



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 4 OCTOBRE 2018

Le 4 octobre 2018 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. Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice départementale des territoires, par intérim, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du procès verbal de la réunion du 3 juillet 2018,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune d'Aigremont,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Germain-en-Laye
- Examen de la DUP pour mise en compatibilité du STECAL de Longvilliers
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Toussus-le-Noble
- Examen du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Freneuse
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Flins-Neuve-Eglise
- Présentation des permis de construire en zones agricole et naturelle.

ETAIENT PRESENTS :

Avec droit de vote :

- M. Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice départementale des territoires, par intérim, représentant Monsieur le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant la directrice départementale des territoires, par intérim,
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental 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. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux, désigné par l'Union des Maires des Yvelines
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association «Yvelines environnement»,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association LPO-IDF,
- 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. David HERMAN, de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Timothée HAQUET, Yann GABRIEL, Florian LEWIS, Didier MARQUET, Antony BORDAGE service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Myriam MICHARD, service environnement de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT,

Absents excusés :

- M. Thierry JEAN, représentant le président de la chambre d'agriculture de région Île-de-France, (mandat donné à M. LEMARIE),
- M. Alexandre RUECHE, représentant le président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,

- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel-sur-Seine, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- Mme ASSELIN, Représentant la Chambre Départementale des Notaires (mandat donné à M. de la PANOUSE)
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France (mandat donné à M. LECOQ),
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Chambre Interdépartementale des Experts Fonciers de Paris et d'Île-de-France,

M. LECOQ, M. de la PANOUSE et M. RABIAN acceptent les mandats qui leur ont été donnés.

M. FLAHAUT remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 10 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 3 mandats acceptés, le quorum est atteint.

➤ 1 – Validation du procès verbal de la réunion du 3 juillet 2018

M. RABIAN souhaite revenir sur la remarque concernant une mise en valeur de friches agricoles dans le dossier d'étude préalable agricole relative au projet de création d'un nouveau centre d'entraînement du Paris Saint-Germain sur la commune de Poissy. Il rappelle que les surfaces végétalisées sont susceptibles d'abriter un patrimoine naturel intéressant et alors que leur valeur agronomique n'est pas toujours caractérisée. Les membres échangent sur cette thématique et considèrent que le diagnostic préalable au recensement des friches agricoles ne doit pas se limiter au recensement cadastral ou de zonage mais intègre l'historique de l'utilisation, la destination et la qualité des sols ainsi que le coût de leur remise en état agricole. Mme SIMON rappelle que la SAFER est en charge de faire un recensement des friches et propose d'ajouter à l'ordre du jour d'une prochaine CDPENAF, une présentation par la SAFER de l'avancée de leur travaux d'analyse sur cette thématique.

Aucune autre remarque n'étant formulée, le **procès verbal de la réunion du 3 juillet 2018 est validé**.

➤ 2 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune d'Aigremont,

M. HACQUET présente un diaporama résumant le projet.

Le PADD a pour objectif de « Permettre aux habitants d'accomplir leur parcours résidentiel à Aigremont en créant notamment des logements plus petits » et « Développer une offre de logement accessible à de jeunes familles ». Ainsi, dans son rapport de présentation la commune indique que la population augmentera d'environ 350 habitants à l'horizon 2030, ce qui tendrait à la création de 120 logements. M. HACQUET précise que cette donnée est contradictoire avec le PLHi de la commune qui prévoit uniquement la création de 27 logements à l'horizon 2030.

Afin de réaliser son objectif de 120 logements, la commune identifie 3 secteurs d'OAP sectorielles dénommées cœur de village (1), rue de Feucherolles (2) et site de la grande rue (3). Ces deux dernières OAP sont en extension sur la zone agricole alors que la commune est identifiée au SDRIF en tant que BVH avec 5 % d'extension possible dont une partie a déjà été consommé avant le dépôt de dossier de PLU. Les OAP ne précisent ni les surfaces d'extension, ni les densités de logement prévues et sont localisées en partie sur le Périmètre régional d'intervention foncière dédié à la préservation des vergers. Les membres de la commission confirment qu'une partie de l'OAP 2 est située sur une parcelle de vergers en exploitation et s'interrogent sur le nombre de logements programmés sur chacune des OAP ; ils constatent que les OAP en extension ne sont pas nécessaires pour répondre au PLHi.

