

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 13 AVRIL 2017

---

Le 13 avril 2017 à 13h30, 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 31/03/2017,
- Examen du projet de PLU arrêté de Moisson,
- Examen du projet de PLU arrêté de Buchelay,
- Examen du projet de PLU arrêté de Saily,
- Examen du projet de PLU arrêté de Guernes,
- Examen du projet de PLU arrêté du Tertre Saint Denis,
- Examen du projet de PLU arrêté de Soindres,
- Examen du projet de PLU arrêté de Breuil Bois Robert,
- Examen du projet de PLU arrêté de Jambville.

**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. 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,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- M. Nicolas TINET, représentant le réseau AMAP d'Île-de-France,
- M. Raoul de la PANOUSE, Vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France.

Sans droit de vote :

- M. Julien OLAGNON, représentant la Confédération des experts fonciers d'Île-de-France,
- Mme Nina FERNANDEZ, 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. Johan TYSZLER, chargé de mission Réseau AMAP Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, du conseil départemental des Yvelines,
- M. Thierry NIGON, 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. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux, désigné par l'Union des Maires des Yvelines (mandat donné à M. POIROT),
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France ((mandat donné à M. RUECHE),
- M. Jean-François LEGRAND, représentant la Chambre des notaires des Yvelines (mandat donné à M. de la PANOUSE),
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- Mme Charlotte CONRATH, représentant la SAFER Île-de-France.

M. LECOQ, M. POIROT, M. RUECHE et M. de la PANOUSE 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 4 mandats, le quorum est atteint.

M. FLAHAUT accueille M. Nicolas TINET, représentant le réseau des AMAP Île-de-France, nouveau membre avec droit de vote. Celui-ci est accompagné de M. Johan TYSZLER, chargé de mission qui participe à cette première séance en tant qu'observateur. Un membre de la commission s'interroge sur cette nomination. Mme HERTZOG rappelle que suite à la dissolution du CIVAM de l'Hurepoix, il a été convenu lors de la commission du 31 janvier 2017, d'attribuer le siège destiné à un organisme national à vocation agricole et rurale au réseau des AMAP Île-de-France.

➤ **1 – Validation du PV de la réunion du 31/03/2017**

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 31/03/2017 est validé.

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

M. le maire a été invité à cette commission mais s'est excusé de ne pas pouvoir participer ni se faire représenter.

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

L'objectif communal est d'obtenir une croissance moyenne annuelle de 0,65 %/an, ce qui conduira à accueillir 65 nouveaux habitants dans les 10 prochaines années (INSEE 2013 = 923 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction d'une trentaine de logements dans le tissu urbain existant et en extension, en programmant 2 OAP.

Les 2 OAP sont situées « Rue de Lavacourt » et consomment au total environ 0,80 ha de surfaces boisées. Sur chaque secteur la densité est fixée à 13,5 à 20 logts/ha et la construction de logement est limitée à 4 à 6 logements.

L'OAP2 est située sur une parcelle appartenant à un flot boisé de plus d'un hectare ce qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement.

La commission s'interroge sur l'incohérence entre les objectifs de densités affichées et la limitation du nombre de constructions sur les 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 dans ce projet pour limiter la consommation d'espaces naturels ou forestiers.

En outre, la commission remarque que le STECAL Nh à destination d'habitation consomme une surface forestière faisant partie du massif boisé de plus de 100 ha.

Enfin, la commission souhaite une meilleure prise en compte de la thématique zones humides sur l'OAP1.

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 le tissu urbain et les dents creuses soient prioritairement mobilisés afin d'adapter l'ouverture des OAP dans le temps et ainsi favoriser la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*
- 2) *La CDPENAF regrette que les OAP 1 et 2 ainsi que le STECAL Nh engendrent une consommation d'espace*

forestier. La commission est défavorable au STECAL qui s'inscrit dans un massif boisé de plus de 100 hectares identifié au SDRIF.

- 3) La CDPENAF recommande qu'une étude préalable à l'opération soit réalisée sur l'OAP 1 « Nord de la rue de Lavacourt » pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise des zones humides potentielles.
- 4) La CDPENAF remarque l'incohérence entre l'urbanisation limitée à 4 à 6 logements sur les OAP et la densité affichée. Elle recommande de fixer une densité minimale de 20 logements/ha soit 8 logements sur ces OAP de 4 000 m<sup>2</sup> pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.

