



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 28 AVRIL 2017

Le 28 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 13/04/2017,
- Examen du projet de PLU arrêté de Chapet,
- Examen du projet de PLU arrêté de Fontenay Saint Père,
- Examen du projet de PLU arrêté de Lainville en Vexin,
- Examen du projet de PLU arrêté de Montchauvet,
- Examen du projet de PLU arrêté de Blaru,
- Examen du projet de PLU arrêté de Saint-Rémy-lès-Chevreuse,
- Examen du projet de PLU arrêté de Gambaiseuil (sous SCOT Sud Yvelines),
- Examen du projet de PLU arrêté de Bullion (sous SCOT Sud Yvelines),
- Présentation des permis de construire.

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,
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- 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. 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 »,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,
- 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. Ludovic DE MIRIBEL, de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Confédération des experts fonciers d'Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Thierry NIGON, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Pascale DEVIGNES, 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 :

- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel sur Seine, désigné par l'Union des Maires des Yvelines (mandat donné à M. LEMARIE),
- M. Alexandre RUECHE, président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France.

M. LEMARIE accepte le mandat qui lui a été donné.

M. FLAHAUT remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 13 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 1 mandat accepté, le quorum est atteint.

➤ **1 – Validation du PV de la réunion du 13/04/2017**

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 13/04/2017 est validé.

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

Porteurs de projet présents :

M. Jean-Louis FRAN CART, maire de Chapet,

M. Daniel MOLINA, adjoint au maire,

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

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

La commune est concernée par un périmètre de ZAD OIN Seine Aval et par une pastille d'urbanisation nouvelle de 25 ha au SDRIF.

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique de +1,28 %/an, ce qui conduira à accueillir environ 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (INSEE 2012 = 1 209 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 140 nouveaux logements, dans le tissu urbain existant et sur le secteur du Mitan, et programme 2 OAP.

L'OAP1 « Château de Bazincourt » est destinée à l'aménagement du secteur d'activités médicales et paramédicales et ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

L'OAP2 « quartier du Mitan » d'une superficie de 16 ha comprend un espace agricole de 14 ha. L'aménagement est découpé en 3 secteurs : 5 ha destinés à l'accueil de 100 logements, 2 ha destinés à l'aménagement d'un équipement public ouvert et 9 ha destinés à des projets d'agriculture périurbaine innovants.

Les représentants de la commune complètent en précisant que les objectifs sur la ZAC du Mitan ont été réduits par rapport au POS et qu'une étude était en cours pour adapter le projet d'aménagement.

La commission remarque que la densité de logements prévue sur le secteur de 5 ha ne respecte pas les prescriptions du SDRIF de 35 logts/ha minimum.

Elle s'interroge sur le secteur d'agriculture innovante situé sur 9 ha de parcelles actuellement en céréales.

Les représentants de la commune expliquent que le projet n'est pas encore défini. L'objectif recherché est de valoriser l'agriculture présente, en associant les agriculteurs aux réflexions. Ce secteur agricole sera reclassé en zone A lors de l'approbation du PLU.

Concernant l'aménagement d'un équipement public sur 2 ha, ils précisent qu'il s'agira d'un équipement de loisir de type city-stade.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 3 ha de surfaces agricoles situés au Sud de l'A13 sont classés en zone N et demande leur reclassement en zone A conformément à l'utilisation agricole des sols.

Les représentants de la commune précisent qu'il s'agit d'un bassin tampon du ru d'Orgeval.

