



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 5 OCTOBRE 2017

---

Le 5 octobre 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 14 septembre 2017,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Boinvilliers,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Bennecourt,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Gressey,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Flexanville,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Goupillières,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune d'Auteuil le Roi,
- Examen de la déclaration de projet « Campus PSG » pour mise en compatibilité du PLU de Poissy,
- Examen du projet de révision allégée du PLU d'Epône,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune d'Herbeville (sous SCOT Gally Mauldre),
- 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,
- 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. 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,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association CORIF,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,
- M. Marc BEATRIX, représentant le 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,
- Mme Nina FERNANDEZ, représentant l'établissement public foncier d'Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Thierry NIGON, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- M. Timothée HAQUET, 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. ROBIN),
- M. Thierry JEAN, représentant le président de la Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Île-de-France (mandat donné à M. LECOQ),
- M. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Alexandre RUECHE, président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Nicolas TINET, représentant le réseau AMAP d'Île-de-France,
- M. Jérôme MORIN, représentant la SAFER Île-de-France,
- M. Michel BEAL, directeur de l'agence territoriale IDF Ouest de l'ONF.

M. ROBIN et M. LECOQ 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 2 mandats acceptés, le quorum est atteint.

➤ **1 – Validation du PV de la réunion du 14 septembre 2017**

Aucune remarque n'étant formulée, le PV de la réunion du 14 septembre 2017 est validé.

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

Porteur de projet présent : M. Jacques NEDELLEC (adjoint au maire)

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique d'environ 1 %/an pour les 10 prochaines années. Pour cela, la commune prévoit la construction de 20 à 25 logements dans le tissu urbain existant et sur 2 OAP.

L'OAP 1 programme la construction de 4 logements minimum sur un terrain d'environ 4000 m<sup>2</sup> à proximité de la salle polyvalente.

La commission souligne la faible densité de ce projet.

Le représentant de la commune indique que l'objectif sera plutôt de 8 logements. Ce secteur a été choisi en raison de sa localisation dans le bourg et de son raccordement aux réseaux existants.

L'OAP2 programme la reconversion d'une ancienne ferme à l'entrée du bourg à destination d'activités et d'habitat (une dizaine de logements).

Le représentant de la commune précise qu'il s'agit d'un ancien centre équestre à l'abandon. Il indique que le projet sera contenu dans l'existant, seule une nouvelle voie traversant la prairie sera construite pour l'accessibilité du site.

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 souligne et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante.*
- 2) *Cependant, afin d'optimiser la préservation des espaces agricoles et naturels, la CDPENAF demande d'augmenter les objectifs de construction de logements dans les dents creuses et sur l'OAP2, et de retirer l'OAP1 qui consomme des surfaces sans justification programmatique.*
- 3) *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 condition de hauteur des annexes. La commission préconise de limiter cette possibilité à 3,50 mètres à la gouttière.*

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

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

Porteur de projet présent : M. Didier DUMONT (maire)

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique de l'ordre de 0,41 %/an entre 2012 et 2027, soit accueillir environ 100 habitants supplémentaires. Pour cela, la commune prévoit la construction d'environ 80 logements dans le tissu urbain existant et en extension programmée par l'OAP1.

Le représentant de la commune indique que la commune étant contrainte entre le plateau agricole et la Seine en contrebas, les choix d'urbanisation ont été étudiés dans un souci de préservation des espaces naturels et de maintien de la qualité de vie.

L'OAP1 située « rue de la Merville » prévoit la création de logements sur 1,50 ha de terres agricoles en jachère avec une densité de 15 logements/ha. Cet espace zoné NC au POS est reclassé en zone AUh au projet de PLU.

La commission souhaite savoir si un recensement des dents creuses a été réalisé et si un effort pour augmenter les densités de construction est envisageable.

Le représentant de la commune répond que l'examen a bien été effectué et que les objectifs du PLU seront atteints en densifiant le tissu urbain et en ouvrant à l'urbanisation l'OAP1. Il indique que les terrains sont raccordés aux réseaux et ajoute que les densités fixées permettent une intégration des nouvelles constructions avec l'existant.

La commission rappelle l'importance de faire évoluer le modèle d'urbanisme pour limiter l'impact du développement urbain.

Concernant le plan de zonage, la commission remarque que les parcelles agricoles en bords de Seine et sur les îles sont classées en zone N.

Le représentant de la commune explique que la commune est concernée par le PPRi de la Seine et que les îles sont susceptibles d'être immergées, ce qui n'empêche pas l'activité agricole. Par ailleurs, il indique que la commune souhaite créer un commerce de proximité pouvant renforcer le lien social entre producteurs et population.

