AVIS
DES PERSONNES
PUBLIQUES
ASSOCIEES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Gazeran

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 28 octobre 2025
Adopté à l'unanimité

Commission présidée par Madame BLANC
directrice adjointe à la direction départementale des territoires des Yvelines et représentant Monsieur le préfet,

La CDPENAF rappelle que les enveloppes d'urbanisation octroyées par le SDRIF-e doivent être utilisées avec parcimonie, en cohérence avec les besoins réels du territoire et dans un souci de densité et de mixité des usages.

La CDPENAF constate que le projet n'est possible que si le futur SCoT alloue à la commune les hectares nécessaires, notamment par mutualisation avec les communes de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires.

La CDPENAF émet un **avis favorable sous réserve*** de :

- N'adopter la MEC DU qu'après l'adoption du SCoT révisé et sous réserve que celui-ci alloue à la commune les hectares nécessaires au projet.
- Réduire la surface du projet afin de respecter les capacités d'extensions, limitées à un maximum de 6,37 ha par la mutualisation du SCoT Sud Yvelines. Pour respecter cette enveloppe, la CDPENAF propose d'exclure de l'OAP la lisière pour un total de 2 hectares.
- **Augmenter la limite maximale d'emprise au sol du secteur AUB en création,** actuellement fixée à 40 %, **pour permettre d'accroître significativement la densité résidentielle** actuellement estimée à 13,5 logements/ha. Cette évolution vise à optimiser l'usage du foncier agricole et à préserver à long terme les autres espaces agricoles et naturels de la commune. A noter que l'exclusion de la lisière de l'OAP permettra d'accroître mécaniquement la densité de l'opération.
- Justifier et localiser les 0,8 ha consommés entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024 d'après le portail de l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, la CDPENAF recommande :

- De vérifier l'absence de zone humide sur le secteur afin d'anticiper d'éventuelles compensations consommatrices d'espaces agricoles et naturels.
- De prévoir la répartition des rôles entre la commune et TEPAC pour l'entretien de la lisière.
- De prévoir des modalités de protection et de gestion permettant de préserver la valeur écologique de la lisière. Elle doit être entretenue de sorte à maintenir des strates diversifiées et étagées, favorisant la biodiversité : une strate d'abord herbacée, puis buissonnante et arbustive. Sa gestion régulière repose notamment sur 3 principes essentiels :

- Pratiquer une fauche tardive dans l'ourlet herbacé en vue du respect de la reproduction des oiseaux et des insectes,
- Maintenir et favoriser des essences secondaires notamment des essences pionnières et des fruitiers semis persistants,
- Maintenir des lisières larges, de 1 à 1,5 fois la hauteur des arbres du peuplement adjacent.

Enfin, la CDPENAF constate que le projet est directement lié au secteur Badelins 1, totalisant ainsi un terrain d'assiette d'une superficie d'aménagement supérieure à 10 hectares. Dans ce contexte, il semblerait nécessaire de réaliser un **dossier d'étude préalable agricole (EPA)** afin d'évaluer les impacts du projet selon la **séquence éviter–réduire–compenser (ERC)** et de définir le cas échéant les **compensations collectives agricoles** correspondantes.

La directrice-adjointe,

Signé par Sylvie BLANC, Directrice-adjointe, le 30/10/2025

Signature numérique

Sylvie BLANC

*** si les réserves ne sont pas levées l'avis devient défavorable**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

service de l'économie agricole

P.J :Avis de la CDPENAF

Affaire suivie par : Eunice NTOGONO
n° telephone: 01 75 27 82 88
eunice-lois.ntogono-mezui@yvelines.gouv.fr

Monsieur le Maire
Rue de la Mairie
78125 Gazeran

Versailles, le 03 NOV. 2025

Monsieur le Maire,

Le 28 octobre 2025, le projet de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Gazeran 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 de la DDT des Yvelines
Le chef du service de l'économie agricole

Maxence CLEMENT

PRÉFET
DES YVELINES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service de l'urbanisme des territoires
Unité planification
Affaire suivie par : Maëlle GROSY
Tél. : 06 79 47 09 23
Mél. : maelle.grosy@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 13 novembre 2025

NOTE

à Monsieur le Maire de Gazeran

Objet : Remarques de la DDT sur la déclaration projet avec mise en compatibilité du PLU sur le projet de Badelins II à Gazeran

1) Contexte

La commune de Gazeran souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone dite « Badelins II », située au nord du secteur « Badelins I » déjà urbanisé dans le cadre du PLU actuel, à proximité de la gare sur la ligne Paris-Rambouillet-Chartres.

La zone « Badelins II », d'une surface totale de 9 ha, est située en zone agricole. Son ouverture à l'urbanisation nécessite donc une évolution du PLU.

Par une déclaration en conseil municipal du 18/06/2024, la commune a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gazeran pour le projet de « Badelins II ».

2) Éléments relatifs au projet

Le programme d'urbanisation du secteur « Badelins II » comporte la réalisation de plusieurs équipements publics, et de 90 nouveaux logements et logements sociaux à proximité de la gare.

La densité du secteur Badelins II étant nettement inférieure à celle de Badelins I, il apparaît nécessaire que la commune renforce ses efforts en matière de production de logements.

Le périmètre du projet intègre une partie de la **lisière** actuelle de la forêt. Dans le cas où elle est conservée, cela représentera de la consommation d'ENAF. Si la commune ne souhaite pas utiliser ces capacités d'extension pour ces 2 hectares, alors la lisière devra être intégralement préservée, et ne pourra en aucun cas être assimilée à des fonds de jardin ni être

commercialisée par le promoteur.

L'appellation de la zone 2AUB du plan de zonage apparaît inadaptée, dans la mesure où ce secteur est destiné à être urbanisé immédiatement et non à moyen ou long terme. Il conviendrait donc de le classer en zone 1AUB, d'autant que le règlement applicable resterait identique à ce sous-zonage préexistant.

À retenir :

- Augmenter la densité et logements supplémentaires ;
- Clarifier la situation vis-à-vis de la bande de protection de 50 m qui est à sanctuariser comme inconstructible ;
- Renommer le zonage de 2AUB et 1AUB.

3) Éléments relatifs au SCoT

Lors de l'enquête publique à venir du SCoT Sud Yvelines, la commune est encouragée à formuler une observation afin de solliciter des surfaces supplémentaires de consommation d'ENAF pour réaliser le projet.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'une superficie de 9 ha n'apparaît pas possible, au regard des droits d'extension urbaine donnés par les documents supra-communaux, le SCoT Sud Yvelines arrêté et le SDRIF 2040, et dans le respect du rapport de compatibilité. Le projet est par conséquent conditionné à l'apport d'hectares par la CART.

Par ailleurs, il serait pertinent d'évoquer avec la CART la nécessité des droits à l'extension à l'avenir qui seraient susceptibles d'être requis pour de futurs projets .

À retenir :

- Clarifier avec la CART les droits d'extension urbaines disponibles donnés par le SCoT Sud Yvelines

4) Éléments relatifs à la procédure

La révision de la trajectoire démographique communale prévue par le projet de DPMEC remet en cause l'économie générale du document et va au-delà d'une évolution directement liée au projet. Une révision générale du PLU s'avérerait nécessaire pour faire évoluer cette trajectoire.

Par conséquent, il conviendra de **retirer les modifications du PADD qui ne sont pas directement liées au secteur de la DPMEC**. Ces réflexions pourront être intégrées dans une révision générale du PLU à venir.

Solal BERRACHEDI

Chef de l'unité planification