle et étude hydraulique obligatoire).
- la levée de l'Espace Boisé Classé à l'est de la commune mérite d'être dûment justifiée.

.../...

Par ailleurs, la commission observe qu'il conviendrait de faire apparaître la surface totale des emplacements réservés localisés en zone A ou N comme de la consommation de ces espaces car il s'agit d'une artificialisation d'espaces ouverts.

La commission regrette le classement en zone Ap (inconstructible) sur une très grande partie des espaces agricoles ce qui risque d'empêcher des projets d'installation de jeunes agriculteurs sur cette commune pourtant largement agricole. Par exemple, si un maraîcher souhaitait s'installer sur certaines des anciennes terres maraîchères autour du village, il serait extrêmement contraint par l'inconstructibilité.

La commission constate l'inscription sur les documents graphiques du PLU de zones inconstructibles de lisières, chevauchant des emplacements réservés, sur des zones bordées par des routes, ou appliquées en bordure de zones naturelles non boisées. Ces localisations ne semblent pas judicieuses. La commission invite également la commune à s'assurer de la compatibilité des zones de lisières inconstructibles avec le projet de gestion des eaux de ruissellement.

## **2) Avis sur les STECAL**

(L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

## **3) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors STECAL**

(L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

Il est rappelé que seules les constructions et aménagements légalement établis peuvent faire l'objet d'autorisation d'extension, de restauration ou de travaux d'entretien.

La commission recommande vivement d'encadrer les possibilités d'extension ou d'annexe des habitations existantes en zones A et N dans l'objectif de maintenir une protection convenable des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission observe que les possibilités d'extension des habitations existantes ne sont pas encadrées en zone A, et qu'elles sont à encadrer davantage en zone N, en prenant en considération la problématique des eaux de ruissellement. Par exemple il pourrait être pertinent de fixer, en plus du pourcentage maximal par rapport au bâtiment existant, des surfaces maximales d'extension, et subordonner toute imperméabilisation nouvelle du sol à la condition de ne pas aggraver les risques de ruissellement.

## **4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination**


(L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

La CDPENAF émet un **avis favorable**.

La commission a examiné un bâtiment identifié par le projet de PLU comme pouvant changer de destination (ferme de Guillerville) à condition d'être en lien avec une activité touristique.

La commission rappelle que tout permis de construire ultérieur qui matérialisera le changement de destination sera soumis à un avis conforme de la CDPENAF.

Le président de la CDPENAF,



Olivier de SORAS

*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>