La commission constate également que le secteur de l'OAP1, incluse dans l'enveloppe construite est située en lisière d'un massif forestier, dont la représentation semble mal reportée sur le plan. Elle demande de limiter les possibilités d'extensions des bâtiments en lisière.

La commission remarque également que les dents creuses sont identifiées comme des corridors écologiques. Enfin elle s'interroge sur la nécessité des STECAL Ns, Np, Nc et Nj dont la justification n'est pas démontrée.

M. FLAHAUT 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 dents creuses soient effectivement et prioritairement mobilisées pour éviter les extensions prévues par les OAP sur des espaces naturels et agricoles.
- 2) La CDPENAF constate que les OAP sont imprécises au niveau des surfaces, des objectifs de construction et

de densité minimale de logements à l'hectare.

3) En l'état des documents présentés, la CDPENAF prend acte de l'OAP1 « Coeur de ville » qui se situe en partie en lisière du massif forestier. Pour la partie se trouvant en lisière et hors SUC, les extensions sont limitées à 20 % de la surface du bâtiment existant. Elle préconise également de limiter l'urbanisation en direction du massif et de respecter une zone tampon de 15 mètres au regard du massif actuel y compris en SUC.

4) En l'état des informations et en n'étant pas défavorable à la création du giratoire, la CDPENAF est défavorable à l'OAP n° 2 qui constitue une nouvelle extension de l'urbanisation au-delà du front urbain vers la plaine agricole.

5) La CDPENAF est défavorable à l'OAP n° 3 dont une partie est exploitée et déclarée à la PAC en vergers et en prairies et protégé par un Périmètre Régional d'intervention Foncière. Elle remarque que cela est incohérent avec le souhait de protéger les vergers dans le document (PADD et rapport de présentation) et de créer un verger associatif.

6) La CDPENAF prend acte du reclassement de la zone AU au nord de la commune conformément à l'usage du sol en zone agricole.

7) La CDPENAF est défavorable aux STECAL dans les sous-zonages N et demande le respect de la doctrine au niveau des extensions des équipements existants, notamment sur la zone Ne.

8) Au niveau du règlement de la zone agricole, elle demande de ne pas limiter les constructions en termes de surface (art.B2.1.1) et d'emprise au sol.

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

➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Germain-en-Laye

M. GABRIEL présente un diaporama résumant le projet.

Il présente les 4 OAP prévues sur le territoire communal dans le tissu urbain et notamment l'OAP 3 « village d'Hennemont » qui concerne le réaménagement d'un site construit sur lequel certains bâtiments désaffectés vont être détruits. La programmation de nouveaux logements sur ces sites permettra de s'orienter vers une meilleure valorisation du foncier constructible disponible.

Par ailleurs, il indique pour information, qu'une procédure de classement en forêt de protection du massif de Saint Germain en Laye est en cours.

La commission constate le secteur de l'OAP3 est concerné par un couvert végétal sur les zones dédiées aux nouvelles constructions. Mme MICHARD confirme qu'une autorisation de défrichement devra être déposée si le projet de reconstruction nécessitait l'abattage de sujets végétaux existants.

La commission remarque que les emprises de projets d'infrastructures sont prévues sur le projet de périmètre de la forêt de protection. La commission soulève une apparente incohérence entre les périmètres des STECAL et le caractère inconstructible lié à la protection.

M. FLAHAUT 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 la représentation du STECAL Na soit complétée par la localisation des zones d'implantations des futures constructions.

2) La CDPENAF rappelle que le projet de classement en forêt de protection du massif de Saint Germain en Laye représente une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

3) La CDPENAF rappelle qu'au titre de l'article L.141-3 du Code Forestier : « dès la notification au propriétaire de l'intention de classer une forêt en forêt de protection, aucune modification ne peut être effectuée ni aucun droit d'usage créé pendant 15 mois à compter de la date de notification ». Le périmètre de la future forêt de protection a été transmis à la collectivité lors de la mise à l'enquête publique le 03/05/2018.

