

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 28 SEPTEMBRE 2022

Le 28 septembre 2022 à 9h00, 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 Monsieur Alain TUFFERY, directeur adjoint de la DDT des Yvelines, représentant Monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de la réunion du 28 juin 2022
- Point sur les projets d'exhaussements dans les Yvelines
- Examen de la modification du PLU de Saint-Lambert-des-Bois
- Examen de la révision du PLU du Tremblay-sur-Mauldre
- Examen de l'élaboration du PLU de Dampierre-en-Yvelines
- Examen des Permis de Construire en zones agricole et naturelle

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Avec droit de vote :

- M. Alain TUFFERY, directeur adjoint de la DDT des Yvelines, représentant Monsieur le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du Service Économie Agricole, représentant le directeur départemental des territoires,
- M. Thierry MAILLIER, Maire de Boissets, conseiller communautaire de la Communauté de Communes du Pays Houdanais,
- M. Thierry JEAN, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France,
- M. Stéphane OMONT, représentant les propriétaires agriculteurs,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- M. Jean-Robert MORONVAL, représentant la « Délégation LPO Île-de-France »,
- Mme Caroline MITTELETTE, représentant le réseau AMAP Île-de-France.

Sans droit de vote :

- Mme Véronique BOUTON, représentant la SAFER Île-de-France,
- M. David HERMAN, représentant la Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, représentant le Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Eric CHATAIN et M. Gaëtan SEBASTIEN du Service de l'Urbanisme des Territoires de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, chef d'unité AETR du Service Économie Agricole de la DDT,
- Mme Pauline PIERRET, du Service Économie Agricole de la DDT.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le Président du Conseil Départemental des Yvelines,
- Mme Antoinette SAULE, Maire de Lommoye,
- M. Jacky DRAPPIER, Maire de Saint-Martin-de-Bréthencourt,
- M. François LECOQ, représentant le Président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles d'Île-de-France,
- M. Julien THIERRY, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Pascal LEPERE, représentant le Président de la Coordination Rurale Couronne Parisienne,

- Mme Catherine ASSELIN, représentant le Président de la Chambre des Notaires des Yvelines,
- M. Raoul de LA PANOUSE, vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France,
- M. Vincent BENOIST, représentant le Président de la Fédération Interdépartementale des Chasseurs d'Île-de-France,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Chambre Interdépartementale des Experts Fonciers de Paris et d'Île-de-France,
- M. le directeur de l'ONF de Versailles ou son représentant,
- M. Olivier RUSSEIL, représentant le directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- Mme Judith CUBERTAFOND, représentant le directeur de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

M. RABIAN, M. OMONT, M. JEAN, M. MAILLIER et Mme MITTELETTE acceptent les mandats qui leur ont respectivement été donnés par M. de LA PANOUSE, M. BENOIST, M. LECOQ, M. DRAPPIER et M. LEPERE.

M. TUFFERY remercie les participants de leur présence. Il présente Mme Véronique BOUTON qui remplace ponctuellement Mme Houmaïrat M'MADI en tant que représentante de la SAFER Île-de-France. M. David HERMAN indique que cette réunion sera la dernière à laquelle il assistera : il profite de l'occasion pour remercier l'ensemble des membres de la commission pour toutes les collaborations et tous les échanges réalisés. M. HERMAN sera remplacé par M. Ludovic DE MIRIBEL pour les futures commissions.

M. TUFFERY indique qu'avec 8 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 5 mandats acceptés, le quorum est atteint.

➤ 1 – Validation du procès verbal de la réunion du 28 juin 2022

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 28 juin 2022 est approuvé à l'unanimité.

➤ 2 – Point sur les projets d'exhaussements dans les Yvelines

M. TUFFERY propose de commencer la séance par un échange sur les projets d'exhaussements dans les Yvelines. Mme HERTZOG présente les deux dossiers qui ont été reçus à ce jour à la DDT des Yvelines.

Le premier projet d'exhaussement concerne la commune de Gambais. La société PAR-3 a déposé un permis d'aménager pour la valorisation de terres excavées et l'amélioration des conditions de cultures sur un terrain agricole. Il est prévu des dépôts sur six ans, correspondant à un volume d'1,4 millions de m³, déposés sur 70 ha, selon une cadence de 233 333 m³/an. Une compensation financière est proposée à l'exploitant agricole concerné pour le dédommager de l'absence de culture sur ses terres pendant cette période. Au regard des éléments fournis, le projet n'est manifestement pas conforme aux dispositions du PLU et à la vocation agricole de la zone où il s'implante. La DDT a donc émis un avis défavorable à cette demande d'autorisation d'urbanisme. M. TUFFERY indique qu'il n'y a pas de retour de la collectivité sur cet avis.

