



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  
DU 5 FÉVRIER 2016

---

Le 5 février 2016 à 09h00, 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 des PV de séance du 11 septembre 2015 et des consultations écrites d'octobre 2015, de décembre 2015 et de janvier 2016,
- Présentation de la révision allégée du PLU de Bailly (STECAL),
- Examen du projet de PLU arrêté de Marcq,
- Examen du projet de PLU arrêté de Freneuse,
- Examen du projet de PLU arrêté de Villennes sur Seine,
- Examen des nouveaux STECAL du PLU de Gazeran (sous SCOT SY),
- Présentation des permis de construire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Avec droit de vote :

- M. Stéphane FLAHAUT, représentant le Préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant le Directeur Départemental des Territoires,
- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel sur Seine, désigné par l'Union des maires des Yvelines,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, 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. Alexandre RUECHE, Président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement » ,

Sans droit de vote ( à titre d'experts) :

- Mme Charlotte CONRATH, représentant la SAFER Île-de-France,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Confédération des experts fonciers d'Île-de-France,
- M. Ludovic DE MIRIBEL, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- M. Jacques PONET, service environnement de la DDT,
- Mme Pascale DEVIGNES, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT,
- Mme Sabrina SEDDIKI, service économie agricole de la DDT.

Absents excusés :

- M. Jean-François LEGRAND, représentant la Chambre des notaires des Yvelines (mandat donné à M. ROBIN),
- M. Didier BROQUET, adjoint au maire d'Aulnay sur Mauldre, désigné par l'Union des maires des Yvelines (mandat donné à M. POIROT),
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- M. Stéphane OMONT, représentant les propriétaires agricoles des Yvelines,
- M. Thomas LAFOUASSE, représentant le CIVAM de l'Hurepoix,
- M. Étienne de MAGNITOT, président de l'Union régionale des syndicats de propriétaires forestiers d'Île-de-France,
- M. Frédéric DELPORT, directeur de l'Office National des Forêts de Versailles,
- M. Olivier RUSSEIL, représentant l'INAO.

M. POIROT et M. ROBIN acceptent le mandat qui leur a été donné par M. BROQUET et M. LEGRAND.

M. FLAHAUT remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 9 membres présents sur 17 ayant droit de vote et deux mandats, le quorum est atteint.

➤ **1 – Validation des PV de séances précédentes**

En l'absence de remarques, les PV des séances du 11/09/2015, des consultations écrites d'octobre 2015, de décembre 2015 et de janvier 2016 sont validés.

➤ **2 – Présentation de la révision allégée du PLU de Bailly (STECAL)**

M. PONET présente un diaporama résumant le projet prévu pour l'aménagement du Fort du trou d'enfer.

La commune prévoit de déclasser la zone N et EBC et de créer un STECAL Nt. Le projet permettra de réaliser des travaux sur ce site actuellement en mauvais état.

La commission reconnaît la nécessité de préserver le bâtiment classé.

La CDPENAF est favorable à ce déclassement. L'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

« La CDPENAF est favorable au déclassement de l'EBC et à la création du STECAL Nt sur le secteur du Fort du Trou d'Enfer, conformément à la réalité de l'utilisation du sol bâti (fort de 1878). »

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

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

Présents pour la commune : M. Alain VAUCHELLES, 1<sup>er</sup> adjoint, M. Luc BENOIST, adjoint à l'urbanisme, M. Bernard LEGRAND, 4<sup>e</sup> adjoint.

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif de la commune est d'obtenir une croissance démographique de +1,1 % par an, soit +164 habitants d'ici 2030. Pour cela, la commune prévoit la construction de 64 logements en densification et en extension sur 3 OAP.

Ces projets consomment environ 2 ha de parcelles agricoles. L'aménagement des terrains de loisir et les sous secteurs Nh consomment environ 4 ha d'espaces naturels.

