

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 3 JUILLET 2018

Le 3 juillet 2018 à 14h00, 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 à la directrice départementale des territoires, par intérim, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation des procès verbaux des consultations écrites des 4 et 29 mai 2018,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Mulcent,
- Examen de l'étude préalable agricole relative au projet de création d'un nouveau centre d'entraînement du Paris Saint-Germain sur la commune de Poissy,
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Sainte-Mesme (sous SCOT Sud Yvelines),
- Examen du projet de PLU arrêté de la commune d'Allainville-aux-Bois (sous SCOT Sud Yvelines),
- Présentation des permis de construire en zones agricole et naturelle,

ETAIENT PRESENTS :

Avec droit de vote :

- M. Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice départementale des territoires, par intérim, représentant monsieur le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant la directrice départementale des territoires, par intérim,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Thierry JEAN, représentant le président de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Alexandre RUECHE, président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association «Yvelines environnement»,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association LPO-IDF,
- M. Nicolas TINET, représentant le réseau AMAP d'Île-de-France,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Chambre Interdépartementale des Experts Fonciers de Paris et d'Île-de-France,

Sans droit de vote :

- M. David HERMAN, de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Pascal AUBLE, Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Timothée HAQUET, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Sybille MULLER, service environnement de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, 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. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (mandat donné à M. JEAN),
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France (mandat donné à M. RUECHE),
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,

- M. Lionel LEMARIE, maire de Favrieux, désigné par l'Union des Maires des Yvelines (mandat donné à M. RABIAN),
- M. Christophe MAILLET, représentant la SAFER Île-de-France,
- Mme FERNANDEZ, représentant l'EPFIF,

M. JEAN, M. ROBIN, M. RUECHE et M. RABIAN acceptent les mandats qui leur ont été donnés.

M. FLAHAUT remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 9 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 4 mandats acceptés, le quorum est atteint.

M. FLAHAUT introduit la séance en annonçant la vacance du poste de Directeur départemental des territoires des Yvelines suite à la nomination depuis le 1er juillet de M.CINOTTI au Conseil général de l'Environnement et du Développement durable. Il précise aux membres que Mme Chantal CLERC, dont il est l'adjoint, assure depuis cette date, par décision préfectorale, le poste de Directrice départementale des territoires, par intérim.

➤ 1 – Validation des procès verbaux des consultations écrites des 4 et 29 mai 2018

M. RABIAN demande quelle a été la suite donnée à la consultation écrite du 4 mai pour le PLU de la commune des Bréviaires (sous SCOT). En effet, l'avis défavorable sur les STECAL de la commission a été évoqué au CT SAFER du 22 juin comme n'ayant pas été suivi d'effet pour les attributaires de cette commune concernés par un STECAL. Monsieur HACQUET indique que l'avis rendu par l'état est également défavorable sur ce PLU notamment du fait de trop nombreux STECAL non justifiés. Un nouvel arrêt du PLU devrait avoir lieu, il nécessitera un nouvel avis de la CDPENAF.

Aucune autre remarque n'étant formulée, les consultations écrites des 4 et 29 mai 2018 sont validées.

➤ 2 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Mulcent

M. HACQUET présente un diaporama résumant le projet.

La commune de Mulcent compte 97 habitants en 2014. Le projet communal est basé sur le recensement des possibilités de construction dans le tissu urbain et sur certaines zones NA du POS. Ainsi, le PADD envisage la construction de 20 logements (dont 1 pour maintenir le point mort) et conclut que la commune accueillera 40 nouveaux habitants en 10 ans. Ce projet prévoit une croissance démographique de 4 % par an et un gain de population de 41 % en 10 ans.

Afin de réaliser cet objectif, une OAP est prévue, elle délimite 4 secteurs (A, B, C, D) pour la construction de 16 logements au minimum, consommant 1,5 ha de terres agricoles exploitées. Les secteurs A, B, D sont prévus sur des espaces agricoles exploités, le secteur C ne consomme pas d'espace agricole et est inscrit dans le tissu urbain existant.

