



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 13 NOVEMBRE 2018

Le 13 novembre 2018 à 14h30, 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, représentant monsieur le préfet des Yvelines.

L'ordre du jour est le suivant :

- Validation du PV de la réunion du 4 octobre 2018
- Examen de l'étude préalable agricole relative à la création de la zone d'activité « ABLIS-NORD »
- 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, représentant Monsieur le préfet des Yvelines,
- Mme Nelly SIMON, chef du service économie agricole de la DDT, représentant la directrice départementale des territoires,
- M. Michel POIROT, adjoint au maire de Triel-sur-Seine, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Jean-Marc RABIAN, représentant l'association « Yvelines environnement »,
- Mme Colette HUOT-DAUBREMONT, représentant l'association LPO-IDF,
- M. Alexandre RUECHE, représentant le président des Jeunes Agriculteurs d'Île-de-France,
- M. Jean-Noël ROINSARD, représentant l'Union des Syndicats Coordination Rurale Île-de-France,
- M. François LECOQ, représentant le président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles,
- M. Thierry JEAN, représentant le président de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- M. Vincent BENOIST, représentant le président de la fédération interdépartementale des chasseurs d'Île-de-France,

Sans droit de vote :

- M. David HERMAN, de la chambre d'agriculture de région Île-de-France,
- Mme Madeleine HERVE, représentant l'EPFIF
- M. Thierry NIGON, service planification, aménagement et connaissance des territoires de la DDT,
- Mme Myriam MICHARD, service environnement de la DDT,
- Mme Clotilde HERTZOG, service économie agricole de la DDT,
- Mme Maguelone RESTOUX-CORDES, CMTSY de la DDT,

Absents excusés :

- M. Lionel LEMARIE, maire de Favriex, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,
- M. Raoul de la PANOUSE, vice-président du syndicat des forestiers privés d'Île-de-France,
- Mme Pauline WINOCOUR-LEFEVRE, représentant le président du Conseil Départemental des Yvelines,
- M. Nicolas TINET, représentant le réseau AMAP d'Île-de-France,
- M. Stéphane OMONT, représentant de la Fédération des Associations des Propriétaires et Agriculteurs Île-de-France,
- M. Christophe MAILLET, représentant de la SAFER Île-de-France,

- M. Olivier RUSSEIL, représentant l'INAO,
- M. Julien OLAGNON, représentant la Chambre Interdépartementale des Experts Fonciers de Paris et d'Ile-de-France,
- Mme ASSELIN, Représentant la Chambre Départementale des Notaires,
- M. le Directeur de l'ONF de Versailles ou son représentant,
- M. Bernard ROBIN, conseiller communautaire à la communauté de communes Rambouillet Territoires, désigné par l'Union des Maires des Yvelines,

M. RABIAUT, M. JEAN et M. ROINSARD acceptent les mandats qui leur ont respectivement été donnés par M. BERNARD, M. LECOQ et Mme HASSELIN.

M. FLAHAUT informe les membres de la commission de la nomination de Madame Isabelle DERVILLE en tant que Directrice de la DDT et présente ses excuses de ne pouvoir présider cette séance. Il remercie les participants de leur présence et indique qu'avec 9 membres présents sur 17 ayant droit de vote et 3 mandats acceptés, le quorum est atteint.

➤ 1 – Validation du procès verbal de la réunion du 4 octobre 2018

M. RABIAUT souhaite revenir sur le sujet des friches agricoles et plus spécifiquement sur leur définition. Mme Nelly SIMON rappelle que la SAFER est en charge de réaliser une étude de recensement des friches agricoles et qu'elle pourra à ce moment travailler sur la définition des friches. MM. HERMAN et RABIAUT insistent sur l'importance de cette définition vis-à-vis de la confusion potentielle entre friche agricole et friche naturelle et illustré par un exemple sur la commune de Septeuil pour laquelle une friche agricole recouverte d'arbre a été transformée en zone naturelle. La ligne de partage entre les deux surfaces pourrait considérer à la fois l'antériorité du peuplement présent et l'intérêt à la exploiter en culture.

M. FLAHAUT propose que la qualification des friches agricoles soit abordée avec la SAFER dans le cadre de leur suivi lors d'une prochaine commission, avec pour objectif d'aboutir à une règle CDPENAF qui en définisse les critères.

Aucune autre remarque n'étant formulée, le **procès verbal de la réunion du 4 octobre** est validé.