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 à l'OAP « Rue de la Merville » et demande la mobilisation des dents creuses afin de favoriser la préservation des espaces agricoles. En outre, elle demande que le règlement des zones U permette la densification optimale du tissu urbain existant.*
- 2) *La CDPENAF s'interroge sur l'existence de l'emplacement réservé ER3 destiné à un secteur commercial alors que d'autres commerces existent à proximité.*
- 3) *En raison des enjeux liés à la préservation des milieux naturels et le rôle des zones humides dans la prévention des risques inondation, la CDPENAF recommande qu'une étude de caractérisation de zone humide préalable soit réalisée sur l'OAP 2 (centre Bourg) située en zone humide de classe 3.*
- 4) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF remarque que les parcelles agricoles situées sur les îles et sur les bords de Seine sont classées en zone N et demande leur reclassement en zone A conformément à leur usage agricole actuel.*
- 5) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, à l'exclusion des zones N situées au sein du massif. La CDPENAF suggère de limiter la surface après travaux à 200 m<sup>2</sup>.*

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

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

Pas de représentant présent pour la commune de Gressey.

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

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique d'environ 0,7 %/an. Pour cela, la commune prévoit la construction de 3 à 4 logements par an d'ici 2026 dans le tissu urbain existant et en extension programmée par une OAP.

La commission examine le plan de zonage et remarque que plusieurs fonds de parcelles urbanisées sont classés en zone A, ce qui bloque des possibilités de densification du tissu urbain existant. Par ailleurs, la commission remarque que le tissu urbain n'est pas dense et estime que l'effort de densification n'est pas suffisant.

Par conséquent, la commission considère que la consommation d'espace programmée par l'OAP n'est pas justifiée.

Concernant la délimitation d'une nouvelle zone UY sur le hameau de Brunel, la commission n'y est pas favorable et demande le maintien du zonage actuel. Elle rappelle que les parcelles sont en zone agricole au POS, seuls les bâtiments font l'objet d'un sous-zonage NCa.

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 remarque que certains fonds de parcelles urbanisées sont classés en zone A et demande leur reclassement en zone UB conformément à l'usage actuel des sols. Elle rappelle que ces espaces sont de potentielles dents creuses à prendre en compte pour la densification du tissu urbain existant.*
- 2) *Afin de garantir la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF demande la mobilisation prioritaire des dents creuses non agricoles dans le diffus. En outre, elle demande que le règlement des zones U permette leur utilisation optimale.*
- 3) *Compte tenu des points 1) et 2) la CDPENAF est défavorable à l'OAP1 et demande le reclassement en zone A des 0,30 ha de surfaces agricoles.*
- 4) *La CDPENAF demande une réduction de la zone UY située au hameau Brunel, en adéquation avec la zone NCa du POS. Les terres voisines zonées NC au POS doivent être maintenues en zonage A au PLU.*
- 5) *La CDPENAF rappelle les enjeux attachés aux zones humides, quelles que soient leurs étendues. Elle souligne l'absence de cartographie dans les documents graphiques du PLU.*
- 6) *Concernant le plan de zonage, la CDPENAF remarque le classement en zone N de 2 ha en céréales et d'environ 11 ha de prairies situés au Sud du bourg. Elle demande leur maintien en zone A conformément à l'usage agricole du sol.*
- 7) *Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF remarque que les conditions de hauteur des annexes ne sont pas précisées. Elle préconise de les limiter à 3,50 mètres et 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 Flexanville

Pas de représentant présent pour la commune de Flexanville.

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

L'objectif communal pour les 10 prochaines années est d'atteindre une croissance démographique de 0,75 à 1 %/an. Pour cela, le projet prévoit la construction d'environ 6 logements par an dans les dents creuses et sur 3 OAP.

La commission examine le plan de zonage et remarque que plusieurs fonds de parcelles urbanisées sont classés en zone N, Nj ou A, ce qui bloque des possibilités de densification du tissu urbain existant.

Concernant l'OAP1 située en cœur de village, la commission relève la faible densité prescrite, de 12 à 16 logts/ha, et souhaite un effort de densification.

Concernant l'OAP2 « rue de Goupillières », la commission est défavorable à l'extension programmée sur une surface agricole de 0,60 ha. Elle souligne que le tissu urbain est peu dense et considère que les objectifs communaux sont réalisables sans consommation d'espace agricole.

