



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 27 FÉVRIER AU 12 MARS 2018

Une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est déroulée par voie électronique du 27 février au 12 mars 2018 sous la présidence de M. Bruno CINOTTI, directeur départemental des territoires, 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 27 février 2018 au 5 mars 2018 à 09h00.

La phase de vote s'est déroulée du 5 mars 2018 au 12 mars 2018 à 12h00.

Ordre du jour :

- Examen du projet de PLU arrêté de Civry la Forêt,
- Examen du projet de PLU arrêté d'Orphin (sous SCOT),
- Examen du projet de PLU arrêté d'Emancé (sous SCOT),
- Examen du projet de PLU arrêté de Paray-Douaville (sous SCOT),
- Examen du projet de PLU arrêté de Davron (sous SCOT),
- Examen de la demande d'autorisation d'urbanisme n° 078 077 18 C0001 déposée sur la commune de La- Boissière-Ecole (commune au RNU).

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 – Examen du projet de PLU arrêté de Civry la Forêt

La commune de Civry la Forêt a arrêté son projet de PLU le 19 octobre 2017 et a saisi la CDPENAF le 26 décembre 2017.

La commission estime que le potentiel de densification dans le tissu urbain existant est suffisant pour atteindre les objectifs du projet sans consommer d'espace agricole, naturel ou forestier. Elle remarque que la plupart des divisions parcellaires est bloquée par le classement des fonds de parcelles urbanisées en protection paysagère L 151-23 du code de l'urbanisme et qu'un espace ouvert artificialisé est classé en zone N.

Par ailleurs, elle note que le règlement de la zone A autorise les extensions et annexes d'habitations existantes et suggère de fixer des conditions d'implantation limitant l'impact sur l'espace agricole.

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

- 1) *La CDPENAF demande un effort de densification du tissu urbain existant en comblant les dents creuses et les espaces ouverts artificialisés. À ce titre, elle demande de ne pas empêcher les divisions parcellaires sur les fonds de parcelles urbanisées et d'envisager une opération d'ensemble sur l'espace situé au Sud de la Grande Rue, classé en zone N au projet de PLU.*
- 2) *Compte-tenu des disponibilités dans l'enveloppe urbaine citées ci-dessus, la CDPENAF considère que l'extension programmée par l'OAP n'est pas nécessaire. Elle demande son retrait et le classement en zone A des parcelles concernées, conformément à leur usage agricole actuel. Par ailleurs, la commission souligne la très faible densité affichée qui ne satisfait pas aux objectifs de préservation des espaces agricoles.*
- 3) *Concernant les possibilités d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, la commission demande de compléter le règlement pour limiter leur hauteur à 3,50 mètres et de limiter la zone d'implantation à moins de 20 mètres de la construction existante. Elle demande en outre que la hauteur des extensions soit alignée sur l'existant.*

#### **Résultat du vote :**

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

- « Pour la validation de l'avis proposé » : 10
- « Contre la validation de l'avis proposé » : 0
- « Abstention » : 0

Avec 10 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 12 mars 2018.

### **► 3 – Examen du projet de PLU arrêté d'Orphin (sous SCOT)**

La commune d'Orphin a arrêté son projet de PLU le 27 novembre 2017 et a saisi la CDPENAF le 5 février 2018. S'agissant d'une commune sous SCOT, la commission est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission prend note qu'il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels sur le STECAL, car sa délimitation est limitée à la partie aménagée du "relais de Poyers". En revanche, elle rappelle les règles du SDRIF quant à l'inconstructibilité de la lisière.

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

- 1) *La CDPENAF remarque que le STECAL "La Cantine" est situé pour partie en lisière de massif et rappelle l'interdiction de toute nouvelle urbanisation dans la lisière des 50 mètres d'un massif boisé de plus de 100 hectares.*
- 2) *Concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Elle suggère de limiter les annexes à 3,50 mètres à la gouttière et de limiter les extensions sur l'existant.*

#### **Résultat du vote :**

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

- « Pour la validation de l'avis proposé » : 10

- « Contre la validation de l'avis proposé » : 0
- « Abstention » : 0

Avec 10 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 12 mars 2018.

#### ➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté d'Emancé (sous SCOT)

La commune d'Emancé a arrêté son projet de PLU le 15 décembre 2017 et a saisi la CDPENAF le 27 décembre 2017. S'agissant d'une commune sous SCOT, la commission est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission relève que la surface du STECAL Ns est importante et que les possibilités d'urbanisme sont élevées (25 % de la superficie de la parcelle). Elle remarque par ailleurs que ce secteur est situé pour partie en lisière du massif forestier.