M. FLAHAUT remercie les porteurs 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 limitation des extensions sur les espaces agricoles de ce projet de PLU concerné par un périmètre de ZAD. Elle ajoute toutefois qu'une économie d'espace plus grande restait encore possible.*
- 2) *La CDPENAF s'inquiète de la répartition entre secteurs constructibles et secteurs agricoles ou naturels de l'OAP2 (quartier du Mitan). Elle demande que l'étude en cours sur le périmètre rationalise l'utilisation des espaces :*
 - *en prévoyant une urbanisation continue avec l'existant et une densification suffisante (minimum 35 logts/ha conformément au SDRIF) sur les secteurs destinés à la création de logements afin que le maximum de terres soit rendu à l'agriculture,*
 - *en optimisant le projet d'espace de loisir programmé sur 2 ha, ce qui paraît excessif,*
 - *en consultant les agriculteurs concernés pour définir avec eux l'avenir de ce secteur agricole et en explicitant la nature des projets d'agriculture périurbaine innovants envisagés dans le projet.*
- 3) *La CDPENAF demande le classement en zone A des parcelles agricoles situées au Sud de l'A13 (environ 3 ha) conformément à leur usage agricole.*
- 4) *La CDPENAF recommande qu'une étude préalable à tout aménagement soit réalisée sur l'OAP « Château de Bazincourt » pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précises des zones humides potentielles (classe 3).*
- 5) *La CDPENAF remarque que le PLU ne respecte pas la délimitation du massif boisé à l'Est de la commune ainsi que le tracé de la lisière.*
- 6) *Concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser 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.

➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Fontenay Saint Père

Porteur de projet présent :

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

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

La commune se fixe pour objectif de respecter les objectifs du PLHi (4 logements/an entre 2015 et 2020) et de respecter la charte du PNR du Vexin Français en limitant notamment l'hypothèse de croissance démographique à 0,75 %/an maximum.

Pour cela, le projet prévoit l'ouverture d'une OAP « Rue de l'ancienne mairie et rue du Moulin » sur une parcelle agricole de 0,92 ha, la densité prévue est de 15 logements/ha.

Le débat s'oriente sur l'examen d'autres possibilités de densification dans le tissu urbain existant. Le représentant de la commune précise que la commune souhaite limiter au maximum les extensions et que ce secteur en OAP a été choisi car déjà zoné UHb au POS.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque qu'environ 361 ha de surfaces agricoles sont classés en zone Ap inconstructible et qu'environ 24 ha sont classés en zone N au projet de PLU.

Le représentant de la commune indique que le zonage prend en compte les cônes de vue déterminés par le PNR du Vexin Français et les risques de ruissellement sur les zones de coteaux.

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 de l'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 sur l'OAP (de l'ordre de 20 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.
- 3) La CDPENAF est défavorable à l'étendue de la zone Ap inconstructible sur 361 ha. Cette restriction empêche le bon fonctionnement des exploitations et ne permet pas d'envisager l'installation de nouvelles activités. La commission s'interroge sur la justification des cônes de vue du PADD et demande à minima le reclassement en zone A de tous les espaces agricoles situés en dehors de ces cônes de vue et des zones de ruissellement.
- 4) La CDPENAF est défavorable au classement en zone N d'environ 24 ha de surfaces agricoles et demande leur reclassement en zone A, conformément à l'usage actuel du sol.
- 5) La CDPENAF demande que le règlement de la zone A reprenne la rédaction de l'article R151-23 du code de l'urbanisme et autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. En outre, elle demande de clarifier les paragraphes concernant le changement de destination des bâtiments agricoles et les possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation.
- 6) 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 telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 7) La CDPENAF remarque l'absence de cartographie des zones humides dans les documents graphiques du PLU. Elle rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides.

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

➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de Lainville en Vexin

Porteur de projet présent :

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

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est d'obtenir une croissance démographique de 0,74 %/an pour atteindre une population de 950 habitants, ce qui conduira à construire 3 à 4 logements par an sur 15 ans. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements dans le tissu existant et sur 2 OAP.

L'OAP sur « les serres » (12 800 m²) est destinée à la construction d'environ une dizaine de maisons et ne consomme pas d'espace agricole, naturel ou forestier. L'OAP « site Crussol » est située sur 1,70 ha de surface agricole et est destinée à une opération d'ensemble de type écoquartier. La densité de cette opération n'est pas précisée.