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 s'étonne de l'absence de cohérence du classement des fonds de jardins en N, Nj ou A et rappelle que ces espaces sont de potentielles dents creuses à prendre en compte pour la densification du tissu urbain existant.*
- 2) *La CDPENAF demande un effort de densification sur l'OAP 1 en augmentant les densités prescrites, de l'ordre de 20 logements par hectare, afin d'optimiser l'utilisation des parcelles consommées.*
- 3) *Par conséquent, la CDPENAF est défavorable à l'OAP2 qui programme une extension urbaine sur 0,60 ha de surface agricole exploitée. La commission considère que cette consommation n'est pas justifiée eu égard aux points 1 et 2 du présent avis.*
- 4) *Concernant les possibilités d'installation de piscines en zone A, la CDPENAF demande une mise en conformité du règlement avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les possibilités d'annexes sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation existantes et le règlement doit préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces installations.*
- 5) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et annexes en zone 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.

## ➤ 6 – Examen du projet de PLU arrêté de Goupillières

Pas de représentant pour la commune de Goupillières.

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

L'objectif communal pour les 10 prochaines années est d'atteindre une croissance démographique de 0,75 %/an. Pour cela, le projet prévoit la construction d'environ 1 logement par an en densifiant le tissu urbain existant.

Le projet programme une OAP thématique « préservation et amélioration des franges boisées du bourg ». Son objectif est de valoriser les approches du bourg par la création ou l'amélioration de haies et de bandes boisées.

La commission remarque que ce projet est situé en zone agricole, sur des parcelles exploitées et se prononce défavorablement. Elle précise que le PLU n'a pas vocation à imposer de pratiques agricoles.

Concernant le plan de zonage, la commission s'interroge sur les projets programmés en zone UI et en particulier sur la zone inscrite dans le massif de plus de 100 ha au SDRIF. La commission est défavorable à son urbanisation.

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 souligne et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante.*
- 2) *Concernant l'OAP3 « préservation et amélioration des franges boisées du bourg », la CDPENAF s'interroge sur la localisation prévue en zone agricole et est défavorable à l'implantation de haies ou d'alignements d'arbres sur des parcelles agricoles exploitées.*
- 3) *La CDPENAF s'interroge sur la nature des projets attendus en zones UI. Elle s'oppose à toute urbanisation du secteur UI situé dans le massif tel que défini au SDRIF.*



- 4) *La CDPENAF remarque que deux zones cultivées au sud du bourg sont classées en zone N et demande leur reclassement en zone A conformément à l'usage actuel du sol.*
- 5) *Concernant les possibilités d'installation de piscines en zone A, la CDPENAF demande une mise en conformité du règlement avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les possibilités d'annexes sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation existantes et le règlement doit préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces installations.*
- 6) *La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et annexes en zone N et suggère de limiter la surface totale après travaux à 200 m<sup>2</sup>. Ces extensions ne sont pas envisageables dans le massif.*

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

## ➤ 7 – Examen du projet de PLU arrêté d'Auteuil-le-Roi

Porteurs de projet présents :

Mme Marie-Christine CHAVILLON (maire)  
M. Jean-Luc CAPELLE (adjoint au maire)

M. HAQUET rappelle qu'un premier projet de PLU arrêté le 27/02/2014 a été examiné par la CDCEA le 06/05/2014. La CDCEA avait rendu un avis défavorable sur une OAP prévue au Sud du bourg. M. HAQUET indique que cette OAP a été abandonnée dans ce nouveau projet arrêté, les terres agricoles correspondantes sont classées en zone A.

M. HAQUET présente un diaporama résumant le projet de PLU arrêté le 11/07/2017.

L'objectif communal est d'obtenir un rythme de développement démographique de l'ordre de 1,5 %/an sur 15 ans, pour atteindre une population de 1130 habitants en 2030. Pour cela, la commune prévoit la construction d'environ 90 logements dans le tissu urbain existant et en extension programmée par l'OAP2.

Les représentants de la commune précisent qu'une étude des dents creuses a été réalisée et que le projet est adapté aux objectifs démographiques.

La commission s'interroge sur l'optimisation du tissu urbain existant et remarque notamment les faibles densités prévues sur les OAP.

Les représentants de la commune expliquent qu'un effort a été apporté sur la rédaction du règlement des zones urbaines afin de permettre une meilleure densification. Le choix de limiter les nouvelles constructions à R+C traduit la volonté communale d'intégrer les nouvelles constructions à l'existant en maintenant le caractère rural du village. Par ailleurs, l'objectif de logements sur l'OAP2 est limité par les contraintes d'inconstructibilité liées à l'aqueduc.