Concernant les STECAL Nch et Nchs, la commission remarque qu'ils sont partiellement situés dans le massif et en grande partie en lisière.

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

*1) La CDPENAF est défavorable au secteur Ns identifié en STECAL avec une délimitation relativement étendue, sans précision permettant d'apprécier le caractère exceptionnel, sans condition encadrant l'implantation et l'insertion des bâtiments, extensions ou constructions nouvelles. Elle souligne que cette zone est pour partie en lisière de massif et rappelle l'interdiction de toute nouvelle urbanisation dans la lisière des 50 mètres d'un massif boisé de plus de 100 hectares.*

*2) La CDPENAF est défavorable aux secteurs Nchs et Nch identifiés en STECAL et situés partiellement en massif boisé et presque intégralement en lisière du massif. La CDPENAF rappelle l'interdiction de toute nouvelle urbanisation dans un massif boisé de plus de 100 hectares et dans sa lisière.*

*3) Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Elle suggère de limiter les annexes à 3,50 mètres à la gouttière et de limiter les extensions sur l'existant.*

#### **Résultat du vote :**

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

- « Pour la validation de l'avis proposé » : 9
- « Contre la validation de l'avis proposé » : 0
- « Abstention » : 1

Avec 9 votes « Pour », l'avis est adopté à la majorité, le 12 mars 2018.

#### ➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Paray-Douaville (sous SCOT)

La commune de Paray-Douaville a arrêté son projet de PLU le 7 décembre 2017 et a saisi la CDPENAF le 27 décembre 2017. S'agissant d'une commune sous SCOT, la commission est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission remarque que le règlement de la zone A autorise les extensions et annexes d'habitations existantes sans préciser les conditions d'implantation et de hauteur.

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

*Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*

*La commission recommande une zone d'implantation inférieure à 20 mètres des constructions existantes. En outre, elle suggère de limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres et de limiter la hauteur des extensions à celle de l'existant.*

#### **Résultat du vote :**

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

- « Pour la validation de l'avis proposé » : 10
- « Contre la validation de l'avis proposé » : 0
- « Abstention » : 0

Avec 10 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 12 mars 2018.

#### **➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté de Davron (sous SCOT)**

La commune de Davron a arrêté son projet de PLU le 4 décembre 2017 et a saisi la CDPENAF le 21 décembre 2017. S'agissant d'une commune sous SCOT, la commission est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission souligne que le règlement ne précise pas les conditions de hauteur et d'implantation des constructions sur le nouveau STECAL N1.

Par ailleurs, la commission remarque que le règlement de la zone N autorise les extensions et annexes d'habitations existantes sans préciser la zone d'implantation des nouvelles constructions.

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

*1) La CDPENAF demande de compléter le règlement encadrant le STECAL N1 conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, en précisant les conditions de hauteur et d'implantation des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.*

*2) Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone N, la CDPENAF demande de compléter le règlement pour fixer la zone d'implantation telle que prévue à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Elle suggère de limiter cette zone à moins de 20 mètres de la construction existante.*

#### **Résultat du vote :**

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

- « Pour la validation de l'avis proposé » : 10
- « Contre la validation de l'avis proposé » : 0
- « Abstention » : 0

Avec 10 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 12 mars 2018.

➤ **7 – Examen de la demande de PC n°078 077 18 C0001 déposée sur la commune de La-Boissière-Ecole**

La commission rappelle son avis défavorable du 07/10/2016 pour des constructions projetées au même emplacement.

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

*Considérant que l'emplacement de ce projet constitue un mitage de l'espace agricole, la CDPENAF émet un avis défavorable.*

*La commission suggère de redéfinir ce projet à un emplacement ne portant pas atteinte à l'homogénéité des espaces agricoles.*

**Résultat du vote :**

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

- « Pour la validation de l'avis proposé » : 10
- « Contre la validation de l'avis proposé » : 0
- « Abstention » : 0

Avec 10 votes « Pour », l'avis est adopté à l'unanimité, le 12 mars 2018.

➤ **4 – Prochaine réunion de la CDPENAF**

M. CINOTTI remercie les membres de la commission d'avoir participé à cette consultation écrite. La prochaine commission se déroulera par consultation écrite du 22 mars au 4 avril 2018.

Le directeur départemental des territoires

  
Bruno CINOTTI