



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 27 JUIN 2019

---

Le 27 juin 2019 à 14h, 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 Monsieur Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice départementale des territoires, représentant Monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de la réunion du 26 mars 2019
- Validation du PV de la réunion du 02 avril 2019
- Examen du projet de révision du PLU arrêté de la commune de Jouars-Pontchartrin
- Retour d'information sur la mise en œuvre des compensations collectives agricoles du projet campus PSG
- Examen des permis de construire en zones naturelle et agricole

**ETAIENT PRESENTS :**

Avec droit de vote :

- M. Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice départementale des territoires, représentant Monsieur le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant la directrice départementale des territoires,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Alexandre RUECHE, représentant le 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. Raoul de la PANOUSE, vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France.

Sans droit de vote :

- M. Pascal AUBLE, représentant le département des Yvelines,
- Mme Houmaïrat M'MADI, représentant la SAFER Île-de-France
- M. David HERMAN, de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Didier MARQUET, service planification de la DDT,
- Mmes Myriam MICHARD, Axelle FAHY service environnement de la DDT,
- M. Julien BERTHOLON, Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT.

### Absents excusés :

- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- et M. Thierry JEAN, représentant le président de la chambre d'agriculture de région Île-de-France, s'étaient excusés de ne pas pouvoir participer.

M. BENOIST et M. RUECHE acceptent les mandats qui leur ont respectivement été donnés par M. THIERRY et M. LECOQ.

M. FLAHAUT souhaite la bienvenue à Mme Houmaïrat M'MADI qui représente la SAFER et aux deux nouveaux agents de la DDT, M. BERTHOLON et Mme FAHY responsables de la gestion et de l'organisation des CDPENAF pour les services agricole et environnement de la DDT et propose de faire un tour de table afin que chacun se présente.

Les membres de la commission regrettent l'arrivée tardive des courriers d'invitation de cette séance, Mme HERTZOG rappelle que les dossiers et l'ordre du jour ont été chargés sur le site extranet dédié de la CDPENAF dès que cela a été possible afin que les membres puissent en prendre connaissance. Les membres demandent que les PV soient disponibles en téléchargement sur l'extranet plus tôt.

M. FLAHAUT souligne les efforts des agents de la DDT dédiés à l'organisation de la CDPENAF afin qu'elle se déroule dans les meilleures conditions. Il précise que l'ordre du jour comporte une intervention de M. Jamal RIFFI sur le suivi des mesures de compensations collectives agricoles du projet de nouveau centre d'entraînement et de formation du PSG à Poissy.

Il remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 8 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 2 mandats acceptés, le quorum est atteint.

#### ➤ 1 – Validation du procès verbal de la réunion du 26 mars 2019

Aucune remarque n'étant formulée, le **procès verbal de la réunion du 26 mars 2019** est validé.

#### ➤ 2 – Validation du procès verbal de la réunion du 02 avril 2019

Aucune remarque n'étant formulée, le **procès verbal de la réunion du 02 avril 2019** est validé.

#### ➤ 3 – Examen du projet de révision du PLU arrêté de la commune de Jouars-Pontchartrin

M. MARQUET présente un diaporama résumant le projet de révision du PLU de Jouars-Pontchartrin. Il détaille les éléments de localisation, les enjeux environnementaux (zones humides), les massifs et lisières, les inventaires ZNIEFF en place et l'occupation du sol (l'espace agricole représente 43 % du territoire).

Les objectifs poursuivis par la commune sont affichés dans le PADD : la priorité se porte sur un cadre de vie remarquable à préserver. Les deux autres axes mentionnent un dynamisme communal à conforter et une volonté de placer les habitants au cœur de la vie communale.

La commune prévoit 7 OAP dédiées à la création de logements de type diversifié, majoritairement en densification de l'urbain existant et sans consommation d'espaces agricoles. M. MARQUET cible la présentation sur les 4 OAP présentant un enjeu au titre de la CDPENAF, l'OAP de la Bonde, fond de Bierval Nord, fond de Bierval Sud et entrée de la ville Ouest et en développe les caractéristiques.