La commission entend les explications de la commune mais rappelle l'importance de faire évoluer le modèle d'urbanisme pour limiter l'impact du développement urbain.

Concernant le STECAL1 destiné à « l'implantation d'équipements sportifs modérés », les représentants de la commune précisent que la zone de protection rapprochée de l'aqueduc rend difficile l'urbanisation de ce secteur ce qui conduit à limiter son utilisation à des équipements publics de faible surface.

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 prise en compte de l'avis rendu par la CDCEA le 6 mai 2014 par le retrait de l'OAP au sud du bourg et apprécie l'effort de réhabilitation des anciens corps de ferme existants.*
- 2) *Cependant, la commission constate la faible densité prévue sur les OAP1a et 1b du nouveau projet et demande d'apporter des prescriptions satisfaisantes, de l'ordre de 20 logements/ha.*
- 3) *Compte tenu de la remarque précédente, la commission demande une ouverture différée et phasée de l'OAP2 afin d'éviter l'extension sur la surface agricole exploitée.*
- 4) *La CDPENAF s'interroge sur le STECAL 1 d'environ 0,90 ha agricole, destiné à l'implantation mesurée d'un équipement sportif (en zone A au règlement graphique et en zone N au règlement écrit). Elle demande de justifier la nécessité du projet, à défaut elle propose de retirer ce sous-secteur.*

- 5) *La CDPENAF demande le retrait du classement EBC apposé sur les parcelles agricoles en céréales, cadastrées 41 et 42 au Sud de la commune.*

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

➤ **8 – Examen de la déclaration de projet « Campus PSG » pour mise en compatibilité du PLU de Poissy**

Porteur de projet présent : Mme Sandra BOILAY (chargée de mission, GPSeO).

La représentante de la communauté urbaine souligne l'enjeu quant à l'attractivité que représente l'installation du Campus PSG pour la commune de Poissy et pour la communauté urbaine. Elle explique que le dossier est mené de manière appliquée afin de répondre à toutes les problématiques existantes d'intégration paysagère à la ville de Poissy, d'aménagement, d'accessibilité et de respect de l'environnement. Une révision du PLU de Poissy étant déjà en cours pour l'élaboration du PLU de GPSeO, ce dossier fait l'objet d'une déclaration de projet. Bien qu'il ne soit pas soumis à la procédure de débat public, les porteurs de projet ont fait le choix d'organiser des réunions régulières.

M. HAQUET présente un diaporama résumant le projet d'aménagement du site des terrasses de Poncy.

L'installation du Campus PSG s'étend sur une surface totale de 73,80 ha dont environ 68 ha sont des espaces agricoles et environ 5 ha sont des surfaces déjà artificialisées.

La représentante de la communauté urbaine précise que le projet d'aménagement sera soumis à étude d'impact et à étude préalable agricole. Les 5 exploitants impactés par le projet Campus PSG ont été rencontrés afin de recueillir les premiers éléments de terrain. L'exploitation d'un maraîcher a fait l'objet d'un déplacement sur une autre commune et a bénéficié des aides à la relocalisation.

La commission relève la présence de zones humides et de 2 rus et s'interroge sur la bonne prise en compte de la protection de la ressource en eau et des enjeux environnementaux du site.

La représentante de la communauté urbaine indique que la question fait l'objet d'une procédure unique instruite par les services de l'État. Afin de conserver la vocation paysagère humide, des mesures compensatoires seront engagées. Le projet prévoit de maintenir une frange verte correspondant à des vergers existants afin de travailler l'aspect paysager et le respect du coteau. Par ailleurs, elle précise que les terrains d'entraînement ne seront pas en matière synthétique et resteront des surfaces perméables.

La commission rappelle que les terrasses de Poncy font partie des sites de nidification de la chouette chevêche et que le maintien de la biodiversité doit faire l'objet d'une analyse.

La représentante de la communauté urbaine répond qu'une étude faune et flore est réalisée. Certains vergers seront préservés, mais il ne sera pas possible de maintenir l'ensemble.

Concernant le déplacement de la fourrière, la commission s'inquiète de son futur emplacement et souhaite que cette relocalisation n'occasionne pas de consommation d'espace agricole supplémentaire.

La représentante de la communauté urbaine répond qu'à ce jour le site n'est pas encore déterminé, plusieurs possibilités sont étudiées.

