

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 10 MARS 2017

Le 10 mars 2017 à 14h00, la réunion de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est tenue à la DDT des Yvelines sous la présidence de M. Stéphane FLAHAUT, adjoint au directeur départemental des territoires, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de la réunion du 31/01/2017,
- Examen du projet de PLU arrêté de Saint-Cyr l'Ecole,
- Examen du projet de PLU arrêté de Longnes,
- Examen du projet de PLU arrêté de Béhoust,
- Examen du projet de PLU arrêté de Louveciennes,
- Examen du projet de PLU arrêté de Bazainville,
- Examen du projet de PLU arrêté de Tilly,
- Examen du projet de PLU arrêté de Grandchamp,
- Examen du projet de PLU arrêté de Milon la Chapelle,
- Examen du projet de PLU arrêté de Rosny sur Seine,
- Examen du projet de PLU arrêté d'Hardricourt,
- Examen du projet de PLU arrêté d'Evécquemont,
- Examen du projet de PLU arrêté de La Falaise,
- Présentation des permis de construire en zones agricole et naturelle.

ETAIENT PRESENTS :

Avec droit de vote :

- M. Stéphane FLAHAUT, adjoint au directeur départemental des territoires, représentant le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant le Directeur Départemental des Territoires,
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des maires des Yvelines,
- M. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Thierry JEAN, représentant le président de la Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Île-de-France,
- M. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles,
- M. Pierre ROULAND, représentant les Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement ».

Sans droit de vote :

- M. Julien OLAGNON, représentant la Confédération des experts fonciers d'Île-de-France,
- M. Thomas LURCON, représentant l'établissement public foncier d'Île-de-France,
- M. Ludovic DE MIRIBEL, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- Mme Adèle MAISTRE, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- M. Thierry NIGON, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- M. Benjamin COLLIN, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,

- Mme Laurence PETITGUILLAUME, service environnement de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT,
- Mme Sabrina SEDDIKI, service économie agricole de la DDT.

Absents excusés :

- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel sur Seine, désigné par l'Union des Maires des Yvelines (mandat donné à M. LEMARIE),
- M. Stéphane OMONT, représentant les propriétaires agricoles des Yvelines (mandat donné à M. ROBIN),
- M. Jean-François LEGRAND, représentant la Chambre des notaires des Yvelines,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF.

M. LEMARIE et M. ROBIN acceptent les mandats qui leur ont été donnés.

M. FLAHAUT remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 11 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 2 mandats acceptés, le quorum est atteint.

➤ **1 – Validation du PV de la réunion du 31/01/2017**

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 31/01/2017 est validé.

➤ **2 – Examen du projet de PLU arrêté de Saint-Cyr l'Ecole**

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'accueillir environ 6 000 habitants supplémentaires (croissance annuelle de +2,53 %). La commune prévoit la construction de nouveaux logements uniquement dans le tissu urbain existant.

La commission signale la présence d'une zone humide sur l'OAP3 « Les portes de Saint-Cyr » dont la destruction devra faire l'objet d'une compensation. Elle souligne la nécessité de réaliser une étude complémentaire.

Deux nouveaux STECAL sont créés :

- Na sur environ 7 ha agricoles au MOS, destiné à des activités de loisirs,
- Nb sur environ 0,30 ha, destiné à l'installation de gens du voyage.

La commission ne formule pas de remarque sur la délimitation des nouveaux STECAL.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que 14 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N et demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

La commission remarque que la lisière du massif de plus de 100 ha au Sud de la commune n'est pas protégée. Elle demande un ajustement du plan de zonage.

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

- 1) *La CDPENAF recommande qu'une étude complémentaire au SAGE Maudre soit réalisée sur l'OAP « Porte de St-Cyr » pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise de la zone humide potentielle.*
- 2) *La CDPENAF remarque que des espaces agricoles pour une surface d'environ 14 ha, situés à l'ouest de l'A12 et le long du STECAL Na, sont classés en zone N. La commission demande leur reclassement en zone A conformément à leur usage agricole.*
- 3) *La CDPENAF signale que la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha présents au sud de la commune doit être protégée conformément au SDRIF.*
- 4) *La CDPENAF prend acte des nouveaux STECAL Na et Nb et ne formule pas de remarque.*

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

➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Longnes

Présents pour la commune :

- M. Bernard PASTUREAU, maire de Longnes,
- M. Lionel Beaumer, 2^e adjoint au maire,
- M. Cédric Huard, conseiller municipal.

