



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES



Direction départementale des territoires

Service de l'Économie Agricole

Affaire suivie par : Sabrina SEDDIKI  
Tel: 01.30.84.30.94  
[sabrina.seddiki@yvelines.gouv.fr](mailto:sabrina.seddiki@yvelines.gouv.fr)

à  
Service Planification Aménagement et  
connaissance des territoires  
unité planification

Versailles, le 26/02/2016

**Objet :** élaboration du PLU de Nézel

1. Enjeux agricoles du département des Yvelines et points de vigilance à suivre dans les documents d'urbanisme

La fonction première de l'agriculture est de fournir l'alimentation humaine, mais elle permet également aux citadins de bénéficier d'avantages non négligeables en ce qui concerne l'entretien du paysage. À travers le parcellaire, la diversité des cultures, les haies et les brise-vents, les terrasses et aménagements, les terres agricoles mettent en perspective le paysage.

Aujourd'hui le consommateur est de plus en plus à la recherche de produits de qualité et identifiables à un terroir. Pour les exploitants, la proximité d'un bassin de consommateurs offre des possibilités en termes de diversification et de développement de circuits courts de commercialisation.

Le PLU devra prendre en compte cette multifonctionnalité de l'agriculture en apposant un zonage A à tous les espaces agricoles, encadré par un règlement adapté à la préservation de son foncier et au développement de son activité. L'effet « mitage » doit être proscrit. Celui-ci ajouté aux consommations systématiques de surfaces agricoles ces dernières décennies fragilisent les exploitations et ne favorisent pas l'installation de jeunes agriculteurs. Le PLU devra privilégier, chaque fois que cela est possible, la densification du bâti existant et le recyclage des sols déjà artificialisés.

Le maintien de l'agriculture sur le territoire nécessite également de préserver les conditions indispensables à son activité. Le développement des infrastructures routières, peu adaptées pour les circulations d'engins agricoles est source de désagréments pour les agriculteurs et participe sur l'ensemble du territoire à une déstructuration du tissu agricole. Une vigilance particulière doit donc être apportée à tous les « effets de coupure », d'isolement ou d'enclavement générés par les infrastructures et les développements urbains.

Pour rappel, le rapport de présentation du PLU devra se fonder sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles (L 151-4 du Code de l'Urbanisme).

2. Les données agricoles de la commune

La commune comprend 50,51 ha d'espaces agricoles soit 38,21 % de la surface communale, leur classement en zone A doit être assuré au PLU.

Ces surfaces sont exploitées par 2 exploitations dont une est installée sur la commune.

Les parcelles exploitées sont en céréales.

Nézel est situé sur une aire d'alimentation de captage Grenelle de la région Île-de-France au titre

Direction départementale des territoires – 35, Rue de Noailles BP 1115 – 78 011 Versailles Cedex

Tél : 01.30.84.30.00 – Fax : 01.39.50.27.14

Adresse internet de la DDT : [www.yvelines.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.yvelines.equipement-agriculture.gouv.fr)

de la problématique nitrates et/ou pesticides telle que définie dans les SDAGE.

La préservation de la qualité de l'eau souterraine et de surface est un enjeu retenu dans le programme de développement rural d'Île-de-France ce qui permet, sur les territoires engagés, de mettre en place des contrats agri-environnementaux avec les exploitants agricoles volontaires.

Les Collectivités territoriales et leurs groupements sont des opérateurs potentiels.

L'appel à candidature annuel est disponible sur demande à la DDT ou en ligne sur <http://www.driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr>

La commune de Nézel est située sur le territoire LEADER de Seine Aval, animé par l'ADADSA. La stratégie de ce territoire s'articule autour de trois axes d'intervention dans lesquels pourront s'inscrire de futurs projets :

- Développer une offre alimentaire de proximité, accessible à tous, y compris des plus modestes
- Favoriser les relations entre les milieux urbains et ruraux
- Développer des filières innovantes pour la transition écologique

### 3. Attention particulière à apporter à la rédaction du règlement de la zone A

En conformité avec le code de l'urbanisme et en particulier les articles L151-11, L151-12, L151-13 et R151-23, les possibilités de construction en zone A sont limitées aux points ci-dessous :

#### a) nouvelles constructions

##### Article R151-23 du CU

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

##### Article L.151-13 du CU, STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences

démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

#### b) Article L151-12 du CU, extensions et annexes

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.

#### c) Article L151-11 du CU, changement de destination

En dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 (STECAL), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

#### 4. Saisine de la CDPENAF

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un objectif affirmé par la loi d'Avenir du 13/10/2014.

À ce titre, la loi a instauré la mise en place d'une commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

1) Cette commission doit être saisie par la commune dès lors qu'un projet d'urbanisme entraîne une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers (avis simple).

2) La délimitation du périmètre de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est soumis à avis simple de la commission (rappel : les STECAL doivent rester exceptionnels dans les documents d'urbanisme).

3) Hors STECAL, en zones A et N, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent ni l'exploitation agricole ni 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 sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

4) Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A est soumis à avis conforme de la CDPENAF.

Pour le directeur départemental des territoires  
La chef du service de l'économie agricole

  
Nelly SIMON