4) La CDPENAF rappelle qu'une éventuelle atteinte à l'état boisé sur l'OAP n°3 Village d'Hennemont nécessiterait une autorisation de défrichement.

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

➤ 4 – Examen de la DUP pour mise en compatibilité du STECAL de Longvilliers

M. GABRIEL présente un diaporama résumant le projet d'aménagement du parc multimodal de Longvilliers dont l'objectif est de porter le nombre total de stationnement à 225 places et de créer une gare routière, le dossier prévoit également de créer un dispositif assainissement des eaux pluviales et usées.

La mise en service est prévu pour 2020, la mise en compatibilité concerne la création d'un STECAL Ac1 et de son règlement répondant au besoin du projet.

Les membres de la commission confirment que le projet était attendu localement et correspond à un besoin identifié pour favoriser le développement des transports en commun dans le sud Yvelines, avec la ligne de bus autoroutière qui relie directement la gare de Massy Palaiseau. Cependant ils s'interrogent sur l'option d'aménagement retenue qui n'a pas prévu de parking modulaire ni démontré d'effort de rationalisation de l'espace consommé (2 hectares). Elle considère qu'une meilleure densification des places de parkings aurait pu être proposée afin d'éviter une nouvelle extension à moyenne échéance.

Les professionnels agricoles membres de la commission indiquent avoir pris contact avec l'opérateur afin de prévoir un point de vente de produits alimentaires locaux dans le périmètre et dans le bâtiment mais qu'ils restent en attente de réponse.

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

La CDPENAF prend acte de la consommation et de l'intérêt général du projet

1) *La CDPENAF constate que le projet vise à l'extension d'environ 2 hectares du secteur Ac par la création d'un secteur Ac1 afin de programmer l'extension du parking multimodal existant, la réalisation d'une gare routière et de ses accès au PLU ainsi qu'à l'adaptation du règlement de ce secteur.*

2) *La CDPENAF considère que cet aménagement permet de favoriser les transports en commun et les pratiques de mobilité contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre issues du transport routier.*

3) *La CDPENAF regrette que des solutions modulaires ou un aménagement optimisé, permettant de limiter la consommation de foncier tout en augmentant le nombre de places, n'aient pas pu être proposés tout en tenant compte des enjeux du site inscrit.*

4) *Elle propose qu'un distributeur automatique de produits agricoles locaux et un espace de vente dans la gare routière soient installés sur le site par l'opérateur pour développer des liens durables avec l'agriculture du secteur.*

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

➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Toussus-le-Noble

M. MARQUET présente un diaporama résumant le projet.

Il rappelle que la commune est située dans l'OIN Paris Saclay et impactée par l'emprise de l'aérodrome qui est le 5^e aéroport national en nombre de voyageurs et rotations. Le SDRIF prévoyant uniquement des pastilles de densification, la commune projette ainsi de faire évoluer sa constructibilité dans les zones Aua et Aub à l'intérieur de l'enveloppe bâtie sur les deux secteurs dit « de la ferme » et « Airparc ».

Les membres de la commission constatent d'une part que la densité de construction sur ces OAP n'est pas affichée et d'autre part qu'une zone humide potentielle est localisée sur la commune. Ils demandent que la démarche afférente aux autorisations d'urbanisme sur ces zones soient rappelés au futur aménageur et qu'une densification homogène soit retenue.

M. FLAHAUT 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'OAP « Secteur de la Ferme » et l'OAP « Airparc » se situent en partie en zone humide de type 3. Avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation de ces zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être réalisée.*

2) *Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A, N et NL la CDPENAF demande que le règlement soit complété pour préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. A titre d'exemple, la hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation forestière à 12 m semble inadaptée.*

3) *La CDPENAF s'interroge quant à l'absence de densité minimale sur la zone ouest de l'OAP « Airparc » et préconise d'étendre à l'ensemble de l'OAP la prescription d'une densité de 30 logements par hectare.*

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

➤ **6- Examen du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Freneuse**

M. HACQUET présente un diaporama résumant le projet qui concerne la création d'un STECAL sur le bord de seine en zone Ui. Le dossier ne suscite pas de débat.

