

Préfet des Yvelines

Direction Départementale
des Territoires des Yvelines

PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
CONSULTATION ÉCRITE DU 06 AU 20 MAI 2020

Une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est déroulée par voie électronique du 06 au 20 mai 2020 sous la présidence de M. Alain TUFFERY, directeur adjoint de la DDT des Yvelines, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

➤ **1 – Déroulement de la consultation**

La consultation s'est déroulée par échange d'écrits transmis par voie électronique en application de l'article 3 de l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial.

La phase de participation au débat s'est tenue du 06 mai au 13 mai 2020 à 10h00

La phase de vote s'est déroulée du 14 mai au 20 mai à 12h00

Ordre du jour :

- Validation du PV de la consultation écrite du 02 mars 2020
- Examen du projet de révision du PLU arrêté de Crespières
- Examen des permis de construire en zone A et N

Les dossiers ont été mis à la disposition des membres de la commission sur le site privé restreint CDPENAF.

L'assemblée est composée de 17 membres avec voix délibérative.

➤ **2 – Validation du PV de la consultation écrite du 02 mars 2020**

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la consultation écrite du 02 mars 2020 est approuvé.

➤ **3 – Examen du projet de PLU arrêté de Crespières**

La commune de Crespières a arrêté son projet de PLU le 29 janvier 2020. S'agissant d'une commune sous SCOT Gally Mauldre, la commission est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 (annexes et extensions de bâtiments existants en zone agricole ou naturelle) et L151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme.

Crespières s'étend sur 1.500 ha et compte 1.578 habitants. La surface agricole représente 943 ha et la surface boisée 316 ha. Certaines parcelles agricoles déclarées à la PAC sont classées en zone N et non pas en zone A.

Le PLU prévoit deux STECAL (2,3 ha) en zone agricole identifiés par le sous-zonage AE, dans lequel sont autorisés les activités économiques (notamment celles de restauration étroitement liées à la promotion de produits agricoles locaux) et agricoles, les activités annexes et complémentaires en relation avec une activité agricole, les changements de destination et les aires de stationnement paysager.

Sur ces deux secteurs, les membres remarquent que les activités agricoles ne sont que partielles (fitness, élevage, diversification agricole, luthier et magasin de meubles) et proposent que leur délimitation soit réduite aux espaces déjà artificialisés, en continuité directe avec le bâti actuel. En conséquence, ils proposent de supprimer la réglementation correspondante de l'emprise au sol.

Certains membres redoutent qu'un strict calage sur les bâtiments existants pour ces deux STECAL établis en zone A puisse risquer de trop contraindre toute évolution pour le site de la Ferme Neuve et celui du Chemin de Boissy, la superficie des zones n'apparaissant pas « démesurée » autour des bâtiments.

La DDT considère que l'extension en zone agricole des secteurs AE n'est pas justifiée dans la mesure où l'art. L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit §II. qu'en zone agricole (A) le règlement peut déjà autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le PLU prévoit 4 STECAL (1 ha environ) en zone naturelle identifiés par le sous-zonage Np1 et Np2, dans lesquels sont autorisées les aires de stationnements végétalisées et perméables, ainsi que leurs voies d'accès. En Np1, les emprises de places de stationnement ne pourront excéder 30 % de la surface de la parcelle concernée.

Les membres s'interrogent sur le besoin réel de stationnements. Ils proposent de définir le nombre de places et d'ajuster l'emprise du secteur au strict nécessaire afin de ne pas artificialiser l'ensemble des parcelles.

Les membres identifient des erreurs manifestes à corriger concernant la cartographie des massifs forestiers (dont ceux de plus de 100 ha) et de leurs lisières forestières, notamment vers le terrain militaire. La commission propose que les massifs forestiers de plus de 100 ha soient inscrits en Espace Boisé Classé, conformément aux prescriptions du SDRIF.

Au sujet du règlement des annexes et extensions, les membres constatent une réglementation contradictoire. Il n'y a pas de prescription en zone A et en zone N plus restrictive pour les extensions. La construction d'habitation est interdite en zone Ae et autorisée en zone A, la commission propose le retrait de la mention autorisant l'habitation en zone A. Le changement de destination est autorisé en zone A et zone Ae mais n'est pas identifié sur le plan de zonage. Globalement, la doctrine de la CDENAF doit être respectée. Aussi les membres proposent que soient précisées dans le règlement de la zone A et N les dispositions préalables, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants selon la doctrine qui sera jointe en annexe.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

1) La CDPENAF demande que la délimitation des deux STECAL en zone AE soit réduite aux espaces déjà artificialisés, et que la réglementation correspondante concernant l'emprise au sol soit supprimée. Elle rappelle qu'en zone agricole le règlement peut déjà autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2) La CDPENAF note la création d'un STECAL Np1 et de trois STECAL Np2 sur la commune correspondant à la création d'aires de stationnements végétalisées et perméables, ainsi que leurs voies d'accès et elle note que les places de stationnement devront être limitées à 30 % de la parcelle. La CDPENAF demande que le nombre de stationnement soit limité au strict nécessaire, et que la taille du secteur soit ajusté en conséquence afin de ne pas artificialiser l'ensemble des parcelles.

