



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 15 JUIN 2017

Le 15 juin 2017 à 14h00, 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 M. Bruno CINOTTI, directeur départemental des territoires, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation des PV de la réunion du 28 avril 2017 et de la consultation écrite du 18 au 24 mai 2017,
- Examen du projet de PLU arrêté de Gambais,
- Examen du projet de PLU arrêté de Tacoignières,
- Examen du projet de PLU arrêté de Bourdonné,
- Examen du projet de PLU arrêté de Boisssets,
- Examen du projet de PLU arrêté de Senlisse,
- Examen du projet de PLU arrêté de Bazemont (sous SCOT Gally Mauldre),

ETAIENT PRESENTS :

Avec droit de vote :

- M. Bruno CINOTTI, directeur départemental des territoires, 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. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des maires des Yvelines,
- M. Pierre ROULAND, représentant le président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,
- M. Nicolas TINET, représentant le réseau AMAP d'Île-de-France,
- M. Raoul de la PANOUSE, vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France.

Sans droit de vote :

- M. Ludovic DE MIRIBEL, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Vincent BENZAKEN, représentant la SAFER Île-de-France,
- M. Thierry NIGON, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- M. Benjamin COLLIN, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Laurence PETITGUILLAUME, service environnement 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. ROBIN),

- M. Thierry JEAN, représentant le président de la Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Île-de-France (mandat donné à M. ROULAND),
- M. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (mandat donné à M. ROINSARD),
- M. Julien OLAGNON, représentant la Confédération des experts fonciers d'Île-de-France,
- M. Michel BEAL, directeur de l'agence territoriale IDF Ouest de l'ONF.

M. ROBIN, M. ROULAND et M. ROINSARD acceptent les mandats qui leur ont été donnés.

M. CINOTTI remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 11 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 3 mandats acceptés, le quorum est atteint.

En introduction, M. CINOTTI présente un exemple d'avis rendu par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur un projet de PLU. Face à la nécessité d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, M. CINOTTI souligne la pertinence de l'analyse de la MRAe qui conforte les positions défendues actuellement par la CDPENAF. Il souhaite que les recommandations exposées puissent contribuer à guider les travaux de la commission sur ses missions stratégiques. Il indique que le document présenté sera annexé au procès-verbal de séance et ajoute que l'avis de la MRAe est un avis simple, joint au dossier d'enquête publique.

➤ 1 – Validation des PV de la réunion du 28 avril 2017 et de la consultation écrite du 18 au 24 mai 2017

Aucune remarque n'étant formulée, les PV de la réunion du 28 avril 2017 et de la consultation écrite du 18 au 24 mai 2017 sont validés.

➤ 2 – Examen du projet de PLU arrêté de Gambais

Porteurs de projet présents :

- M. BIZEAU, maire de Gambais,
- Mme DARDARD, du service urbanisme de la mairie de Gambais,
- M. VIDAL, du bureau d'étude.

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

L'objectif communal est d'obtenir un développement démographique de +0,55 %/an (objectif PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse), ce qui conduira à accueillir environ 280 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (INSEE 2013 = 2 402 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 6 nouveaux logements par an, soit une centaine sur 15 ans, dans le tissu urbain existant et sur une OAP dans le hameau de Saint-Côme.

L'OAP« Saint Côme » est située sur une parcelle de 1,70 ha en prairie et est destinée à la création d'un secteur de logements d'une densité de 18 logts/ha.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que de nombreuses parcelles agricoles ou urbanisées sur le hameau de Saint-Côme sont classées en zone N.

Les représentants de la commune expliquent que ce zonage N est destiné à freiner le mitage sur le hameau et indiquent la présence d'un talus non urbanisable sur le secteur.

Aux professionnels agricoles qui demandent le déclassement EBC d'une ancienne pépinière, M. CINOTTI fait observer que ce boisement a plus de trente ans et qu'au regard des règles du code forestier et du SDRIF, il est bien un espace boisé. A ce titre, les règles du SDRIF s'imposent à la CDPENAF.

2 emplacements réservés sont situés sur des parcelles agricoles en lisière : l'emplacement réservé n°3 (8 900 m²) est destiné à la création d'un équipement et l'emplacement réservé n°4 (6 830 m²) est destiné à la création d'un espace vert.

La commission souligne la présence de mares engagées en mesure agro-environnementale et climatique sur la parcelle concernée par l'emplacement réservé n°3.

Les représentants de la commune s'interrogent sur la présence de ces éléments mais ne s'opposent pas à leur préservation.

Concernant la délimitation des zones A et A*, la commission prend acte de la volonté de la commune de limiter le mitage sur l'ensemble de son territoire mais s'interroge sur la superficie importante du zonage A*. Les représentants

de la profession agricole indiquent que la CIAIF a été consultée mais que ses propositions n'ont pas été prises en compte.

