

Une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est déroulée par voie électronique du 28 avril au 06 mai 2021 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 28 avril au 03 mai à 10h00.

La phase de vote s'est déroulée du 04 mai au 06 mai à 12h00.

Ordre du jour :

- Validation du PV de la consultation écrite du 08 mars 2021
- Examen du projet de mise en compatibilité du PLU de Davron
- Examen du projet de révision du PLU de Bois d'Arcy
- Examen des permis de construire en zone A et N

Les dossiers (diaporama de présentation, PV du 08/03/21, tableau récapitulatif, propositions d'avis) ont été transmis aux membres par mail.

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

➤ 2 – Validation du PV de la consultation écrite du 08 mars 2021

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la consultation écrite du 08 mars 2021 est approuvé.

➤ 3 – Examen du projet de mise en compatibilité du PLU de Davron

Le projet a pour objectif l'implantation de deux nouvelles activités (un hameau agricole sur la partie ouest et une entreprise produisant du matériel médical sur la partie est) qui s'étendent sur une surface d'environ 1,9 ha le long de la RD 30 sur la commune de Davron.

Ce projet entraînant une réduction d'une zone classée Ac au PLU et une levée de protection EBC, la commune a donc décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le dossier indique que le site visé par le projet n'a pas d'affectation particulière. Le terrain est classé en zone agricole dans le PLU mais n'est pas cultivé. Il est en effet occupé par un jardin d'agrément enfriché et abandonné.

Le terrain comprend également une maison actuellement peu entretenue. La DDT indique que les parcelles concernées ne présentent pas d'enjeu agricole. Il n'y a pas d'îlot PAC à cet endroit, elles ne sont pas considérées comme « espaces agricoles pérennes » au SCoT Gally-Mauldre, et le MOS les classe en « Espaces ouverts artificialisés ». Pour information, la commune prévoit la création de 3,11 hectares d'EBC afin de compenser la protection supprimée sur le site.

Concernant le principe de compensation, qui est a priori une action positive, certains membres considèrent que cette procédure est aberrante et irrationnelle pour l'environnement car cela reste néanmoins une consommation d'espace naturel. On note par ailleurs que beaucoup de communes se portent acquéreuses de parcelles naturelles sans intérêt particulier pour un projet défini, sauf en valeur de compensation.

Le projet prévoit de convertir le zonage Ac en zone UAE1 pour l'activité économique et en STECAL Ac1 pour l'activité agricole. Le dossier justifie le changement de zonage en UAE1 par un classement en « tache urbaine » de la partie « est » du secteur dans le SCoT Gally-Mauldre.

Un STECAL Ac1 (9.463 m²) est créé au sein de la zone agricole sur la partie arrière du site afin de permettre le développement d'un « hameau agricole » regroupant de jeunes exploitants (Paris Maison des vins, Leslie Helfer, Antoine Hedouin). Ce STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique, impliquant un ajustement du règlement écrit du PLU de Davron.

Le nouveau règlement prévoit l'autorisation des constructions à destination d'exploitation agricole uniquement dans le STECAL Ac1. Dans la zone Ac1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface de l'unité foncière. Les membres estiment que cette zone Ac1 répond correctement à la définition d'un STECAL. Elle est créée à titre exceptionnel, sa surface est de taille raisonnable, et sa destination est précisément liée au projet. L'emprise au sol maximale des constructions est strictement limitée aux besoins (les 3.225 m² de bâtiments prévus correspondent à 34 % de la superficie de l'unité foncière). De plus, la commission note qu'une OAP est créée sur l'ensemble du secteur pour encadrer le projet. Celle-ci décline des orientations qui permettent d'apporter des garanties sur plusieurs sujets, notamment concernant la destination des constructions de chaque partie du projet qui est vouée à accueillir des activités bien précises. Ainsi, aucun autre projet ne pourrait être autorisé sur ce terrain. L'activité agricole est définie : « ferme agricole coopérative regroupant de jeunes producteurs locaux ».

La localisation de cette ferme se trouve à proximité directe des sites de culture des agriculteurs. Le projet intègre des locaux permettant la vente en directe et la dégustation ainsi qu'un bâtiment de stockage et de chargement mutualisé. Ce projet garantit un approvisionnement de produits biologiques et locaux, et contribue à répondre aux enjeux d'autonomie alimentaire des territoires.

La DDT rappelle que la commune de Davron étant sous SCoT Gally-Mauldre, la CDPENAF n'examine pas la consommation mais uniquement le STECAL Ac1.