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

La CDPENAF prend acte de la création du STECAL Nr sur la commune correspondant à l'emprise d'une rampe de mise à l'eau en bord de Seine au droit d'une zone Ui.

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

➤ **7- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Flins-Neuve-Eglise**

M. HACQUET présente un diaporama résumant le projet.

Le PADD a pour objet de préserver le cadre rural de la commune, mettre en valeur le contexte environnemental, définir une politique publique d'accueil adaptée au territoire et renforcer la fonctionnalité globale du territoire. Il prévoit 2 OAP respectivement de 2 300 m² et 11 500 m² dans le secteur urbanisé avec une densité moyenne de 12 à 15 logements par ha.

Les membres de la commission considèrent que la densité des OAP devrait être augmentée afin d'éviter à long terme des extensions sur des secteurs non urbanisés.

Les membres demandent d'ajouter des remarques sur le règlement de la zone A et les extensions et annexes conformément à sa doctrine.

M. FLAHAUT 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 présenté par la commune de Flins-Neuve-Eglise qui prévoit une croissance modérée permettant d'accueillir une quinzaine de nouveaux habitants et une construction de logements sans consommation d'espace agricole.*

2) *Concernant l'OAP secteur d'habitat du village n°2, la CDPENAF demande d'en optimiser les surfaces construites et d'en protéger les mares en y prévoyant, à programmation équivalente, une densité d'habitation minimale de 20 logements/ha sur la surface constructible restante. Elle rappelle qu'elle se situe en partie en zone humide classe 3. Ainsi, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation de cette zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être réalisée.*

3) *Concernant le règlement de la zone A, la CDPENAF rappelle que les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole et non pas à l'activité agricole (cf article R151-23 du CU).*

4) Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A, la CDPENAF demande que le règlement soit complété pour préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Elle rappelle que sa doctrine préconise une zone d'implantation < 20 mètres du bâtiment existant et une hauteur d'annexe limitée à 3,50 mètres.

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

➤ 8- Présentation des permis de construire

Mme HERTZOG présente les autorisations d'urbanisme reçues

- n°078 464 18 C0001 et n°078 464 18 C0002 sur la commune d'ORCEMONT (RNU)
- n°078 289 18 Y0012 sur la commune de GROSROUVRE (RNU)
- n°078 569 18 C0008 sur la commune de SAINTE MESME (RNU)
- numéros 078 033 18 A 0017, 078 033 18 A0013, 078 033 18 A0015 , 078 033 18 A0014 , 078 033 18 A 0012, 078 033 18 A0016, 078 470 18 C0003 sur la commune d'AULNAY-SUR-MAULDRE (RNU).
- n°078 189 18 G0005 sur la commune de CRESPIERES (PLU)
- n°078 310 18 M 0120 sur la commune de HOUDAN (PLU)
- n°078 638 18 M0013 sur la commune de VAUX-SUR-SEINE (PLU)
- n°078 010 18 G0011 sur la commune de LES ALLUETS-LE-ROI (PLU)
- n°078 561 18 E 0003 sur la commune de SAINT-LAMBERT-DES-BOIS (PLU)
- n°078 349 18 C0001 sur la commune de LONGVILLIERS (PLU)
- n°078 107 18 F0014 sur la commune de BREVAL (PLU)
- n°078 601 18 C0006 sur la commune de SONCHAMP (PLU)
- n°078 048 18 M0003 sur la commune de BAZAINVILLE (PLU)

La commission rend un avis sur tous les dossiers en commune RNU.

Elle s'auto-saisie sur 2 dossiers déposés dans des communes en PLU (Longvilliers et Bazainville).

Les avis (jointes en annexe) sont adoptés à l'unanimité en séance.

➤ 7 - Points divers et clôture de la séance

M. FLAHAUT demande aux membres de fixer une date pour la prochaine réunion physique de la CDPENAF, la date retenue assurant une meilleure disponibilité des membres est le **mardi 13 novembre après-midi**

M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h00.

L'adjoint à la directrice départementale des
Territoires, par intérim



Stéphane FLAHAUT