Les membres constatent la faible desserte de la commune par les transports en commun comparés aux importants objectifs démographiques, notamment des 1200 logements sociaux prévus, alors qu'aucune nouvelle infrastructure de desserte ferroviaire n'est évoquée. Le SDRIF préconise pourtant de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs. Ils échantent sur le choix de l'action à développer en premier lieu entre le développement des transports en commun et la construction de nouveaux logements.

M. FLAHAUT rappelle qu'au titre la loi SRU, renforcée par la loi Duflot, le maire a l'obligation de construire du logement social (25% de logements sociaux à l'horizon 2025). Dans la vision du « Grand Paris », il soutient la nécessité de créer une synergie autour des grandes métropoles et de travailler sur l'accessibilité du logement. Les membres s'accordent sur le fait de retenir que le développement des transports en commun pour tous va de paire avec la construction de nouveaux logements.

M. FLAHAUT constate que le PLU de Jouars-Pontchartrin consomme raisonnablement, de façon proportionnée l'espace naturel affichant des densités d'OAP élevées. Cependant les membres constatent que les enjeux environnementaux liés à la présence de zones humides de classe 3 sont insuffisamment traités.

Par ailleurs les membres rappellent que toute opération volontaire entraînant la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière est considérée comme un défrichement et nécessite une autorisation préalable obligatoire. Cela concerne les OAP fond de Bierval Nord (1,4 ha) et fond de Bierval Sud (0,6 ha).

Concernant les emplacements réservés prévus au PLU, les membres s'interrogent sur la justification de la consommation d'espace à proximité du cimetière destiné à la création d'un parking (loin de l'entrée et disproportionné) et sur la nécessité de l'ER dédié à créer une piste cyclable.

Concernant le règlement de la zone agricole, les membres indiquent que la hauteur de 10 mètres est trop faible pour un bâtiment de stockage et demandent qu'elle soit portée à 12 mètres au façtage afin de correspondre aux besoins nécessaires pour la construction de bâtiments de stockage dédiés aux exploitations agricoles.

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 :

- 1) *La CDPENAF souligne l'effort de préservation des espaces agricoles.*
- 2) *Elle prend note de l'ensemble des projets et recommande en parallèle le développement des transports en commun compte tenu de la dispersion des futures OAP.*
- 3) *La CDPENAF souligne que le PLU traite de manière incomplète la thématique zones humides. La CDPENAF demande qu'une étude préalable au projet de construction soit menée sur les OAP "La Bonde", "Fond de Bierval Sud" et "Entrée de ville ouest" pour permettre une délimitation et une caractérisation plus précise des zones humides en raison des enjeux liés à la préservation des milieux naturels.*
- 4) *La CDPENAF demande de préciser dans le règlement du PLU que tout défrichement dans un ensemble boisé supérieur à 1 ha soit soumis à une demande d'autorisation. Aussi, la CDPENAF regrette la consommation d'espaces boisés sur les OAP "Fond Bierval Sud" et "Fond Bierval Nord".*
- 5) *La CDPENAF remarque la présence d'emplacements réservés de 0,5 ha pour le parking du cimetière et pour une piste cyclable sur des zones agricoles qui manquent de justification et demande que ces emplacements soient recalibrés à la baisse.*
- 6) *Concernant le règlement de la zone agricole, elle demande que les hauteurs des bâtiments ne soient pas limitées à 10 m au façtage et soient portées à 12 mètres.*

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

#### **➤ 4 – Retour d'information sur la mise en œuvre des compensations collectives agricoles du campus PSG**

M. FLAHAUT accueille les représentants du PSG :

M. Jamal RIFFI, Directeur Immobilier du Paris Saint-Germain  
Mme Perrine NOLLET, chef de projet du Paris Saint-Germain

M. RIFFI présente un diaporama résumant le point d'avancement général sur le projet de nouveau centre d'entraînement et de formation du PSG à Poissy. Il rappelle que le campus du Paris Saint-Germain s'installera sur la commune de Poissy, avec une emprise de 74 ha et une consommation de surface agricole de 40,3 ha. L'enquête publique est arrivée à son terme avec un avis favorable, le projet est passé devant le CODERST, et les prochaines étapes concerneront l'autorisation environnementale puis le permis de construire. Les travaux préparatoires devraient débuter en septembre 2019 avec la déviation de certaines routes, la mise en place de fouilles archéologiques (sur 8 à 12 ha), la réalisation du rond point sur la RD30 avec le département en lien avec la SAFER sur la commune d'Egremont et enfin 6 mois de traitement pour les déchets. Les travaux complets sont attendus au premier trimestre 2020.

