



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 24 JUIN 2016

---

Le 24 juin 2016 à 09h30, 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 séance du 8 avril 2016,
- Examen du projet de PLU arrêté du Tremblay sur Mauldre,
- Examen du projet de PLU arrêté de Marly le Roi,
- Examen des STECAL au projet de PLU arrêté de Saint-Léger-en-Yvelines,
- Examen de la modification simplifiée du PLU de Mareil Marly,
- Examen de la modification simplifiée du PLU de l'Etang la Ville,
- Examen de la déclaration de projet de Vernouillet,
- 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. Didier BROQUET, adjoint au maire d'Aulnay sur Mauldre, 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. Pierre ROULAND, représentant les Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,

Sans droit de vote :

- M. Ludovic DE MIRIBEL, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- M. Jacques PONET, service environnement de la DDT,
- M. Simon GALLOUX, service planification, aménagement et connaissance des territoires 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 :

- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. François LECOQ, représentant le Président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles,
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France (mandat donné à M. RABIAN),

- M. Jean-François LEGRAND, représentant la Chambre des notaires des Yvelines (mandat donné à M. ROBIN),
- 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. RABIAN et M. ROBIN acceptent les mandats qui leur ont été donnés par M. ROINSARD 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, le PV de séance du 08/04/2016 est validé.

### ➤ 2 – Examen du projet de PLU arrêté du Tremblay sur Mauldre

Présents pour la commune : M. LE FOLL, maire du Tremblay sur Mauldre et M. BILLOUE, adjoint au maire.

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif démographique à l'horizon 2025 est d'atteindre une croissance située entre +1 et +1,25 % par an (228 habitants supplémentaires).

Le projet comprend 6 OAP : 4,40 ha sont destinés au développement de l'Habitat, 5,20 ha sont destinés aux activités et au tourisme.

En particulier, concernant la consommation d'espaces : les OAP 1 et 3 sont situées sur des parcelles agricoles exploitées.

Le règlement autorise les possibilités d'extension et d'annexes en zones agricole et naturelle.

Les représentants de la commune précisent que la commune a réalisé une étude BIMBY dans le but de densifier le tissu urbain existant mais que le résultat reste théorique puisque les projets dépendront des choix des propriétaires.

Ils expliquent la volonté de la commune d'augmenter la mixité sociale et de permettre l'installation de jeunes couples en diversifiant l'offre de logements, tout en préservant les espaces agricoles.

Les membres regrettent la consommation de 1,30 ha prévue sur l'OAP3.

Les représentants de la commune expliquent que la construction de nouveaux logements sociaux pour le centre formation (210 logements) est indispensable.

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 :

*Sur le projet de PLU de la commune du Tremblay sur Mauldre, la CDPENAF souligne les points suivants :*

- 1) *L'objectif démographique affiché est trop ambitieux. La perte de population actuelle et l'attractivité modérée de la commune ne semblent pas propices à une évolution importante à l'échelle de ce projet.*
- 2) *La consommation d'espaces agricoles est importante alors que le SDRIF n'autorise aucune extension sur cette commune. En particulier, la CDPENAF est défavorable à l'extension Nord de l'OAP3 située sur une zone agricole homogène ; les terrains en jachère demeurant des surfaces à vocation agricole. La CDPENAF souligne que l'objectif de densification de l'OAP2 pourrait être revu à la hausse.*
- 3) *La CDPENAF demande le classement en zonage A de la parcelle exploitée sur le secteur « chemin de Bazemont », conformément à son usage agricole.*
- 4) *La CDPENAF prend note des possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation situés en zones agricole et naturelle.*

- 5) *La CDPENAF regrette que les règles de constructibilité, notamment les hauteurs et distances aux limites séparatives, ne permettent pas d'optimiser la densification des nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation.*
- 6) *Au regard des éléments pré-cités, la CDPENAF ne peut émettre un avis favorable sur le projet de PLU du Tremblay sur Mauldre.*

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

### ➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Marly le Roi

Présents pour la commune :

Nicole DALGA, maire-adjointe, chargée de l'urbanisme, du cadre de vie, de l'environnement et des transports,  
Naïma YAHIAOUI : Directrice Adjointe, Direction de l'urbanisme et du développement durable,  
M. Philippe ALBAREDE, directeur d'étude, Bureau d'études Espace Ville.

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

L'OAP2 « secteur de Mont Bâti » est située sur un espace forestier de 2 ha et prévoit la construction de 60 logements.

Les représentants de la commune complètent en précisant que la commune souhaite préserver son riche patrimoine naturel et bâti tout en développant une offre de logements mixtes. Ils ajoutent que la commune présente un déficit de logements sociaux ; les secteurs de densification sont restreints et la forêt protégée de Marly offre peu de possibilités d'extension. L'aménagement prévu sur l'OAP2 prévoit 40 % de logements sociaux pour éviter les carences lors de la prochaine triennale et vise une densification optimale.

Les membres de la CDPENAF constatent que les objectifs de logements ne sont pas affichés dans l'OAP. Les représentants de la commune s'engagent à les ajouter dans le dossier d'approbation.