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.

La représentante de la commune précise que les contraintes liées au relief et à la protection des paysages limitent les possibilités de densification des OAP. Un objectif de 30 logts/ha environ est envisagé sur l'OAP2. Concernant la trame bâtie, des possibilités de divisions parcellaires sont offertes dans les lotissements, en revanche la commune souhaite préserver le vieux bourg en limitant la constructibilité.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque le classement en zone N de zones construites sur les hameaux. Le représentant de la commune indique que la commune ne souhaite pas d'extension urbaine sur les hameaux.

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 :

La CDPENAF rend un avis défavorable sur ce projet de PLU et demande la prise en compte des points suivants :

- 1) La CDPENAF est défavorable à l'OAP sur le « Site Crussol » qui consomme 1,70 ha de terres agricoles exploitées sans que sa nécessité ne soit démontrée et qui n'affiche aucune prescription de densité. Elle demande le classement de cet espace agricole en zonage A.
- 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. Elle déplore notamment :
 - que les dispositions applicables à la zone UR2 « habitats diffus », zone constructible la plus répandue de la commune, n'ouvre pas de réelles possibilités de densification (emprise au sol maximale de 25 %, hauteur des constructions R+C),
 - que des zones déjà construites soient classées en zone N, ce qui empêche toute densification.
- 3) La CDPENAF demande de compléter l'OAP sur « les serres » avec des prescriptions de densification satisfaisantes (de l'ordre de 20 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale du site. Ce projet étant situé en zone UR2, elle rappelle que l'effort de densification demandé devra être traduit dans le règlement.
- 4) La CDPENAF rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides.
- 5) Concernant le plan de zonage, la CDPENAF demande de justifier la délimitation de la zone Ap ainsi que le classement de nombreux sites en « espaces paysagers remarquables ».
- 6) La CDPENAF relève que certains secteurs en EBC ne sont pas justifiés, car ils ne font pas partis d'un massif de plus de 100 ha.
- 7) Concernant le règlement de la zone A, la CDPENAF demande une rédaction au plus près de l'article R151-23 du code de l'urbanisme. Elle précise que la SMA est insuffisante pour « définir les exploitations agricoles » et suggère de citer soit l'arrêté IDF-2016-06-21-064 relatif au schéma directeur régional des exploitations agricoles d'Île-de-France, soit l'activité minimale d'assujettissement (AMA) qui englobe également des critères de temps de travail et de revenus professionnels.
- 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 les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. La CDPENAF suggère de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m² maximum.

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

➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Montchauvet

Porteurs de projet présents :

- M. Georges DUVAL, maire de Montchauvet,
- M. Olivier MAUPU, bureau d'étude Espace Ville.

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique de +0,75 %/an, ce qui conduira à accueillir 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (INSEE 2013 = 271 habitants). Pour cela, la commune prévoit la construction de 15 nouveaux logements dans le tissu urbain en réhabilitant des bâtis anciens (3 OAP programmées) et en extension sur une parcelle agricole de 5 000 m² (OAP 4) « rue de la porte de Bretagne ».

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.

Les porteurs de projet indiquent que les possibilités dans le tissu urbain existant sont limitées aux initiatives des propriétaires privés. La localisation du site d'extension « rue de la porte de Bretagne » a été choisi au regard des nombreuses contraintes liées au relief et aux zones inondables sur la commune.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque le classement en zone N d'environ 110 ha de surfaces agricoles et demande leur reclassement en zone A.

Les porteurs de projet expliquent que le zonage délimite les vallées situées entre les deux rus. La commune souhaite protéger la qualité paysagère du site.