M. RIFFI indique que la superposition des compensations écologiques et des compensations agricoles est délicat à gérer pour les maîtres d'ouvrage. Il estime que le projet gagnerait en cohérence s'il existait un seul dossier rassemblant toutes les compensations. Les membres rappellent que ces deux sujets sont distincts, cependant M.FLAHAUT indique que cette remarque sera transmise au service de préservation du foncier du ministère de l'agriculture.

M. RIFFI rappelle qu'un protocole cadre avec la CARIF a été signé le 30 janvier 2019, mais que pour l'instant la chambre manque de projets (délai de latence lié à la nouveauté). Les membres indiquent que c'est le caractère collectif et non pas individuel des mesures de compensation qui rendent les projets moins nombreux.

Concernant les mesures de réduction et la conservation de l'exploitation des vergers sur le site, il indique que le PSG n'a pas encore pu trouver un exploitant 100% Bio pour gérer leur exploitation. Les membres proposent que le SEA prenne contact avec l'exploitation EARL FAMILLE FREMIN (maraîchers Bio), qui pourraient être intéressés même pour une petite surface représentant 24 à 25 tonnes de production. M. RIFFI déplore une perte due au gel du printemps 2019 impactant les poiriers dans les parties basses du verger.

Post réunion, le SEA a transmis au PSG les coordonnées de l'exploitation FREMIN et celles de l'exploitation PUEL.

Concernant les mesures de compensations collectives agricoles, Il présente un tableau récapitulatif des mesures retenues initialement et celles qui sont mises en œuvre à un an. Il a été décidé finalement de transférer le soutien de 100.000 € prévu initialement à la mesure d'intégration de biomasse à la desserte énergétique (C2) vers d'autres mesures de compensations (C1 : matériaux biosourcés) du fait du manque actuel de disponibilités de biomasse agricole, que se soit par les sous-produits ou les cultures énergétiques (Colza). Les membres s'interrogent sur l'exclusion d'office de la solution bois, qui pourrait être produit par les haies et TCR (Taillis à Courte Rotation) et sur la différence faite entre les notions d'agriculture et de sylviculture. M. RIFFI évoque la possibilité de favoriser le matériau bois pour la construction et ainsi dynamiser la filière.

Concernant la mesure C1 finançant l'intégration de matériaux biosourcés dans le projet. Deux axes sont à l'étude. Le premier concerne la mise en place de groupes de cogénération à l'huile de colza. M. RIFFI prévoit la visite de 3 huileries de colza afin d'identifier les fournisseurs potentiels et garantir un approvisionnement local et pérenne. Les membres indiquent que la candidature de Christian HUBERT est particulièrement intéressante, cet exploitant étant spécialisé dans la production d'huile de colza pour la cogénération (et non pas pour l'alimentation) et localisé à Beynes (20 km de Poissy). Le deuxième axe d'étude porte sur l'utilisation de chanvre pour l'isolation. Cependant la labellisation du chanvre est débutante et l'agrément paraît compliqué à obtenir pour un établissement recevant du public. Les membres s'interrogent sur l'utilisation d'autres matériaux biosourcés tels que le lin. M. RIFFI indique que le chanvre se comporte mieux en tant que liant et isolant que le lin, d'autre part les études s'orientent également vers d'autres ressources comme les algues marines, mais que cette solution a été exclue pour ce projet de par son caractère non local.

Suite aux interrogations des membres sur l'aspect environnemental, M. RIFFI précise que le projet a reçu un avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) et M. FLAHAUT rappelle que la CODERST a également rendu un avis favorable.

