

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 26 MARS 2019

Le 26 mars 2019 à 14h, 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 Mme Isabelle DERVILLE, directrice départementale des territoires, représentant Monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de la réunion du 31 janvier 2019
- Examen du projet de PLUi arrêté de la communauté urbaine GPS&O
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Maulette

ETAIENT PRESENTS :

Avec droit de vote :

- Mme Isabelle DERVILLE, directrice départementale des territoires, représentant Monsieur le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant la directrice départementale des territoires,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association LPO-IDF,
- M. Alexandre RUECHE, représentant le président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles,
- M. Thierry JEAN, représentant le président de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,
- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel-sur-Seine, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,

Sans droit de vote :

- Mme Adèle MAISTRE, représentant la SAFER Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, représentant le département des Yvelines
- Mme Madeleine HERVE, représentant l'EPFIF
- M. David HERMAN, de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Florian LEWIS, chef du service de la planification de l'aménagement et de la connaissance des territoires,
- Mme Céline CAPPE DE BAILLON, chef du service environnement de la DDT
- M. Timothée HAQUET, responsable de l'unité planification de la DDT
- Mme Myriam MICHARD, service environnement de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT,
- Mme Tiphaine LE MAO, service économie agricole de la DDT

Absents excusés :

- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,

- M. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Raoul de la PANOUSE, vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France,
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Nicolas TINET, représentant le réseau AMAP d'Île-de-France,
- M. Stephane OMONT, représentant de la Fédération des Associations des Propriétaires et Agriculteurs Île-de-France,
- M. Olivier RUSSEIL, représentant l'INAO,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Chambre Interdépartementale des Experts Fonciers de Paris et d'Île-de-France,
- Mme ASSELIN, Représentant la Chambre Départementale des Notaires,
- M. le Directeur de l'ONF de Versailles ou son représentant,

M. ROBIN, M. JEAN et M.LECOQ acceptent les mandats qui leur ont respectivement été donnés par M. LEMARIE, M.OMONT et M.RUECHE à son départ à 17h.

Mme DERVILLE propose de faire un tour de table de présentation avant de commencer. Mme DERVILLE indique que la majeure partie de la séance concernera l'analyse et l'avis des membres sur le dossier du PLUi GPS&O. Elle rappelle qu'une méthodologie de travail a été partagée avec les membres depuis le 31 janvier dans l'objectif de s'approprier le contenu du PLUi. Au niveau calendrier, un deuxième arrêt du dossier est prévu le 9 mai et l'enquête publique se déroulera du 5 mai au 17 juillet 2019. Elle salue l'importance du travail fourni pour finaliser ce dossier portant sur 73 communes en un temps limité et rappelle que les remarques et ajustements pourront être intégrées lors de prochaines révisions.

Elle remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 10 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 2 mandats acceptés, le quorum est atteint.

➤ 1 – Validation du procès verbal de la réunion du 31 janvier 2019

Aucune remarque n'étant formulée, le **procès verbal de la réunion du 31 janvier 2019** est validé.

➤ 2 – Examen du projet de PLUi arrêté de la communauté urbaine GPS&O

Mme DERVILLE accueille les représentantes techniques de la communauté urbaine de GPS&O :

- Delphine GEMON, Responsable EVEN Conseil Île-de-France
- Sylvaine BAUDOIX, Directrice planification CU GPS&O
- Karine BONNAFI-DAVID, Responsable planification CU GPS&O
- Claire CHATEAUZEL, Chargée de mission Environnement , CU GPS&O

M. HAQUET, Mme MICHARD et Mme HERTZOG présentent le diaporama et les éléments d'analyse selon trois grandes typologies d'interrogations que sont la consommation, la densification et le règlement prévus dans le dossier du PLUi.

Mme DERVILLE propose de donner la parole aux représentantes de la CU au fur et à mesure de la présentation de l'examen du PLUi par les services de la DDT afin qu'elles puissent réagir aux différents points d'étude soulevés.

