Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

ETUDE PREALABLE AGRICOLE

Projet d'aménagement du Campus Paris Saint Germain sur le site des Terrasses de Poncy à Poissy

---

AVIS DU PREFET DES YVELINES

I- Préambule relatif au présent avis :

I-a Contexte réglementaire de l'étude préalable agricole :

En application de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable. Cette étude, transmise par le maître d'ouvrage au préfet de département pour avis, comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

L'article D. 112-1-18 du code rural et de la pêche maritime précise que seuls les projets remplissant cumulativement certaines conditions de nature, de consistance et de localisation sont soumis à l'obligation d'étude préalable.

Le projet d'aménagement du Campus Paris Saint-Germain sur le site des Terrasses de Poncy à Poissy remplit ces conditions et est soumis à étude préalable agricole, car :

- il est soumis à étude d'impact environnementale systématique,
- l'emprise du projet est située sur une zone agricole délimitée au PLU opposable affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime,
- la surface prélevée de manière définitive sur les zones agricoles par le projet est supérieure au seuil de 1 hectare fixé par l'arrêté préfectoral des Yvelines n° 2017-170-0002 du 19 juin 2017 pris en application du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016.

I-b Contexte réglementaire de l'avis rendu par le préfet

En application de l'article D. 112-1-21 du code rural et de la pêche maritime, le maître d'ouvrage a adressé au préfet l'étude préalable agricole du nouveau centre d'entraînement Paris Saint-Germain sur le site des Terrasses de Poncy à Poissy par courrier recommandé reçu le 30/05/2018.

Le préfet a saisi la CDPENAF le 19/06/2018, laquelle lui a transmis son avis motivé le 03/07/2018 (dans les deux mois de sa saisine).

Le préfet notifie son avis motivé sur l'étude préalable au maître d'ouvrage dans le délai de quatre mois à compter de la réception du dossier. L'avis du préfet sur l'étude préalable ne constitue pas une décision administrative.

I-c Publication :

L'étude préalable agricole ainsi que cet avis seront publiés sur le site internet de la préfecture de département des Yvelines.

II- Principaux enjeux agricoles :

II-a Description du projet :

Le projet correspond à l'aménagement d'un nouveau centre d'entraînement sportif nommé Campus Paris Saint-Germain sur la commune de Poissy.

Les objectifs du projet portés par le Paris Saint-Germain sont les suivants :

- **Disposer d'un centre d'entraînement et de formation à la hauteur des ambitions** du Paris Saint-Germain et dimensionné pour répondre à l'intégralité des besoins ;
- **Réunir sur un site unique équipe professionnelle et formation, football, handball et judo** ;
- **Accueillir des évènements sportifs au sein d'un stade de capacité adaptée** (équipes de jeunes, équipes féminines) ;
- **Créer des liens constructifs avec les composantes du territoire d'accueil** pour une insertion optimale du projet dans son environnement ;
- **Jouer un rôle de locomotive économique** par la création d'emplois et créer des interactions bénéfiques pour la dynamique sociale du territoire, notamment grâce à la Fondation du Paris Saint-Germain ;
- **Concevoir un projet exemplaire sur le plan environnemental** : matériaux, gestion des ressources, insertion paysagère…

Le site est localisé sur la commune de Poissy à l'intersection des autoroutes A13 et A14. Son emprise totale représente 73,7 hectares, à laquelle s'ajoute une parcelle d'1 ha localisée à Aigremont impactée sur 4 000 m² par la création d'un giratoire sur la RD30.

II-b Surface agricole consommée :

En application du décret du 31 août 2016, du fait de la présence de nombreuses parcelles agricoles déclarées à la PAC, exploitées ou enfrichées depuis plus de 3 ou 5 ans, le périmètre de l'étude préalable agricole retient un impact sur une surface agricole utile de **40,6 hectares** exploitées par 5 entités économiques agricoles (3 exploitations individuelles et 2 exploitations sous forme sociétaires).

III- Analyse de l'étude préalable

III-a- Conformité du contenu au code rural et de la pêche maritime et respect du cadre régional :

Rappel : le cadre méthodologique régional d'Île-de-France est un outil qui a été réalisé par les services de l'État pour aider les acteurs régionaux à mettre en œuvre leur étude préalable agricole.

Le plan de l'étude préalable agricole du projet d'aménagement du Campus Paris Saint-Germain sur le site des Terrasses de Poncy à Poissy comprend les 5 éléments de réponse attendu pour ce type d'étude tels que :
– la description du projet et délimitation du territoire
– l'analyse de l'état initial de l'économie agricole
– l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire
– les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet
– les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire.