M. FLAHAUT remercie les porteurs 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 apprécie l'effort de reconversion de bâtiments anciens en logements.*
- 2) *La CDPENAF remarque que toutes les dents creuses ne sont pas mobilisées. Elle demande un effort de densification supplémentaire du tissu urbain existant qui offre toutes les possibilités d'atteindre les objectifs du projet de PLU.*
- 3) *La CDPENAF demande d'apporter des prescriptions de densification satisfaisantes sur l'OAP4 (de l'ordre de 20 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées (environ 0,50 ha agricole). En outre, elle constate une incohérence entre le périmètre d'espace paysager à protéger repéré sur le plan de zonage en zone AURd et le projet d'OAP. Enfin, elle rappelle les enjeux liés à la préservation des milieux naturels attachés aux zones humides (zones humides potentielles de classe 3 sur ce site).*
- 4) *La CDPENAF est défavorable à l'OAP5 située dans la lisière du massif boisé de plus de 100 ha.*
- 5) *La CDPENAF remarque que le plan de zonage n'est pas conforme à l'utilisation des sols : environ 110 ha de surfaces agricoles sont classés en zone N. La CDPENAF demande leur classement en zone A conformément à leur usage agricole actuel.*
- 6) *La CDPENAF remarque que le règlement de la zone A n'est pas conforme à l'article R151-23 du code de l'urbanisme et demande sa correction.*
- 7) *La CDPENAF prend acte du STECAL Na.*
- 8) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone N, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.*

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

➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté de Blaru

Porteurs de projet présents :

Mme Joëlle ROLLIN, maire de Blaru,

M. Philippe AVICE, bureau d'étude AVICE.

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

L'objectif communal au cours des 15 prochaines années est d'augmenter la population selon un rythme de croissance d'environ 1,2 % par an, en créant au moins 96 logements dans l'enveloppe urbaine existante, en favorisant le changement de destination des bâtiments existants et la construction dans les dents creuses. La densité minimale est fixée à 20 logements/ha.

Les représentants de la commune complètent en indiquant qu'il existe seize hameaux différents à Blaru sur lesquels l'assainissement est collectif, à l'exception du hameau des Métréaux. Deux captages sont situés dans le bourg, le projet de la commune a été construit au regard des contraintes existantes.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant et des OAP. La commission remarque en particulier que le zonage Uj empêche les divisions parcellaires et que l'OAP 6 impacte une parcelle agricole exploitée.

Les représentants de la commune expliquent vouloir protéger les fonds de jardin. L'OAP 6 a été choisi pour permettre la continuité du front bâti dans le hameau, sa mobilisation pourra toutefois être rediscutée.

Concernant le plan de zonage, la commission s'interroge sur la justification du zonage Ap inconstructible.

Les représentants de la commune indiquent vouloir préserver les vues paysagères au sein de la commune et aux abords de l'autoroute l'A13.

M. FLAHAUT remercie les porteurs 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 l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet.*
- 2) *Cependant, elle remarque le classement en Uj des fonds de parcelles urbanisées où seule la construction d'annexes est autorisée. Afin de garantir des conditions optimales de densification, la CDPENAF demande le retrait du zonage Uj et le classement en zone Ub des parcelles concernées.*
- 3) *La CDPENAF remarque que l'OAP sur Le Chênet est située sur des parcelles agricoles exploitées et demande d'éviter cette consommation, compte tenu des nombreuses possibilités disponibles dans ce projet.*
- 4) *La CDPENAF est défavorable aux zones Ap inconstructibles et demande le reclassement des espaces concernés en zone Aa afin de ne pas empêcher le bon fonctionnement des exploitations et l'installation de nouvelles activités agricoles.*
- 5) *La CDPENAF demande qu'une étude préalable à tout aménagement soit réalisée sur l'OAP « sud bourg » pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précises des zones humides potentielles (classe 3).*
- 6) *Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones Ah et Nh, la CDPENAF prend acte des conditions fixées. Elle conseille toutefois de limiter la surface de plancher après travaux à 200 m².*

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

➤ 7 – Examen du projet de PLU arrêté de Saint-Rémy lès Chevreuse

Porteurs de projet présents :

Mme ROBIC, maire adjointe, déléguée à l'environnement,

Mme MOLENAT, directrice des services techniques et de l'aménagement.