Sur la consommation des espaces

M. HAQUET rappelle les possibilités d'urbanisation au SDRIF sur l'ensemble du territoire de GPS&O et les surfaces de chacune des zones du PLUi (U, 1AU, 2AU, A, N et Nvs). Au global, le projet de PLUi génère une diminution des surfaces zonées AU par rapport à celles initialement présentes dans les POS/PLU des 73 communes et respecte le SDRIF. Cependant, une analyse plus précise démontre que le dossier présente des consommations moins affichées,

s'agissant de zones U et emplacements réservés qui sont en superposition avec des surfaces PAC ou avec des zones humides, massif de lisières et ZNIEFF de type I et II.

De plus, le dossier répertorie dans un zonage NE « permettant d'accueillir des équipements collectifs et services publics, activités de loisir de plein air » des surfaces déclarées à la PAC, ouvrant ainsi des possibilités d'urbanisation sur des surfaces agricoles exploitées. Enfin des incohérences de zonage entre NV et AV sont également relevées.

Les représentantes de la CU indiquent que les zones NE n'ont pas vocation à ouvrir de nouvelles surfaces de construction. En revanche, ce zonage répertorie les STEP existantes, ce zonage NE étant plus adapté à leur environnement naturel.

Les membres de la commission remarquent que le classement n'a pas été harmonisé pour toutes les communes notamment sur la commune de FLACOURT, sur laquelle la STEP est classée en zone A et non pas en NE. Les représentantes de la CU précisent que ce n'est pas incompatible avec un caractère agricole. Si l'ouvrage est existant, il peut être classé dans une zone A.

Concernant les différences entre usage agricole du sol (PAC) et son classement en zonage NV, relevés par les membres de la CDPENAF, les représentantes de la CU indiquent l'objectif du PLUi est d'éviter de créer un « pastillage de zones ». Ainsi les zones AV et NV ont été créées de sorte à être cohérentes dans leur ensemble, ce qui justifie l'intégration d'une petite surface agricole PAC dans un grand ensemble zoné NV (naturel). Par ailleurs, certaines surfaces de prairies ou de jachères déclarées à la PAC ont été classées en NV en collaboration avec les communes sur des considérations paysagères. Elles rappellent que les abris pour animaux sont autorisés dans ces deux type de zones.

Les membres de la commission remarquent que des sièges d'exploitation ont été classés en AP. Les représentantes de la CU précisent que pour la commune de DROCOURT, ce choix a été expressément vu avec la commune qui a émis le souhait de maintenir une « ceinture verte » non constructible autour de la zone urbaine de la commune. Elles précisent que ce cas n'est pas isolé, de nombreuses communes ont exprimé des demandes particulières.

D'autres incohérences sont relevées par les membres de la commission notamment des surfaces imperméabilisées qui sont zonées au PLUi en AV ou AP. Les membres de la CU répondent que le PLUi n'a pas vocation à régulariser des constructions illégales.

Les membres de la commission félicitent la CU de s'être engagée dans une démarche volontaire de diagnostic agricole à l'échelle de territoire des 73 communes mais constatent que celui-ci n'a pas été suffisamment pris en compte dans le document d'urbanisme. Ainsi, ils regrettent que le PLUi classe des surfaces importantes en AP (6000 hectares sur 19000 hectares) et s'interrogent sur la pertinence de création de « ceintures vertes » en AP qui ne permettent pas d'extension de bâtis existants au détriment d'éventuels projets de développement agricole.

Les représentantes de la CU indiquent que les zones AV sont issues des données agricoles, des avis des communes, des données fournies par le PNR du Vexin. Il s'agit également d'une synthèse des éléments issues des projets recensés avec les exploitants lors du diagnostic agricole qui ont été inclus dans le PLUi afin de rendre possible la construction associée à ces projets. Concernant la zone AP qui n'autorise pas la construction de bâtiments agricoles, sa délimitation est liée aux enjeux paysagers de la charte du PNR. Le choix entre zonage AV et AP résulte d'un équilibre entre les enjeux de la Chambre d'Agriculture, du PNR et des communes.