Les représentants de la profession agricole considèrent que le zonage arrêté empêche l'installation de jeunes agriculteurs et le développement des exploitations existantes. Ils précisent que l'évolution des activités agricoles ne peut pas être connue à la même échéance qu'un PLU (10 ans). À ce titre, ils se prononcent défavorablement sur le plan de zonage de ce projet de PLU et demandent une nouvelle consultation des exploitants agricoles.

Les représentants de la commune expliquent avoir entendu les demandes mais qu'il appartiendra à la commission d'urbanisme d'analyser les requêtes individuelles après enquête publique.

M. CINOTTI s'étonne que les représentants de la profession agricole s'opposent à ce classement en A* qui est le meilleur outil de lutte contre le mitage des terres agricoles : que la profession ne manque jamais de dénoncer. Il rappelle la nécessité d'utiliser tous les outils de lutte contre le mitage dans un département aussi impacté que celui des Yvelines.

Concernant le règlement, la commission ajoute que le règlement A* n'est pas conforme à l'article R151-23 du code de l'urbanisme, car il n'indique pas le lien de nécessité à l'exploitation agricole pour les constructions autorisées.

M. CINOTTI remercie les porteurs de projet avant leur départ et 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 prend acte du projet de PLU de la commune de Gambais.*
- 2) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF remarque le classement en zone N d'environ 15 ha de surfaces agricoles sur le hameau de Saint Côme et demande leur reclassement en zone A, conformément à l'usage agricole du sol. En outre, la CDPENAF remarque le classement en zone N des fonds de jardins et demande leur reclassement en zone UG afin de permettre les divisions parcellaires.*
- 3) *La CDPENAF s'étonne de l'existence de zonages Na, Nc et Nh dont l'objet serait plutôt ceux de zones urbanisées.*
- 4) *En raison des enjeux environnementaux liés aux zones humides et à la lisière, la CDPENAF est défavorable aux emplacements réservés n°3 et n°4 destinés à la création d'un équipement public et d'un espace vert. Elle demande la protection des mares engagées en MAEC présentes sur l'emplacement réservé n°3.*
- 5) *Le long du Grapelin, le secteur de la « Guérinoterie, ferme des bois » est classé en zone Nh. Étant donné le caractère potentiellement humide, même si le caractère humide du principal terrain éloigné du Grapelin n'a pas été démontré, la CDPENAF demande le classement en zone N afin d'éviter toute construction dans ce secteur qui a été inondé en juin 2016 et où la nappe est sub-affleurante.*
- 6) *La CDPENAF constate la très grande étendue de la zone A* (1 022 ha), ce qui constitue une façon efficace de lutter contre le mitage, mais demande toutefois que cette zone soit réduite en concertation avec les agriculteurs locaux. En outre, la commission précise que le règlement de cette zone, autorisant les seuls abris pour chevaux ne compromettant pas le fonctionnement des exploitations agricoles, n'est pas conforme à l'article R151-23 du code de l'urbanisme. Après avoir entendu le maire, elle lui suggère soit de supprimer cette possibilité soit de l'étendre à tout élevage, dans le respect de l'article R151-23 (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole).*
- 7) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N. Elle suggère de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m² maximum.*

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

➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Tacoignières

Porteur de projet présent :

M. MANSAT, maire de Tacoignières.

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

L'objectif communal est d'accueillir 145 habitants supplémentaires sur 10 ans, ce qui correspond à un développement démographique de 1,28 %/an. Pour cela, la commune prévoit d'occuper les « espaces en creux » et programme 2 OAP en extension sur des surfaces agricoles.

L'OAP 1 « rue des lavoirs/rue des Brices » de 1,85 ha est destinée à accueillir environ 25 logements (densité d'environ 13,5 logts/ha).

L'OAP2 « rue des Bas Fonceaux » de 1,48 ha est destinée à accueillir environ 15 à 20 logements (densité de 10 à 13,5 logts/ha).

Le débat s'oriente sur l'examen d'autres possibilités de densification dans le tissu urbain existant. La commission remarque au plan de zonage qu'il existe des espaces ouverts artificialisés et des fonds de jardins rendus inconstructibles, d'une part par un classement en zone A, et d'autre part par l'apposition d'une protection paysagère au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. La commission demande le classement en zone Ua de ces secteurs dont la valorisation devrait permettre de limiter la consommation d'espace agricole programmée par les OAP.

Le représentant de la commune indique sa volonté de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune en contenant les constructions dans l'enveloppe urbaine existante et rappelle que la mobilisation du foncier est conditionnée à la volonté des propriétaires.