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

### ➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Buchelay

Porteur de projet présent :

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

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

L'objectif communal est d'obtenir une croissance démographique de 2 %/an, ce qui conduira à obtenir une population d'environ 3 500 habitants en 2027 (INSEE 2012 = 2 619 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 545 logements dans le tissu urbain existant et au sein de la ZAC Mantes Innovaparc. Le SDRIF offre la possibilité de réaliser des extensions sur environ 300 ha. Buchelay est une commune concernée par les dispositions de la loi SRU.

L'OAP 2 « ZAC Mantes Innovaparc » d'une superficie de 58 ha est située dans le périmètre de la ZAD OIN Seine Aval. Elle consomme environ 38 ha de surfaces agricoles et programme 40 % de logements et 60 % d'activités. Un périmètre d'inconstructibilité de 5 ans s'applique sur ce secteur, des études seront réalisées pour définir un projet d'aménagement cohérent.

La commission souhaite que les études aboutissent à des projets économes en espace, accompagnés de prescriptions de densités optimales.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'en dehors des ZAC, environ 6 ha de surfaces agricoles sont consommées pour la création de zones UE et environ 1,80 ha pour la construction de logements en extension des zones urbaines.

Le représentant de la commune explique que la commune souhaite construire une halle de producteurs et un commerce de chasse et de pêche en zone UE, l'offre et la demande de produits de circuits courts étant fortes sur le secteur.

La commission suggère aux élus de la commune de se rapprocher de la Chambre d'Agriculture pour s'assurer que ce projet implique les producteurs locaux plutôt que des vendeurs intermédiaires.

La commission soulève le problème de circulation des engins agricoles sur la commune et notamment sur les ZAC. Elle demande que cette problématique soit étudiée pour que l'exploitation des parcelles agricoles du secteur reste possible.

M. FLAHAUT remercie le 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) *Considérant les ZAC existantes et les possibilités ouvertes par le SDRIF (environ 300 ha urbanisables), la CDPENAF prend note de la consommation de 88 ha actuellement agricoles. Elle demande avec force que les études qui seront réalisées dans le cadre du périmètre d'inconstructibilité conduisent à assurer une utilisation optimale des surfaces consommées, en prescrivant des densités de construction élevées et en adaptant les périmètres des projets au plus près des besoins identifiés.*
- 2) *La CDPENAF est défavorable aux zones UE qui consomment 6 ha de surfaces agricoles exploitées supplémentaires en dehors des ZAC existantes. La CDPENAF demande leur classement en zone A, conformément à leur usage agricole. Concernant la halle de producteurs, elle propose le transfert du projet dans la Zone Innovaparc AUMa.*
- 3) *La CDPENAF est défavorable aux extensions du tissu existant en zones UC et AU qui impactent 1,80 ha de terres agricoles. La CDPENAF demande le classement en zone A de ces espaces, conformément à leur usage agricole.*

- 4) *La CDPENAF demande qu'une attention particulière soit accordée à la circulation des engins agricoles devenue complexe notamment pour le franchissement de la ligne de chemin de fer et pour la traversée des communes de l'agglomération de Mantes. Une analyse fonctionnelle ou un plan de circulation agricole doit compléter le document d'urbanisme.*

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

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

Porteur de projet présent :

M. Julien Laly, chargé de mission PLU, communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal est de maintenir une croissance d'environ 2 logements/an conformément au développement des 10 dernières années. Pour cela, la commune prévoit l'ouverture d'une OAP « Rue de la folle entreprise ». Sur ce secteur de 9000 m<sup>2</sup> actuellement en jachère, le projet prévoit la construction de 10 à 12 logements.

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 de la commune indique que l'objectif premier est de maintenir l'école. Il ajoute que les OAP ont été retenues par rapport aux réseaux existants et ont été adaptées aux besoins communaux.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que la majorité des parcelles agricoles est classée en zone Ap inconstructible. La commission demande de supprimer ce zonage qui empêche le bon fonctionnement de l'activité agricole.

La CDPENAF remarque également le classement en zone N d'environ 42 ha de surfaces agricoles et demande leur reclassement en zone A conformément à l'usage actuel des sols.

Le représentant de la commune précise que le zonage a été défini en compatibilité avec le plan de charte du PNR du Vexin Français.