Le second projet d'exhaussement concerne la commune de Thiverval-Grignon. La société TERSEN a déposé une demande pour une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) sur 35 ha afin d'y réaliser des dépôts sur 9 ans, correspondant à un volume de 3,4 millions de m³, soit une cadence de 400 000 m³/an. Le projet actuel prévoit que 4 à 5 ha de terres agricoles soient utilisées pour une aire d'accueil et des pistes d'exploitations. La société TERSEN propose également de mettre en place une infrastructure dédiée à des surfaces expérimentales agronomiques d'environ 2 ha au sein du projet. Au regard des éléments fournis, ce projet d'ISDI n'est pas conforme aux dispositions du PLU et à la vocation agricole de la zone où il s'implante. La DDT a donc émis un avis défavorable à ce projet.

Un membre s'interroge sur les terres déposées et sur leur qualité. En effet, il constate sur sa commune de nombreux passages de camions, chargés de gravats. M. TUFFERY répond que, une ISDI autorisée, le contrôle et le suivi de matériaux de chantiers sont effectués par la DRIEAT. Sans dossier ICPE, il n'y a pas de garantie sur la qualité des terres.

Mme SIMON rappelle le cas du dépôt de terres et de déchets qui a été engagé sans autorisation par une société avec l'accord de l'exploitant agricole sur la commune de Saint-Rémy-l'Honoré. Il s'est avéré qu'à l'issue d'une pluie torrentielle, un mélange peu propice à l'agriculture avait été mis à nu, constitué notamment de divers déchets plastiques. Ce projet était inconnu des services de l'État

M. TUFFERY confirme que la demande est très forte pour ces projets d'exhaussements compte-tenu des déblais du grand Paris et de grands chantiers en cours. Aussi, un courrier signé du préfet a été adressé aux maires afin de les

informer sur ce sujet d'actualité : Parmi les solutions à envisager, des discussions sont en cours entre les exploitants de carrières et les sociétés du BTP afin d'optimiser la logistique de livraison de matériaux avec la récupération des déblais qui pourraient ensuite servir à remblayer les carrières.

M. TUFFERY indique également que la DDT reçoit de plus en plus de signalements, souvent initiés par des maires alertés par des passages de camions trop fréquents. Il rappelle que le code de l'environnement permet des actions rapides. Dans la plupart des signalements émis dans le département, les enquêtes ont dévoilé la présence de dépôts non autorisés, permettant d'établir des procès verbaux de demandes de retraits de remblais.

➤ 3 – Examen de la modification du PLU de Saint-Lambert-des-Bois

M. TUFFERY accueille M. Olivier BEDOUELLE, Maire de la commune de Saint-Lambert-des-Bois. Il lui indique que la séance se déroule comme suit : une présentation du projet de la commune par la DDT, des compléments apportés par la commune au fur et à mesure, suivis d'un débat avec les membres. La délibération de la commission se fait à huis clos, puis l'avis est adressé par courrier à la commune.

M. SEBASTIEN présente un diaporama résumant la modification du PLU de la commune de Saint-Lambert-des-Bois. La commune se situe au sein de la Communauté de Commune de la Haute Vallée de Chevreuse, elle compte 449 habitants et elle présente une superficie totale de 662 ha, 90 % de sa surface correspond à des espaces Naturels Agricoles et Forestiers, contre 9,7 % d'espaces artificialisés (dont 35 % d'espaces dédiés à l'habitat).

M. BEDOUELLE ajoute que la commune est doublement classée du fait de sa localisation dans la Vallée du Rhodon et par ses monuments historiques (l'Abbaye de Port-Royal-des-Champs). La majorité des espaces boisés de Saint-Lambert-des-Bois appartiennent à l'AEV, formant une ceinture verte. La commune présente deux sites d'urbanisation, le village ancien encaissé dans la vallée et la partie plus récemment construite sur le plateau.

M. SEBASTIEN expose les deux objectifs du PADD et les modifications introduites par le projet sur les deux orientations d'aménagement et de programmation. L'OAP A « Centre bourg » sur une surface de 6000 m² ne propose plus que 2 logements comparativement aux 3 logements prévus initialement. L'OAP B « Entrée du village », qui s'étend sur une surface de 6.2 ha, présente une réduction de 7 à 4 logements dans le nouveau PLU proposé.

M. TUFFERY constate que la densité de logements ainsi proposée s'éloigne de l'objectif de 20 logements/ha du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. M. BEDOUELLE précise que l'OAP A a été réorganisée afin de répondre à des difficultés d'accès prévoyant une nouvelle desserte à l'est et que l'OAP B a été remaniée en raison de difficultés d'aménagement liées à la proximité de la RD46. Il indique que l'objectif de 20 logements/ha sur l'OAP A est difficilement atteignable dans le centre bourg historique de Saint-Lambert-des-Bois. À défaut, il paraît envisageable de requalifier cette OAP avec 3 maisons telle qu'à l'initial. Il rappelle que le projet de modification du PLU est conforme à son PADD qui avait pour objectif de réaliser 14 logements. En effet, depuis l'élaboration de PLU, 17 à 18 nouveaux logements ont été signés ou sont programmés, ce qui répond à la demande de densification sur la commune.