La commission constate que les secteurs de l'OAP sont inclus dans l'enveloppe construite et ne sont pas en extension sur une plaine agricole; elle remarque cependant que les densités prévues dans chacun des secteurs, entre 6 et 10 logements à l'hectare est faible au regard des préconisations du SDRIF.

La commission s'interroge sur la cohérence du projet relativement à l'historique d'augmentation de la population sur cette commune.

M. HACQUET précise que l'analyse de la croissance démographique de la population entre 1999 et 2012 représente une augmentation de 2,93 %, elle est inférieure aux perspectives projetées.

La commission s'interroge sur le reclassement en zone A d'une parcelle au centre de la zone Ap, ainsi que de l'absence de cartographie de la lisière, cependant ces points sont justifiés respectivement par la présence d'anciens bâtiments agricoles existants et d'un massif boisé inférieur à 100 hectares.

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 :

Considérant que l'OAP consomme 1,30 ha de terres agricoles exploitées sur les secteurs A, B et D,

Considérant que les densités fixées sont très faibles (de 6 à 10 logements),

Considérant que le SDRIF ouvre la possibilité de 5 % d'extension et que le projet dépasse ce seuil,

Considérant que les secteurs C et D peuvent garantir le développement de la commune à la condition d'un effort de densification et en diminuant l'emprise de ces 2 secteurs,

La CDPENAF rend un avis défavorable à l'OAP et demande de redéfinir un projet plus dense de l'ordre de 20 logements/ha.

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

➤ 3 – Examen de l'étude préalable agricole relative au projet de création d'un nouveau centre d'entraînement du Paris Saint-Germain sur la commune de Poissy

M. FLAHAUT rappelle que le dossier de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Poissy a été examiné par la CDPENAF le 5 octobre 2017. A cette occasion, l'avis de la CDPENAF soulignait et regrettait la consommation importante d'espaces agricoles et naturels de ce projet. Elle avait souhaité que l'étude préalable relative à la compensation agricole soit exhaustive.

M. FLAHAUT précise que le cadre de la consultation lié à l'étude préalable agricole concerne uniquement les effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire. Il demande aux membres de centrer les discussions sur cette problématique. En effet, les impacts environnementaux sont à l'étude dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale unique.

Il indique également que l'avis attendu doit être également motivé au regard des mesures proposées de compensation collective ainsi que de leur pertinence dans le contexte local. Aussi, il ne doit pas inclure de remarques liées aux intérêts particuliers qui sont traités par des procédures d'expropriation et de compensation à l'échelle individuelle des exploitations agricoles concernées.

Représentants le projet :

- M. Jamal RIFFI, directeur immobilier PSG
- Mme Sandrine HUBERT, bureau d'études Eight Advisory

Mme HUBERT présente un diaporama résumant l'étude (ci-joint).

Elle rappelle que l'étude préalable agricole a été réalisée en application du décret n° 2016-1190 du 2 septembre 2016 et du cadre méthodologique régional de la région Île-de-France. Elle indique que le projet a fait l'objet de plusieurs réunions de concertation avec les partenaires dont le Grand Paris Seine et Oise et la profession agricole via ses représentants de la Chambre régionale d'agriculture, notamment sur la définition des mesures proposées.

Le projet est localisé à Poissy sur le site des Terrasses de Poncy, au sein du périmètre de l'OIN Seine-Aval. La création de ce centre d'entraînement et de formation vise à créer une dynamique sportive, pédagogique, économique et sociale et s'inscrit dans une conception de haute qualité environnementale. 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).

Pour répondre aux maraîchers et exploitants les plus impactés des mesures individuelles sont en mise en place. Le maître d'ouvrage s'est engagé dans un accompagnement des exploitants agricoles concernés afin de compenser dans la mesure du possible les surfaces agricoles perdues et soutenir la diversification sur des parcelles nouvellement mises en exploitation.

La commission souhaite en connaître le résultat, et demande si l'opérateur a également travaillé avec GPSEO sur la mise en valeur de friches agricoles.

