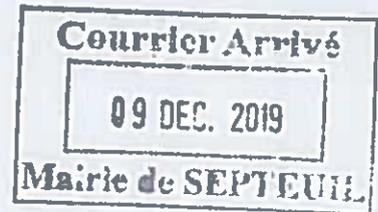




Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES



Direction Départementale des Territoires

Service de l'Économie Agricole

Réf : sea\_20191203\_envoi mairie-SEPTEUIL\_avisPLU  
CDPENAF

P.J. : Avis de la CDPENAF en date du 03 décembre 2019

Affaire suivie par : Julien BERTHOLON 004926  
n° telephone : 01 30 84 33 61  
[julien.bertholon@yvelines.gouv.fr](mailto:julien.bertholon@yvelines.gouv.fr)

Monsieur le Maire

Mairie de Septeuil  
6, place Louis Fouché  
78790 SEPTEUIL

Versailles, le 04 DEC. 2019

Monsieur le Maire,

Le 03 décembre 2019, le projet de la révision du PLU de la commune de Septeuil a été examiné par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF).

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission, adopté à l'unanimité.

Je vous rappelle que ce document doit être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Directrice Départementale des Territoires  
La chef du Service de l'Économie Agricole

Nelly SIMON

**Annexe : Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF**  
(nouvelles dispositions issues de la loi n° 2015-99 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques)

Extrait de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF	
Objet	Annexes à l'habitation
Dispositions préalables	Extension de l'habitation <ul style="list-style-type: none"> <li>• habitation initiale de 60 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>• surface totale de plancher maximum après travaux ≤ 200 m<sup>2</sup> (existant + extension)</li> </ul> à différencier des STECAL= nouvelle zone non construite <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Une seule annexe autorisée par construction existante.</u></li> </ul>
zone d'implantation	inférieure à 20 mètres du bâtiment principal
conditions de hauteur	3,50 mètres à la gouttière <u>et</u> un seul niveau
condition d'emprise, de densité	surface d'emprise au sol limitée à +50 m <sup>2</sup>
sans précision de ces critères dans les règlements de la zone A ou N ou sous-zones, Ah, Nh... la présentation du règlement sera détaillée en séance	



## PRÉFET DES YVELINES

### Projet de PLU de la commune de Septeuil, arrêté le 02 septembre 2019

-----

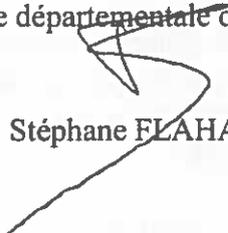
### AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 03 décembre 2019 Adopté à l'unanimité

Commission présidée par monsieur Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice départementale des territoires et représentant monsieur le préfet

- 1) La CDPENAF rappelle l'objectif de densification des zones urbaines existantes avant tout étalement en zone agricole ou naturelle. Elle demande une analyse foncière approfondie, notamment concernant les dents creuses en dehors du centre historique.
- 2) La CDPENAF est défavorable à la consommation d'environ 13 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers permettant une augmentation de l'espace urbanisé supérieur aux préconisations du SDRIF (6,3 hectares). Elle rappelle les objectifs récents incitant à la limitation de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément à l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019.
- 3) La CDPENAF est défavorable à l'OAP « côte Gillon » qui consomme des espaces agricoles et naturels, en partie déclarés à la PAC sans suffisamment de justification quant à la réalité des besoins de développement.
- 4) Concernant l'OAP « champs blancs », la CDPENAF comprend la problématique de la zone artisanale, mais sa configuration dans le PLU n'est pas satisfaisante en l'état, notamment au regard de l'accès qui impose un défrichement et de la forme qui impacte l'exploitation agricole.
- 5) En l'absence de justification paysagère ou environnementale, la CDPENAF est défavorable au zonage Ap qui contraint le développement et l'installation de l'activité agricole.
- 6) La prise en compte globale des massifs de plus de 100 hectares est incorrecte. La CDPENAF demande que les massifs de plus de 100 hectares soient redéfinis en fonction de l'état boisé réel et recouverts d'EBC au titre du SDRIF. Dans le règlement graphique, la lisière des 50 mètres doit être représentée et légendée après le repositionnement des limites correctes du massif.
- 7) La limite des Sites Urbains Constitués (SUC) doit être redéfinie au plus près du bâti existant en reprenant les prescriptions du SDRIF (*espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées*). En effet, il est impossible de définir des SUC sur des massifs de plus de 100 ha et sur des zones non agglomérées.

- 8) La CDPENAF est défavorable aux projets suivants parce qu'ils se situent en l'état, en partie sur des massifs de plus de 100 ha et leur lisière :
- L'installation d'un bâtiment sportif dans le secteur de la Tournelle (UEs) ;
  - L'installation d'équipement sportif dans le secteur du centre de secours et l'évolution de la station d'épuration (UE) ;
  - L'extension de la maison de retraite (UEr) ;
  - L'extension du cimetière (ER1).
- 9) La CDPENAF demande que le STECAL Ne soit supprimé car sa création en lisière n'est pas pertinente du fait de l'interdiction de toute nouvelle urbanisation dans la lisière des 50 mètres d'un massif boisé de plus de 100 ha. En effet, seule une extension limitée à 20 % du bâtiment existant, dans la direction opposée au massif, pourra être possible.
- 10) La CDPENAF demande des précisions concernant le projet d'Emplacement Réservé ER2 (zone d'expansion des crues) prévu en zone A sur 1500 m<sup>2</sup>, dont le règlement n'autorise pas les affouillements et exhaussements.
- 11) La CDPENAF demande de densifier l'OAP secteur « château » au-delà des 20 logements/ha afin de satisfaire aux objectifs d'utilisation rationnelle de l'espace.
- 12) Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur selon sa doctrine (tableau ci-joint).

L'adjoint à la directrice départementale des territoires

  
Stéphane FLAHAUT