M. NIGON présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal pour les 10 prochaines années est d'atteindre un taux de croissance moyenne annuelle de +1 %, ce qui conduirait à une augmentation de population d'environ 150 habitants. La commune prévoit la construction de 130 logements en partie en renouvellement urbain, 7 ha de dents creuses sont identifiés dans le dossier, et sur une OAP multi-sites « rue du Clos Hubert ».

Sur cette OAP, les secteurs 2b et 2c sont situés sur des surfaces agricoles exploitées pour un total de 9 000 m². La densité prévue devra tendre vers 18 logts/ha.

La commission considère que l'effort dans le tissu urbain existant n'est pas suffisant. Elle remarque notamment que le zonage Non Aedificandi empêche la densification dans le bourg et dans les hameaux. En outre, elle souligne que le secteur 2c condamne une parcelle agricole en consommant une bande de 3 000 m².

Les représentants de la commune précisent que le zonage Non Aedificandi a été apposé en raison des problèmes de réseaux et d'accès. En outre, peu de parcelles sont disponibles en centre-bourg. Cependant, les élus prendront compte des conseils en matière de densification que la commission indiquera dans son avis.

L'OAP4 prévoit l'extension de la zone d'activité actuelle sur 3,50 ha de surfaces agricoles.

Les représentants de la commune indiquent que plusieurs entreprises souhaitent s'installer sur le site. L'utilisation complète de la future zone est déjà garantie.

L'OAP5 située sur une parcelle agricole de 1,70 ha prévoit la création d'un site commercial.

La commission n'est pas favorable à la consommation d'une parcelle agricole de qualité alors que l'offre commerciale sur les communes voisines est satisfaisante.

Les représentants de la commune précisent que ce nouveau site commercial bénéficiera d'une situation idéale le long de la RD 928 où le flux de véhicules quotidien est très important.

La commission s'interroge sur le devenir des petits commerces du centre-ville.

Les représentants de la commune indiquent qu'il reste effectivement une supérette et un boulanger. La redynamisation du centre bourg fait partie des volontés de la commune, un nouveau projet de cabinet médical ouvrira bientôt ses portes.

La commission souligne que le projet de PLU est très consommateur et demande un effort de préservation des espaces agricoles.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que plusieurs parcelles agricoles sont indûment classées en zone N au projet de PLU. La commission demande une correction du plan de zonage pour que l'ensemble des parcelles agricoles soit classé en zone A.

M. FLAHAUT remercie les représentants de la commune 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 s'interroge sur la compatibilité au SDRIF de ce projet au regard de la consommation d'espace agricole importante.*
- 2) *En adaptant au besoin la partie réglementaire du PLU, la CDPENAF demande que les dents creuses, identifiées pour environ 7 hectares, soient prioritairement mobilisées afin de limiter la superficie des OAP et ainsi favoriser la préservation des espaces agricoles et naturels.*
- 3) *La CDPENAF est défavorable à l'OAP2c qui entame une parcelle agricole alors que d'autres possibilités ne sont pas retenues dans le tissu existant. En particulier, la CDPENAF est défavorable au zonage Non Aedificandi qui empêche l'utilisation des fonds de parcelles à des fins de densification.*
- 4) *La CDPENAF est défavorable au projet de création d'un site commercial qui consomme une parcelle agricole de 1,70 ha. La CDPENAF demande le retrait de l'OAP 5 et le reclassement en zone A des parcelles.*

- 5) *La CDPENAF demande le classement en zone A de l'ensemble des parcelles agricoles, conformément à leur usage, en se référant au Mode d'Occupation des Sols de l'IAURIF.*

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

➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de Béhoust

Présent pour la commune : M. Guy PELISSIER, maire de Béhoust.

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est d'obtenir une augmentation de population de 1,5 % par an, ce qui conduira à accueillir 74 habitants supplémentaires. Pour cela, la commune programme une OAP multi-sites (3 secteurs) pouvant recevoir 35 à 40 logements sur 3,40 ha. Il s'agit actuellement de surfaces agricoles exploitées.

M. PELISSIER ajoute que l'urbanisation actuelle de la commune est contenue le long de 3 routes formant une boucle desservie par les réseaux d'assainissement. La volonté de la commune est de maintenir l'urbanisation le long de ces voies déjà équipées pour amortir l'évolution de la population. En outre, M. PELISSIER précise que les conflits de voisinage rendent difficile l'activité agricole à proximité des zones habitées.

La commission souligne la faible densité prévue sur l'OAP, environ 10 logts/ha, et en zone UH où l'emprise au sol est limitée à 20 %. Elle regrette le manque d'effort de densification qui ne permet pas de limiter les extensions sur les espaces agricoles.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 15 ha de surfaces agricoles à l'Est de la commune sont classés en zone N. La commission demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones agricole et naturelle.