M. TUFFERY rappelle que le SDRIF et la charte du PNR ont pour enjeux la diversification de l'offre de logements. Or, il constate que la production actuelle de logements est principalement pavillonnaire. Par ailleurs, il manque également les projections de production pour les années à venir dans le projet de PLU. M. BEDOUELLE précise qu'il y a des habitats partagés parmi les nouveaux logements évoqués, répondant à ces objectifs. Il rappelle que le projet de la commune est conditionné par sa topographie qui rend difficile la densification du centre bourg, enclavé et sans facilité d'accès aux terrains. Cependant, il confirme qu'il reste possible de densifier sur le plateau du Hameau de la Brosse, où le zonage permet d'urbaniser tous les fonds de terrains. Les membres remarquent que les divisions de terrains sont liées au bon-vouloir des propriétaires et qu'ils constituent des cas isolés, correspondant bien souvent à la réalisation de maisons individuelles. M. BEDOUELLE précise que certaines grandes maisons en zone N pourraient être réaménagées et divisées dans la même idée que les habitats partagés précédemment créés. Cependant, il déplore que les objectifs de densification sur la commune soient également contraints par un problème d'assainissement.

M. SEBASTIEN note la diminution des capacités de densification dans le tissu urbain existant, rappelle l'objectif de la charte du PNR de 20 logements/ha. M. BEDOUELLE propose d'augmenter la densité de l'OAP A « Centre bourg » en gardant le nombre de maisons initialement prévu.

M. SEBASTIEN s'interroge sur une modification concernant les limites séparatives en zone UH, qui augmentent les retraits de 4 à 7 m. Pour M. BEDOUELLE cette modification n'impactera pas le nombre de logements construits, elle

est surtout vue comme une révision afin de faciliter le travail du maire lors du dépôts de permis de construire, par exemple pour éviter de casser des murs remarquables.

Un membre remarque le classement en zone UX d'une surface en plein milieu de la forêt. M. BEDOUELLE confirme qu'il n'y a plus d'arbres depuis plusieurs décennies et ajoute que la modification du PLU permet de restreindre les zones UX, trop nombreuses, pour mieux se conformer à la réalité du terrain. .

M. SEBASTIEN constate que l'évolution du bâti dans les zones N permet une augmentation des divisions du nombre de logements qui ne se retrouve pas dans les zones urbaines, ce qui constitue une incohérence relative avec le PADD et le PNR. M. BEDOUELLE pense que la densification au niveau du Hameau de la Brosse était compliquée en zone N avec l'ancien PADD et que la nouvelle proposition facilite la densification ; il propose de conserver le PADD approuvé si la proposition manque de clarté.

M. SEBASTIEN présente les règles limitant les extensions d'habitation en zone N, avec une limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU. Il constate que l'application de ce règlement peut autoriser des extensions trop importantes. Il propose donc de le modifier le règlement en se basant sur un tableau validé par la CDPENAF, notamment en précisant une limite de surface de plancher maximum de 200 m².

La commission ne formule plus de questions.

Avant de remercier M. le Maire pour sa présence, M. TUFFERY conclut en mettant en avant la fragilité de certains orientations, notamment des obligations de densification et de diversification d'habitations. Il invite M. BEDOUELLE à rediscuter du projet, notamment avec le sous-préfet, et conseille également de revoir avec lui le sujet de l'assainissement afin d'avoir une approche globale.

M. TUFFERY propose aux membres de délibérer, en précisant que les problèmes d'assainissement sont bien présents, mais qu'ils sont à distinguer du manque de densification du projet. Plusieurs membres réagissent sur les propositions de divisions des terrains car densifier ne veut pas uniquement dire mettre plus de maisons sur un même terrain. M. TUFFERY abonde, il précise que les ventes de fonds de jardins ne sont pas maîtrisées et qu'il est important de prévoir la densification ce qui implique une impulsion de la mairie, par exemple en proposant du locatif. Un membre note l'intérêt de l'OAP B pour des habitats locatifs qui lèveraient le problème de multiples accès privatifs à la parcelle.

En conclusion, M. TUFFERY 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 est **défavorable** et demande :

- de maintenir la densité de logements prévus dans les deux OAP « Centre bourg » et « Entrée du village » et les exigences de retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones UB et UH, pour permettre des possibilités de densification. La CDPENAF rappelle que le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse prévoit un objectif de densité nette de 20 logements/ha.
- de prévoir une limite d'emprise au sol maximale pour les extensions en zone N adaptée aux orientations du PADD et du PNR (« Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant ») et afin d'éviter des extensions trop importantes dans une zone avec du bâti isolé.

La CDPENAF recommande :

- de mettre en place un nouveau schéma directeur d'assainissement,
- de compléter le règlement concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N, la commune s'appuiera sur le tableau joint.

