

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 29 JUIN 2017

---

Le 29 juin 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. Bruno CINOTTI, directeur départemental des territoires, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de la réunion du 15 juin 2017,
- Modification du règlement intérieur de la commission intégrant les dispositions du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif aux mesures de compensation agricole et l'examen des autorisations d'urbanisme des communes RNU,
- Examen du projet de PLU arrêté de Fontenay le Fleury,
- Examen du projet de PLU arrêté de Saint Lambert des Bois,
- Examen du projet de PLU arrêté de Saint Germain de la Grange,
- Présentation des permis de construire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Avec droit de vote :

- M. Bruno CINOTTI, 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. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel sur Seine, 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. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- 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. Pascal AUBLE, Conseil Départemental des Yvelines,
- 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. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (mandat donné à M. JEAN),
- 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. ROBIN),
- M. Alexandre RUECHE, président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,

- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- M. Michel BEAL, directeur de l'agence territoriale IDF Ouest de l'ONF.

M. JEAN, M. POIROT et M. ROBIN acceptent les mandats qui leur ont été donnés.

M. CINOTTI remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 9 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 3 mandats acceptés, le quorum est atteint.

### ➤ 1 – Validation du PV de la réunion du 15 juin 2017

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 15 juin 2017 est validé.

### ➤ 2 – Modification du règlement intérieur de la commission

M. CINOTTI propose une mise à jour du règlement intérieur afin d'ajouter l'examen par la CDPENAF de l'étude préalable et des mesures de compensation collective agricole prévu par le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016. Après saisine par le maître d'ouvrage, l'avis de la commission est rendu sous 2 mois.

M. CINOTTI ajoute qu'en application des dispositions de la loi ALUR, 70 communes des Yvelines sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017 alors que le département ne comprenait plus aucune commune au RNU depuis 2013. Il explique que les demandes d'autorisation d'urbanisme situées en dehors des espaces urbanisés des communes au RNU sont soumises à avis conforme de la CDPENAF et propose d'ajouter cette mention au règlement. Après saisine par l'autorité compétente de l'état, l'avis de la commission est rendu sous 1 mois.

Les membres de la commission valident les propositions de modification et adoptent le nouveau règlement à l'unanimité.

### ➤ 3 – Examen du projet de PLU arrêté de Fontenay-Le-Fleury

Porteur de projet présent :

- Mme Aurélie GAGET, directrice de l'aménagement et du développement de la ville, mairie de Fontenay-Le-Fleury.

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est de maintenir le rythme de construction moyen à 40 logements par an pour les 10 à 15 prochaines années. Pour cela, la commune programme 4 OAP géographiques dans le tissu urbain existant sans consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une OAP thématique est programmée pour le traitement des lisières agri-urbaines entre la ville et la plaine de Versailles.

La commission souligne l'effort de densification réalisé dans l'enveloppe urbaine. Elle s'interroge sur le classement en zone N\*, non constructible, du hameau des gravières. La représentante de la commune indique que ce classement permet de préserver les paysages de la plaine de Versailles mais n'empêche pas l'évolution du bâti, le règlement autorisant les extensions et annexes des habitations existantes.

M. CINOTTI remercie la représentante de la commune 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 et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante.*
- 2) *Cependant, la CDPENAF remarque qu'aucune densité n'est prescrite sur les OAP géographiques, ce qui n'est pas réglementaire. Afin d'optimiser la densification des zones urbaines et assurer une utilisation optimale des surfaces consommées, la CDPENAF demande un effort de densité de l'ordre de 35 logements/ha sur l'ensemble des projets d'aménagement.*
- 3) *La CDPENAF remarque que sur l'OAP thématique, la lisière en bordure du massif n'est pas représentée et*

*rappelle le principe d'inconstructibilité de cette dernière.*

*La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone N et N\* et est favorable aux conditions fixées dans le règlement.*

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

#### ➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de Saint-Lambert-des-Bois

Porteur de projet présent :

- M. Bernard GUEGUEN, maire de Saint-Lambert-des-Bois,
- Mme Danielle TACYNIAK, adjointe au maire.

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est de permettre la création de 14 logements à l'horizon 2025 en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, la commune programme 3 OAP dans l'enveloppe urbaine.

Pour répondre aux besoins communaux, une quatrième OAP encadre la construction d'une station d'épuration communale. Celle-ci est située sur une prairie de 2,45 ha en partie en ZNIEFF de type 2 et zone humide de classe 3.

Les représentants de la commune indiquent que le site choisi pour la station d'épuration est le plus adapté de la commune pour respecter toutes les distances d'éloignement réglementaires. S'agissant d'une ancienne décharge, le terrain est surélevé ce qui a priori permet de lever le doute sur une éventuelle zone humide.

La commission s'interroge sur la dimension de la station prévue pour 700 habitants alors que la commune ne compte que 448 habitants.

Les représentants de la commune expliquent que l'épuration doit être surdimensionnée pour garantir l'efficacité du système et une utilisation à long terme des équipements. En outre, celle-ci prend en charge également le fonctionnement de l'école, du centre de séminaire et de la source de Saint-Lambert.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que la délimitation de la zone Ap empêche l'éventuelle évolution de l'exploitation agricole de la commune et demande un reclassement en zone A de ses abords.

Les représentants de la commune sont favorables à une correction du plan de zonage.