Les membres se concertent sur le calendrier à adopter pour les futures interventions du PSG concernant l'avancement du projet. Ils soulignent l'importance d'avoir un point régulier et retiennent la date de 2020 pour une prochaine présentation.

M. FLAHAUT remercie les représentants du PSG avant leur départ et propose d'étendre la discussion sur les autres projets soumis à étude préalable agricole passés devant la CDPENAF en 2018.

### **La Compensation Collective Agricole dans le département des Yvelines :**

M. BERTHOLON présente un diaporama sur le retour d'expérience du Cadre Méthodologique Régional expérimental mis en place il y a 2 ans. En île-de-France on constate une harmonisation effective sur la méthodologie de calcul de

l'évaluation financière, sur la forme de l'avis préfectoral et sur la création d'un fonds régional. La DRIAAF avance des préconisations concernant le contenu des études préalables et apporte des précisions sur l'acceptabilité de certaines mesures de compensation.

Pour les surfaces maintenues en déduction du montant des compensations, les membres insistent sur le critère de la viabilité économique du projet et sa pérennité.

Les membres s'accordent pour fixer une clause de revoyure de la CDPENAF sur la mise en œuvre des mesures de compensation à 1 an pour le retour d'informations des maîtres d'ouvrage, plutôt que 6 mois qui est un délai trop court pour permettre au maître d'ouvrage d'avancer sur ces projets.

Les membres échangent autour d'une mesure qui vise la déduction de la valeur ajoutée de mesures de compensation du montant à compenser (exemple en Essonne pour un bâtiment logistique Lidl). Cette déduction devra rester proportionnée et inférieure ou égale à 10% de l'évaluation financière globale.

Les membres rappellent que le montant consacré aux biomatériaux correspond au surcoût d'utilisation de ces matériaux par rapport à une utilisation de matériau classique, mais doit se différencier des surcoûts d'honoraires générés par les cabinets d'architectes qui manquent d'expérience sur ce type d'utilisation et nécessite plus de temps de conception.

Les membres s'interrogent sur le caractère définitif de l'évaluation financière globale. Mme SIMON indique que cette évaluation est partagée par les professionnels et qu'il est toujours intéressant d'avoir un barème de référence. Cependant elle souhaite que les bureaux d'études ne doivent pas se limiter à une simple multiplication (17.685 € / ha x nombre ha) mais en faire la démonstration.

Les membres indiquent la possibilité d'initiatives de plantation de miscanthus sur des terres agricoles, si cette filière énergétique de biomasse se développe.

Mme SIMON informe les membres sur la situation du projet Calcia. L'arrêté du 4 juin 2019 accordant un permis exclusif de carrière de calcaire cimentier sur la commune de Brueil-en-Vexin au profit de la société Calcia a été publié au Journal Officiel le 18 juin 2019. Elle rappelle que le pétitionnaire s'était engagé à revenir vers la CDPENAF, mais qu'il a néanmoins apporté des éléments complémentaires et des mesures volontaires, à défaut de mesures collectives. Mme SIMON évoque la position globale défavorable des carriers envers le principe des mesures de compensation collective agricole.

Mme SIMON informe également les membres sur la situation du projet de ZAC à Ablis par la société Sebill. À ce jour, 7 mois après la CDPENAF, les procédures administratives d'autorisation d'exploiter n'étant pas terminées, les protocoles n'ont pas pu être mis en œuvre par les maîtres d'ouvrage. Le délai d'un an semble être plus adapté pour permettre la mise en place des mesures validées par la CDPENAF.

Les membres de la commission souhaitent que le Cadre Méthodologique Régional soit remis en ligne pour inciter davantage les maîtres d'ouvrage à l'appliquer. Ils regrettent l'absence d'encadrement juridique suite au décret d'application du 31 août 2016, qui permettrait d'obtenir les mêmes moyens coercitifs que la compensation écologique. Mme SIMON salue les exigences de la commission et souligne que le domaine d'application de la compensation collective agricole est récent, et qu'il faut reconnaître aussi que des avancées ont été obtenues en peu de temps.

