



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet des Yvelines

Direction Départementale
des Territoires des Yvelines

PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
DU 9 SEPTEMBRE 2016

Le 9 septembre à 09h30, la réunion de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est tenue à la DDT des Yvelines sous la présidence de madame Chantal CLERC, directrice départementale des territoires adjointe, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de séance du 24 juin 2016,
- Examen du projet de PLU arrêté du Mesnil le Roi,
- Examen du projet de PLU arrêté de Vicq,
- Examen du projet de PLU arrêté de Grosrouvre,
- Examen du projet de PLU arrêté de Millemont,
- Examen du projet de PLU arrêté de Choisel,
- Examen du projet de PLU arrêté de Magnanville,
- Présentation des permis de construire.

ETAIENT PRESENTS :

Avec droit de vote :

- Mme Chantal CLERC, représentant le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant le directeur départemental des territoires,
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Didier BROQUET, adjoint au maire d'Aulnay sur Mauldre, désigné par l'Union des maires des Yvelines,
- M. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des maires des Yvelines,
- M. Thierry JEAN, représentant le président de la Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Île-de-France,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la Fédération Interdépartementale des Chasseurs d'Île-de-France,

Sans droit de vote :

- Mme Charlotte CONRATH, représentant la SAFER d'Île-de-France,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Chambre Interdépartementale des experts fonciers de Paris et d'IdF,
- M. Ludovic DE MIRIBEL, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- Mme Adèle MAISTRE, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- Mme Delphine GUYON, service environnement de la DDT,
- M. Benjamin COLLIN, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT,
- Mme Sabrina SEDDIKI, service économie agricole de la DDT.

Absents excusés :

- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel sur Seine, désigné par l'Union des maires des Yvelines, (mandat donné à M. BROQUET)
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement », (mandat donné à M. ROBIN)

- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- M. Alexandre RUECHE, représentant les Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-François LEGRAND, représentant la Chambre des notaires des Yvelines,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- M. Stéphane OMONT, représentant les propriétaires agricoles des Yvelines,
- M. Thomas LAFOUASSE, représentant le CIVAM de l'Hurepoix,
- M. Étienne de MAGNITOT, président de l'Union régionale des syndicats de propriétaires forestiers d'Île-de-France,
- Le directeur de l'Office National des Forêts de Versailles.

M. BROQUET et M. ROBIN acceptent les mandats qui leur ont été donnés par M. POIROT et M. RABIAN.

Mme CLERC remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 8 membres présents sur 17 ayant droit de vote et deux mandats, le quorum est atteint.

➤ 1 – Validation du PV de la réunion du 24 juin 2016

En l'absence de remarque, le PV de séance du 24/06/2016 est validé.

➤ 2 – Examen du projet de PLU arrêté du Mesnil le Roi

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif démographique à l'horizon 2030 est d'atteindre une croissance de +0,6 % par an (600 habitants supplémentaires). L'objectif de construction de logements est fixé à 320 à l'échelle du PLU.

Le projet prévoit un développement en renouvellement urbain et en densification du tissu urbain. Il comprend 2 OAP en zone urbaine comprenant 1,20 ha de forêt (OAP1) et 0,60 ha d'espace semi-naturel (OAP2).

Le règlement autorise l'extension et les annexes de bâtiments d'habitation en zones agricole.

Les membres de la commission soulignent que les OAP sont situées en zone urbanisée. Ils souhaitent qu'une densité minimale soit fixée afin de garantir l'utilisation optimale des terres consommées.

Concernant les possibilités d'extension et d'annexes de bâtiments d'habitation en zone A, les membres remarquent que le règlement ne distingue pas les conditions d'annexes de celles des extensions. Pour faciliter l'instruction des demandes, ils suggèrent de fixer une surface maximale autorisée pour les annexes.

Mme CLERC propose une rédaction de l'avis en séance. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

- 1) *La commission prend acte de l'urbanisation des secteurs AUa et AUb et souhaite qu'une densité minimale d'urbanisation soit fixée pour optimiser l'utilisation des surfaces forestières et naturelles consommées.*
- 2) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. De plus, les règles devront préciser les surfaces maximales des annexes.*

Cet avis est adopté en séance par la commission à l'unanimité.

➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Vicq

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif démographique à l'horizon 2025 est d'atteindre une croissance de +1 % par an. L'objectif de construction de logements est de 1 à 2 logements par an en densifiant le tissu urbain existant.

Une parcelle de 0,20 ha située à côté d'un siège d'exploitation agricole (NC au POS) est classée en zone UG (zone voisine) au projet de PLU.

Une OAP destinée à favoriser l'implantation de nouvelles activités artisanales est définie sur un secteur comprenant une prairie de 1,30 ha. La société Eden Vert occupe actuellement la zone, l'installation de nouvelles entreprises est envisagée sur l'espace en herbe.

Le projet délimite 3 nouveaux STECAL Na qui correspondent à l'installation des gens du voyage existante à la date d'approbation du PLU. Le règlement y autorise les locaux techniques et sanitaires dans une limite de 20 m² de surface de plancher, les travaux de confortation et d'amélioration des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Enfin, le règlement autorise l'extension des bâtiments d'habitation en zones agricole.

Les membres de la CDPENAF s'interrogent sur la délimitation des STECAL Na qui semblent régulariser une situation existante.

Concernant les zones humides, ils soulèvent la difficulté pour les pétitionnaires de se positionner sans que la question soit clarifiée en amont dans le PLU.

Mme CLERC propose une rédaction de l'avis en séance. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

- 1) *La commission remarque la régularisation des secteurs Na qui semblent déjà accueillir des constructions à usage d'habitation. Les possibilités de construction de sanitaires doivent être limitées à 20m² par unité foncière.*
- 2) *Concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*
- 3) *La CDPENAF préconise une précision de la carte régionale des zones humides, à l'échelle de la commune, pour clarifier les droits des pétitionnaires.*

La CDPENAF souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.

Cet avis est adopté en séance par la commission à l'unanimité.

➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de Grosrouvre

Mme GUYON présente un diaporama résumant le projet de PLU.

Le projet de PLU de la commune de Grosrouvre prévoit la construction de nouveaux logements uniquement dans l'enveloppe urbaine, sans consommer d'espace naturel, agricole ou forestier.

Un nouveau STECAL de 70 m² est délimité en zone A, sur le siège d'un établissement équestre. Ce STECAL est destiné à la construction de logements pour le personnel. Un 2^e STECAL de 200 m² est délimité en zone N pour la construction d'un manège à chevaux, à proximité également d'un établissement équestre.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone naturelle et les annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole.

Mme CLERC propose une rédaction de l'avis en séance. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

- 1) *La commission prend acte de la délimitation des STECAL 1 et 2 en zones A et N.*

- 2) *Concernant les possibilités d'annexes en zone A et d'extension et d'annexes en zone N des constructions à usage d'habitation existantes, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*

La CDPENAF souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.

Cet avis est adopté en séance par la commission à l'unanimité.

➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Millemont

Mme GUYON présente un diaporama résumant le projet de PLU.

Le projet de PLU de la commune de Millemont prévoit la construction de nouveaux logements uniquement dans l'enveloppe urbaine, sans consommer d'espace naturel, agricole ou forestier.

La commune comprend environ 80 ha de surfaces agricoles dont la moitié est en céréales (espace agricole homogène en continuité des espaces agricoles de Garancières). Ces espaces agricoles sont classés en zone N ; le règlement de la zone N n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone naturelle.

Les membres de la CDPENAF rappelle que la reconnaissance du caractère agricole des surfaces exploitées et de l'activité agricole exercée passent par le classement en zone A des espaces agricoles.

Mme CLERC propose une rédaction de l'avis en séance. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

- 1) *La CDPENAF demande que les parcelles agricoles zonées N au projet de PLU soient classées en zone agricole conformément à leur usage. La reconnaissance de l'activité agricole présente sur la commune passe par la création d'une zone A encadrée par un règlement adapté.*
- 2) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes hors zone U, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*

La CDPENAF souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.

Cet avis est adopté en séance par la commission à l'unanimité.

➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté de Choisel

Mme HERTZOG présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif démographique à l'horizon 2030 est de maîtriser l'évolution de la population autour de +0,55 % par an. L'objectif de construction de logements est de 1 à 2 logements par an (20 d'ici 2030).