En outre, la commission demande des ajustements sur le règlement des zones U, A et N pour une bonne prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux.

Les représentants de la commune prennent acte des remarques.

M. CINOTTI 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 et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante. Cependant, afin d'assurer une utilisation optimale des surfaces consommées, la CDPENAF demande d'envisager des densités de l'ordre de 20 logements/ha sur les OAP à caractère urbain.*
- 2) *La CDPENAF remarque que la frange Nord-Est de l'OAP Centre bourg est située en zone humide de classe 3 (potentielle) sur 400 m<sup>2</sup> environ et en ZNIEFF de type 2. La CDPENAF demande d'éviter sa consommation ou, à minima, de procéder avant toute construction à une étude de caractérisation des zones humides permettant de s'assurer du caractère humide ou non du secteur.*
- 3) *Concernant le projet de création de la station d'épuration, la CDPENAF constate la localisation sur une parcelle agricole, en totalité en ZNIEFF de type 2 et en partie en prairie humide. Afin de préserver les espaces naturels, la commission demande que la consommation liée à l'épuration en zonage 1AUe soit réduite au strict nécessaire et que les surfaces non utilisées soit maintenues en zonage N (ex.NDb au POS).*
- 4) *Concernant la zone Ap « champ garnier » la CDPENAF demande que la prairie en bordure du bâti soit reclassée en zone A pour permettre d'éventuelles extensions qui seraient nécessaires à l'exploitation*

agricole.

- 5) *Concernant le règlement de la zone N, la CDPENAF demande que la distance d'implantation des constructions à 50 mètres de la lisière forestière soit respectée.*
- 6) *Dans le règlement des zones U et N, la CDPENAF demande de respecter la bande d'inconstructibilité de 25 mètres de part et d'autre du Rhodon.*
- 7) *La CDPENAF préconise en zone A que les constructions à usage d'habitation soient dissociées des bâtiments à usage professionnel.*
- 8) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF demande de respecter la représentation de la lisière forestière.*
- 9) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N et suggère de limiter la surface totale après travaux à 200 m<sup>2</sup>.*

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

## ➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de Saint-Germain-de-la-Grange

Porteur de projet présent :

– M. Bertrand HAUET, maire de Saint-Germain-de-la-Grange.

Mme DEVIGNES présente un diaporama résumant le projet de PLU.

L'objectif communal est de construire environ 80 logements d'ici 2030. Pour cela, la commune prévoit des constructions dans le tissu urbain existant (comprenant une OAP en zone UAa) et une zone d'extension urbaine UBa à l'Est du bourg.

Le débat s'oriente autour des moyens de densification optimale du tissu urbain existant. La commission souhaite que tous les efforts de densification soient mis en œuvre pour limiter la consommation d'espace agricole, en évitant notamment l'utilisation de la parcelle agricole cadastrée n°101. Elle remarque que les fonds de parcelles urbanisées sont classés en zone A ce qui empêche les divisions parcellaires et souhaite un reclassement en zone UBa.

Le représentant de la commune indique que le zonage du projet de PLU est cohérent avec le POS et qu'il a été fixé en fonction des réseaux et de l'accessibilité.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque le classement en espace boisé classé d'une parcelle agricole d'1,35 ha en jachère et demande la suppression de ce classement.

M. CINOTTI 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 souligne et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante. Elle préconise une densité globale de 20 logts/ha en densification de l'existant.*
- 2) *Cependant, la CDPENAF s'interroge sur l'extension de la zone UBa sur des parcelles agricoles le long de la rue de Plaisir. Elle demande de reclasser les fonds de parcelles urbanisées (ex NA au POS) en zone UBa et de reclasser en zone A la partie agricole cadastrée n° 101. En outre, la commission préconise de programmer une utilisation dense du secteur « Les Foulons » (densité visée de 20 logts/ha environ).*
- 3) *La CDPENAF est défavorable au classement en espace boisé classé d'une parcelle agricole d'1,35 ha à l'Est du quartier « Chatrons » et demande sa suppression.*
- 4) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation existantes en zone A.*

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

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

Mme HERTZOG présente les autorisations d'urbanisme reçues pour avis de la CDPENAF.

La demande de permis de construire n° 078 077 17 C0009 déposée sur la commune de La Boissière-Ecole concerne l'installation d'un pylône treillis de 25 mètres destiné à la téléphonie dans une zone technique existante.

La commission prend acte du projet et 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,*

*Considérant la bonne insertion paysagère du projet,*

**La commission émet un avis favorable au projet.**

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

Concernant la demande de certificat d'urbanisme n° 078 077 17 C0012 déposée sur la commune de La Boissière-Ecole pour la construction d'un bâtiment d'environ 85 m<sup>2</sup> destiné à remiser des voitures de collection, la commission considère que la nécessité à l'exploitation agricole n'est pas démontrée.

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

*Considérant que l'article L 111-3 du code de l'urbanisme « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».*

*Considérant de plus, que le projet n'est pas lié à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs et n'apparaît pas comme une construction autorisée au titre des points 1° à 4° de l'article L111-4 du même code de l'urbanisme,*

**La commission émet un avis défavorable au projet.**

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

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

La prochaine réunion de la CDPENAF est fixée au jeudi 14 septembre 2017 à 14h00.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 17h00.

Le directeur départemental des territoires

  
Bruno CINOTTI