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

La commune de Davron étant sous SCoT Gally-Mauldre, la CDPENAF n'examine pas la consommation liée à la création d'activité économique mais uniquement le STECAL Ac1 lié à l'activité agricole.

1) La CDPENAF considère que le STECAL Ac1 proposé est raisonnable, défini et justifié. En effet la construction mutualisée au sein de la ferme agricole coopérative satisfait les besoins des jeunes producteurs locaux et globalement l'économie agricole du territoire.

2) Considérant que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que la commune prévoit la création de 3,11 hectares d'EBC afin de compenser la protection supprimée sur le site, la CDPENAF ne s'oppose pas à la levée de protection EBC. De plus, le terrain est occupé par un boisement enrichi et ne fait pas partie d'un massif de plus de 100 ha.

*La CDPENAF émet un avis **favorable** au STECAL Ac1.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 9 votes « Pour » et 1 « Abstention », **l'avis est adopté à la majorité** (le 06 mai 2021).

➤ 4 – Examen du projet de révision du PLU de Bois d'Arcy

Bois d'Arcy s'étend sur 545 hectares et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc. La commune est située hors périmètre de SCoT approuvé. Au MOS, les espaces boisés représentent 203,68 ha et les espaces agricoles 5,03 ha.

Le projet ne prévoit aucune réduction des espaces naturels, agricoles ou forestier.

Le règlement n'autorise aucune annexe dans les zones et secteurs du PLU classés A et N. Par ailleurs, le règlement met en place des règles spécifiques pour les extensions de constructions existantes qui sont transversales à toutes les zones U, A et N du PLU. L'implantation est réglementée : « l'extension est autorisée dans la limite de 5 mètres linéaires et la surélévation est autorisée dans le prolongement de la construction existante ». Le règlement ne précise pas certaines préconisations de la doctrine CDPENAF à ce sujet, comme : les dispositions préalables (surface minimum initiale, surface totale de plancher maximum après travaux) ou la limite de l'emprise de la surface construite maximum par rapport à l'emprise au sol initiale.

Le projet de révision du PLU ne crée pas de nouveau STECAL, mais il modifie le STECAL (NI) existant en réduisant son périmètre, sa taille et sa superficie. Le STECAL initial délimitait un grand rectangle, tandis que le STECAL révisé détoure plus précisément le projet. Le STECAL NI correspond à des espaces naturels et/ou végétalisés du périmètre de la ZAC de la Croix-Bonnet, et il est destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs de plein air. Il doit respecter l'OAP « espace naturel, sportif et de loisir ». Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et service public recevant du public sont limitées à 1.000m² d'emprise au sol. Il doit comporter une part minimale de 20% d'espace vert perméable.

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

- 1) *La CDPENAF prend acte du projet de révision du PLU de Bois d'Arcy et souligne l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*
- 2) *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 des bâtiments d'habitation existants selon sa doctrine rappelée en annexe.*
- 3) *La CDPENAF note que le projet de révision du PLU modifie le STECAL (NI) existant en réduisant son périmètre, sa taille et sa superficie afin de se délimiter plus précisément au projet.*

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 9 votes « Pour » et 1 « Abstention », **l'avis est adopté à la majorité (le 06 mai 2021).**

➤ 5 – Examen des permis de construire

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

- PC n° 078 233 21 G0003 à FEUCHEROLLES
- DP n° 078 233 21 G0008 à FEUCHEROLLES
- DP n° 078 164 21 C0001 à CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES
- PC n° 078 615 19 Z0006 M01 à THIVERVAL-GRIGNON
- PC n° 078 576 21 Y0002 à SAINT-REMY-L'HONORÉ
- PC n° 078 567 21 00001 à SAINT-MARTIN-LA-GARENNE
- PC n° 078 048 21 M0003 à BAZAINVILLE
- PC n° 078 615 21 Y0004 à THIVERVAL-GRIGNON
- PC n° 078 349 19 C0007 M01 à LONGVILLIERS
- PC n° 078 431 21 00007 à MORAINVILLIERS

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

● La demande de permis de construire n° 078 431 21 00007 pour « la transformation d'une grange et d'une partie d'un hangar en vue de la création d'une salle de réception et ses annexes » faisant l'objet d'un changement de destination en zone agricole, 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 agricole du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, dont fait partie la commune de Morainvilliers,

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 1.2.4 du règlement écrit de la zone AV qui autorise le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage,