La commission remarque que la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité n'ont pas été précisées, ce qui n'est pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

M. FLAHAUT remercie M. PELISSIER avant son 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 regrette l'absence d'effort de densification du PLU, que ce soit sur le bourg ou sur les projets de l'OAP « multi-sites ».*
 - *En conséquence, la CDPENAF demande une évolution du règlement des zones UH et UHa pour permettre une densification dans le tissu urbain existant. Elle demande que l'emprise au sol maximum de 20 % soit augmentée afin de permettre une meilleure utilisation des 2,30 ha de dents creuses répertoriées.*
 - *En conséquence, la CDPENAF demande d'optimiser l'utilisation du foncier de l'OAP en visant une densité minimale de 18logts/ha afin de reporter voire d'annuler la consommation.*
- 2) *La CDPENAF demande que les parcelles agricoles zonées N au projet de PLU (environ 15 ha à l'Est de la commune) soient classées en zone agricole conformément à leur usage actuel.*
- 3) *La CDPENAF demande le maintien en zone Nb des secteurs « les Masures » et « la Masse » en autorisant le changement de destination des bâtiments tel que prévu à l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Il conviendra de s'assurer au préalable que le système d'assainissement est adapté à cette évolution.*
- 4) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes en zones A et N des constructions à usage d'habitation existantes, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*

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

➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Louveciennes

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est d'atteindre une augmentation de la population d'environ 2160 habitants d'ici 2030. La commune prévoit la construction de 1080 nouveaux logements sur 15 ans. Louveciennes est une commune SRU ayant l'obligation de produire 25 % de logements sociaux d'ici 2025 soit environ 332 logements sociaux.

3 OAP consomment des surfaces forestières : le « secteur des Vallées » ayant déjà fait l'objet d'une autorisation de défrichement, le « secteur Plains Champs » devant faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement et le secteur du « Coeur Volant » devant faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de défrichement compte tenu de l'évolution du projet par rapport à 2014.

L'OAP « Avenue Saint-Martin » est située sur une zone humide de classe 3.

La commission souligne la nécessité de réaliser une étude préalable.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque l'absence partielle de protection des lisières de massif boisé de plus de 100 ha et demande une modification du dossier.

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

- 1) *La CDPENAF signale que la consommation d'espace forestier sur l'OAP « Secteur Plains Champs » nécessite une demande d'autorisation de défrichement.*
- 2) *De même, la CDPENAF signale que l'OAP « secteur du Coeur Volant » consommant plus d'espace forestier qu'autorisé en 2014, une nouvelle demande d'autorisation de défrichement devra être déposée conformément à l'évolution du projet.*
- 3) *La CDPENAF remarque l'absence partielle de protection des lisières de massif boisé de plus de 100 ha conformément au SDRIF et demande son application sur l'ensemble des espaces concernés.*
- 4) *La CDPENAF signale que l'OAP « Avenue Saint Martin » est située sur une zone humide de classe 3. Une étude préalable est nécessaire pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise de la zone humide potentielle.*

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

➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté de Bazainville

M. NIGON présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'obtenir une croissance démographique de l'ordre de +1,1 %/an, soit accueillir 300 habitants supplémentaires. La commune prévoit la construction d'environ 100 nouveaux logements au centre du village et sur le hameau de la Vallée des Fosses.

L'OAP de la Vallée des Fosses est destinée à la construction de 35 à 40 logements. Elle comprend environ 1,40 ha de surfaces agricoles. Sur ce secteur, la commission remarque l'absence de prise en compte de la lisière de massif boisé de plus de 100 ha. En outre, elle souligne qu'il existe des zones humides de classes 2 et 3.

Le projet délimite un STECAL Nc concernant la carrière Mentré.

La commission remarque que ce STECAL porte atteinte à la forêt de protection.

Concernant le plan de zonage, la commission constate que près de 100 ha d'espaces agricoles sont classés en zone N au projet de PLU. La commission rappelle que la reconnaissance de l'activité agricole passe par le classement en zone A de l'ensemble des parcelles agricoles et demande une correction du document.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones agricole et naturelle.

La commission demande de limiter l'extension à +30 % de l'emprise au sol et de n'autoriser qu'une seule annexe par habitation en limitant sa hauteur à 3,50 mètres à la gouttière.