Mme DERVILLE rappelle que la politique du ministère de l'agriculture est de soutenir la modernisation des exploitations agricoles et leur diversification, elle insiste pour que les documents d'urbanisme ne risquent pas de bloquer certaines constructions de bâtiments agricoles qui s'orientent vers des évolutions des pratiques et permettent l'extension mesurée et à proximité immédiate de l'existant des bâtiments qui pourrait être nécessaire à leur développement économique.

Les membres de la commission soulignent que 90 % de la production agricole du territoire correspond à la filière céréales oléagineux et protéagineux et n'est pas commercialisée par des circuits-courts. Ainsi ils s'étonnent que le document d'urbanisme ne fasse pas état du problème de la collecte, localisation des silos et circulations des productions alors que l'axe Seine est un axe majeur de flux dans le ravitaillement alimentaire de Paris, notamment du fait de la présence de nombreux ports fluviaux.

Les représentantes de la CU indiquent que le rapport de présentation du PLUi tient compte, en partie, du diagnostic agricole mais que de nombreuses thématiques relevées lors de cette étude ne peuvent pas être réglées par le document d'urbanisme.

Les membres de la commission constatent que le dossier de PLUi correspond principalement à une juxtaposition des PLU existants et regrettent le manque d'harmonisation de traitement des espaces agricoles et naturels sur les 73 communes du territoire.

Concernant les 44 STECAL, leurs surfaces sont jugées disproportionnées par les membres de la commission. La CU indique qu'ils correspondent à 0,4 % des zones naturelles. Ils représentent 38 ha de consommation potentielle et sont encadrés par une OAP et une constructibilité définie dans le règlement.

Concernant le calcul de la consommation d'espaces : les représentantes de la CU indiquent que des discussions avec la MRAE ont eu lieu. Les zones AU ont été comptabilisées, mais aussi l'ensemble des zones U, des Stecal et des emplacements réservés identifiés en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Au total, à l'issue d'un travail de calcul réalisé par la DDT, la consommation globale potentielle d'espaces représenterait :

- 540 ha de consommation potentielle en zone U
- environ 350 ha de zones AU
- 38 ha de STECAL
- 95 ha liés aux emplacements réservés qui ont été maintenus car ils s'imposaient au territoire.

soit 990 ha de consommation à l'horizon 2030 ce qui représente également 582 hectares rendus aux espaces agricoles, naturels et forestiers par comparaison aux anciens documents d'urbanisme prévus sur le territoire.

Les membres de la commission relèvent cependant de multiples erreurs et demandent qu'elles soient rectifiées ou supprimées. Il s'agit notamment :

- de zones NV où se déroulent des activités médicales qui devraient être zonées dans un classement plus pertinent.
- d'EBC sur des terres agricoles déclarées à la PAC, ainsi que de dessins de chemins, haies et fossés qui n'existent pas.
- de certaines possibilités de changement de destination de bâtiments agricoles existants qui avaient été évoquées lors du diagnostic qui sont absentes du document final, et à contrario des possibilités d'agrandissement sur des ensembles bâtis sans valeur patrimoniale.

Les représentantes de la CU indiquent que la démarche patrimoniale a été partagée sur la base d'un état des lieux réalisé par les communes. Concernant le zonage EBC, il a été réalisé d'après les documents fournis (couche 2018) et les PLU existants, sans aucun ajout. Cependant, la CU engage les membres de la CDPENAF à préciser et localiser ces éléments dans l'avis qu'ils rendront afin de pouvoir prévoir des rectifications éventuelles. Elles rappellent également que tout agriculteur ou particulier pourra déposer des remarques pendant la phase de l'enquête publique.

Sur la thématique des OAP et des densités

Les membres de la commission rappellent que les densités minimum des projets créés au titre des pastilles SDRIF doivent être obligatoirement de 35 log/ha, de plus la doctrine de la CDPENAF qui vise à freiner la consommation d'espace préconise d'afficher dans les OAP des communes rurales et péri-urbaines des densités planchers d'au minimum de 20 logements /ha. Ils constatent qu'onze OAP communales présentent des densités inférieures à ce chiffre (commune de FLACOURT par exemple). Les représentantes de la CU soulignent qu'il n'y a pas d'obligation juridique à afficher des densités de 20 logements/ha dans les OAP. M.HACQUET précise qu'en revanche, il y a une obligation juridique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces. De plus, le SDRIF impose, selon un rapport de compatibilité, que les extensions urbaines soient réalisées avec des densités ambitieuses.