M. FLAHAUT remercie la représentante de la communauté urbaine 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 regrette la consommation importante d'espaces agricoles et naturels de ce projet.*
- 2) *Concernant la consommation des 68 ha agricoles, elle rappelle l'existence avant projet d'activités arboricoles, maraîchères et céréalières et souhaite que l'étude préalable relative à la compensation agricole soit exhaustive.*
- 3) *En outre, elle demande une prise en compte attentive de la protection de la ressource eau et des enjeux environnementaux sur le site. Elle souligne notamment :*
  - *la présence de zones humides et de deux rus (Poncy et Béthemont)*
  - *la présence de sites de nidification de la chouette chevêche.*

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

## ➤ 9 – Examen de la révision allégée du PLU d'Épône

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise a saisi la CDPENAF le 18 septembre 2017 pour avis sur le projet de révision allégée du PLU d'Épône arrêté le 15 décembre 2016.

Constatant l'absence de sujet entrant dans son champ d'intervention, la commission ne rend pas d'avis sur ce dossier.

## ➤ 10 – Examen du projet de PLU arrêté d'Herbeville (sous SCOT Gally-Mauldre)

La commune d'Herbeville étant sous SCOT Gally Mauldre, 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 HERTZOG 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 Ar et Nr dans la limite de 30 % d'emprise au sol sans dépasser 60 m<sup>2</sup>. La hauteur maximale des extensions n'est pas précisée.

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 d'Herbeville étant sous SCOT Gally Mauldre, la CDPENAF est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.*

*Concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation existantes en zones Ar et Nr, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. La commission demande de limiter la hauteur de l'extension à celle de l'existant. En outre, elle préconise de limiter l'emprise au sol totale après travaux à 200 m<sup>2</sup>.*

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

## ➤ 9 – Présentation des permis de construire

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

La commune des Bréviaires étant sous RNU, la demande de permis de construire n° 078 108 17 00002 pour la construction de boxes, sellerie et abri pour chevaux en dehors des zones urbanisées est soumise à avis de la CDPENAF.

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.

La commune de Bazainville étant sous RNU, la demande de permis de construire n° 078 048 17 M0006 pour l'extension d'un local d'activité en dehors des zones urbanisées est soumise à avis de la CDPENAF.



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

*Le projet consiste en une extension de 211 m<sup>2</sup> d'un local d'activité existant de 176 m<sup>2</sup> comprenant une partie de hangar, bureaux et sanitaires à destination de la Pépinière de BAZAINVILLE, exploitée par M.LE PEN.*

*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 que le projet est réalisé en extension d'un bâti existant et n'induit pas de mitage,  
Considérant que l'exploitation de la pépinière de 24 ha est en développement ,  
Considérant que le projet est dédié à une activité professionnelle agricole et ne concerne pas de surface de logement,*

*Considérant que le projet est lié à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs et 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 favorable au projet.**

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

La commune de Bullion étant sous RNU, la déclaration préalable n° 078 120 17 C0020 pour l'extension d'un abri pour animaux en dehors des zones urbanisées est soumise à avis de la CDPENAF.

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 par ailleurs, que le projet est lié à l'exploitation agricole et apparaît comme une construction autorisée au titre des points 1° à 4° de l'article L111-4 du même code de l'urbanisme.*

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

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

La commune de Flexanville étant sous RNU, la demande de permis de construire modificative n° 078 236 17 Y0004 M01 pour la construction d'une habitation en dehors des zones urbanisées est soumise à avis de la CDPENAF.

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 l'avis défavorable émis par le service économie agricole le 13 novembre 2015 sur le permis de construire n° PC 78236Y0004,*

*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.

La communauté de communes Cœur d'Yvelines a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire modificative n° 078 681 14 Y0010 M01 déposée sur la commune de Villiers-le-Mahieu pour la construction de bâtiments techniques destinés au zoo de Thoiry.

M. FLAHAUT précise qu'il s'agit d'une commune en PLU et propose à la commission de s'auto-saisir.

L'auto-saisine est demandée à l'unanimité et l'avis est rédigé par les membres de la commission tel qu'indiqué ci-dessous :

*Le projet consiste en la modification d'un permis de construire accordé en zone A dédié au Parc zoologique de Thoiry concernant des bâtiments techniques et de quarantaine.*

*La CDPENAF constate que le nouveau projet réduit l'emprise initiale et n'induit pas de nouvelle consommation d'espace par rapport au permis de construire initial.*

**Considérant les points ci-dessus, la commission émet un avis favorable au projet.**

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

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

La date de la prochaine réunion de la CDPENAF sera fixée ultérieurement par messagerie électronique.

L'ordre du jour étant épuisé, M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h00.

L'adjoint au directeur départemental des territoires

  
Stéphane FLAHAUT