

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 31 MARS 2017

---

Le 31 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 10/03/2017,
- Examen du projet de PLU arrêté de Guerville,
- Examen du projet de PLU arrêté de Rosny sur Seine,
- Examen du projet de PLU arrêté d'Hardricourt,
- Examen du projet de PLU arrêté de Fontenay-Mauvoisin,
- Examen du projet de PLU arrêté d'Evecquemont,
- Examen du projet de PLU arrêté de Favrieux,
- Examen du projet de PLU arrêté de La Falaise,
- Examen du projet de PLU arrêté d'Arnouville les Mantes,
- 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,
- 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,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement ».

Sans droit de vote :

- M. Raoul de la PANOUSE, vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, conseil départemental des Yvelines,
- 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 :

- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines (mandat donné à M. LECOQ),
- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel sur Seine, désigné par l'Union des Maires des Yvelines (mandat donné à M. LEMARIE),
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France (mandat donné à M. JEAN),
- M. Jean-François LEGRAND, représentant la Chambre des notaires des Yvelines (mandat donné à M. ROINSARD),
- M. Julien OLAGNON, représentant la Confédération des experts fonciers d'Île-de-France,
- M. Michel BEAL, directeur de l'agence territoriale Ile-de-France Ouest de l'ONF à Versailles,
- Mme Charlotte CONRATH, représentant la SAFER Île-de-France,
- Mme Nina FERNANDEZ, représentant l'établissement public foncier d'Île-de-France.

M. LECOQ, M. LEMARIE, M. ROINSARD et M. JEAN acceptent les mandats qui leur ont été donnés.

M. FLAHAUT remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 10 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 4 mandats acceptés, le quorum est atteint.

Suite à la dissolution du syndicat des propriétaires forestiers d'Île-de-France le 11 mars 2017, monsieur FLAHAUT accueille monsieur de la PANOUSE, vice-président et représentant du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France créé le 11 mars 2017. Il précise que l'arrêté modificatif de la composition de la CDPENAF n'étant pas encore paru, monsieur de la PANOUSE participe à cette séance sans droit de vote.

M. FLAHAUT accueille également monsieur AUBLE, chargé de mission au conseil départemental et participant à titre consultatif.

➤ **1 – Validation du PV de la réunion du 10/03/2017**

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 10/03/2017 est validé.

➤ **2 – Examen du projet de PLU arrêté de Guerville**

Représentant le porteur de projet :

M. Julien LALY, chargé de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal est d'atteindre une population de 2 800 habitants d'ici 2025 (INSEE 2013 = 2 135 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de nouveaux logements dans le tissu urbain existant et en extension, en programmant 3 OAP. Guerville est une commune concernée par les dispositions de la loi SRU.

Les OAP sont situées sur 3,46 ha de parcelles agricoles et boisées. Les densités recherchées sont de 35 logts/ha à 55 logts/ha par secteur.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant et des OAP. La commission souhaite que tous les efforts de densification soient mis en œuvre dans ce projet pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le représentant du porteur de projet précise que les efforts de densification ont été portés sur le centre-bourg en raison des réseaux et services déjà présents. En outre, il explique que la commune souhaite maîtriser l'évolution du bâti pour atteindre ses obligations SRU.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 30 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N et demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

En outre, la commission remarque le maintien en zone 2AU d'une parcelle agricole de 0,40 ha à l'Est du bourg. En l'absence de projet, elle demande le reclassement de cette parcelle en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

La commission relève des erreurs dans la rédaction du règlement des zones A et N et demande une mise en conformité avec le code de l'urbanisme.

Le représentant du porteur de projet prend note de ces remarques.