➤ 2 – Examen de l'étude préalable agricole relative au projet de création d'une Zone d'Activité par la société Sébail sur la commune d'Ablis

M. FLAHAUT commence par présenter le déroulement de l'examen de l'étude préalable agricole en question.

- Une présentation, réalisée par le porteur de projet, de l'étude préalable agricole d'une Zone d'Activité sur la commune d'Ablis,
- Un temps d'échange entre la commission et le porteur de projet,
- Un avis sera rendu par la commission, après délibération, sans la présence du porteur de projet.

Représentants le projet :

- M. François MARTINIER, Président de la société SEBAIL
- M. Jean-Marie NICOLAÏ, représentant la société SEBAIL
- Mme Fanny SIMON, représentant la société SOCOTEC, représentant le bureau d'étude ayant réalisé l'étude préalable agricole au projet
- M. Cyril BOUAZDI représentant la société IDEC SPORT, partenaire de la société SEBAIL sur ce projet

M. NICOLAÏ a structuré sa présentation selon 3 axes (cf diaporama joint) : L'accessibilité de la zone, son aménagement et les compensations collectives associées.

Par la présentation d'une carte issue du CBRE présentant l'ensemble des Zones d'Activité de la région Ile-de-France, M. NICOLAÏ explique que, comparativement aux autres zones de la région, le sud-ouest de Paris est en pénurie de Zones d'Activités du type de celle dont fait l'objet la présentation. Le secteur retenu de la future ZAC Nord II d'Ablis est par ailleurs une zone stratégiquement située entre l'A10 et l'A11, qui conduisent respectivement en direction de la Loire, berceau de production régional de fruits et légumes et de la Bretagne, région de production et de provenance des viandes consommées en Ile-de-France. L'intérêt économique de cette localisation est confirmé par la pré-réservation de 50 000 m² sur 87 000 m² prévus, notamment par la marque Carrefour qui souhaite acquérir des

entrepôts de logistique. Ceux-ci leur permettront de réaliser l'éclatement et la distribution des produits frais vers le bassin de consommation sud francilien et parisien, générant une création d'emploi de main-d'œuvre dédiée. Le maître d'ouvrage indique également qu'il n'y a pas de zone équivalente dans un périmètre d'environ 20 kilomètres. Il assoit ses propos sur le faible nombre de réponses rapportées par une recherche informatique réalisée sur un site internet professionnel dédié à la location et l'acquisition de tels entrepôts. Enfin il rappelle que cette zone était déjà inscrite aux documents régionaux, tel que le SCOT, en tant que zone constructible.

M. FLAHAUT insiste sur le fait que la présentation attendue en CDPENAF doit être axée sur l'étude préalable agricole relative au projet et non sur celui-ci en tant que tel.

M. NICOLAÏ complète la présentation de la zone d'activité par les propositions techniques d'aménagement favorisant la préservation de l'environnement, telles que l'aménagement d'espaces naturels permettant la création de noues et de haies arbustives. Il précise que 6 hectares de surfaces naturelles ont ainsi été ajoutées, aux 25 hectares de surfaces agricoles achetées portant ainsi l'ensemble de l'emprise du projet à 31 hectares. Enfin, il indique que la surface utile de la zone d'activité est réduite à 19 hectares du fait la nécessité de répondre à l'obligation réglementaire d'implantation des bâtiments à une distance de retrait minimum avec les routes avoisinantes. Cela permettra cependant d'offrir 87 000 m² de surface de plancher dédié à l'activité économique. Enfin, au niveau de la compensation collective, le maître d'ouvrage indique qu'au-delà d'une seule redistribution d'argent, ses propositions ont été portées par une volonté de soutenir des projets agricoles concrets. Pour cela il a collaboré étroitement avec la chambre d'agriculture régionale et recherché auprès d'autres acteurs de territoire (communauté d'agglomération Rambouillet Territoire – CART- et la Bergerie Nationale notamment) des projets agricoles à développer visant à favoriser des filières locales.

Finalement les projets sélectionnés par le maître d'ouvrage sont :

1) GATICHANVRE : soutien au projet de valorisation de la filière chanvre de la société Gatichanvre. Ce projet est présenté comme un projet ambitieux mais intéressant et viable qui permettra de créer un nombre d'emplois conséquents.

2) SCIC VALOR'VIANDE : société qui dirige le nouvel atelier de découpe de viandes installé à Rambouillet. Le projet consiste à financer les investissements nécessaires à l'extension de l'activité, notamment le matériel nécessaire à la transformation et préparation de conserves/semi-conserves.

Ces deux projets ont été identifiés avec l'aide de la chambre d'agriculture de région.