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

➤ 4 – Examen de la révision du PLU du Tremblay-sur-Mauldre

M. TUFFERY accueille Mme Françoise CHANCEL, Maire de la commune du Tremblay-sur-Mauldre, et indique le déroulement de la séance.

En préambule, M. SEBASTIEN expose le contexte du dossier. Un premier PLU a été approuvé le 25 janvier 2018, cependant en juin 2018, l'État demande le retrait de l'approbation de la Délibération du Conseil Municipal (DCM). Ainsi, le 10 février 2021, il y a une décision de reprise d'élaboration. Un nouveau projet est arrêté le 22 juin 2022. L'avis de l'État est à rendre au plus tard pour le 19 octobre 2022. Une enquête publique est prévue du 24 octobre au 29 novembre.

Le Tremblay-sur-Mauldre est une commune centrale des Yvelines, qui fait partie de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines. Le territoire communal s'étend sur une surface de 606,7 ha, avec des espaces agricoles de 391,22 ha répartis essentiellement au nord ainsi que des espaces de bois et forêt pour 83,23 ha. Les surfaces artificialisées représentent 115,07 ha. La population de la commune (environ 950 habitants) a évolué à la baisse entre 2008 et 2013 mais la commune note une attractivité récente avec un nombre d'habitants plutôt croissant. M. SEBASTIEN précise que le SDRIF ne permet aucune extension de la zone urbaine puisque le Tremblay-sur-Mauldre est une commune en agglomération centrale qui n'a pas de gare et ne présente pas de pastille préférentielle.

M. SEBASTIEN présente les 7 axes du PADD et les OAP. Il rappelle que l'ancien PLU proposait 6 OAP, dont 5 comprenant des extensions d'urbanisation sur environ 4 ha consommant une parcelle déclarée à la PAC. Le nouveau projet prévoit 2 OAP qui sont situées dans le tissu urbain. L'OAP n°1 « Reconversion de la ferme nord » s'établit sur une surface d'1 ha, pour une prévision de 15 à 20 logements qui seront réalisés par la réhabilitation des bâtiments existants et la création de nouvelles constructions. M. SEBASTIEN considère qu'un effort de densité pourrait permettre d'atteindre 23 logements/ha. L'OAP n°2 « Site Afral », concerne une superficie plus grande et présente deux grandes orientations : sur la partie ouest, elle prévoit la réhabilitation d'anciens logements de fonction (8 logements) et la création de 5 nouveaux logements, tandis qu'à l'est 130 hébergements pour les étudiants sont prévus en lien avec le centre de formation professionnelle. Il s'agit donc de constructions sur des espaces déjà urbanisés, qui permettent une augmentation relative de la densité. Mme SIMON évoque l'opportunité de faire des logements pour les salariés agricoles (saisonniers) de la Plaine de Versailles.

Le projet prévoit 6 STECAL dont 4 STECAL Np qui se trouvent dans la zone du château, ils sont compatibles avec le SDRIF qui identifie la zone comme un « espace de loisirs » devant permettre « de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques ». Le périmètre du STECAL Nh comporte des habitations, il a pour objet de permettre l'évolution limitée de l'important bâti existant autour de l'emprise existante. Le périmètre du STECAL Am comporte également des surfaces importantes de bâtiments agricoles. Mme CHANCEL indique que ces secteurs Nh et Am visent à limiter l'emprise au sol cumulée offerte par les extensions de la zone A et N en fixant des emprises maximales.

M. SEBASTIEN présente des anciennes zones d'extension 1AU transformées dans le nouveau projet de PLU en zones U et s'interroge sur ce classement. Mme CHANCEL indique que des permis d'aménagements et de construire ont été validés sur ces secteurs dans le cadre du RNU. Il y aura 4 logements sur le sud de la zone 1 et un autre sur le morceau de la parcelle qui remonte, il y aura 12 logements sur la zone 2. Un membre s'interroge sur l'accès aux parcelles construites des Chemins de Bazemont. Mme CHANCEL répond que l'accès se fera par le Chemin de la Hunière qui est imperméabilisé et sert déjà de desserte pour les lots construits du secteur, elle confirme que la sente piétonne qui crée une zone tampon le long de la parcelle déclarée à la PAC sera bien conservée en l'état.