3) La CDPENAF demande le retrait de la mention autorisant l'habitation dans le règlement de la zone agricole.

4) La CDPENAF demande que soient précisées dans le règlement de la zone A et N les dispositions préalables, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants selon sa doctrine rappelée en annexe.

5) La CDPENAF demande que les massifs forestiers de plus de 100 ha et leurs lisières soient rectifiés selon la cartographie conforme aux prescriptions du SDRIF dans la zone au sud du centre-ville ainsi que dans la zone tout au sud-ouest de la commune.

6) La CDPENAF demande que les massifs forestiers de plus de 100 ha soient inscrits en Espace Boisé Classé, conformément au SDRIF.

Résultat du vote :

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 12 votes « Pour » et 1 « Abstention », l'avis est adopté à la majorité, le 20 mai 2020.

➤ 4 – Examen des permis de construire

Les demandes de permis de construire suivantes sont présentées à la commission :

- PC n° 078 009 19 C0005 à ALLAINVILLE-AUX-BOIS
- PC n° 078 608 20 00005 au TERTRE-SAINT-DENIS
- PC n° 078 559 20 F0002 à SAINT-ILLIERS-LE-BOIS
- DP n° 078 269 20 C0005 à GAZERAN
- PC n° 078 398 20 Y0003 aux MESNULS
- PC n° 078 324 20 00001 à JOUY-MAUVOISIN
- PC n° 078 537 20 C0001 à SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES
- PC n° 078 128 20 C0002 à CERNAY-LA-VILLE
- PC n° 078 128 20 C0003 à CERNAY-LA-VILLE
- PC n° 078 601 20 C0002 à SONCHAMP
- PC n° 078 562 20 C0003 à SAINT-LÉGER-EN-YVELINES
- PC n° 078 140 20 00005 à CHAPET
- PC n° 078 264 20 C0001 à GAMBAISEUIL
- PC n° 078 107 20 F0007 à BRÉVAL

La demande de permis de construire n° 078 128 20 C0003 pour « l'aménagement d'une grange en rez-de-chaussée en un logement F2 dans du bâti existant » faisant l'objet d'un changement de destination, elle est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet se situe en zone Ah2 du PLU de la commune de Cernay-la-Ville,
Considérant l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »,*

*Considérant que le règlement écrit du PLU de Cernay-la-Ville autorise le changement de destination de ce bâtiment en logement, hébergement hôtelier ou bureaux,
La CDPENAF émet un avis **favorable** au projet.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 11 votes « Pour » et 2 votes « Contre », l'avis est adopté à la majorité, le 20 mai 2020.

Pour les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme, les dossiers sont examinés uniquement si la commission souhaite s'auto-saisir. Avec 13 membres ayant demandé l'examen, soit la majorité des membres, l'auto-saisine est retenue sur les permis suivants :

La commune d'**Allainville-aux-Bois** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 009 19 C0005 déposée pour l'extension d'une maison afin de créer une véranda et la création d'un mur en parpaing et d'un portillon.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet se situe en zone agricole du PLU de la commune d'Allainville-aux-Bois,
Considérant que le projet vise une extension modérée de la maison d'habitation de l'exploitant sans impacter l'espace agricole,
La CDPENAF émet un avis **favorable** au projet.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 12 votes « Pour » et 1 « Abstention », l'avis est adopté à la majorité, le 20 mai 2020.

La commune de **Saint-Illiers-le-Bois** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 559 20 F0002 déposée pour la construction d'un stockage de matériel agricole et d'un atelier.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet se situe en zone agricole du PLU de la commune de Saint-Illiers-le-Bois,
Considérant l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'autoriser en zone agricole « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole »,
Considérant la nécessité du bâtiment de stockage de matériel agricole et de l'atelier,
La CDPENAF émet un avis **favorable** au projet. Elle demande qu'un aménagement paysager soit prévu afin de s'insérer au mieux dans le territoire, et que la construction soit rapprochée du bâti existant, si possible.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 13 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 20 mai 2020.

La commune de **Jouy-Mauvoisin** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 324 20 00001 déposée pour la construction d'un bâtiment de stockage matériel agricole avec panneaux photovoltaïques et d'une réserve incendie.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet se situe en zone AV du PLUi de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, dont fait partie la commune de Jouy-Mauvoisin,
Considérant l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'autoriser en zone agricole « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole »,
Considérant la nécessité du bâtiment de stockage matériel agricole,
La CDPENAF émet un avis **favorable** au projet. Elle demande qu'un aménagement paysager soit prévu afin de s'insérer au mieux dans le territoire.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 13 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 20 mai 2020.

La commune de **Saint-Arnoult-en-Yvelines** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 537 20 C0001 déposée pour la construction d'une maison individuelle.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant le plan biodiversité qui vise à freiner la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette,
Considérant que le projet imperméabilise un espace naturel, agricole ou forestier,
Considérant que le projet se situe en zone agricole du PLU de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines,
Considérant que la zone agricole n'est pas dédiée à la construction d'habitation,
Considérant que l'activité agricole des centres équestres est liée à la surveillance ou la valorisation de poneys ou chevaux,
Considérant que la fonction d'élevage de ces structures n'a pas de consistance suffisante qui puisse justifier d'une nécessité de présence permanente de l'exploitant,
La CDPENAF émet un avis **défavorable** au projet.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 13 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 20 mai 2020.