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal à l'horizon 2030 est d'obtenir un développement modéré de la population (à minima 50 logements par an). Pour cela, la commune prévoit la construction d'environ 250 nouveaux logements et programme une OAP en centre-ville.

La commission constate la présence d'une zone humide de classe 2 sur l'OAP.

Les représentantes de la commune expliquent que le projet évitera la consommation de cette zone humide.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque le classement en zone N de 32 ha de surfaces agricoles.

Les représentantes de la commune indiquent qu'il s'agit de prairies pâturées zonées ND au POS. La commune a reconduit le zonage naturel, préconisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, pour éviter toute construction sur ces secteurs. La commission précise qu'aucune construction ne sera possible sur ces secteurs inondables, le classement en zone A de tous les espaces agricoles permet la reconnaissance de l'activité agricole présente.

Les représentantes de la commune ajoutent que la commune souhaite préserver ses espaces naturels et agricoles, un projet de ZAP est en cours d'étude sur la plaine de Chevincourt.

M. FLAHAUT remercie les porteurs 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 constate la délimitation d'un nouveau STECAL S3 sur le secteur de « Maison Blanche » et demande que l'emprise au sol maximale des constructions soit augmentée pour garantir une utilisation optimale des parcelles consommées.
- 2) La CDPENAF constate que l'OAP « centre-ville » comprend une zone humide de classe 2 (c'est-à-dire avérée) et demande que le projet évite cette consommation.
- 3) La CDPENAF remarque qu'environ 32 ha de surfaces agricoles situées à l'Ouest et à l'Est du bourg sont classées en zone N. Elle demande leur classement en zone A conformément à leur usage agricole. En outre, elle demande le reclassement en zone N des espaces boisés zonés A.
- 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 les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. En outre, la commission suggère de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m².
- 5) La CDPENAF remarque que le PLU ne respecte pas la délimitation du massif boisé ainsi que le tracé de la lisière.

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

➤ 8 – Examen du projet de PLU arrêté de Gambaiseuil (sous SCOT Sud Yvelines)

La commune de Gambaiseuil étant sous SCOT Sud Yvelines l'examen de la CDPENAF est limité à la délimitation de nouveaux STECAL et à l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Mme DEVIGNES indique qu'il n'y a pas de nouveau STECAL dans ce projet de PLU.

Le règlement autorise les extensions des bâtiments d'habitation existants en zones Aa et N dans la limite de 50 m² de surface de plancher en continuité de l'existant.

Les annexes sont autorisées en zone A et limitées à 2 par habitation, habitations elles-mêmes limitées à 2 par exploitation. En zone N, elles sont limitées à 30 m² de surface de plancher et à 5 mètres de hauteur.

La commission remarque que la zone d'implantation et les conditions de hauteur n'ont pas été précisées notamment en zone A, ce qui n'est pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

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 Gambaiseuil étant sous SCOT Sud Yvelines, la CDPENAF est consultée uniquement au titre de l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- 1) Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones Aa et N, la CDPENAF demande que le règlement soit complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 2) La CDPENAF demande de reprendre la rédaction de l'article A2 du règlement au plus près de l'article R151-23 du code de l'urbanisme et de n'autoriser qu'une seule annexe par habitation existante.
- 3) La CDPENAF suggère de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m².

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

➤ 9 – Examen du projet de PLU arrêté de Bullion (sous SCOT Sud Yvelines)

La commune de Bullion étant sous SCOT Sud Yvelines l'examen de la CDPENAF est limité à la délimitation de nouveaux STECAL et à l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Mme DEVIGNES présente les sous-zonages Nr, Nu et Ng où sont autorisés les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants :

- Nr (Ronqueux) = construction ou activité liée au centre de séminaire, hôtellerie, restauration, possibilité d'extension de 30 % de l'existant et 2 bâtiments de 150 m² chacun.
- Nu (maison d'Ulysse) = construction ou activité liée à l'accueil d'adultes autistes, possibilité d'extension de 20 % de l'existant et 2 bâtiments de 50 m² chacun.
- Ng (gué d'Aulne) = construction ou activité liée à l'élevage d'équidés, possibilité d'extension de 20 % de l'existant et 2 bâtiments de 1 000 m² chacun.