Mme HUBERT précise que l'exploitation maraîchère la plus touchée (3) a été compensée par son déplacement sur un site de production précédemment non exploité sur la commune de Feucherolles, cela a donné lieu à l'aménagement de raccord d'eau, clôtures et serre. Les maraîchers (4) et (5) se sont redéployés sur leur emprise

existante, la compensation individuelle a été considérée suffisante par ces exploitations. Il n'y a pas eu de demande spécifique de remise en culture de friches.

Mme Hubert indique que l'analyse de l'état initial de l'économie agricole a permis de démontrer que le site des terrasses de Poncy présente une valeur sociale principalement au travers de la perception du paysage agricole. Il est également relevé la présence d'un point de vente directe de l'agriculture locale et une fonction environnementale des vergers et friches. 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. D'autre part l'analyse des filières économiques amont et aval ont permis d'identifier les acteurs du réseau d'approvisionnement et de distribution impactés, ainsi que les contraintes de circulations existantes.

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 euros. La volonté du maître d'ouvrage est de cibler ces financements sur le développement d'actions directes et concrètes, à mettre en œuvre en concertation avec la Chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France.

Mme HUBERT présente ensuite les 11 projets de compensation collectives agricoles (C1 à C11) identifiées en collaboration avec la profession agricole et les 4 scénarios de compensation envisagés. Elle précise que 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 financer à hauteur de :

- 40 000 € une mesure de réduction dédiée au maintien de 2,5 ha de vergers productifs sur le site avec conversion en agriculture biologique. 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.

- 100 000 € pour la mesure visant à utiliser des matériaux bio-sourcés 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 à la desserte énergétique du site. La commission confirme que la difficulté de l'estimation financière et la faisabilité de ce projet réside dans sa nouveauté. Les professionnels agricoles et le PSG estiment qu'une visite de terrain sur une telle installation permettrait de mieux appréhender les besoins. M. RIFFI indique que le PSG a prévu de visiter dans un premier temps une installation existante sur la ville du Mans. Il reste fortement intéressé par tout complément d'information sur la filière locale de la coopérative Île-de-France Sud Céréales filiale Agro-Pelé évoqué par Monsieur JEAN.

- 236 387 € pour le développement de la filière chanvre 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 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.

Soit un total de 710 000 € dédié à des mesures de compensation concrètes et participatives dédiées à l'Île-de-France.

D'autres scénarios prévoient des répartitions financières différentes qui favorisent l'un ou l'autre projet. A l'opposé le scénario 1 ne prévoit, outre la mesure de réduction concernant les vergers, de soutenir financièrement qu'un seul projet à hauteur de la totalité de l'enveloppe soit 670 000€ pour un magasin de producteur sur la commune de Buchelay.

La commission demande si la clef de répartition financière du scénario 4 peut évoluer.

Mme HUBERT confirme qu'une souplesse financière est possible entre chaque projet en fonction de leur faisabilité ; de plus une réaffectation des financements pourra être décidée en fonction de leurs échéances.

La commission souligne l'importance de la mise en place d'un suivi et d'une évaluation des mesures de compensation dans le temps.

Mme HUBERT indique qu'il est prévu de mettre en place une ou des conventions avec la Chambre régionale d'agriculture qui intégreront un planning de réalisation adapté aux mesures concrètes qui auront été retenues.

La commission rappelle que le décret prévoit que la CDPENAF soit associée à la mise en œuvre des mesures de compensation collectives agricoles, Monsieur RIFFI confirme que le PSG souhaite mettre en place un protocole

transparent co-développé et co-construit avec tous les intervenants concernés, mais rappelle qu'il ne domine pas la temporalité de leur réalisation. L'objectif pour tous est d'aboutir à la réalisation de projets concrets.

M. FLAHAUT conclut que le maître d'ouvrage a répondu à l'obligation réglementaire et s'est rapproché de la Chambre régionale d'agriculture. Il remarque que les projets sur l'Île-de-France sont foisonnants et que les scénarios constatés sont variés. Il remarque que la position du Maître d'ouvrage consisterait plutôt à soutenir plusieurs projets sur une grande partie du territoire sans disséminer les financements sur les 11 projets listés. Le choix définitif résultera du meilleur compromis entre faisabilité et mise en œuvre effective.