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

M. FLAHAUT remercie le 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.*
- 2) *La CDPENAF demande d'apporter des prescriptions de densification satisfaisantes (de l'ordre de 20 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.*
- 3) *La CDPENAF demande de réduire la superficie de la zone Ap inconstructible au strict minimum des cônes de vue afin de ne pas empêcher le bon fonctionnement des exploitations agricoles et l'installation de nouvelles activités. En outre, elle souhaite que les sièges d'exploitations agricoles soient identifiés sur le plan de zonage.*
- 4) *La CDPENAF demande une réécriture du règlement de la zone A au plus près de l'article R151-23 du code de l'urbanisme. Elle demande en particulier de clarifier le paragraphe autorisant le changement de destination des bâtiments agricoles conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.*
- 5) *La CDPENAF note avec satisfaction l'absence de consommation d'espace forestier et de zones humides mais remarque que la cartographie complète des enveloppes d'alerte « zones humides » de la DRIEE n'est pas reprise sur l'OAP thématique « trame verte et bleue ».*

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

#### ➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Guernes



Porteur de projet présent :

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

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

L'objectif communal est de respecter les limites de croissance démographique édictée par la charte du PNR du Vexin Français, soit +0,75 %/an maximum, et de respecter les objectifs du PLHi en produisant 2 à 3 logements/an entre 2015 et 2020.

Pour cela, la commune prévoit la construction de nouveaux logements uniquement dans le tissu urbain existant et programme une OAP pour l'aménagement d'un groupe scolaire sans consommation d'espace agricole ou forestier.

Le représentant de la commune complète en indiquant que la construction d'un nouveau groupe scolaire a pour but de maintenir, à minima, la population à son niveau actuel.

Concernant le plan de zonage, la zone NC du POS est remplacée par une zone Ap inconstructible justifiée dans le dossier par la qualité exceptionnelle du territoire.

La commission est défavorable au classement en zone inconstructible de la totalité des espaces agricoles. Elle rappelle que les constructions et installations sont indispensables au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes et à l'installation de nouvelles activités.

La commission remarque également le classement en zone N d'environ 36 ha de surfaces agricoles et demande leur reclassement en zone A conformément à l'usage actuel des sols.

Le représentant de la commune précise que le zonage a été défini en compatibilité avec le plan de charte du PNR du Vexin Français.

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

M. FLAHAUT remercie le 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 au classement des espaces agricoles en zone Ap inconstructible et au règlement inadapté à l'activité agricole de cette zone. Pour ne pas empêcher le bon fonctionnement des activités agricoles, la commission demande que les surfaces cultivées soient reclassées en zone A constructible, encadrée par un règlement rédigé au plus près de l'article R151-23 du code de l'urbanisme.*
- 2) *Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A, la CDPENAF demande de clarifier cette possibilité dans le règlement, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.*
- 3) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF remarque le classement en zone N de nombreux secteurs agricoles exploités. La CDPENAF demande leur reclassement en zone A, conformément à l'usage agricole du sol, et précise que ce zonage n'empêche pas le respect des réglementations liées aux enjeux environnementaux.*
- 4) *La CDPENAF note avec satisfaction l'absence de consommation d'espace forestier et de zones humides mais remarque que la cartographie complète des enveloppes d'alerte « zones humides » de la DRIEE n'est pas reprise sur l'OAP thématique « trame verte et bleue ».*

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

## ➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté du Tertre Saint Denis

Porteur de projet présent :

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

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

L'objectif communal est d'accueillir environ 20 habitants supplémentaires d'ici 2027 (INSEE 2013 = 116 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction d'une quinzaine de logements dans le tissu urbain existant.

La commission souligne l'absence d'extension du tissu urbain sur les espaces agricoles et naturels.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 80 ha de surfaces agricoles sont classés en zone Aa inconstructible pour « préserver la biodiversité de la commune ». Le représentant de la commune explique que ce zonage correspond au périmètre de la ZNIEFF de Ménerville.

La CDPENAF est défavorable à ce classement qu'elle estime non justifié et rappelle qu'il s'agit de surfaces en céréales.

La commission remarque également le classement en zone Ua de parcelles agricoles exploitées et le classement en zone A de fonds de parcelles urbanisées. Elle demande une correction du plan de zonage pour reclasser toutes les parcelles agricoles en zone A et les parcelles urbanisées en zone UA, conformément à l'usage actuel des sols.