III-b- Analyse du contenu et avis

1) Délimitation du périmètre d'étude

a-Périmètre du projet :

Le site est localisé sur la commune de Poissy à l'intersection des autoroutes A13 et A14. Son emprise totale représente 73,7 hectares, à laquelle s'ajoute une parcelle d'1 ha localisée à Aigremont impactée sur 4 000 m² par la création d'un giratoire sur la RD30.

b-Périmètre de l'étude :

En application du décret du 31 août 2016, la surface agricole utile impactée par le projet est de 34,7 ha, à laquelle viennent s'ajouter des parcelles exploitées sans titre mais qui sont déclarées à la PAC : 5,6 ha.
Le périmètre de l'étude préalable agricole **retient un impact sur une surface agricole utile de 40,6 hectares** exploitées par 5 entités économiques agricoles (3 exploitations individuelles et 2 exploitations sous forme sociétaires).

Le maître d'ouvrage a défini le périmètre d'impacts directs (A) comportant les parcelles exploitées dans le périmètre du projet ainsi que les communes sur lesquelles se situent toutes les parcelles des exploitations impactées par le projet.

En termes d'incidences sur l'économie, il a été également défini une zone d'influence du projet (B) incluant en plus les équipements structurants qui interagissent avec ces exploitations agricoles ainsi que les axes de circulations.

2) État initial de l'économie agricole

L'analyse de l'état initial de l'économie agricole est présenté dans le chapitre 3 de l'étude préalable agricole du maître d'ouvrage, elle est basée sur des entretiens individuels auprès des 5 exploitations concernées et le diagnostic agricole du PLUi de GPS&O.
Elle présente, à l'échelle du périmètre A, la caractérisation de la production agricole primaire, la qualité agronomique des sols ainsi que les valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles cultivés. De plus, une analyse des acteurs et de la filière économique amont et aval de commercialisation, des circulations agricoles et des pressions foncières complète l'analyse à l'échelle des périmètres A et B

a-Caractérisation de la production agricole primaire (périmètre A)

Chacune des cinq exploitations impacté fait l'objet d'une analyse économique détaillée selon son orientation économique principale, sa SAU au regard de la surface minimale d'assujettissement, le type de structure juridique, l'analyse de leur mode de faire valoir et les possibilités de transmissions ainsi que la part de SAU impactée par le projet.

La description des valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles du périmètre A (accueil du public, circuits de proximité, paysages, jachères d'intérêt écologique…) est également restitué par le biais d'une cartographie du site clairement légendée sur ces aspects de l'étude.

b-description de la filière amont aval – (périmètre B)

Les filières amont (concessionnaires, fournisseurs…) et aval (collecte, commercialisation et tonnage produits) sont détaillées. De plus, les circulations agricoles et les contraintes liées au franchissement des infrastructures autoroutières et de la D113 aux exploitations sont également identifiées.

En revanche, l'analyse de la pression foncière (consommations de surfaces dans les 10 dernières années, précarité foncière, protections et statuts réglementaires…) n'est pas abordée. L'analyse des surfaces éventuellement déjà prélevées aux exploitants concernés n'est pas évoquée.

c-synthèse de l'état initial de l'économie agricole sur le territoire

La caractérisation de la « dynamique locale », est réalisée à travers les trois types de filières agricoles présentes sur le site : grandes cultures, maraîchage et arboriculture.

En définitive, l'analyse de l'état initial du territoire est complète et les périmètres d'études sont définis selon le cadre méthodologique régional d'Ile-de-France. Ces parties qui servent de base à l'examen des effets négatifs et positifs du projet ont été correctement développées par le maître d'ouvrage.

3) Synthèse et analyse des effets négatifs et positifs

Les incidences négatives, nulles et positives du projet sont qualifiées au regard de l'état initial de l'économie agricole sur le site (périmètre A) et dans le périmètre d'influence (B). L'évaluation financière globale des impacts et les effets cumulés du projet avec les consommations passées sont également analysées.

a-Effets positifs :

Dans le chapitre 4, le maître d'ouvrage prévoit la conservation de 2,5 hectares de Vergers au sein des aménagements extérieurs et paysagers du site. Il précise que l'exploitation de ces vergers permettra la mise en place d'un partenariat avec le lycée agricole et horticole de Poissy et avec le CFA des métiers du Verts du centre Horticole d'enseignement et de promotion du Tremblay-sur-Mauldre. De plus l'accueil ponctuel de nouveaux visiteurs sur le site d'aménagement est présenté comme un impact positif en terme de développement de la consommation de l'agriculture locale.

b-Effets négatifs :

La perte définitive de 40,30 hectares de surface agricole cultivée a été retenue par le maître d'ouvrage.