La commune de **Cernay-la-Ville** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 128 20 C0002 déposée pour la reconstruction d'un bâtiment à usage de restaurant détruit par le feu, d'un logement et d'un garage.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet de reconstruction se situe en zone Nh du PLU de la commune de Cernay-la-Ville,
Considérant que le projet se situe dans une zone avec des enjeux environnementaux : en lisière de massifs de plus de 100 ha, en zone humide de classe 3 (potentielle) et à proximité de deux sites Natura 2000,
La CDPENAF émet un avis **favorable** à ce projet dans la limite des emprises des surfaces précédemment construites ou aménagées sur ce site, et sous réserve que les réglementations liées aux enjeux environnementaux du site soient respectées lors des travaux de reconstruction.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 12 votes « Pour » et 1 vote « Contre », l'avis est adopté à la majorité, le 20 mai 2020.

La commune de **Sonchamp** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 601 20 C0002 déposée pour l'extension d'un hangar agricole existant et réfection de toiture.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet se situe en zone agricole du PLU de la commune de Sonchamp,
Considérant l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'autoriser en zone agricole « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole »,
Considérant la nécessité de l'extension du hangar agricole existant,
Considérant que la parcelle est recouverte en partie par une zone humide de classe 3 (potentielle), la commission rappelle la nécessité de procéder à une étude de caractérisation et de délimitation avant tout projet de construction.
La CDPENAF émet un avis **favorable** au projet.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 12 votes « Pour » et 1 « Abstention », l'avis est adopté à la majorité, le 20 mai 2020.

La commune de **Saint-Léger-en-Yvelines** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 562 20 C0003 déposée pour l'extension d'une maison avec surélévation d'une partie de la toiture et modifications d'ouvertures en façade.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

*Considérant que le projet se situe en zone naturelle du PLU de la commune de Saint-Léger-en-Yvelines,
Considérant que l'extension se situe dans la bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha, en dehors d'un site urbain constitué, et qu'elle n'est pas limitée (99,97 m² supplémentaires sur un total de 317,25 m²),
Considérant que l'extension est prévue dans la direction du massif,
La CDPENAF rappelle que selon les prescriptions du SDRIF 2013, toute nouvelle construction est interdite dans la lisière du massif forestier de plus de 100 ha, où seule une extension limitée du bâti existant peut être autorisée, dans le cas où son implantation serait établie dans les limites d'un site urbain constitué et à condition qu'elle ne se situe pas en direction du massif.
La CDPENAF émet un avis **défavorable** au projet.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 13 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 20 mai 2020.

La commune de **Chapet** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 140 20 00005 déposée pour la construction d'un local destiné à un élevage canin et d'un logement du dirigeant de cette activité agricole.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

Considérant le plan biodiversité qui vise à freiner la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette,

Considérant que ce projet a imperméabilisé un espace naturel, agricole ou forestier,

Considérant que le projet se situe en zone AV du PLUi de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, dont fait partie la commune de Chapet,

Considérant que le projet comporte la régularisation d'une habitation de 210 m²,

Considérant que la fonction d'élevage n'a pas de consistance suffisante pour justifier de la nécessité de présence permanente et rapprochée,

Considérant qu'il n'y a pas d'activité agricole avérée,

*La CDPENAF émet un avis **défavorable** à cette demande de permis de construire déposée en régularisation.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 13 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 20 mai 2020.

La commune de **Bréval** a transmis à la CDPENAF la demande de Permis de Construire n° 078 107 20 F0007 déposée pour l'extension d'un hangar par un bâtiment ouvert à usage de stockage.

À l'issue du débat, la proposition d'avis de synthèse ci-dessous est soumise au vote :

Considérant l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'autoriser en zone agricole « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole »,

Considérant la nécessité de l'extension du hangar existant par un appentis à usage de stockage,

*La CDPENAF émet un avis **favorable** au projet.*

La CDPENAF rappelle que le projet se situe sur une zone fortement exposée au risque de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (PPRN de la commune de Bréval).

Sur 17 membres avec voix délibérative, 13 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 13 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 20 mai 2020.

Il n'y a pas d'auto-saisie sur les PC suivants :

- PC n° 078 608 20 00005 au TERTRE-SAINT-DENIS
- DP n° 078 269 20 C0005 à GAZERAN
- PC n° 078 398 20 Y0003 aux MESNULS
- PC n° 078 264 20 C0001 à GAMBAISEUIL

➤ 5 – Clôture de la séance

La consultation écrite prend fin le 20 mai 2020 à 12h00.

Une prochaine CDPENAF se tiendra rapidement pour satisfaire au respect des délais de certains permis de construire arrivés au cours de cette consultation.

Le directeur adjoint de la DDT des Yvelines



Alain TUFFERY