M. SEBASTIEN présente sur le plan de zonage une parcelle PAC localisée en dent creuse classée à tort en zone N et quelques erreurs de représentation au niveau du massif et de la lisière de 50 m, notamment sur le STECAL Am. Un membre confirme qu'une zone repérée au plan comme massif est en réalité une parcelle exploitée à la PAC. Au niveau du secteur du golf, le classement en zone Np du massif boisé est justifié mais pourrait être complété par une protection paysagère ajoutée au zonage existant. Par ailleurs il confirme que le zonage des zones humides (ZH) a été correctement repris dans la nouvelle proposition de PLU. Le PADD mentionne d'ailleurs la volonté de « protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides ». M. SEBASTIEN conseille de reprendre la nouvelle classification des ZH et d'inclure dans les annexes du PLU la carte d'alerte des zones humides de la DRIEAT pour proposer un meilleur affichage. Au niveau du règlement écrit, il indique que la mention de camping et de carrières en zone A n'est pas adaptée et que le règlement en zone N pourrait autoriser des exploitations agricoles. Mme CHANCEL s'étonne que les campings en zone A n'aient pas déjà été retirés. Un membre propose d'ajouter la précision de réaliser les constructions autorisées « si possible » à côté d'un bâtiment déjà existant pour éviter des effets de mitage.

M. TUFFERY rappelle l'objectif de densification de 23 logements/ha lié à la nécessité de production de logements. À ce titre, il demande de retravailler le projet de l'OAP n°1 pour produire un secteur d'habitat plus regroupé. Mme CHANCEL indique que le projet a été réalisé en tenant compte du bâti existant et de la nécessité de réaliser des places de parkings suffisantes pour chaque foyer considérant l'absence de gare dans la commune. M. TUFFERY propose les services de l'architecte conseil de la DDT pour accompagner la collectivité dans ce travail. Concernant l'OAP n°2, Mme SIMON suggère de dédier des logements à des salariés agricoles. Mme CHANCEL confirme qu'il est possible d'intégrer des logements à leur intention dans le projet. Elle indique que le problème majeur reste la

desserte de la commune et la mobilité sur le territoire est un vrai problème, des élèves viennent sur le centre de formation depuis les stations de Coignières et de Villiers-Saint-Frédéric sans qu'il y ait de desserte suffisamment régulière de cars, ce qui pourra être aussi pénalisant pour des salariés agricoles.

Un membre considère que densifier des territoires sans aborder une réflexion sur l'accès aux transports en commun est un souci majeur. Un échange s'engage sur la réalisation de pistes cyclables et de liaisons douces. Cependant, Mme CHANCEL indique que les sentiers et voies douces longent le plus souvent les voies ferrées, ce qui n'est pas adapté aux besoins du Tremblay-sur-Mauldre du fait de l'éloignement des gares. Un membre conseille de se rapprocher de la commune d'Houdan qui traite également cette thématique, il indique qu'un plan de circulation des engins agricoles pourrait aussi être établi sur la commune.

M. TUFFERY remercie Mme la Maire du Tremblay-sur-Mauldre avant son départ et propose ensuite aux membres de délibérer.

En conclusion, M. TUFFERY 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 note les efforts de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles du nouveau projet et la prise en compte globale des remarques de l'avis de la CDPENAF du 24 juin 2016 aboutissant à l'abandon des OAP 1 et 3 prévues sur des terres agricoles exploitées et de l'OAP 5.

La CDPENAF émet un avis **favorable sous réserve*** :

- d'augmenter la densité de l'OAP 1 « reconversion de la ferme », dans le tissu urbain afin d'aboutir à 23 logements/ha au lieu des 15-20 logements/ha prévus en retravaillant la forme urbaine.
- de reclasser la parcelle de prairie exploitée PAC de 0,72 ha (ex OAP1p), prévue en zone N, en zone A afin de refléter l'occupation réelle du sol.
- de requalifier en EBC tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 ha, notamment au sud de la commune, conformément au SDRIF et de compléter le règlement du PLU en rappelant dans les dispositions générales, la réglementation concernant les massifs de plus de 100 ha et leurs lisières et les Espaces Boisés Classés.
- de retirer les possibilités de campings et de carrières de la zone Agricole ou d'en limiter la localisation par un sous zonage adapté et justifié.
- d'ajouter « si possible » dans les règles d'implantation des bâtiments existants de la zone A.

La CDPENAF recommande :

- de compléter le règlement concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N, la commune s'appuiera sur le tableau joint.
- de compléter le diagnostic agricole et notamment sur le plan de circulation des engins agricoles.

La CDPENAF donne un avis **favorable** à la création des STECAL Am, Nh, et Np.

* Si les réserves ne sont pas levées, l'avis est défavorable.

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

➤ 5 – Examen de l'élaboration du PLU de Dampierre-en-Yvelines

M. CHATAIN présente la commune de Dampierre-en-Yvelines, qui est membre de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse et membre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse mais hors du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Yvelines approuvé. Elle est répertoriée au SDRIF en tant que bourgs, villages et hameaux ce qui offre une possibilité d'extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % d'ici 2030, avec une augmentation de 10% de la densité de l'habitat pour les espaces urbanisés à optimiser. La commune présente de grands espaces forestiers et agricoles puisqu'ils couvrent respectivement 1/2 et 1/3 du territoire en 2021. On retrouve le bourg au centre, le hameau de Fourcherolles au sud et le hameau de Maincourt au nord bordé par l'Yvette. La partie centrale de la commune est enclavée entre deux collines. 1/4 du territoire communal correspond au Domaine du Château de Dampierre. En 2019, elle comptait 1022 habitants, l'objectif de la commune vise une croissance démographique stabilisée à environ 1150 habitants telle qu'en 2000. Sur les 508 logements, 87 % sont des résidences principales, 5,5 % des résidences secondaires et il reste 7,5 % de logements vacants. La commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi SRU.