Son incidence financière sur les filières amont (manque à gagner sur les approvisionnements) est estimé à environ 596 €/ha/an et sur les filières aval (liées aux pertes de production, volume non commercialisé...) à environ 726,50 €/ha/an, ces incidences totalisent donc une valeur d'environ **1322,50 €/ha/an**.
Cette valeur est comparée au chiffrage moyen du cadre méthodologique régional d'Île-de-France, de **1310 €/ha/an** puis convertie en valeur actuelle nette à savoir qu'elle additionne le montant des pertes cumulées à partir de la date de démarrage du projet.

Le montant des pertes est actualisé de 8%, valeur choisie dans le cadre méthodologique régional comme valeur moyenne pour l'évaluation économique de projet.
Il en ressort que la valeur actuelle nette calculée se situe entre 17 460 € et 17 685 € par hectare.

Le montant financier de compensation collective agricole pour l'aménagement du Campus Paris Saint Germain sur le site des Terrasses de Poncy à Poissy retenu dans l'étude préalable agricole par le maître d'ouvrage est de 710 000 €.

4) Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet

Le maître d'ouvrage précise que la programmation de l'aménagement s'inscrit dans une démarche de développement durable et que l'implantation du projet est conformée aux aspérités du terrain afin de créer des continuités visuelles et écologiques. De plus l'architecture du projet recherche une intégration harmonieuse.

L'aménageur prévoit de convertir à l'exploitation en agriculture biologique les vergers qui pourront être maintenus ainsi que ceux qui seront replantés sur le site. Il prévoit la conservation sur le périmètre de projet, de 2,5 hectares de vergers et 1 hectare de surface en maraîchage, ainsi que d'un hangar agricole localisé en point bas du périmètre.

La mesure de réduction dédiée au maintien de 2,5 hectares de vergers productifs sur le site avec conversion en agriculture biologique est estimé à un coût financier de 40 000 €. Un partenariat avec le CFA des métiers Verts du Centre horticole de promotion du Tremblay-sur-Mauldre ainsi qu'avec un arboriculteur domicilié à Aigremont sera mis en place.

L'évaluation financière des impacts a été réalisée en application du cadre méthodologique régional de la région Île-de-France. Elle conduit l'aménageur à proposer une évaluation financière globale des impacts et une intervention pour la compensation collective agricole équivalente à un montant de 710 000 €.

5) Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire

La volonté du maître d'ouvrage est de cibler les financements dédiés à la compensation collective agricole sur le développement d'actions directes et concrètes, à mettre en œuvre en concertation avec les acteurs agricoles locaux et notamment avec la Chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France.

a-Compensation directes par le maître d'ouvrage sur le territoire :

11 projets de compensation collective agricole (C1 à C11) ont été identifiées par le maître d'ouvrage en collaboration avec la profession agricole d'Île-de-France.

Le chiffrage financier des mesures C1 (utilisation de matériaux biosourcés)-C2 (intégration de biomasse dans le desserte énergétique)-C3 (développement de la filière chanvre) -C6 (magasin de producteur à Buchelay) -C7 (promotion du tourisme agricole et activités spécialisées) -C8 (cartographie des sols agricoles et agroécologie) -C9 étude sur l'insertion du bâti agricole), est provisoire mais la somme des besoins estimés (environ 7 millions d'euros) pour ces projets dépasse largement le montant des incidences retenues (710 000 €).

Le chiffrage des autres projets de compensation C4 (soutiens à l'émergence d'une filière miscanthus), C5 (soutiens à l'émergence d'une filière légumes de plein champs), C8 à C11 n'est pas finalisé en mai 2018.

L'aménageur propose cependant **4 scénarios** avec des clefs de répartitions financières en faveur des projets différents, permettant de proposer des mesures de compensation collective au profit de l'économie agricole régionale à hauteur des incidences envisagées.

Le **scénario 4** est plus particulièrement à l'étude par le Paris Saint Germain au regard de la maturité des projets et de l'opportunité de boucler les plans de financement. Ce scénario prévoit de répartir les financements de la manière suivante :

- 40 000 € pour la mesure de réduction dédiée au maintien de 2,5 ha de vergers productifs.

- 100 000 € pour la mesure visant à utiliser des matériaux bio-sourcées **(C1)** de type lin ou chanvre (laine, panneaux, bétons) pour l'isolation des cloisons intérieures de parties de bâtiments à construire (à définir en fonction des réglementations incendies etc...).