Les membres de la commission demandent que des justifications soient ajoutées sur l'OAP des Mureaux, l'OAP de Limay-Guitrancourt et l'OAP des terrasses de Poncey, notamment sur le point des circulations agricoles. Les représentantes de la CU confirment que la problématique des circulations agricoles sera prise en compte.

Les membres de la commission remarquent que la densité prévue autour des gares n'est pas précisée dans le PLUi. Les représentantes de la CU répondent que sur ces secteurs d'urbanisation la densité prévue est à plus de 100 logements /ha bien qu'elle ne soit pas clairement affichée. Elles précisent qu'un dispositif réglementaire en faveur de l'intensification urbaine est mis en œuvre mais qu'un compromis entre incitations et obligations a dû être retenu dans la rédaction du document. Le choix de ne pas afficher certaines densités a été retenu afin de ne pas alourdir les projets d'éventuelles procédures de modifications récurrentes du PLUi. C'est un document qualitatif dont l'objectif est d'encadrer globalement le développement du territoire.

Les membres de la commission s'interrogent sur le travail d'identification des dents creuses. Les représentantes de la CU confirment qu'une étude sur les secteurs potentiels de densification a été réalisée de façon concomitante avec le PLHi. Cette identification du potentiel foncier pour le logement n'a effectivement pas été reprise dans le PLUi; cependant le PLHi qui intégrera ces éléments s'impose au PLUi.

La commission s'interroge sur les possibilités de division des grands espaces pavillonnaires.

Les représentantes de la CU indiquent que la CU se trouve dans une injonction contradictoire entre les différents acteurs. Il existe des secteurs où la densification est compliquée par exemple du fait de risques naturels ou de présence de boisements. Cependant le PLUi apporte aux PLU une trame verte à grande échelle. Concernant les espaces pavillonnaires, ils sont répertoriés en zonage UD à dominante résidentielle. Ce zonage est décliné en deux sous zones, UDa qui est majoritaire avec un coefficient d'emprise au sol de 50% et UDb, minoritaire, qui ne permet que 15 % d'emprise au sol, correspondant à une morphologie existante que les communes tiennent à protéger. Par ailleurs, afin de limiter les consommations d'espace agricoles et naturels, il a été demandé aux communes de ne pas augmenter ces zones UDb.

Sur la thématique de la hiérarchie des normes et du règlement.

Concernant la hiérarchie des normes : les représentantes de la CU ont noté l'interrogation de l'État et de la MRAE quant à l'OAP TVB. Elles indiquent s'être assurées juridiquement de ce type de possibilité. Elles comprennent qu'il y ait des interrogations mais confirment le choix retenu. Cependant, elles confirment que la CU va étudier la possibilité d'élever le niveau d'opposabilité et lever le caractère informatif des planches communales. Elles vont également s'interroger sur une façon de mieux expliquer la hiérarchie des normes.

Concernant le règlement de la zone NJ, la commission relève que la possibilité offerte par le règlement autorisant les « constructions pour l'accueil du public » n'est pas suffisamment encadrée. Elle indique qu'il faudrait préciser certaines restrictions pour éviter par exemple qu'un stade sportif ou une maison communale puisse y être construite alors que la vocation de la zone est naturelle. Les représentantes de la CU indiquent que la zone NJ correspond à des squares et des jardins publics ou d'intérêt historique, par principe inconstructible. Il est ainsi inenvisageable qu'une salle des fêtes s'y construise par exemple. L'encadrement se fait via les normes de constructibilité et que ce sont les normes couramment utilisées pour les parcs et jardins.