Les représentants de la commune complètent en indiquant que la commune a choisi de partir du zonage POS existant en confirmant les zones à urbaniser et a répertorié les dents creuses pour densifier sa zone urbaine. Les élus souhaitent conserver le caractère rural de la commune en se fixant des objectifs d'évolution modérée. Ils ajoutent que l'extension de l'école et l'aménagement des accès sécurisés sont en phase avec l'évolution démographique constatée.

Les membres de la commission constatent que les possibilités d'extension au SDRIF sont dépassées et remarquent le manque de densification des zones déjà urbanisées.

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) L'effort de densification du tissu urbain existant n'est pas suffisant. Les extensions sur des espaces agricoles sont définies à tort comme des dents creuses.
- 2) La consommation d'espaces agricoles et naturels est importante sur le projet (environ 2 ha agricoles et 4 ha naturels) : les 3 OAP ainsi que les emplacements réservés n°1, 2 et 3 sont situés sur des parcelles agricoles. L'extension dédiée au stade, d'environ 1 ha, sur la zone naturelle pourrait être rationalisée dans une logique intercommunale.
- 3) La CDPENAF relève que le projet ne respecte pas le SDRIF en consommant des surfaces au-delà des possibilités prévues.
- 4) Les OAP ne présentent pas d'objectif de densification suffisante (nombre minimum de logements, densité minimale à prescrire).
- 5) Le projet manque de justification. La nécessité d'une consommation d'espace doit être démontrée dans le dossier arrêté.
- 6) La CDPENAF remarque que le règlement de la zone A n'est pas conforme au code de l'urbanisme et demande que sa rédaction reprenne strictement l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

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

#### ➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de Freneuse

Présent pour la commune : M. Didier JOUY, maire de Freneuse.

Mme HERTZOG présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif de la commune est d'obtenir une croissance démographique de +1% par an, soit +412 habitants d'ici 2025. Pour cela, la commune prévoit la construction de 11 logements par an, en densification et en extension sur le secteur des Balloches (OAP1). La commune prévoit également le classement en 2AU d'un espace agricole de 2,56 ha pour la construction à long terme d'environ 90 logements (OAP2). Enfin, le projet envisage l'étoffement de la ZAC.

M. JOUY ajoute que les OAP sont situées dans le périmètre de la ZAD. La commune a la volonté de combler en premier lieu ses dents creuses avant d'envisager de nouvelles extensions.

Les membres de la commission remarquent qu'il n'y a pas de projet d'extension en dehors de la ZAD.

M. FLAHAUT remercie M. JOUY 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 commission souligne le classement en zone Ap des surfaces agricoles exploitées le long de la Seine qui pérennise la vocation agricole de la zone.
- 2) Concernant le règlement de la zone A, la CDPENAF remarque que l'article A2 n'est pas conforme et

préconise de reprendre la rédaction prévue à l'article R123.7 du code de l'urbanisme.

- 3) Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, le règlement doit encadrer cette possibilité de manière précise telle que prévue à l'article L151-12 du code de l'urbanisme (zone d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité).
- 4) La CDPENAF note que l'emplacement identifié dans le PLU pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales est lié à la réalisation des programmes de développement prévus dans ce périmètre.

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

#### ➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Villennes sur Seine

Présents pour la commune : M. Michel PONS, maire de Villennes sur Seine et Mme Dominique CRINON, adjointe à l'urbanisme

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif de la commune est d'obtenir une croissance démographique de +1 600 habitants d'ici 2030. Pour cela, la commune prévoit la construction de 750 logements dont 400 logements locatifs sociaux. Pour atteindre ses objectifs, la commune projette de densifier le tissu urbain existant et de créer 2 OAP : secteur Breteuil (7,30 ha de surfaces agricoles) et secteur Fauveau les Migneaux (8,50 ha de surfaces agricoles).

Les membres de la commission constatent que le projet ne fixe pas d'objectif de densité sur les OAP, ce qui ne permet pas de justifier la bonne utilisation de l'espace consommé.