Le PADD présente la volonté de protéger les ensembles boisés et forestiers, de protéger les prairies et les espaces de pâturage, de préserver et valoriser les caractéristiques du parc du Domaine de Dampierre, de préserver les terres agricoles et pérenniser les exploitations agricoles existantes, et de prendre en compte les lisières des massifs boisés. 4 OPA sectorielles sont présentées : l'OAP du Domaine de Dampierre-en-Yvelines, l'OAP de l'Auberge Saint-Pierre, l'OAP Route de Versailles et une OAP thématique Trame verte et bleue et paysages.

L'OAP n°1 « Domaine de Dampierre » vise à faciliter un programme complet de restauration patrimoniale du Domaine et à encadrer un développement touristique de qualité et convenablement dimensionné, compatible avec la préservation de la qualité de vie du village rural de Dampierre-en-Yvelines. M. CHATAIN précise, qu'à l'heure actuelle, le règlement écrit et le plan de zonage ne permettent pas de réaliser toutes les orientations de l'OAP, la commune souhaitant maîtriser les différentes étapes de réalisation du projet. M. TUFFERY confirme que l'OAP présente de nombreux secteurs de restauration correspondant à la demande du propriétaire, mais que le plan de zonage et le règlement écrit prévus par la commune ne permettront pas, à ce stade, de réaliser toutes ces orientations.

M CHATAIN indique la commune s'accorde à aménager les accès pour accueillir un maximum de 100 000 visiteurs par an. Cependant, l'objectif du propriétaire est d'aboutir à terme à un site touristique aussi prestigieux que le Château de Vaux-le-Vicomte.

Un membre s'interroge sur la conformité du projet dans le PNR de Vallée de Chevreuse, un autre sur l'accessibilité routière pour les visiteurs dans une commune desservie par une route départementale déjà très passante, ainsi que de la problématique du stationnement. Ils relèvent notamment l'absence de gare dans la commune et dans les communes situées à proximité. Un membre évoque la possibilité de mettre en place des moyens de locomotions doux, types calèches, pour éloigner les parkings du centre-ville.

L'OAP essaie donc de traduire de façon progressive le projet de restauration en zone naturelle, couverte partiellement d'EBC et d'espaces paysagers protégés. M. TUFFERY relève l'intérêt du projet malgré les contraintes liées au site classé. L'intégration de l'OAP dans le PLU permettra de faire évoluer les aménagements au fur et à mesure des avancées du projet. Plusieurs membres félicitent cette volonté de maîtriser l'OAP à travers le PLU.

L'OAP n°2 « Auberge Saint-Pierre » se situe en zone UV1a et concerne la restauration d'un bâtiment ancien situé face au château qui pourra accueillir à terme des touristes. L'OAP n° 3 « Route de Versailles » dans le même secteur envisage la création de 12-14 logements sur 1000 m², la densité calculée serait ainsi de 144 logements/ha. L'OAP n°4 sur la Trame verte et bleue a pour objectif de préserver et valoriser les composantes de la trame existante. Ces OAP n'entraînent aucune consommation d'ENAF.

M. CHATAIN indique sur le plan de zonage du PLU divers secteurs qui doivent faire l'objet d'une requalification. Sur le hameau de Maincourt, des surfaces ont été classées en zonage Naturel contrairement au PADD qui affiche l'objectif de protéger les espaces à vocation agricole. Un membre confirme qu'il s'agit de surfaces déclarées à la PAC en grandes cultures et que le corps de ferme représenté sur ce secteur est, depuis toujours, destiné au logement des membres de l'exploitation dont la transmission familiale est organisée. Par ailleurs, M. CHATAIN indique qu'une parcelle, située entre le bourg de Dampierre et le hameau de Fourcherolles, apparaît protégée au titre des espaces paysagers protégés et est pourtant classée en zone urbaine ; il préconise de maintenir en zone Naturelle les secteurs qui n'ont pas vocation à être urbanisés.

Les forêts et espaces boisés ne sont pas correctement repérés au plan de zonage. De plus, M. CHATAIN rappelle que la réglementation du SDRIF instaure une bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha. Le plan de zonage du projet de PLU démontre des confusions entre cette bande de 50 m et une bande de lisière de 15 m prévue en site urbain constitué (SUC). M. TUFFERY rappelle que la bande des 15 m permet de faciliter l'accès des pompiers, créer une bande coupe-feu et éviter les chutes d'arbres ; afin d'éviter ces erreurs de représentation, il conseille de redéfinir et justifier les périmètres des SUC.