Les membres de la commission s'opposent à la rédaction de la partie du règlement des zones AV et NV qui prévoit la possibilité de construction « d'aires de stationnement ». Ces types d'implantation forcément imperméabilisés étant totalement incohérent avec la vocation de ces zones. Ils rappellent également que l'inconstructibilité du zonage AP pour les exploitations agricoles introduit par le règlement limite l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole ce qui est contraire à la politique agricole qui souhaite favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

Sur la thématique des écotones, des circulations agricoles, des espaces agricoles au sein des OAP et des SUC.

Les membres de la commission demandent si les écotones se généralisent à toutes les franges urbaines et s'interrogent sur les risques de restrictions de produits phytosanitaires qui pourraient être imposés à ces secteurs.

Les représentantes de la CU indiquent que les « écotones » n'empiètent pas sur les terres agricoles mais sont prévus en limite d'une zone agricole et visent à imposer un recul de 10 m dans la zone urbanisée. Lorsqu'ils sont prévus dans les OAP, comme pour la commune de CHAPET, le PLUi est venu réduire la zone AU par rapport au PLU, le reste des surfaces ayant été reclassé en A conformément à sa vocation agricole. Pour l'existant, une démolition ne sera pas imposée mais qu'il y aurait une adaptation des fonds de jardin. L'objectif principal de ces « écotones » est de favoriser des aménagements paysagers dans ces lisières.

Concernant la difficulté de circulation d'engins agricoles sur certains points « noirs » du territoire du PLUi qui ont été identifiés par le diagnostic agricole, les membres de la commission demandent si la CU a prévu d'intégrer des obligations dans les règlements afin de résoudre ces problématiques. Les représentantes de la CU précisent que le PLUi a des moyens très limités. L'objet principal d'un tel document d'urbanisme est l'usage et la constructibilité des sols et rappellent que ce n'est pas un outil qui permet de résoudre ce type de thématique. Elles indiquent cependant qu'un effort a été entrepris dans le règlement qui prévoit qu'une constructibilité en zone N ou A ne doit pas porter atteinte à la circulation agricole.

Sur l'OAP métropolitaine Confluence Seine Mauldre, les représentantes de la CU indiquent que la localisation d'un « agroparc », permet d'identifier l'espace agricole existant sur le secteur et de traduire graphiquement des enjeux agricoles. L'objectif est d'afficher clairement une volonté politique de protéger l'environnement, l'agriculture dans une zone à forte pression foncière et de monter la hiérarchie de ce secteur d'un niveau communal à un niveau intercommunal.

Concernant l'absence de cartographie des SUC, les représentantes de la CU indiquent que pour un PLUi à 73 communes, il est difficile de définir les SUC. En revanche, la bande des 50 m inconstructible a été affichée. Le document d'urbanisme définit ce qu'est un SUC mais, l'analyse des SUC sera réalisée, par les collectivités, au moment de l'instruction des permis de construire.

Mme DERVILLE remercie les représentantes de la CU de GPS&O 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 l'effort de la Communauté Urbaine (CU) d'engager une réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2003-2012. Elle prend note de la compatibilité du projet de PLUi avec le SDRIF et salue la baisse globale des zones AU entre les POS/PLU (1600 ha) et le PLUi (650 ha). Néanmoins, elle demande qu'un chiffrage explicite de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain soit présent dans le PADD, conformément au code de l'urbanisme. Elle demande également de justifier la manière dont les hectares mutualisables au SDRIF sont territorialisés.

2) La CDPENAF regrette le manque de présentation des potentialités d'utilisation des dents creuses au sein du territoire. Elle demande à la CU d'y remédier en établissant un diagnostic à l'échelle du territoire notamment à partir des travaux du PLHi.

3) La CDPENAF constate la présence de zones U en extension. Elle demande de fournir des garanties de densité sur ces zones non soumises à une OAP.

4) La CDPENAF souligne, au-delà de la consommation d'espaces en zones AU, la présence d'autres sources de consommation (exemples : zones U en extension, STECAL, emplacements réservés, zones NE, NP, NV). Elle demande de vérifier la réalité des zonages agricoles et naturels y compris les EBC, les continuités paysagères et chemins (ex. Perdreauville zonage A sur lotissement, Boinville-en-Mantois site EDF classé en zone AV au lieu de NEE alors que précédemment Ae et Ah, Goussonville ...) et ainsi clarifier et renforcer la prise en compte de l'ensemble de ces données dans le calcul de la consommation totale du projet de la CU.