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

- 1) *La CDPENAF souligne l'effort de densification réalisé dans le tissu urbain existant. Cependant, la commission remarque l'extension de l'urbanisation sur environ 1,40 ha de terres agricoles sur le secteur du hameau de la Vallée des Fosses et demande de fixer une densité minimale de 20 logts/ha sur l'ensemble de l'OAP, afin d'optimiser l'utilisation des parcelles consommées.*
- 2) *La CDPENAF signale la présence de zones humides de classes 2 et 3 sur l'OAP du hameau de la Vallée des Fosses qu'il conviendra de prendre en compte dans le règlement du PLU. De même, la CDPENAF insiste sur l'obligation de protéger les lisières des massifs de plus de 100 ha dans cette OAP conformément au SDRIF.*
- 3) *La CDPENAF est défavorable au STECAL Nc concernant la carrière Mentré qui porte atteinte à la forêt de protection. Ce secteur doit être strictement limité aux emprises de la carrière actuelle comme prévu aux annexes du classement en forêt de protection. La limitation de cet usage doit être rappelée de façon claire dans le règlement du STECAL, soit exclusivement l'exploitation de la carrière en cours et sa remise en état d'espace naturel boisé en fin de période.*
- 4) *La CDPENAF constate que le plan de zonage n'est pas en adéquation avec l'utilisation des parcelles et classe sans justification près de 100 ha de surfaces agricoles en zones Na et Nf. La CDPENAF demande leur classement en zone A conformément à leur usage agricole actuel.*
- 5) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF demande de limiter les possibilités d'extension à +30 % de l'emprise au sol initiale et de n'autoriser qu'une seule annexe par habitation en limitant sa hauteur à 3,50 mètres à la gouttière.*

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

➤ 7 – Examen du projet de PLU arrêté de Tilly

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'augmenter la population de 1,4 %/an. Pour cela, le projet prévoit la construction de 55 nouveaux logements, dans le diffus et sur 3 OAP. Les OAP 1 et 3 sont situées sur 9 200 m² de surfaces agricoles exploitées, la densité prévue est de 14 logts/ha en moyenne.

La commission souhaite que tous les efforts soient réalisés pour préserver les espaces agricoles, en utilisant prioritairement les dents creuses et en augmentant les objectifs de densité des constructions. Ainsi, elle considère que l'ouverture de l'OAP3 n'est pas justifiée.

Les STECAL Nh autorisent la construction de bâtis sur une parcelle agricole exploitée. La commission souligne le mitage créé par ces secteurs et demande leur retrait.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 5,30 ha, au Sud-ouest du village, sont classés en zone N. La commission demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone agricole.

La commission remarque que la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité n'ont pas été précisées, ce qui n'est pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

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

- 1) *La CDPENAF demande que les dents creuses soient prioritairement mobilisées afin d'adapter l'ouverture des OAP dans le temps et ainsi favoriser la préservation des espaces agricoles et naturels.*

- 2) La CDPENAF demande d'apporter des prescriptions de densification satisfaisantes (de l'ordre de 18 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.
- 3) Au vu des points 1 et 2 ci-dessus, la CDPENAF est défavorable à l'OAP3 qui consomme 0,50 ha de terres agricoles exploitées sans que sa nécessité ne soit démontrée.
- 4) La CDPENAF est défavorable aux sous-secteurs Nh qui ouvrent des droits à construire sur un espace agricole cultivé et qui créent un mitage de la zone.
- 5) La CDPENAF remarque que les parcelles agricoles situées sur le secteur « Les Antes », soit environ 5,30 ha, sont classées en zone N. La CDPENAF demande leur maintien en zone A conformément à leur usage agricole actuel.
- 6) Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

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

➤ 8 – Examen du projet de PLU arrêté de Grandchamp

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'augmenter la population de 1,55 %/an. Pour cela, le projet prévoit la construction de 25 nouveaux logements, dans les « espaces en creux » repérés dans le tissu urbain et sur une OAP « ancienne ferme des Bouleaux ».

La commission remarque que 3 parcelles agricoles sont considérées comme « espaces en creux » et demande leur reclassement en zone A. Elle demande un effort de densification du tissu urbain existant et de l'OAP en augmentant notamment les densités prescrites.

Concernant le plan de zonage, la commission constate que la superficie de la zone Ap inconstructible est élevée. En dehors du cône de vue, la commission considère que l'inconstructibilité n'a pas été justifiée dans le dossier. À ce titre, elle demande le maintien des surfaces en zone A.

La commission souligne l'effort de représentation des zones humides au plan de zonage. Cependant, elle suggère de réaliser une étude préalable afin de délimiter plus précisément les secteurs potentiellement humides.