3) Etude de faisabilité d'abattage à la ferme avec la collaboration de la Bergerie Nationale : M. NICOLAÏ présente l'incohérence du système actuel d'élevage et abattage dans la région francilienne, qui est délocalisé à Vendôme et en Normandie et génère à la fois du stress animal, des déplacements et pertes de temps et profits pour les éleveurs et un bilan carbone important. Il rappelle que l'abattage à la ferme n'est, à ce jour, pas légal en France du fait des risques sanitaires que cela pourrait engendrer alors qu'il a été récemment développé dans d'autres pays européens. Il indique cependant qu'en juin 2018 l'assemblée nationale a débattu sur la possibilité de réaliser des expérimentations en France. Il présente donc une proposition de financement d'une étude sur ce sujet, avec pour objet d'analyser les bénéfices du système notamment par des chiffrages de performances environnementales précises et quantifiables.

Les membres de la CDPENAF demandent des précisions sur l'emprise globale du projet indiquant qu'en page 31 du dossier d'étude préalable agricole, un tableau de surfaces présente un chiffre de 258 305 m², alors que seuls 25 hectares sont annoncés par le maître d'ouvrage. Mme Nelly SIMON, s'interroge par ailleurs sur les 31 hectares de surface d'emprise présentés par le maître d'ouvrage. M. NICOLAÏ confirme qu'il a été acheté les 25,8 hectares de terre agricole en totalité dont 0,38 hectares exploités à titre gratuit appartenant à la commune d'ABLIS et répond qu'il accepte de compenser financièrement à hauteur de 25,8 hectares en question et non pas d'un chiffre annoncé initialement arrondi à 25 hectares. Par ailleurs, concernant les 6 hectares de surfaces supplémentaires nécessaires au projet, il indique qu'il s'agissait de surfaces boisées ou de délaissés routiers de COFIROUTE non exploités. Les surfaces qui feront l'objet d'un déboisement ont également fait l'objet d'une compensation par le rachat d'1 hectare de boisement à replanter sur le site de la carrière de Saint Martin de Bréthencourt. Suite aux interrogations des membres de la commission, il précise que le bois sera réutilisé sur le site de la ZAC pour réaliser une partie du mobilier extérieur.

Le maître d'ouvrage est questionné sur l'utilisation du cadre méthodologique régional lors de la réalisation de l'étude agricole préalable. Les membres soulèvent que le dossier ne fait pas apparaître le périmètre d'influence du projet,

qui permet l'analyse détaillée de la filière économique agricole amont et aval et participe normalement à justifier l'évaluation du montant retenu pour les compensations agricoles.

Mme Fanny SIMON, représentant la société SOCOTEC en charge de la réalisation de l'étude, explique que les 25 hectares concernant le périmètre agricole du projet ayant été défini, l'étude s'est uniquement concentrée sur cette zone, avec notamment la recherche de nouvelles surfaces pour l'un des exploitants évincé.

M. FLAHAUT rappelle au maître d'ouvrage qu'il doit différencier la compensation individuelle des indemnités d'éviction au preneur en place, du montant dédié à la compensation collective agricole. De plus, il doit présenter les mesures prévues pour éviter et réduire la consommation des surfaces agricoles avant de proposer des mesures de compensation financière des filières impactées. Ainsi l'étude préalable agricole doit permettre de démontrer que l'impact du projet sur l'ensemble du système agricole dans l'aire d'influence de l'emprise a été étudié et minimisé. L'analyse des contraintes liées au projet permet ainsi de déterminer avec précision l'impact structurel de la consommation agricole dans l'objectif de proposer des actions de compensation d'un niveau équivalent. Sur ces points, l'étude agricole préalable dédiée à la création de la zone d'activité Ablis Nord II est donc incomplète.

M NICOLAÏ admet que le choix délibéré du maître d'ouvrage a été de retenir le barème financier de compensation à l'hectare annoncé dans le cadre méthodologique régional d'Île-de-France plutôt que de l'approcher par une analyse détaillée du secteur. Ceci, afin de focaliser l'étude et le travail de compensation sur les possibilités de redistribution des montants dans des projets dédiés aux filières agricoles régionales.

Les membres de la commission demandent que l'opérateur précise la raison qui l'incite à consommer 25 hectares de surface agricole alors que seuls 19 hectares sont utilisés pour la construction des bâtiments. Le maître d'ouvrage répond que cela est justifié par la présence d'un corridor écologique sur la carte du SDRIF bien que la présence des routes nationales perpendiculaires à ce corridor génère déjà des difficultés de mobilité des espèces animales ; de plus cela permet aux entreprises d'avoir des possibilités futures d'extension de leurs structures si nécessaire.