5) La CDPENAF émet des réserves quant à l'artificialisation de 245¹ ha de surfaces déclarées à la PAC et classés en zones U ou AU dans le PLUi. En effet, ces espaces représentent des droits à percevoir des aides de la PAC et leur consommation génère un impact économique négatif direct sur la ferme « Yvelines ». En outre, la CDPENAF précise que 44 ha sont des parcelles déclarées à la PAC « en herbe ». Elle rappelle l'importance du maintien de ces espaces particuliers de type jachère ou prairie : supports pour percevoir des aides de la PAC, demande européenne de préservation de Surfaces d'Intérêt Ecologiques etc, qui ne sont en aucun cas des espaces en friche.

6) La CDPENAF constate que 101¹ ha de massif forestier sont classés en zone U ou AU et demande le classement en N et en EBC. Pour rappel, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement (article L.113-2 du CU).

7) La CDPENAF demande de remédier au manque de chiffrage des densités atteintes dans les OAP communales et les OAP à enjeux métropolitains. Elle demande :

- un effort global de densification en introduisant des densités planchers au sein des OAP par exemple dans les zooms des OAP à enjeux métropolitains,
- que les 11 OAP communales chiffrées qui présentent des densités insuffisantes (inférieures à 20 logements / ha) soient recalibrées avec cet objectif de densification.

Elle regrette que, dans les zones de gare, la CU n'ait pas développé tous les outils réglementaires pour s'assurer d'une densité plancher.

8) La CDPENAF demande le retrait des zones 2AU du document d'urbanisme, qui en l'état n'apportent aucune garantie de projet effectif. Elle souligne que 12¹ ha de zones 2AU sont déclarés à la PAC.

9) La CDPENAF demande de recalibrer les enveloppes des zones graphiques pour correspondre au plus près aux besoins identifiés et notamment, de réduire la taille des STECAL (zones Nvs) et des zones NE. Elle demande également que le règlement des zones N limite et encadre mieux les emprises maximales des projets.

La CDPENAF constate que 43¹ ha de surfaces déclarées à la PAC sont classés en zone NE (zone visant à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics et des espaces de loisirs). Elle s'interroge sur la justification des infrastructures sur ces zones et demande, en absence de projet abouti, leur requalification en zonage agricole AV ou AP.

10) La CDPENAF demande que la CU reprenne sa cartographie des massifs de plus de 100 ha afin qu'elle soit conforme à la cartographie des massifs de plus de 100 ha du SDRIF.

11) La CDPENAF constate que 371¹ ha de lisière, situés dans la bande des 50 m des massifs forestiers de plus de 100 ha sont classés en zone U ou AU. Pour rappel, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des lisières de massifs de plus de 100 ha. Hors Sites Urbains Constitués, seule une extension limitée du bâti existant peut être envisagé (20%) sans avancer vers le massif. L'inconstructibilité de la zone doit se retrouver a minima dans le règlement.

A ce titre, la CDPENAF regrette que les Sites Urbains Constitués (SUC) ne soient pas cartographiés².

12) La CDPENAF demande la requalification en zonage AV de tous les espaces zonés NV voire NS correspondant à des espaces agricoles (notamment pour les 476¹ hectares déclarés à la PAC).

Elle note la proportion importante de zonage AP sur certaines communes (Fontenay-Saint-Père, Drocourt, Oinville-sur-Montcient) elle souligne les difficultés de ce zonage pour les exploitations agricoles et sollicite une argumentation plus solide pour les justifier.

13) La CDPENAF demande la modification des règlements des zones UDa et UDb qui limitent les coefficients d'emprise au sol des constructions à des valeurs trop faibles pour permettre une densification suffisante de ces zones.