M CHATAIN indique que le règlement écrit de la zone A est incomplet. Au niveau de la rédaction des possibilités d'extensions et d'annexes des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle, il manque les notions de dispositions préalables et de zones d'implantations. Les conditions d'emprises au sol retenues nécessitent également d'être argumentées. Il propose de compléter ce règlement, en se basant sur un tableau validé par la CDPENAF.

M. TUFFERY ouvre le débat. Un membre regrette que les serres en plastiques soient interdites en zone agricole. Un autre membre remarque qu'en zone N les abris pour animaux sont limités à un par unité foncière, référence peu adaptée à de tels projets. Par ailleurs, ils demandent le reclassement impératif de toutes les surfaces agricoles et espaces ouverts en zonage agricole.

Plusieurs membres remarquent la consommation d'espaces engendrée par les projets de pistes cyclables et de

parkings au travers des 24 « espaces réservés ». Ils considèrent que ces parkings et pistes cyclables sont de la consommation déguisée d'espaces agricoles et risquent d'être source de conflits. Mme SIMON précise que les cyclistes n'ont pas d'autre choix que de circuler sur les routes pour traverser la commune et suggère de travailler les plans de circulation agricoles et forestières en intégrant une réflexion sur les liaisons douces et les parkings.

Suite à ces échanges, M. TUFFERY 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 note les efforts de densification à l'intérieur du tissu urbain des OAP n°2 et n°3 et se félicite de la présence de l'OAP thématique Trame verte et bleue relative à la loi climat et résilience.

La CDPENAF émet un avis **défavorable** sur le zonage des zones A et N et demande :

- de reclasser en zone A, les îlots exploités et déclarés à la PAC (34,6 ha) et les sièges d'exploitations, classés à tort en zone N dans les secteurs de Maincourt et Fourcherolles, afin de conserver une unité agricole homogène et en compatibilité avec le PADD.
- de revoir le règlement de la zone A, notamment concernant les logements, d'ajouter la nécessité de justifier d'une présence permanente et rapprochée, de retirer l'emprise maximale de 20 % qui limite le développement et la diversification des exploitations agricoles...
- de reclasser en zone N la parcelle de 4500m² en limite du hameau de Fourcherolles prévue en zone UV et qui présente un secteur d'espace paysagés protégés.

La CDPENAF émet des réserves, elle demande :

- d'ajuster le tracé des massifs de plus de 100 hectares et de leur lisière sur le plan de zonage conformément au titre du SDRIF.
- de redéfinir précisément les limites des Sites Urbains Constitués (SUC) en reliant dans la bande inconstructible des 50 mètres, les angles extérieurs des constructions autorisées des zones déjà urbanisées. En effet, la bande d'inconstructibilité de 15 mètres présente au projet de PLU sur le plan de zonage, n'étant pas une orientation du SDRIF, ne doit pas remplacer la bande de protection des 50 mètres.
- de retravailler le plan de circulation agricole et forestier et les liaisons douces afin de réduire les emplacements réservés consommateurs d'espaces agricoles et naturels.

La CDPENAF recommande de compléter le règlement concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N, la commune s'appuiera sur le tableau joint .

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

➤ 6 – Examen des Permis de Construire en zones agricole et naturelle

Mme HERTZOG présente les 14 autorisations d'urbanisme reçues :

- DP 078 233 22 G0032 sur la commune de FEUCHEROLLES
- PC 078 013 22 M0002 sur la commune d'ANDELU
- PC 078 321 22 Y0023 sur la commune de JOUARS-PONTCHARTRAIN
- PC 078 609 22 Z0007 sur la commune de TESSANCOURT-SUR-AUBETTE
- DP 078 233 22 G0044 sur la commune de FEUCHEROLLES
- PC 078 325 22 00004 sur la commune de JUMEAUVILLE
- PC 078 269 22 C0021 sur la commune de GAZERAN
- DP 078 307 22 C0043 sur la commune d'HERMERAY
- PC 078 265 22 Y0015 sur la commune de GARANCIERES
- PC 078 140 22 Y0009 sur la commune de CHAPET
- PC 078 620 22 K0004 sur la commune de TOUSSUS-LE-NOBLE
- PA 078 683 22 Y0002 sur la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC
- PC 078 128 22 C0005 sur la commune de CERNAY-LA-VILLE
- PC 078 090 22 00010 sur la commune de BOUAFLE

- Avis obligatoire conforme de la CDPENAF sur un changement de destination

● La commune de **CERNAY-LA-VILLE** a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 128 22 C0005 déposée pour un « changement de destination d'une partie d'un bâtiment agricole en habitation pour loger l'exploitant de la ferme », 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 Ah 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 l'article A2 §8 du règlement écrit de la zone Ah qui autorise le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5 II 6° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et à condition que les locaux et volumes soient destinés à une affectation permise sur la fiche associée comprise à l'annexe n°7,

Considérant l'annexe 7 consacrée à la Ferme de la Douairière,

Considérant le règlement graphique identifiant les constructions susceptibles de changer de destination,

*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.