5 OAP sont programmées dont 2 comprennent des surfaces agricoles au MOS.

L'OAP « secteur 2 » comprend une parcelle de 0,35 ha agricole, enclavée dans l'espace déjà construit.

L'OAP « secteur 3 » est située sur une parcelle agricole de 0,25 ha en herbe, dans la continuité de l'espace construit.

Le projet délimite de nouveaux STECAL Np1 permettant une évolution du bâti au sein du secteur Np et de nouveaux STECAL Nh1 permettant un renforcement du bâti au sein des enveloppes urbaines.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole.

Les membres ne formulent pas de remarques sur les OAP.

Ils soulignent le nombre important de STECAL délimités dans ce projet ; il existe 8 types de sous-secteurs différents en zone N.

Mme CLERC propose une rédaction de l'avis en séance. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

- 1) *La commission demande une homogénéisation des possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N ainsi que dans tous les sous zonages N. Elle souligne le nombre de sous zonage qui semble excessif.*

- 2) *La commission prend acte des possibilités de construction dans les STECAL Np1 et Nh1.*

Cet avis est adopté en séance par la commission à l'unanimité.

➤ 7 – Examen du projet de PLU arrêté de Magnanville

Mme HERTZOG présente un diaporama résumant le projet de PLU.

Le projet de PLU de la commune de Magnanville prévoit la construction de nouveaux logements uniquement dans l'enveloppe urbaine, sans consommer d'espace naturel, agricole ou forestier.

Le projet prévoit une extension du STECAL Ns dédié au centre de gérontologie. Cette extension reste comprise sur l'emprise foncière de la fondation Léopold Bellan.

Le règlement autorise les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole.

Les membres tiennent à souligner l'effort de densification de ce projet de PLU. L'objectif de construction de 500 nouveaux logements est atteint grâce à une utilisation optimale des possibilités existantes dans le tissu urbain.

Mme CLERC propose une rédaction de l'avis en séance. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

- 1) *La CDPENAF souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.*

- 2) *La commission prend acte du nouveau périmètre du STECAL Ns.*

- 3) *Concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*

Cet avis est adopté en séance par la commission à l'unanimité.

➤ 8- Présentation des permis de construire

Les membres de la commission s'auto-saisissent sur la demande de permis de construire 078 537 16 M0022 déposée sur la commune de Saint Arnoult en Yvelines pour la construction d'un polo-club accueillant des espaces techniques, de réceptions et d'hôtellerie.

Ils constatent que le projet, dédié à l'hébergement, la restauration et l'accueil de cavaliers est situé en zone A alors qu'il ne s'agit pas d'une activité agricole.

L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 478 m² accueillant des espaces techniques, de réception et d'hôtellerie ,

Considérant que la nature du projet n'est pas en adéquation avec la zone agricole,

La commission émet un avis défavorable.

Cet avis est adopté par la commission à l'unanimité.

➤ 9- Points divers

Mme SIMON informe les membres de la commission que le décret relatif à la compensation agricole introduit par l'article 28 de la loi d'avenir est paru. Le décret 2016-1190 du 31 août 2016 « relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime » sera discuté lors de la prochaine séance de la CDPENAF.

Mme SIMON informe les membres de la commission de la mise en place du COFIL de la ZPNAF sous la présidence de la préfète de l'Essonne (acté le 7 juin 2016). Elle rappelle que cette zone a été classée par le décret no 2013-1298 du 27 décembre 2013 délimitant la zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay, devant par conséquent une servitude annexée au PLU, opposable à l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour l'examen de tous les projets qui seront définis sur les communes comprises dans le périmètre de la ZPNAF en zone agricole et en zone naturelle, il est proposé que la CDPENAF invite, à titre d'expert sans voix délibérative, l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS).

Par sa connaissance du territoire, l'EPAPS pourra apporter son analyse et être force de proposition. L'objectif est d'avoir une vision globale et partagée sur les projets.

Les membres de la commission ne formulant pas d'objection, cette proposition est adoptée.

En raison du nombre important de dossiers attendus, Mme SIMON propose de fixer les dates des 3 prochaines réunions. Sont retenues :

- vendredi 7 octobre 2016 à 09h15.
- mardi 8 novembre 2016 à 09h15.
- jeudi 15 décembre 2016 à 09h15.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 11h30.

La directrice départementale des territoires adjointe



Chantal CLERC