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

M. FLAHAUT remercie le 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 prend acte de ce projet qui maintient les secteurs d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.*
- 2) *La CDPENAF est défavorable au classement en zone Aa inconstructible d'environ 80 ha de surfaces agricoles et demande leur maintien en zone A. Elle précise que le zonage A n'empêche pas la préservation de la biodiversité.*
- 3) *La CDPENAF demande un ajustement du plan de zonage conformément à l'usage actuel des sols, en reclassant toutes les parcelles agricoles en zone A et en reclassant les fonds de parcelles urbanisées en zone UA.*
- 4) *La CDPENAF rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides, quelles que soient leurs étendues. Elle souligne l'absence de ces zones humides dans les documents graphiques du PLU.*

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

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

Porteur de projet présent :

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

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

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'obtenir une croissance démographique de 0,7 %/an d'ici 2027, ce qui conduira à atteindre une population d'environ 700 habitants (INSEE 2013 = 628 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 50 logements au sein du village et sur 2 OAP au centre bourg.

Bien que le projet soit contenu dans l'enveloppe urbaine, la commission rappelle que 2 opérations sont en cours sur La Pointe Maçon et sur le domaine de Sully pour créer une trentaine de logements sur un total d'environ 3 ha de surface agricole. Elle déplore la faible densité de ces opérations en extension et demande qu'un effort de densification soit réalisé dans ce projet de révision du PLU.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque le classement en zone UB de parcelles agricoles exploitées et le classement en zone A de fonds de parcelles urbanisées. Elle demande une correction du plan de zonage pour reclasser toutes les parcelles agricoles en zone A et les parcelles urbanisées en zone UB, conformément à l'usage actuel des sols.

La commission soulève le problème de circulation des engins agricoles sur la commune. Elle suggère de réaliser un schéma de circulation et le reconditionnement de voies de cheminement notamment pour améliorer les accès aux communes de Vert et de Magnanville.

Le porteur de projet prend note de cette problématique.

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

M. FLAHAUT remercie le 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 un effort pour optimiser l'utilisation des terrains sur les OAP, en augmentant les*

surfaces urbanisables et en prescrivant des objectifs de densité satisfaisants (de l'ordre de 20 logements/ha). Elle déplore la très faible densité des derniers projets de construction réalisés sur La Pointe Maçon et sur le domaine de Sully.

- 2) La CDPENAF remarque que les fonds de parcelles urbanisées en zone UB sont classés en zone A, ce qui empêche leur utilisation à des fins de densification du tissu urbain existant. Elle demande d'envisager un projet d'ensemble sur ce secteur ou à minima de reclasser ces terrains en zone UB pour permettre les divisions parcellaires.
- 3) La CDPENAF précise que les parcelles ZE 65, 66 et 67 sont des parcelles agricoles exploitées non nécessaires pour atteindre les objectifs du projet. À ce titre, elle demande leur classement en zone A conformément à leur usage.
- 4) Concernant la délimitation de nouveaux STECAL Ah, la CDPENAF demande de veiller à la bonne insertion dans l'environnement des constructions.
- 5) La CDPENAF souligne les difficultés de circulation des engins agricoles et souhaite la création de chemins permettant l'accès entre les communes de Vert et de Magnanville.
- 6) La CDPENAF remarque que le règlement de la zone A n'intègre pas de paragraphe sur les changements de destinations des bâtiments agricoles pourtant repérés au plan de zonage.
- 7) La CDPENAF rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides, quelles que soient leurs étendues. Elle souligne l'absence de ces zones humides dans les documents graphiques du PLU.

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

#### ➤ 8 – Examen du projet de PLU arrêté de Breuil Bois Robert

Porteur de projet présent :

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

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

L'objectif communal est d'obtenir une croissance démographique de 1 %/an sur les 10 prochaines années, ce qui conduira à atteindre une population d'environ 802 habitants (INSEE 2013 = 721 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de nouveaux logements uniquement en dents creuses, sans consommation d'espace agricole ou forestier.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 50 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N et demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

Elle s'oppose aux consommations de surfaces agricoles prévues par les emplacements réservés n°7 et n°8 sur environ 1,30 ha.

Le représentant de la commune indique qu'ils sont destinés à des liaisons douces et paysagères.

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

La commission demande de définir l'emprise au sol maximum pour les constructions de piscines.