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

- Avis facultatifs de la CDPENAF sur les communes disposant d'un PLU

Pour les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme, les dossiers sont examinés uniquement si la commission souhaite s'auto-saisir. L'auto-saisine est retenue sur les permis suivants :

● La commune de **FEUCHEROLLES** a transmis à la CDPENAF la demande de déclaration de projet n° 078 233 22 G0032 déposée pour la « construction d'un abri de jardin ».

Un membre remarque que l'exploitation forestière existe depuis de nombreuses années et déplore que le PLU en place ne l'ait pas intégrée correctement.

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 A du PLU de la commune de Feucherolles,
Considérant que le bâtiment est destiné à une activité liée à l'exploitation forestière,
Considérant l'Article R151-23 du Code de l'Urbanisme et l'Article A.2.1 du règlement de la zone A du PLU de Feucherolles qui autorisent en zone agricole uniquement les constructions liées à une exploitation agricole,*

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

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

● La commune de **JOUARS-PONTCHARTRAIN** a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 321 22 Y0023 déposée pour la « construction de 6 poulaillers bois déplaçables de 30 m² ».

Des membres soulignent l'importance de la rédaction d'avis formel dans les cas de nouveaux poulaillers, pour soutenir la diversification agricole, mais surtout pour prévenir des plaintes du voisinage (odeurs, attrait des rats, perte de valeur foncière de leurs terrains...).

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 Jouars-Pontchartrain,
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 »,
Considérant la nécessité de l'installation des poulaillers,
Considérant le respect de la distance minimale vis à vis des tiers imposée par le règlement sanitaire départemental,
Considérant la diversification des revenus agricoles que permet ce projet,*

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

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

● La commune de **TESSANCOURT-SUR-AUBETTE** a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 609 22 Z0007 déposée pour la « création d'une unité de méthanisation agricole ».

Les membres remarquent que l'intégration de ce méthaniseur au paysage a un aspect plutôt positif, cependant un membre s'inquiète de la part occupée par l'unité dans l'écosystème qui remplace une part des services écosystémiques fournis par la biodiversité. Les membres s'interrogent sur le fonctionnement des méthaniseurs et leurs utilisations et se demandent à quelles parts des déchets agricoles et des déchets particuliers pourront alimenter, à terme, ce type de structure, tout en considérant que les déchets d'origines animales nécessitent une unité supplémentaire.

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 AP du PLUi de GPS&O dont fait partie la commune de Tessancourt-sur-Aubette,
Considérant l'article 1.2 §2 du règlement AP du PLUi précisant que sont admis « les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains »,
Considérant l'intérêt général de la production de biogaz,
Considérant le Plan Énergie Méthanisation Autonomie Azote (lancé en 2013),
Considérant le principe de recyclage des biodéchets conformément aux objectifs de l'économie circulaire,
Considérant la diversification des revenus agricoles que permet ce projet,*

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

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

Avec 10 votes « Pour », 2 « Abstentions » et 1 « Contre », **l'avis est adopté à la majorité.**

● La commune de **FEUCHEROLLES** a transmis à la CDPENAF la demande de déclaration de projet n° 078 233 22 G0044 déposée pour la « construction d'un box d'isolement pour cheval malade ».

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 N du PLU de la commune de Feucherolles,
Considérant les Articles N1 et N2 du règlement de la zone N de Feucherolles : « Toute construction nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics »,*

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

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

● La commune de **BOUAFLE** a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 090 22 00010 déposée pour un « Local agricole habitable pour saisonniers ».

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 GPS&O dont fait partie la commune de Bouafle,

Considérant que le règlement de la zone AV n'autorise pas les constructions à destination de logements,

Considérant que les constructions à destination de logements ne sont pas nécessaires à l'activité de maraîchage,

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

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

- Il n'y a pas d'auto-saisie à l'unanimité sur les dossiers suivants :

- PC 078 013 22 M0002 sur la commune d'ANDELU
- PC 078 325 22 00004 sur la commune de JUMEAUVILLE
- PC 078 269 22 C0021 sur la commune de GAZERAN
- DP 078 307 22 C0043 sur la commune d'HERMERAY
- PC 078 265 22 Y0015 sur la commune de GARANCIERES
- PC 078 140 22 Y0009 sur la commune de CHAPET
- PC 078 620 22 K0004 sur la commune de TOUSSUS-LE-NOBLE
- PA 078 683 22 Y0002 sur la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC

➤ 7 – Clôture de la séance

En l'absence de dossier d'urbanisme à examiner, la date d'une prochaine CDPENAF en présentiel n'est pas déterminée.

M. TUFFERY remercie les membres qui se sont rendus disponibles et clôture la séance à **13h00**.

Le directeur adjoint de la DDT des Yvelines



Alain TUFFERY