M. FLAHAUT remercie le représentant du porteur de projet 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 déplore la consommation importante d'espace agricole de ce projet mais l'analyse compte tenu des obligations relatives à la loi SRU et de l'effort de densification affiché.*
- 2) *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.*
- 3) *En particulier, la CDPENAF est défavorable au classement en zone N des fonds de parcelles et des espaces artificialisés en zones urbaines. La CDPENAF demande leur reclassement en zonage AU ou UB afin d'envisager un projet d'urbanisation d'ensemble ou à minima de permettre les divisions parcellaires.*
- 4) *La CDPENAF est défavorable au maintien en zone 2AU d'un espace agricole d'environ 0,40 ha à l'Est de la commune. En l'absence de projet, elle demande son reclassement en zone A, conformément à l'usage actuel du sol.*
- 5) *La CDPENAF constate que le plan de zonage n'est pas en adéquation avec l'usage actuel des sols et classe environ 30 ha de surfaces agricoles en zone N. La CDPENAF demande leur classement en zone A conformément à l'utilisation du sol.*
- 6) *La CDPENAF demande que le diagnostic agricole soit plus conséquent et indique l'emplacement des sièges d'exploitations.*
- 7) *Concernant les changements de destinations des bâtiments repérés au plan de zonage, elle demande d'en préciser les destinations autorisées.*
- 8) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, 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.*
- 9) *La CDPENAF souligne que le PLU omet le traitement de la thématique zones humides.*

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

### ➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Rosny sur Seine

Représentant le porteur de projet :

Mme Sophie DESCAS, chargée de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal est d'accueillir environ 1 100 habitants supplémentaires d'ici 2025. Pour cela, la commune prévoit la construction d'environ 510 logements et programme 6 OAP. Rosny sur Seine est une commune concernée par les dispositions de la loi SRU.

L'OAP 5, située dans le périmètre de la ZAD OIN Seine Aval, consomme environ 6 ha de surfaces agricoles pour la création de 210 logements minimum et la construction de 2 groupes scolaires.

La commission n'est pas favorable à l'urbanisation prévue sur ce secteur agricole actuellement exploité. Le débat s'oriente sur l'examen d'autres possibilités de densification dans le tissu urbain existant.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 145 ha de surfaces agricoles sont indûment classés 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.

En outre, elle demande de compléter le plan de zonage afin de protéger l'ensemble des massifs boisés de plus de 100 ha.

La commission relève des erreurs dans la rédaction du règlement des zones A et N et demande une mise en conformité avec le code de l'urbanisme.

Le représentant du porteur de projet prend note de ces remarques.

M. FLAHAUT remercie le représentant du porteur de projet 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 est défavorable à l'OAP5 qui consomme environ 6 ha de surfaces agricoles alors qu'il existe d'autres possibilités dans le tissu urbain existant.*
- 2) *La CDPENAF s'interroge sur les emplacements réservés n° 20 et 21 qui consomment environ 3,20 ha de surfaces agricoles pour des équipements sportifs et scolaires. Elle demande que la nécessité des projets soit démontrée avant d'envisager toute extension sur les espaces cultivés.*
- 3) *La CDPENAF remarque que le plan de zonage n'est pas conforme à l'utilisation des sols : environ 145 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N. La CDPENAF demande leur classement en zone A conformément à leur usage agricole actuel.*
- 4) *La CDPENAF prend acte de la délimitation d'un nouveau STECAL Ah.*
- 5) *La CDPENAF remarque l'absence partielle de protection des massifs boisés de plus de 100 ha conformément au SDRIF et demande son application sur l'ensemble des espaces concernés, de même que la protection de la lisière au plan de zonage.*
- 6) *Pour permettre le bon fonctionnement des exploitations agricoles, la CDPENAF demande que le règlement de la zone A autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sur l'ensemble de la zone sans délimiter de sous-zonage restreint Aa.*
- 7) *Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF demande que le règlement soit 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.

#### ➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté d'Hardricourt

Représentants le porteur de projet :

M. Yann SCOTTE, maire d'Hardricourt,

M. Nicolas DOFFE, adjoint au maire,

Mme Sandra BOILAY, chargée de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal est de maintenir un rythme de construction de 30 logements/an, ce qui conduira à construire 450 à 500 nouveaux logements d'ici 2030. Pour cela, la commune prévoit des constructions dans le tissu urbain existant et sur 3 OAP. Hardricourt est une commune concernée par les dispositions de la loi SRU.