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

Considérant l'article 1.2.9 du règlement écrit de la zone AV qui autorise l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols, que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage et qu'il soit nécessaire soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,

Considérant que le parking clientèle (106 places) est nécessaire au projet et qu'il consiste en la création de places de stationnement non balisées dans le pré et non imperméabilisées, hormis une surface aménagée de 4 places PMR qui sera située à proximité des bâtiments,

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

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 10 votes « Pour », **l'avis est adopté à l'unanimité (le 06 mai 2021).**

- 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. Avec 10 membres ayant demandé l'examen, soit la majorité des membres, **l'auto-saisine est retenue sur les permis suivants :**

● La commune de **Clairefontaine-en-Yvelines** a transmis à la CDPENAF la demande de déclaration préalable n° 078 164 21 C0001 déposée pour « l'installation de 3 tunnels de culture dans le pré situé à proximité des bâtiments ».

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 N1 du PLU de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines,

Considérant l'Article 2 N du règlement de la zone N qui autorise dans toute la zone « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière »,

Considérant la nécessité de l'installation des tunnels de culture,

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

Pour information, la CDPENAF indique que le projet se situe en site inscrit « Vallée de la Rabette ».

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 10 votes « Pour », **l'avis est adopté à l'unanimité (le 06 mai 2021).**

- La commune de **Thiverval-Grignon** a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 615 19 Z0006 M01 déposée pour « la modification d'un permis délivré en cours de validité : réduction de l'emprise au sol, réduction de la surface de plancher et modification des façades ».

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 A' du PLU de la commune de Thiverval-Grignon,

Considérant l'avis de la CDPENAF sur le PC 078 615 19 Z0006 rendu le 20 septembre 2019,

Considérant que l'emprise au sol du projet est réduit au strict nécessaire en vue d'une gestion économe des espaces agricoles,

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

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 10 votes « Pour », **l'avis est adopté à l'unanimité (le 06 mai 2021).**

- La commune de **Saint-Remy-l'Honoré** a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 576 21 Y0002 déposée pour « l'installation de 2 poulaillers au milieu du verger pour un élevage bio ».

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-Rémy-l'Honoré,

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'installation des poulaillers,

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

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 10 votes « Pour », **l'avis est adopté à l'unanimité (le 06 mai 2021).**

- La commune de **Bazainville** a transmis à la CDPENAF la demande de de permis de construire n° 078 048 21 M0003 déposée pour « l'installation de 6 poulaillers déplaçables ».

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 Bazainville,

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'installation des poulaillers,

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

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 10 votes « Pour », **l'avis est adopté à l'unanimité (le 06 mai 2021).**

● La commune de **Thiverval-Grignon** a transmis à la CDPENAF la demande de de permis de construire n° 078 615 21 Y0004 déposée pour « la construction d'un hangar agricole, de 3 serres d'élevage d'escargots et d'une maison d'habitation ».

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 Thiverval-Grignon,

Considérant le règlement de la zone A qui autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

Considérant que le projet prévoit la construction d'une habitation,

Considérant que la nécessité de présence permanente et rapprochée n'est pas justifiée pour l'activité d'héliciculture,

Considérant que la parcelle n'est pas construite et que le projet induit un mitage de l'espace agricole,

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

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 9 votes « Pour » et 1 « Abstention », **l'avis est adopté à la majorité (le 06 mai 2021).**

● La commune de **Longvilliers** a transmis à la CDPENAF la demande de de permis de construire n° 078 349 19 C0007 M01 déposée pour « la modification d'un permis délivré en cours de validité : modification en façade avec fermeture de la moitié de l'abri pour chevaux par 2 portes de box et modification à l'arrière du bâtiment avec 4 portes de box ».

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 Longvilliers,

Considérant l'Article A2 alinéa 1 du règlement de la zone A qui autorise les abris pour animaux à condition qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés,

Considérant que la modification du projet ne respecte pas cette condition du règlement,

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

Sur 17 membres avec voix délibérative, 10 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Avec 9 votes « Pour » et 1 « Abstention », **l'avis est adopté à la majorité (le 06 mai 2021).**

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

- PC n° 078 233 21 G0003 à FEUCHEROLLES
- DP n° 078 233 21 G0008 à FEUCHEROLLES
- PC n° 078 567 21 00001 à SAINT-MARTIN-LA-GARENNE

➤ **6 – Clôture de la séance**

La consultation écrite prend fin le **06 mai 2021 à 12h00**.

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

Le directeur adjoint de la DDT des Yvelines


Alain TUFFERY