14) La CDPENAF constate que l'OAP Trame Verte et Bleue est en bas de la pyramide normative. Elle souligne que l'opposabilité des cartes réalisées à l'échelle du territoire rend cette OAP peu opérationnelle. Afin de favoriser la protection de l'environnement, elle demande donc de rendre cette OAP complémentaire, et non inférieure, aux autres OAP et de rendre les planches communales opposables.

15) La CDPENAF déplore que l'enjeu relatif aux friches agricoles, présent dans le rapport de présentation, ne soit pas repris dans le PADD.

Par ailleurs, elle demande d'orienter l'artificialisation sur les espaces identifiés en friches avant de détruire des surfaces agricoles valorisées et déclarées dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC).

16) La CDPENAF demande :

- qu'une étude soit réalisée afin d'intégrer au mieux les projets d'infrastructure dans l'aménagement du territoire, permettant notamment d'anticiper les impacts d'accès aux parcelles agricoles et les possibilités de regroupement des projets,

- que le document d'urbanisme tienne compte de l'enjeu de difficultés de circulation des engins agricoles, en permettant le déplacement entre les parcelles agricoles et vers les sièges d'exploitation et sites de collecte et de transit.

17) La CDPENAF demande la réalisation d'une étude des besoins effectifs et l'optimisation réelle des zones d'activités existantes avant tout projet d'extension ou d'aménagement de nouvelles zones d'activités, notamment sur des parcelles agricoles et des espaces naturels.

18) La CDPENAF constate que 5,51¹ ha de zones humides de classe 2 sont classées en zone U ou AU. Il conviendra d'appliquer au stade du projet la réglementation prévoyant la logique éviter, réduire et compenser.

La CDPENAF constate que des zones humides de classe 3 sont classées en zone U ou AU. Une étude préalable devra être menée pour chaque projet afin de permettre une délimitation plus précise des enveloppes.

19) La CDPENAF est favorable à la préservation des cœurs d'îlots permettant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques mais demande de concilier cet enjeu avec une augmentation des droits à bâtir (hauteur..) afin de ne pas générer de nouvelles extensions urbaines.

20) La CDPENAF constate que 284¹ ha de ZNIEFF se situent en zone U ou AU. Au cas par cas, des études complémentaires éventuelles seront nécessaires si des atteintes à des espèces protégées devaient avoir lieu.

21) La CDPENAF demande des précisions sur les projets agricoles intégrés dans les surfaces des OAP et,

² Dans le cas où les limites du SUC dans la bande de protection des 50 m des lisières de massifs n'auraient pas été traduites dans le PLUi de la CU, il lui revient de définir la limite du SUC selon la méthode qui consiste à relier, dans la bande des 50 m, les angles extérieurs des constructions autorisées des zones déjà urbanisées.

notamment, sur le degré de participation de la profession agricole à leur élaboration (ex: Chapet, OAP confluence Seine Mauldre...).

22) Règlements de la zone A et N :

Afin de reconnaître la vocation agricole de ces espaces et d'empêcher leur mitage, la CDPENAF demande le retrait du point 9 relatif à « l'aménagement d'aires de stationnement en surface ».

Dans le chapitre 1.2. du règlement écrit de la zone AV et NV, la CDPENAF demande la modification :

- du point 1 comme ci-après : « les constructions et installations à destination d'exploitation agricole (et forestières) » devra être remplacé par « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestières) »

- et du point 2 comme ci après : « les constructions et installations au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées » devra être remplacé par « les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées » conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.

La CDPENAF demande de préciser que les abris pour animaux soient des constructions légères fermées sur trois côtés uniquement. Également, elle demande de ne pas les limiter à 20m² par terrain, mais de rapporter leur surface à la taille du terrain.

23) Concernant les écotones, la CDPENAF demande d'intégrer ces zones tampons à l'intérieur des secteurs d'urbanisation. Elle demande de faire apparaître au sein du règlement (écrit, graphique) des zones U/AU et au sein des OAP à vocation de logements, des zones de transition inconstructibles entre surfaces cultivées et espaces urbanisés, sans agrandir ces derniers et en densifiant l'espace construit.