- 100 000 € (estimation provisoire) pour une mesure visant à l'intégration de biomasse **(C2)** à la desserte énergétique du site.

- 236 387 € pour le développement de la filière chanvre **(C3)** via le soutien de la SAS Gâti-chanvre pour la consolidation budgétaire de l'usine de défibrage ou pour l'implantation d'une unité nouvelle de triage séchage, stockage et transformation du chènevis en Essonne, potentiel débouché des exploitations céréalières yvelinoises également.

- 120 477 € pour le soutien du tourisme agricole et la promotion des activités spécialisées, notamment sur la plaine de Versailles à proximité du site sur laquelle les producteurs spécialisés sont déjà regroupés et souhaitent développer une meilleure signalétique des points de vente et d'accueil à la ferme, développer un jardin pédagogique présentant les milieux naturels et les productions agricoles de la plaine et en réaliser sa promotion médiatique.

- 91 400 € dédiés à la cartographie des sols agricoles en vue de développer de l'agro-écologie.

- 21 736 € dans le cadre de la charte paysagère de la plaine de Versailles, en soutenant l'association APPVPA et la réalisation d'une fiche de recommandation sur l'insertion du bâti agricole afin de faciliter les installations.

L'objectif du maître d'ouvrage est de dédier un montant financier de 710 000 € à des mesures concrètes et locales permettant le soutien de l'agriculture d'Ile-de-France.

b-Compensation indirecte via la participation au fonds de compensation régional :

Une participation au Fonds Régional de Compensation porté par la Chambre d'Agriculture Régionale et partenaires est inscrite en complément si nécessaire.

IV- Avis de la CDPENAF

L'avis de la CDPENAF est joint en annexe au présent avis.
La commission précise qu'elle sera vigilante à ce que le budget prévu soit réservé dans sa totalité sur des actions concrètes et locales liées aux filières agricoles.
De plus, elle demande un premier bilan à 6 mois présentant notamment le protocole cadre signé avec la chambre d'agriculture, l'évolution des mesures présentées en séance et les projets réellement mis en œuvre.

V- Synthèse des remarques et avis du préfet

L'étude préalable agricole du projet d'aménagement du Campus Paris Saint-Germain sur le site des Terrasses de Poncy à Poissy démontre qu'un travail de prospection et de recherche sérieux et complet a été effectué.
Elle relève l'existence d'impacts sur **40,6 hectares de surfaces agricoles** et présente des mesures de compensation visant à consolider l'économie agricole du territoire qui témoignent de la volonté du maître d'ouvrage de participer à la préservation de l'activité agricole au-delà du périmètre de l'emprise du projet.

Le maître d'ouvrage s'engage à soutenir **des mesures de compensation visant à consolider l'économie agricole du territoire** à hauteur des impacts calculés selon le cadre méthodologique régional, soit pour **un montant total de 710 000 €.**

L'étude préalable agricole propose des interventions financières sur de nombreux projets de soutiens aux filières agricoles sur l'Île-de-France et les 4 scénarios avancés sont variés, ils prennent la forme :

- de financement de soutien de productions et développement de filières innovantes (chanvre, miscanthus, transformation d'huile de colza).

-de promotion et développement d'activité spécialisée et de commercialisation locale (légumes de plein champs, magasin de producteur, ensachage de lentilles).

-de mesures visant à la promotion agricole locales (tourisme agricole et insertion paysagère).

- de précisions les connaissances agro-écologiques et pédologiques régionales.

La position du Maître d'ouvrage consiste plutôt à soutenir plusieurs opérations sur une grande partie du territoire sans disséminer les financements sur la totalité des 11 projets listés ni restreindre l'intervention à un seul projet.

A ce stade, le PSG n'était pas en mesure de présenter le scénario retenu, même si son choix s'orientait vers le scénario 4.

Le PSG a démontré sa volonté de répondre à l'obligation réglementaire de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Néanmoins, les conditions de mise en œuvre ne sont pas suffisamment présentées et cette étude ne programme pas de calendrier de réalisation des mesures de compensation collective agricole.

La CDPENAF a demandé que dans 6 mois, le maître d'ouvrage ait clarifié le scenario retenu et défini un calendrier de suivi qui permette la mise en œuvre effective des mesures de compensation collectives et soit adapté à leur réalisation.

Ainsi pour se conformer à l'article D112-1-22 du code rural et de la pêche maritime, qui indique que le maître d'ouvrage doit informer le préfet de la mise en œuvre de mesures de compensation collective selon une périodicité adaptée à leur nature, ces éléments sont à communiquer à mes services dans ce délai.