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

- 1) La CDPENAF remarque que le tissu urbain est très peu dense et présente de nombreuses possibilités de densification en dents creuses ne portant pas atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 2) Cependant, la CDPENAF constate que 3 parcelles agricoles ont été repérées à tort comme des « espaces en creux » et demande leur reclassement en zone A. Elle souligne que leur utilisation n'est pas nécessaire pour atteindre les objectifs visés par ce projet de PLU.
- 3) La CDPENAF demande d'apporter des prescriptions de densification satisfaisantes (de l'ordre de 18 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées. Elle relève notamment la très faible densité envisagée sur l'OAP (2 à 3 logements sur 5 600 m²) et demande sa modification.
- 4) La CDPENAF s'interroge sur le classement en zone Ap d'un espace agricole homogène de 65,85 ha. La nécessité d'apposer l'inconstructibilité sur une surface aussi étendue doit être démontrée ou réduite au strict nécessaire. Dans l'attente, la CDPENAF demande le reclassement en zone A de cet espace en dehors du cône de vue.
- 5) La CDPENAF recommande qu'une étude préalable soit réalisée pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise des zones humides potentielles.

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

➤ 9 – Examen du projet de PLU arrêté de Milon la Chapelle

M. COLLIN présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est d'augmenter la population de 0,7 %/an d'ici 2025. Pour cela, le projet prévoit la construction de 8 logements dans le tissu urbain existant sans consommer d'espace agricole ou forestier.

Une OAP est programmée dans l'enveloppe urbaine. La commission suggère de réaliser une étude préalable afin de délimiter les zones humides potentielles.

Le règlement autorise les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones agricole et naturelle.

La commission recommande de limiter l'emprise au sol après travaux afin de réduire l'impact sur les espaces naturel, agricole ou forestier.

Afin de tenir compte de l'activité de la fondation Anne de Gaule, la commission demande de délimiter un sous-zonage spécifique et d'adapter le règlement pour permettre son bon fonctionnement.

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

- 1) *La CDPENAF prend acte du projet de PLU de la commune de Milon la Chapelle.*
- 2) *La CDPENAF recommande qu'une étude préalable soit réalisée sur l'OAP pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise de la zone humide potentielle.*
- 3) *Concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF demande de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m² maximum (existant + extension) et de limiter l'extension en zone N à +30 % d'emprise au sol initiale, conformément à sa doctrine annexée au présent avis.*
- 4) *La CDPENAF suggère d'apposer un zonage adapté au domaine du Vert Cœur de la fondation Anne de Gaule, compte-tenu de son activité.*

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

➤ 10 – Examen des projets de PLU de Rosny sur Seine, Hardricourt, Evéquemont et La Falaise

En raison du retard pris, la commission décide de reporter à la prochaine réunion l'examen des dossiers de Rosny sur Seine, Hardricourt, Evéquemont et La Falaise.

➤ 11 – Présentation des permis de construire

Mme HERTZOG présente les autorisations d'urbanisme reçues par la DDT.

La communauté de communes Cœur d'Yvelines a saisi la CDPENAF pour connaître son avis sur la demande de permis de construire n° 078 366 16 Y0006 déposée sur la commune de Mareil le Guyon et qui concerne le changement de destination d'un bâtiment agricole pour créer 6 logements.

Le projet étant en conformité avec le règlement du PLU, la CDPENAF rend un avis favorable.

L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

Considérant l'article L151-11 du code de l'urbanisme,

Considérant que le bâtiment est répertorié au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Considérant que le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site,

La commission émet un avis favorable au projet.

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

Concernant la demande de permis de construire n° 078 321 17 Y0001 déposée sur la commune de Jouars Pontchartrain pour la construction d'une habitation de 149 m², la commission considère que la nécessité à l'exploitation agricole n'est pas démontrée.

L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

Considérant que l'article R 151-23 du code de l'urbanisme indique que sont seules autorisées en zone agricole : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements publics »,

*Considérant que cette exploitation dispose déjà d'une habitation principale,
Considérant que mademoiselle Lætitia VILLAIN (fille du demandeur) n'a pas débuté de démarche d'installation auprès de la chambre d'agriculture,
Considérant que le projet n'est pas nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole EARL VILLAIN,*

La commission émet un avis défavorable au projet.

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

➤ 10 – Points divers et clôture de la séance

Les 3 prochaines réunions de la CDPENAF se dérouleront :

- le vendredi 31 mars 2017 à 14h00,
- le jeudi 13 avril 2017 à 13h30,
- le vendredi 28 avril 2017 à 13h30.

M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h15.

L'adjoint au directeur départemental des territoires



Stéphane FLAHAUT