Les élus de la commune précisent que les objectifs affichés dans le projet de PLU sont erronés. Le besoin en construction se situe autour de 310 logements. À l'échelle de ce PLU, ce sont 196 logements qui seront construits, car une opération est déjà en cours de réalisation.

Les OAP1 et 2 consomment au total environ 6,50 ha de surfaces agricoles et boisées.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant et des OAP. La commission souhaite que tous les efforts de densification soient mis en œuvre dans ce projet pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Les élus de la commune précisent qu'une opération dans le tissu urbain est en cours en bords de Seine pour la construction de 140 logements.

La commission estime que le projet d'urbanisation prévue par l'OAP1 sur le coteau n'est pas pertinent.

Monsieur le maire de la commune indique que le site sera désenclavé par l'amélioration des accès prévus dans l'OAP.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 4 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 zone agricole.

La commission demande de préciser la zone d'implantation des annexes conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et suggère de limiter leur implantation à une seule annexe par habitation existante.

Enfin, la commission demande une meilleure prise en compte de la thématique zones humides.

M. FLAHAUT remercie les représentants du porteur de projet 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 note un écart entre les objectifs de construction définis à l'échelle de son PLU et ceux rapportés par la commune en séance.*
- 2) *La CDPENAF demande de clarifier les projets et leurs objectifs quantifiés sur l'ensemble du document et notamment sur les emplacements réservés.*
- 3) *La CDPENAF demande que les dents creuses soient systématiquement mobilisées en priorité, afin d'adapter l'ouverture des OAP dans le temps et ainsi favoriser la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.*
- 4) *La CDPENAF estime que l'urbanisation prévue sur le coteau par l'OAP1 pose question, eu égard au relief, aux accès à ce jour inadaptés, à la présence de zones humides et de carrières, et à l'objectif faible de logements sociaux qui imposera de nouvelles consommations d'espace pour respecter les obligations de la loi SRU. Elle demande de réduire le projet au plus prêt de la zone UB et d'apporter des prescriptions de densité conformes au SDRIF.*
- 5) *La CDPENAF recommande qu'une étude préalable soit réalisée sur les OAP 1 et 3 pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise des zones humides potentielles.*
- 6) *La CDPENAF remarque que les parcelles agricoles situées au Nord-Est du bourg, soit environ 4 ha, sont classées en zone N (secteurs Les petits prés, Les Marais et Les Franchises). La CDPENAF demande leur reclassement en zone A conformément à leur usage agricole actuel.*
- 7) *Concernant les possibilités d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. La CDPENAF suggère de n'autoriser qu'une seule annexe par construction existante.*

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

## ➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Fontenay-Mauvoisin

La représentante du porteur de projet :

Mme Sophie DESCAS, chargée de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique de +1 %/an, ce qui conduira à accueillir 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 (INSEE 2013 = 409 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 47 nouveaux logements dans le tissu urbain existant et sur 3 OAP.

Les OAP consomment au total environ 1,80 ha de surfaces agricoles.



La représentante du porteur de projet complète en indiquant que les 3 OAP sont desservies par les réseaux et précise que le projet de la commune est dimensionné pour garantir le maintien de son école.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant et des OAP. La commission souhaite que tous les efforts de densification soient mis en œuvre pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de ce projet et estime que l'extension prévue par l'OAP3 n'est pas nécessaire pour atteindre les objectifs communaux.

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.

Enfin, la commission demande une meilleure prise en compte de la thématique zones humides.

M. FLAHAUT remercie la représentante du porteur de projet 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 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. Elle demande de revoir le règlement de la zone UB pour permettre la construction dans le tissu existant et à l'aune des possibilités ainsi découvertes, de reconsidérer le programme des OAP dans sa totalité.*
- 2) *Dans l'hypothèse où des OAP seraient maintenues, 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) *La CDPENAF souligne que le PLU traite de manière incomplète la thématique zones humides.*
- 4) *Concernant les possibilités d'extension 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.

## ➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté d'Evécquemont

La représentante du porteur de projet :

Mme Sandra BOILAY, chargée de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO,

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

L'objectif communal est d'accueillir environ 40 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années pour atteindre une population d'environ 850 habitants (INSEE 2013 = 794 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de moins de 20 nouveaux logements dans le tissu urbain existant, sans consommation d'espace agricole ou forestier.