La commune a fait un travail important de reclassement des parcelles conformément à leur usage (parcelles agricoles classées en zone A, parcelles naturelles et forestières classées en zone N). Cependant, une pâture de 9 ha n'a pas été classée en zone agricole et est maintenue en zone N. Les membres de la commission rappellent la nécessité de classer toutes les parcelles à usage agricole en zonage A.

La parcelle à l'Est du siège d'exploitation est maintenue en zone N pour des raisons de vue paysagère et ce en accord avec l'exploitant agricole.

Concernant les nouveaux STECAL Nf délimités dans le domaine de Fauveau qui autorisent les constructions neuves destinées à l'habitation pour une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup>, les membres de la commission s'inquiètent de cette consommation supplémentaire pour un projet très peu dense.

Concernant l'emplacement réservé n°7, les représentants de la commune expliquent que l'école ne possède aucun parking actuellement. Les placements prévus seront végétalisés.

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 souligne le travail de reclassement des parcelles réalisé sur le plan de zonage, conformément à leur utilisation (zonage A des parcelles agricoles, zonage N des parcelles naturelles et forestières). Cependant, la CDPENAF remarque qu'environ 8 ha de prairie situés aux abords du siège d'exploitation agricole sont maintenus en zone N. Ces terrains ayant un usage agricole, la CDPENAF demande leur reclassement en zone A et suggère la création d'un sous zonage Ap intégrant une protection paysagère.
- 2) La CDPENAF est réservée sur la dynamique de création des sous secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nf destinés à la construction de nouvelles habitations individuelles.
- 3) Au niveau de l'emplacement réservé n°7, la CDPENAF préconise un reclassement en zone U.
- 4) La CDPENAF remarque que le règlement de la zone A n'est pas conforme au code de l'urbanisme et demande que sa rédaction reprenne strictement l'article R123-7 du code de l'urbanisme.



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

➤ **6 – Examen des nouveaux STECAL du PLU de Gazeran (sous SCOT SY)**

En raison du retard pris dans l'examen des dossiers, les membres de la commission décident de reporter l'analyse de ce dossier. Une consultation écrite sera organisée par échange de mails.

➤ **7– Présentation des permis de construire**

LA CDPENAF s'est auto-saisie de 2 demandes de permis de construire.

1) Sur la commune de GAMBAILS, la demande de permis de construire PC 07826316M0002 concernant l'aménagement d'un grenier en logements reçoit **un avis défavorable de la CDPENAF**, en raison de l'absence de démonstration du lien de nécessité entre le projet du pétitionnaire et l'activité agricole et la présence de logements existants sur place.

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

Considérant que l'article R 123-7 du code de l'urbanisme indique : "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole",

Considérant que plusieurs logements existent sur place,

Considérant que le lien de nécessité entre le projet et l'exploitation agricole n'est pas démontré,

la commission émet un avis défavorable

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

2) Sur la commune de Saint Forget, la DP 07854816E0001 concernant la construction de 2 abris pour chevaux reçoit **un avis défavorable de la CDPENAF** en raison de l'absence de démonstration du lien de nécessité entre le projet du pétitionnaire et l'activité agricole, et de l'existence dans le département de nombreuses installations professionnelles destinées à l'élevage et au gardiennage des équidés permettant de respecter si besoin, l'article R214-18.

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

Considérant que l'article R 123-7 du code de l'urbanisme indique : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A »,

Considérant que l'activité de maréchalerie du pétitionnaire n'a pas de lien avec une exploitation agricole,

Considérant qu'il existe dans le département de nombreuses installations professionnelles destinées à l'élevage et au gardiennage des équidés permettant de respecter si besoin, l'article R214-18

Considérant que le lien de nécessité entre le projet et l'exploitation agricole n'est pas démontré,

La commission émet un avis défavorable au projet

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

L'ordre du jour étant épuisé, M. FLAHAUT propose de fixer la date de la prochaine réunion au 8 avril 2016 à 09h15. Il remercie les participants et clôture la séance à 13h00.

L'adjoint au directeur départemental des territoires

**Stéphane FLAHAUT**

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL



Le chef du service  
de l'Economie Agricole,