Mme DEVIGNES ajoute que le règlement autorise également l'extension de 20 % d'emprise au sol et les annexes des bâtiments d'habitation en zone A. La superficie des piscines est limitée à 100 m² et la hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

La commission remarque que toutes les conditions définies à l'article L151-12 du code de l'urbanisme ne sont pas précisées pour chaque zone et demande que le règlement soit complété.

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 Bullion 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 et au titre de l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- 1) *La CDPENAF prend acte de la délimitation des secteurs Nr, Ng et Nu.*
- 2) *Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A, N, Nr, Ng et Nu, la CDPENAF demande que le règlement soit complété pour préciser, dans chaque secteur, toutes les conditions prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme (zone d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité).*
- 3) *La CDPENAF suggère de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m².*

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

➤ 10 – Présentation des permis de construire

Mme HERTZOG présente les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sur la demande de permis de construire n° 078 346 17 M0002 déposée sur la commune de Longnes et qui concerne la construction d'un hangar et d'une maison d'habitation, la commission rend un avis favorable.

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

Considérant que le PLU arrêté prévoit le classement de cet espace en zone agricole,

Considérant que l'article R 151-23 du code de l'urbanisme indique que sont seules autorisées en zone agricole : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements publics »,

Considérant que la demande de construction d'une habitation et d'un hangar de Monsieur HENRY s'inscrit dans son projet d'installation en tant que jeune agriculteur à titre principal et qu'il a présenté un projet de diversification, la CDPENAF émet un avis favorable au projet.

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

Sur la demande de permis de construire n° 078 321 17 T0020 déposée sur la commune de Jouars-Pontchartrain et qui concerne le changement de destination d'un bâtiment existant en résidence de logements, la commission rend un avis favorable.

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

Considérant que le projet est situé sur un corps de ferme repéré au plan de zonage du PLU de la commune de Jouars-Ponchartrain au titre de l'article L123-3-1 et du R123- 12 du code de l'urbanisme autorisant le changement de destination,

La commission émet un avis favorable au projet.

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

Sur la demande de certificat d'urbanisme n° 078 120 17 C0008 déposée sur la commune de Bullion et qui concerne la construction d'un relai de radiotéléphonie, la commission rend un avis favorable.

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 sur le 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.

Sur la demande de permis de construire n° 078 048 17 M0003 déposée sur la commune de Bazainville et qui concerne la construction de serres agricoles, la commission rend un avis favorable.

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

La CDPENAF prend acte que le demandeur, monsieur VANHALST Jeffrey s'est installé en tant que jeune agriculteur en production céréalière (grandes cultures) en janvier 2013 et a récemment demandé la modification de son dossier d'installation dans le cadre d'un projet de diversification en maraîchage.

Elle note que le projet d'installation des 4 serres « chapelles » est nécessaire au développement de son projet de diversification.

C'est pourquoi, la commission émet un avis favorable au projet sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Elle suggère en particulier d'implanter une haie bocagère composée d'essences locales pour limiter l'impact paysager depuis Maulette et Houdan.

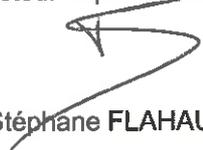
Cet avis est adopté par la commission à l'unanimité.

➤ 10 – Points divers et clôture de la séance

La prochaine réunion de la CDPENAF est fixée au vendredi 30 juin à 14h00. En cas d'afflux important de dossiers, une seconde réunion pourra être programmée le jeudi 15 juin à 14h00.

M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h15.

L'adjoint au directeur départemental des territoires


Stéphane FLAHAUT