M. CINOTTI remercie le porteur de projet avant son départ et 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 constate que l'effort de densification dans l'enveloppe urbaine est insuffisant.*
 - *Elle demande que les fonds de parcelles urbanisées et les espaces ouverts artificialisés répertoriés au MOS soient classés en zone Ua pour permettre les divisions parcellaires.*
 - *Elle fait remarquer que la protection paysagère n'est en l'état pas assurée par l'utilisation fractionnée des outils. Cette pratique empêche la valorisation de certaines dents creuses et conduit à une consommation foncière de l'espace agricole.*
- 2) *La CDPENAF prend acte que les extensions urbaines sur 3,33 ha de surfaces agricoles sur les 2 OAP sont prévues pour favoriser la mixité sociale. Elle demande d'y optimiser l'utilisation du foncier en visant une densité minimale de 20 logts/ha, la bonne densification du tissu urbain existant devant permettre d'atteindre les objectifs communaux en préservant au maximum les espaces agricoles.*
- 3) *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 la zone d'implantation, les conditions de hauteur et de densité 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.

➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de Bourdonné

Porteur de projet présent :

M. TROCHET, maire de Bourdonné,

M. GUILLEMINOT, bureau d'étude.

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

L'objectif communal est d'obtenir une croissance démographique de 1,42 %/an soit environ 80 habitants supplémentaires sur 10 ans. Pour cela, le projet prévoit la construction potentielle de 50 logements sur les 10 prochaines années dans les zones urbaines existantes. Une OAP est programmée pour la mise en œuvre d'un coefficient de biotope par surface.

La commission s'inquiète du risque de voir émerger des projets de construction peu denses sur de grands terrains dans l'enveloppe urbaine, en l'absence de prescription de densité ambitieuse.

Les représentants de la commune indiquent que les grands terrains se vendent uniquement en division, ce qui devrait éviter cette situation.

La commission constate que le STECAL NI destiné à la création d'une zone de loisir est situé sur une zone humide de classe 2 et s'interroge sur la taille importante du projet (environ 4 ha).

Les représentants de la commune précisent que ce terrain est clôturé et est déjà fréquenté par la population.

Concernant l'emplacement réservé n° 3 (extension du cimetière), la commission s'interroge sur la localisation en zone humide du projet.

Les représentants de la commune prennent acte de cette remarque, le projet sera ajusté.

M. CINOTTI remercie les porteurs de projet avant leur départ et 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 s'étonne de la taille du nouveau STECAL NI destiné à la création d'une zone de loisir sur un secteur naturel, en zone humide de classe 2, et en demande la réduction.*
- 2) *Afin d'optimiser la densification des zones urbaines et assurer une utilisation optimale des surfaces consommées, la CDPENAF demande un effort de densité de l'ordre de 20 logements/ha sur l'ensemble des projets d'aménagement.*
- 3) *La CDPENAF s'interroge sur la nécessité du projet d'extension du cimetière (emplacement réservé n°3) et sur le fait que cette extension est prévue sur des zones qui seraient humides.*
- 4) *Le CDPENAF observe une discontinuité dans le tracé de lisière au sud-ouest de la commune et demande le rétablissement de celle-ci dans le respect des règles du SDRIF.*
- 5) *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 la zone d'implantation, les conditions de hauteur et de densité 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.

➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Boissets

Porteurs de projet présents :

M. MAILLIER, adjoint au maire,

Mme PELLAT-PAGE, cabinet BEAUA.

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique de +0,6%/an. Pour cela, la commune prévoit la construction d'un nouveau logement par an sur les 10 prochaines années dans l'enveloppe urbaine et programme 2 OAP.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant et des OAP. La commission souhaite que tous les efforts de densification soient mis en œuvre pour limiter la consommation d'espaces agricoles, en évitant notamment l'utilisation du secteur du point du jour situé en zone humide de classe 3 et comprenant un espace agricole de 0,35 ha.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque le classement en zone N d'environ 18 ha de surfaces agricoles et demande leur reclassement en zone Ap conformément au caractère agricole du sol.

M. CINOTTI remercie les porteurs de projet avant leur départ et 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 et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante.*
- 2) *Cependant, la CDPENAF remarque que le secteur « rue du Point du jour » situé en zone humide de classe 3, comprend une parcelle agricole de 0,35 ha. Elle demande d'éviter cette consommation d'espace en*

mobilisant prioritairement les nombreuses dents creuses et en fixant une densité minimale d'au moins 20 logements/ha pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.

- 3) *La CDPENAF remarque le classement en zone N d'environ 18 ha de surfaces agricoles exploitées. La CDPENAF demande leur reclassement en zone Ap, conformément à l'usage agricole du sol et à la nécessité d'y éviter toute construction pour des raisons paysagères.*
- 4) *Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF demande de limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres.*

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

➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté de Senlisse

Il n'y a pas de représentant de la commune présent pour ce dossier.