## ➤ 5 – Présentation des permis de construire

M. FLAHAUT rappelle le principe de l'auto-saisine de la CDPENAF au sujet des permis de construire. Il envisage la mise en place de garde-fou si le nombre de permis présentés en commission continuait à croître.

Mme Clotilde HERTZOG présente les autorisations d'urbanisme reçues :

- n° 078 497 19 C0005 sur la commune de POIGNY LA FORET (PLU)
- n° 078 366 19 Y0001 sur la commune de MAREIL-LE-GUYON (PLU)
- n° 078 050 19 Y0002 sur la commune de BAZOCHES-SUR-GUYONNES (PLU)
- n° 078 265 19 Y0007 sur la commune de GARANCIERES (PLU)
- n° 078 163 19 M0003 sur la commune de CIVRY-LA-FORET (PLU)

- n° 078 189 19 G0002 sur la commune de CRESPIERES (PLU)
- n° 078 206 19 M0002 sur la commune d'ECQUEVILLY (PLU)
- n° 078 071 19 C0003 sur la commune de BOINVILLE-LE-GAILLARD (PLU)
- n° 078 346 19 M0003 sur la commune de LONGNES (PLU)
- n° 078 576 19 Y0003 sur la commune de SAINT-REMY-L'HONORE (PLU)
- n° 078 407 19 C0003 sur la commune de MITTAINVILLE (PLU)
- n° 078 227 19 M0001 sur la commune d'EVECQUEMONT (PLU)
- n° 078 048 19 M0004 sur la commune de BAZAINVILLE (PLU)
- n° 078 571 19 G0009 sur la commune de SAINT-NOM-LA-BRETECHE (PLU)
- n° 078 681 19 Y0003 sur la commune de VILLIERS LE MAHIEU (PLU)
- n° 078 077 19 C0004 sur la commune de LA BOISSIERE-ECOLE (PLU)
- n° 078 209 19 C0002 sur la commune d'EMANCE (PLU)
- n° 078 164 18 C0009 et n° 078 164 19 C0004 sur la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES (PLU)
- n° 078 601 18 C0006 sur la commune de SONCHAMP (PLU)
- n° 078 516 19 C0004 sur la commune de RAIZEUX (PLU)
- n° 078 317 19 M0002 sur la commune de JAMBVILLE (PLU)

La commission rend un avis sur les dossiers suivants (joints en annexe) :

- n° 078 366 19 Y0001 sur la commune de MAREIL-LE-GUYON (PLU)
- n° 078 050 19 Y0002 sur la commune de BAZOCHES-SUR-GUYONNES (PLU)
- n° 078 265 19 Y0007 sur la commune de GARANCIERES (PLU)
- n° 078 163 19 M0003 sur la commune de CIVRY-LA-FORET (PLU)
- n° 078 346 19 M0003 sur la commune de LONGNES (PLU)
- n° 078 576 19 Y0003 sur la commune de SAINT-REMY-L'HONORE (PLU)
- n° 078 227 19 M0001 sur la commune d'EVECQUEMONT (PLU)
- n° 078 571 19 G0009 sur la commune de SAINT-NOM-LA-BRETECHE (PLU)
- n° 078 077 19 C0004 sur la commune de LA BOISSIERE-ECOLE (PLU)
- n° 078 164 18 C0009 et n° 078 164 19 C0004 sur la commune de CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES (PLU)
- n° 078 601 18 C0006 sur la commune de SONCHAMP (PLU)
- n° 078 516 19 C0004 sur la commune de RAIZEUX (PLU)

Elle ne s'autosaisit pas sur les autres dossiers présentés.

Après échange sur les disponibilités de chacun et les dossiers de PLU dont l'arrêt est prévu prochainement, M. FLAHAUT propose aux membres de réserver la date du 17 octobre 2019 à 14h00 pour tenir la prochaine CDPENAF.

M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à 17h10.

L'adjoint à la Directrice Départementale des Territoires



Stéphane FLAHAUT