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

M. FLAHAUT remercie le 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 remarque le classement en zone N d'une partie importante des espaces agricoles à l'Ouest et au Sud du bourg. Elle demande le reclassement en zone A des parcelles, dès lors qu'un usage agricole est avéré.

- 2) *La CDPENAF s'oppose à la création des emplacements réservés ER 7 (8 000 m<sup>2</sup>) et ER 8 (5 000 m<sup>2</sup>) destinés à un aménagement paysager et des circulations douces qui consomment des espaces agricoles sans justification.*
- 3) *Concernant les possibilités d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, le règlement doit être complété pour limiter les conditions d'emprise des piscines telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*
- 4) *La CDPENAF rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides, quelles que soient leurs étendues. Elle souligne l'absence de ces zones humides dans les documents graphiques du PLU.*

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

## ► 9 – Examen du projet de PLU arrêté de Jambville

Porteur de projet présent :

Mme Julie DESMARES, chargée de mission PLU, communauté urbaine GPSeO.

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

L'objectif communal pour les 10 années à venir est de réaliser entre 20 et 25 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, sans consommation d'espace agricole ou forestier.

Sur l'OAP1 de 3 300 m<sup>2</sup>, il est prévu la construction de 2 à 4 logements sur 1 500 m<sup>2</sup> et le maintien d'un espace paysager. Sur l'OAP 3 de 9 000 m<sup>2</sup>, il est prévu la construction de 10 à 12 logements. L'OAP2 est programmée pour permettre la préservation des espaces paysagers et la valorisation des patrimoines.

La CDPENAF regrette la très faible densité prévue sur les secteurs d'urbanisation.

Concernant le plan de zonage, la commission est défavorable au maintien en zone 2AU d'une parcelle agricole de 0,90 ha. En l'absence de projet, la commission demande de supprimer cette réserve foncière située en extension.

La commission remarque le classement en zone Np d'une parcelle agricole de 7,50 ha, le classement en zone Ap d'un secteur agricole de 68,80 ha et le classement en zone N d'environ 28 ha agricoles. Elle demande le reclassement en zone A de tous ces espaces, conformément à l'utilisation agricole des sols. Le représentant de la commune précise que le zonage a été défini en compatibilité avec le plan de charte du PNR du Vexin Français.

La commission remarque le classement en « éléments de paysage et d'intérêt écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) » de 2 parcelles agricoles au Sud de la commune. Le représentant de la commune n'a pas d'information complémentaire sur ce classement.

En outre, la commission 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 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 remercie le 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 d'apporter des prescriptions de densification suffisantes sur les OAP 1 et 3 de l'ordre de 20 logements/ha.*
- 2) *La CDPENAF est défavorable au classement en zone 2AU d'une parcelle agricole de 0,90 ha. Aucun projet n'étant programmé sur ce secteur, déjà NA au POS, la CDPENAF demande son reclassement en zone A conformément à son usage agricole.*
- 3) *La CDPENAF remarque d'une part, le classement en zone Np d'une parcelle agricole exploitée de 7,50 ha et*



*d'autre part, le classement en zone Ap de 68,80 ha d'espaces agricoles à l'Est du bourg. Elle demande leur reclassement en zone A, conformément à l'usage agricole du sol, et précise que ce zonage n'empêche pas le respect des réglementations liées aux enjeux environnementaux.*

- 4) *La CDPENAF note également le classement en zone N d'environ 28 ha de surfaces agricoles et demande leur reclassement en zone A, conformément à l'usage agricole du sol.*
- 5) *La CDPENAF demande que les sièges d'exploitations agricoles, indûment localisés en zones N et Ap, soient classés en zone A.*
- 6) *La CDPENAF s'interroge sur le classement en « éléments de paysage et d'intérêt écologique (L151-23) » de deux parcelles agricoles exploitées au Sud de la commune. À défaut de justification, elle demande le retrait de ce classement.*
- 7) *La CDPENAF rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides quelles que soient leurs étendues et des milieux forestiers. Elle souligne l'absence de cartographie dans les documents graphiques du PLU des zones humides et de la lisière dont la protection doit être garantie.*
- 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, 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.

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

M. FLAHAUT rappelle que la prochaine réunion se déroulera le vendredi 28 avril à 13h30.

Il remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h30.

L'adjoint au directeur départemental des territoires

  
Stéphane FLAHAUT