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de croissance d'environ 0,2 % par an environ, en permettant la création de 1 à 2 logements/an, soit environ 20 à 25 logements à l'horizon 2025 dans l'enveloppe urbaine.

La commission souligne l'absence de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier mais constate que la densité prévue sur l'OAP est faible et demande un effort de l'ordre de 20 logts/ha.

Elle relève les incohérences du plan de zonage et demande sa modification.

M. CINOTTI 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 et apprécie l'absence d'extension nouvelle sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers dans ce projet de PLU.*
- 2) *Cependant, la CDPENAF regrette que la densité prévue sur l'OAP soit faible. Elle demande un effort en fixant une densité minimale d'au moins 20 logements/ha pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.*
- 3) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF remarque que certains fonds de parcelles urbanisées hors lisière sont classés en zone N, ce qui empêche les divisions parcellaires. Elle demande leur classement en zone UA ou UB pour permettre la densification du tissu urbain existant.*
- 4) *La CDPENAF est défavorable au classement en zone Ap inconstructible des parcelles agricoles en dehors des cônes de vue repérés au PADD. À ce titre, elle demande le reclassement en zone A strict de l'espace agricole situé à l'Est du bourg.*
- 5) *La CDPENAF est défavorable au classement de parcelles forestières en zone Np, classement exclusivement destiné à empêcher l'exploitation forestière, ce qui constitue une atteinte au droit de propriété.*
- 6) *La CDPENAF remarque le classement en zone N d'environ 30 ha de surfaces agricoles exploitées. La CDPENAF demande leur reclassement en zone A, conformément à l'usage agricole du sol, et précise que ce zonage n'empêche pas le respect des réglementations liées aux enjeux environnementaux.*
- 7) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N. Elle suggère de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m² maximum.*

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

➤ 7 – Examen du projet de PLU arrêté de Bazemont (sous SCOT Gally Mauldre)

La commune de Bazemont étant sous SCOT Gally Mauldre, l'examen de la CDPENAF est limité à la délimitation de nouveaux STECAL et à l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

M. COLLIN indique qu'il n'y a pas de nouveau STECAL dans ce projet de PLU.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone N dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.

Les annexes sont autorisées en zone N et limitées à une seule construction par habitation à moins de 20 mètres de l'existant. L'emprise au sol maximale autorisée est de 50 m² et la hauteur maximale fixée à 3,50 mètres.

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

La commune de Bazemont étant sous SCOT Gally Mauldre, la CDPENAF est consultée uniquement au titre de l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone N et propose de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m².

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

➤ 8 – Points divers et clôture de la séance

La prochaine réunion de la CDPENAF initialement prévue le 30 juin 2017 est avancée au jeudi 29 juin 2017 à 14h00.

M. CINOTTI remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 17h00.

Le directeur départemental des territoires



Bruno CINOTTI

Synthèse de l'avis

La révision du POS de [] en vue de l'approbation d'un PLU est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de la présence sur le territoire communal du site Natura 2000 « Carrières de Guerville ».

La MRAe constate que le rapport de présentation du projet de PLU de [] ne répond pas à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme relatives aux PLU soumis à une évaluation environnementale.

D'une part, il ne présente pas les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, en n'exposant notamment pas les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. En outre, il ne comprend pas de résumé non technique et ne décrit pas la manière dont l'évaluation a été effectuée.

D'autre part, il n'aborde pas l'ensemble des autres éléments prévus par le code de l'urbanisme de façon suffisamment approfondie:

- les enjeux environnementaux, propres à orienter les choix d'aménagement et à fixer des critères d'évaluation ne sont pas suffisamment caractérisés ;
- l'analyse des incidences ne permet pas de conclure de façon objective à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par le document d'urbanisme ;
- les choix retenus pour établir le projet d'aménagement communal porté par le PLU au regard des enjeux environnementaux ne sont pas suffisamment justifiés.

La MRAe recommande de :

- reprendre le dossier pour mieux répondre aux attendus de l'évaluation environnementale, compte tenu des enjeux environnementaux prégnants sur le territoire, et que les choix de développement soient mieux justifiés ;
- mettre un soin particulier à justifier le choix de zonage Nc concernant le « secteur de développement économique » mentionné par le PADD et rendu possible par le SDRIF, et d'évaluer ses incidences sur l'environnement au regard de ce que permet le règlement de la zone ;
- mieux justifier en quoi le PLU respecte bien les objectifs du SDRIF de limitation de la consommation de terres actuellement non urbanisées, en respectant les options et méthodologies du SDRIF.