La représentante du porteur de projet ajoute que tous les efforts ont été réalisés dans l'enveloppe urbaine en tenant compte des objectifs du PNR du Vexin Français et des enjeux environnementaux.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 7 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N et Nj et 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 A et N.

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 la représentante du porteur de projet 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 souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet qui maintient l'ensemble des constructions dans l'enveloppe urbaine. Cependant, la CDPENAF prend acte que*

les OAP 1 et 2 consomment de l'espace forestier.

- 2) La CDPENAF remarque que certaines parcelles agricoles situées au Nord et au Nord-Ouest du bourg, soit environ 7 ha au total, sont classées en zones N et Nj. La CDPENAF demande leur reclassement en zone A, conformément à leur usage agricole.
- 3) La CDPENAF remarque l'absence partielle de protection des massifs boisés de plus de 100 ha conformément au SDRIF et demande son application sur l'ensemble des espaces concernés.
- 4) Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions 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.

## ➤ 7 – Examen du projet de PLU arrêté de Favrieux

Représentants le porteur de projet :

M. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux,

Mme Sophie DESCAS, chargée de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'atteindre une population de 188 habitants (INSEE 2012 = 151 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction d'une quinzaine de nouveaux logements dont 13 sont programmés sur une OAP qui prévoit la réhabilitation d'anciens bâtiments en zone urbaine.

La commission souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que les prairies en sortie de village et au bord du Ru au Sud sont classées en zone N. La commission demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

Monsieur le maire précise que certains secteurs sont des jardins ou des friches. Ils prennent note des remarques et indiquent que le zonage sera ajusté.

La commission relève des erreurs dans la rédaction du règlement de la zone A et demande une mise en conformité avec le code de l'urbanisme.

Enfin, la commission demande une meilleure prise en compte de la thématique zones humides.

M. FLAHAUT remercie les représentants du porteur de projet 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 la faible consommation d'espace agricole de ce projet et la recherche de densification.
- 2) La CDPENAF souligne que le PLU traite de manière incomplète la thématique zones humides.
- 3) La CDPENAF remarque que les surfaces agricoles en prairie situées en bordure du village et du Ru au Sud de la commune sont classées en zone N. La CDPENAF demande leur classement en zone A conformément à leur usage agricole.
- 4) La CDPENAF demande de modifier la rédaction du règlement de la zone A en s'en tenant strictement aux termes de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.
- 5) La CDPENAF rappelle que conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination doivent être repérés au plan de zonage. Elle demande de préciser les destinations autorisées dans le règlement.
- 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. M. LEMARIE rejoint la commission, après le débat et l'adoption de l'avis.

## ➤ 8 – Examen du projet de PLU arrêté de La Falaise

Le représentant du porteur de projet :

M. Julien LALY, chargé de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal à l'horizon 2027 est d'accueillir environ 20 habitants supplémentaires (INSEE 2013 = 585 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 24 nouveaux logements dans le tissu urbain, sans extension nouvelle.

La commission souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 1,70 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N et Na à l'Est du bourg et demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

Le représentant du porteur de projet explique que ces parcelles ont été inondées lors de la crue de 2016, ce qui a conduit la commune à les reclasser en zone N.

Il précise que le secteur Na est destiné à l'aménagement d'un espace public paysager.

La commission relève des erreurs dans la rédaction du règlement de la zone A et demande une mise en conformité avec le code de l'urbanisme.

Le représentant du porteur de projet prend note de ces remarques.

M. FLAHAUT remercie le représentant du porteur de projet 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 souligne l'effort de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers de ce projet.*
- 2) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF conteste le classement en zone N et Na de trois secteurs agricoles, à l'Est du bourg et au Sud du château. Elle demande le reclassement de ces parcelles en zone A conformément à leur usage agricole et s'interroge sur l'intérêt de créer un parc au détriment des espaces agricoles.*
- 3) *La CDPENAF demande de modifier la rédaction du règlement de la zone A en s'en tenant strictement aux termes de l'article R151-23 du code de l'urbanisme. En particulier, elle demande de retirer à l'article A2, les constructions destinées à l'exploitation forestière.*
- 4) *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.