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

La CDPENAF observe que l'étude agricole prend en compte l'impact du projet sur l'économie agricole locale et ses équipements structurants.

Elle souligne la qualité d'analyse et prend note des effets négatifs notables.

La commission rend un avis favorable sur le montant alloué et sur les mesures de compensations collectives prévues dans l'étude préalable agricole, avec une préférence pour le scénario 4, avec les réserves suivantes :

- Elle sera vigilante à ce que le budget prévu soit réservé dans sa totalité sur des actions concrètes et locales liées aux filières agricoles,*
- La CDPENAF 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.*

La validation de l'avis tel que rédigé ci-dessus est soumise au vote :

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

➤ 4 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune de Sainte-Mesme (sous SCOT Sud Yvelines)

La commune de Sainte-Mesme étant sous SCOT Sud Yvelines, 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.

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

Le projet ne délimite pas de nouveau STECAL

Concernant les possibilités d'extensions des bâtiments à usage d'habitation en zones A et N, la commission relève que le règlement ne fixe pas toutes les conditions prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

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 de Sainte-Mesme étant sous SCOT Sud Yvelines, 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 et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La commission recommande une zone d'implantation inférieure à 20 mètres des constructions existantes. Elle suggère en outre de limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres.

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

➤ 5 – Examen du projet de PLU arrêté de la commune d'Allainville-aux-Bois (sous SCOT Sud Yvelines)

La commune d'Allainville-aux-Bois étant sous SCOT Sud Yvelines, 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.

Le projet ne délimite pas de nouveau STECAL.

Concernant les possibilités d'extensions des bâtiments à usage d'habitation en zones A et N, la commission relève que le règlement ne fixe pas toutes les conditions prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

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'Allainville-aux-Bois étant sous SCOT Sud Yvelines, la CDPENAF est consultée uniquement au titre de l'application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission prend note des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et suggère de limiter la surface après travaux (existant+extension) à 200 m².

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

➤ 6 – Présentation des permis de construire

Mme HERTZOG présente les autorisations d'urbanisme reçues.

- n°078 209 18 C0010 sur la commune d'EMANCE (RNU)
- n°078 571 18 G0003 sur la commune de SAINT-NOM-LA BRETECHE (PLU)
- n°078 089 18 F0004 sur la commune de BONNIERES-SUR-SEINE (PLU)
- n°078 601 18 C0005 sur la commune de SONCHAMP (PLU)
- n°078 269 18 C0007 sur la commune de GAZERAN (PLU)
- n°078 344 18 F0001 sur la commune de LOMMOYE (PLU)
- n° 078 307 18 C0019 sur la commune d'HERMERAY (PLU)

La commission rend un avis sur les dossiers ci-dessous.

- La commune d'Emancé étant sous RNU, la déclaration n° 078 209 18 C0010 pour la construction d'un abri pour animaux est soumise à avis conforme de la CDPENAF.

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

Considérant l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

*2° **Les constructions et installations nécessaires** à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'**exploitation agricole**, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; ... »*

*Considérant que le projet concerne la construction d'un abri pour animaux nécessaire à l'exploitation agricole, **La commission émet un avis favorable au projet.***

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

- La communauté de communes RAMBOUILLET TERRITOIRE a transmis à la CDPENAF la demande de permis de construire n° 078 601 18 C0005 concernant l'implantation d'un marcheur circulaire sur la commune de SONCHAMP.

M. FLAHAUT précise qu'il s'agit d'une commune en PLU ;

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

La CDPENAF recommande qu'une étude de délimitation de zone humide soit menée selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié sur le projet de permis de construire n° 078 601 18 C0005 situé sur la parcelle D10 à Sonchamp afin de s'assurer du caractère effectivement humide ou pas de ces terrains.

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

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

M. FLAHAUT indique qu'une prochaine réunion physique de la CDPENAF reste à programmer entre septembre et octobre, la date sera arrêtée en fonction des dossiers reçus en DDT, il propose aux membres de réserver les dates des 13 et 27 septembre à 14h.

M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 18h00.

L'adjoint à la directrice départementale des
Territoires, par intérim,



Stéphane FLAHAUT