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 :

*La CDPENAF prend acte de la volonté d'urbaniser le secteur de Mont-Bati.*

*Attachée au principe de densification, la commission enregistre les précisions apportées en séance par les représentants de la commune sur les objectifs de logements.*

*La CDPENAF demande à ce que ces objectifs soient indiqués dans le dossier de PLU.*

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

### ➤ 4 – Examen des STECAL au projet de PLU arrêté de Saint Léger en Yvelines

La commune de Saint Léger en Yvelines étant sous SCOT Sud Yvelines, l'examen de la CDPENAF concerne uniquement la délimitation de nouveaux STECAL et les possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N.

La zone NC au POS est découpée en 3 zonages différents au projet de PLU : zones A, As et Ap.

La zone As (76,11 ha) correspond au site de biodiversité remarquable des prairies des Petits et Grands Coins (ZNIEFF) et n'autorise aucune construction hormis les constructions liées à la gestion du site (abris pour chevaux, mares, affouillements et exhaussements du sol).

La zone Ap (120,72 ha) correspond au périmètre paysager prioritaire inscrit au plan de Parc. Toute construction est interdite, seules les extensions et annexes de bâtis existants sont autorisées.

En zone A (9,30 ha), toute construction est interdite, seules les extensions et annexes de bâtis existants sont autorisées.

Les membres de la CDPENAF regrettent qu'aucune possibilité de construction ou installation nécessaire à l'activité agricole, autre que l'activité équine, ne soit autorisée. L'installation de nouvelles activités ou la diversification des exploitations existantes sont rendues impossibles.

Les STECAL Nr délimitent les centres équestres existants. Les membres de la CDPENAF s'interroge sur ces secteurs qui entrent en conflit avec la bande de protection des lisières.

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 :

*La commune de Saint-Léger en Yvelines étant sous SCOT Sud Yvelines, la CDPENAF est consultée uniquement au titre de la création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricole et naturelle et au titre des possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation situés en zones agricole et naturelle.*

1) La CDPENAF constate l'inefficacité du dispositif de STECAL retenu :

- qui n'autorise aucune construction ou installation liée à l'exploitation agricole, hormis les abris pour chevaux en zone As,
- qui va à l'encontre de la règle de protection des lisières en zone Nr.

*En conséquence, la CDPENAF est défavorable au découpage des zones agricoles et naturelles et demande une nouvelle rédaction du règlement des zones A et N, plus lisible, et plus appropriée aux activités agricoles et forestières existantes ou pouvant s'y installer.*

2) La CDPENAF prend note des possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation situés en zones agricole et naturelle.

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

#### ➤ 5 – Examen de la modification simplifiée du PLU de Mareil Marly

La modification simplifiée du PLU de Mareil Marly prévoit de diminuer l'objectif de construction de logements de 70 à 65 logements et de permettre un aménagement par phase au lieu d'un aménagement d'ensemble comme prévu initialement.

La commune possède 2 pastilles au SDRIF : la densité minimale requise est de 35 logts/ha.

Les membres de la CDPENAF regrettent la baisse de densité prévue et constate qu'elle n'est pas compatible au SDRIF.

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 :

*La CDPENAF prend acte de la volonté de la commune d'urbaniser la zone des Mardelles, mais regrette que le projet de modification simplifiée du PLU ait pour objet de diminuer la densité prévue sur l'OAP.*

*La CDPENAF rappelle les objectifs de densification en zone tendue afin de limiter l'extension urbaine et demande à ce que l'objectif de logements soit réétudié afin d'optimiser la consommation de ce foncier dédié à l'urbanisation, en respectant à minima les règles du SDRIF.*

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

#### ➤ 6 – Examen de la modification simplifiée du PLU de l'Étang la Ville

La modification de PLU de l'Étang la Ville prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Clos des Vignes, zone AU de 3,40 ha au PLU, en espace forestier au MOS 2012.

L'objectif est de construire 170 à 180 logements environ dont 40 % de logements sociaux et un équipement « petite enfance ». Le dossier de demande d'autorisation de défrichement n'a pas encore été déposé mais une compensation sera obligatoire.

Les membres de la commission ne formulent pas de remarque sur le projet.

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 :

*La CDPENAF prend acte de la volonté d'urbaniser le secteur du Clos des vignes sur la commune de l'Étang la Ville et ne formule pas de remarque particulière sur le projet.*

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

➤ **7 – Examen de la déclaration de projet de Vernouillet**

L'emprise foncière de la voie de contournement RD154 concerne pour partie des terrains occupés par des familles de gens du voyage sédentarisés sur la commune de Vernouillet.

La déclaration de projet de Vernouillet prévoit la création d'un STECAL At « aménagement de terrains familiaux » pour permettre le relogement de ces familles.

Les membres de la commission ne formulent pas de remarque sur le projet.

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 :

*La CDPENAF prend acte de la création d'un nouveau STECAL At destiné à l'aménagement de terrains familiaux sur la commune de Vernouillet et ne formule pas de remarque sur le projet.*

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

➤ **8- Présentation des permis de construire**

Sur la demande de permis de construire 078 366 16 Y0001 déposée sur la commune de Mareil le Guyon, les membres de la commission constatent que le projet consomme une surface agricole importante.

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

*En l'absence de justification sur la consommation raisonnée d'espaces agricoles au regard du projet envisagé, la CDPENAF émet un avis défavorable.*

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 12h30.

En raison du nombre important de dossiers attendus cet été, les dates des deux prochaines réunions de la CDPE-NAF sont fixées : au vendredi 9 septembre 2016 et vendredi 7 octobre 2016 à 09h15.

L'adjoint au directeur départemental des territoires

  
Stéphane FLAHAUT