## ➤ 9 – Examen du projet de PLU arrêté d'Arnouville les Mantes

Représentant le porteur de projet :

M. Julien LALY, chargé de mission PLU à la communauté urbaine GPSeO.

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



L'objectif communal à l'horizon 2025 est d'augmenter la population de +1,5 % / an (INSEE 2013 = 900 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 70 nouveaux logements dans les dents creuses (6,50 ha répertoriés) et programme 4 OAP.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant et des OAP. La commission souhaite que tous les efforts de densification soient mis en œuvre pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels de ce projet et estime que la nécessité d'extension prévue par l'OAP2 n'est pas démontrée.

Le représentant du porteur de projet indique que ce dossier réduit de moitié le périmètre de la zone d'activité actuelle. Des entreprises susceptibles de s'installer sont en contact avec la commune mais les projets ne sont pas encore concrétisés.

Concernant le classement en zone N des fonds de jardins, il indique que la commune souhaite maîtriser le développement des constructions en tenant compte des possibilités des réseaux actuels.

La commission relève des erreurs dans la rédaction du règlement de la zone A et demande une mise en conformité avec le code de l'urbanisme.

En outre, elle demande de compléter le plan de zonage afin de protéger l'ensemble des massifs boisés de plus de 100 ha.

Enfin, la commission demande une meilleure prise en compte de la thématique zones humides.

Le représentant du porteur de projet prend note de ces remarques.

M. FLAHAUT remercie le représentant du porteur de projet 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 demande que les dents creuses soient effectivement et prioritairement mobilisées pour éviter les extensions prévues par les OAP sur des espaces naturels et agricoles.*
- 2) *En outre, la CDPENAF demande d'augmenter les prescriptions de densification affichées dans le PADD et propose un minimum de 18 logements/ha pour permettre une utilisation optimale des surfaces urbanisées.*
- 3) *La CDPENAF est défavorable au classement en zone N des fonds de parcelles et des espaces artificialisés en zone urbaine. Elle demande leur classement en zone UA ou UB afin de permettre des divisions parcellaires et une meilleure densification du tissu urbain existant.*
- 4) *En l'état des documents présentés, la CDPENAF est défavorable à l'OAP n° 2 destinée à une zone d'activité. Elle souligne l'impact de ce projet qui consomme d'une part 0,81 ha de surface agricole et enclave d'autre part une surface agricole de 0,91 ha. En tout état de cause, le projet ne semble pas répondre à une vision inter-communales du territoire.*
- 5) *La CDPENAF souligne que le PLU traite de manière incomplète la thématique zones humides. La CDPENAF recommande qu'une étude préalable soit réalisée sur les OAP 2 et 3 pour permettre une délimitation plus précise des zones humides en raison des enjeux liés à la préservation des milieux naturels.*
- 6) *La CDPENAF souligne que le PLU traite de manière incomplète les lisières des massifs forestiers et demande leur ajustement sur l'ensemble des espaces concernés.*
- 7) *La CDPENAF rappelle que conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination doivent être repérés au plan de zonage.*
- 8) *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 et les conditions 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.

## ➤ 10 – Présentation des permis de construire

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

La communauté de communes Rambouillet Territoires a saisi la CDPENAF pour connaître son avis sur la déclaration préalable n° 078 077 17 C0003 déposée sur la commune de La Boissière École et qui concerne l'implantation d'une antenne-relais de radiotéléphonie mobile. L'emprise au sol des constructions sera inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

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

*Considérant que l'article L 111-4 du code de l'urbanisme autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,*

**La commission émet un avis favorable au projet, sous réserve d'une bonne insertion paysagère des constructions.**

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

➤ **10 – Points divers et clôture de la séance**

M. FLAHAUT rappelle que la prochaine réunion se déroulera le jeudi 13 avril à 13h30.

Il remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h45.

L'adjoint au directeur départemental des territoires



Stéphane FLAHAUT