24) La CDPENAF souligne l'effort de la CU d'élaborer une charte agricole spécifique à l'échelle du territoire. Elle propose que l'élaboration du PLUi soit l'occasion pour la CU de porter un projet plus global de développement qui s'inscrive dans la continuité du programme LEADER de développement rural et le fasse perdurer au-delà de la programmation européenne actuelle (2020).

La CDPENAF souhaite que la CU implique les communes dans la mise en œuvre de projets alimentaires territoriaux (PAT) ou encore de prévoir la création d'une OAP « Schéma agricole et alimentaire de territoire », dans l'objectif de valoriser et développer des productions locales, les circuits courts, des ateliers de transformation et des plate-formes relais de vente à destination du gigantesque bassin de consommation alimentaire que représentent les habitants de la CU.

Compte tenu de ces réserves exprimées et du manque d'homogénéité entre les communes, la CDPENAF ne peut pas émettre un avis favorable à ce stade.

Vote :

Pour : 9

Contre : 0

Abstention : 2

Le représentant des maires n'a pas participé au vote.

➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Maulette

Les services de l'État présentent un diaporama résumant le projet de PLU. Maulette fait partie du pôle de centralité de Houdan, du fait de la présence d'une gare ferroviaire. Ainsi le nouveau PLU devra permettre d'augmenter la densité de +15 % minimum dans les secteurs situés dans un rayon de 1 km autour de la gare.

Le dossier présente une OAP de la rue Richebourg ayant la vocation de créer 75 logements. Elle participera à répondre partiellement au besoin de logements de la commune en s'ajoutant aux 55 logements environs prévus dans le tissu urbain existant. Elle est programmée sur une partie du secteur classé en zonage AU au précédent PLU, cependant une partie importante de surfaces toujours exploitées situés à l'ouest de l'OAP sont reclassées en zonage A.

Le PADD prévoit la création d'un collège et d'un service départemental d'incendie et de secours au niveau de la pastille d'urbanisation disposée à l'est du territoire, ou une zone 2AU d'environ 6ha est définie au plan de zonage.

Les membres de la commission regrettent que l'OAP de « Rue de Richebourg » ne présente pas de densification suffisante, bien qu'elle rende à l'agriculture des espaces qui étaient zonés « à urbaniser » dans le précédent document d'urbanisme.

Ils remarquent que la localisation de la zone 2AU, consomme de l'espace agricole. Dédiée au futur collège la localisation excentrée de la ville et à proximité de zone d'activité et de nœud routier important semble mal choisi pour la création d'un collège. De plus, ils remarquent qu'elle manque de précisions sur les possibilités d'accès pour les piétons tout en garantissant leur sécurité.

Mme DERVILLE 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 salue l'effort de densification dans le tissu urbain existant tel qu'il est affiché dans le document d'urbanisme. Elle regrette, cependant, l'absence de chiffrage de la nouvelle densification alors atteinte.

2) La CDPENAF demande de restreindre la surface de l'OAP « Rue de Richebourg » au strict nécessaire pour la production de logements en y prévoyant notamment une densité d'au moins 20 logements/ha. En outre, la CDPENAF regrette la rédaction a minima de cette OAP. Elle salue, néanmoins, la redéfinition des espaces à l'ouest de l'OAP en zone A conformément à leur usage de parcelles exploitées à la PAC.

3) Pour le collège en zone 2AU, la CDPENAF n'est pas favorable quant à sa localisation qui conduirait à consommer environ 1 ha de surface agricole et naturelle, alors qu'elle n'apporte aucune visibilité opérationnelle à court terme et qu'elle présente des difficultés fonctionnelles (éloignement de la gare, absence de pistes cyclables, infrastructures routières à proximité, etc.).

4) La CDPENAF regrette l'absence d'éléments opérationnels permettant d'assurer les circulations entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.

5) La CDPENAF constate qu'une partie de la zone Uj est constituée de plantations boisées. En cas de défrichement, une demande d'autorisation préfectorale de défrichement sera nécessaire.

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

Mme DERVILLE remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à **18h40**

La directrice départementale des territoires



Isabelle DERVILLE