La commission entend les explications du maître d'ouvrage mais estime, qu'à défaut d'évitement de cette consommation, les 6 hectares supplémentaires inclus dans le périmètre de la ZAC devraient être à minima utilisés pour une destination agricole ; soit en production végétale (plantation de vergers ou maraîchage), soit pour développer de l'éco-pâturage sur les espaces naturels conservés ou recréés. M NICOLAÏ considère que cela ne lui semble pas possible à cause du besoin de la présence de noues mais indique qu'il n'est pas opposé à cette possibilité si une exploitation agricole venait à le solliciter, tant que la perméabilité des terrains prévue dans l'étude d'impact environnementale était maintenue.

Enfin, dans un souci de réduction des impacts du projet, la commission propose d'installer des toitures végétalisées ou maraîchères ou d'y prévoir l'installation de panneaux solaires. Le maître d'ouvrage précise que le bureau d'étude s'est penché sur les conditions d'aménagement des panneaux solaires sur les 85 000 m² de toiture mais qu'en raison du classement en ICPE de certains bâtiments pouvant être dédiés à du stockage de parfum ou d'alcool cela semblait complexe. En revanche, le projet pourrait prévoir d'installer des panneaux solaires sur les ombrières des surfaces dédiées au parking.

Concernant les trois projets retenus pour la compensation collective, la commission note des erreurs ponctuelles dans les projets de protocole tripartite fournis qui concernent les entreprises attributaires du soutien financier, Sebail, et la chambre d'agriculture régionale et demande qu'elles soient corrigées. De plus, elle demande des précisions sur le troisième projet. Le maître d'ouvrage confirme que l'étude ne se cantonnera pas à une analyse documentaire mais vise, au travers d'expérimentations, à quantifier les bénéfices locaux d'une telle démarche pour les producteurs et les consommateurs.

Enfin, les membres de la commission estiment qu'il serait nécessaire de déterminer une liste complémentaire de projets dans le cas où l'un de ceux choisis n'aboutirait pas, ce qui est accueilli favorablement par le maître d'ouvrage qui souhaite que ses financements soit prioritairement dépensés sur des projets concrets et locaux.

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

La CDPENAF considère que la qualité de l'analyse effectuée n'est pas satisfaisante. Le contexte agricole local n'a pas été suffisamment étudié, l'analyse des impacts cumulés sur l'économie agricole de ce secteur n'a pas été appréhendée. Le maître d'ouvrage a rendu compte des impacts du projet au niveau de son emprise directe, à savoir plus de 25 hectares de surface agricole. Cependant, la zone d'influence du projet n'ayant pas été définie, les impacts sur l'économie agricole locale et ses équipements structurants ne sont pas présentés.

La commission regrette l'absence de présentation de mesures d'évitement et de réduction, elle estime que le maître d'ouvrage aurait pu envisager soit

– de limiter l'emprise du projet aux 17,4 hectares strictement nécessaires à la construction de bâtiments d'après l'étude préalable, évitant la consommation d'espaces agricoles cultivés,

- d'utiliser les 7,6 hectares d'espaces verts, pour le montage de projets agricoles tels que l'installation de vergers, de maraîchage, de prairies de fauche ou pâturage,
- de mettre en œuvre une utilisation des toitures de manière durable, par l'installation de toitures végétalisées, de production maraîchère ou encore de panneaux photovoltaïques,
- d'installer un distributeur automatique de produits locaux répondant à la zone de chalandise de la commune.

Concernant les mesures compensatoires collectives agricoles, elle observe que l'étude financière s'est uniquement basée sur les moyennes régionales proposées du cadre méthodologique francilien sans prendre en compte le potentiel particulier de ces parcelles.

La commission rappelle son attachement à ce que les actions soient locales et note l'intention du maître d'ouvrage en ce sens. Pour lever les ambiguïtés du dossier, elle note que les 3 projets proposés par le maître d'ouvrage sont :

- soutien du projet Gatichanvre,
- soutien à l'atelier de découpe et de transformation SCIC Valor'Viande,
- soutien à l'expérimentation de l'abattage à la ferme ou mobile.

Il conviendrait de rechercher d'autres projets de substitution dans l'éventualité où l'un des projets n'aboutirait pas afin de consommer l'intégralité de l'indemnité. Elle demande que le montant financier dédié aux projets soit calculé sur l'assiette de 25,8 hectares. Elle exprime les réserves suivantes :

- Une vigilance quant au projet Gatichanvre pour que les retombées atteignent également les agriculteurs des Yvelines impliqués dans ce projet afin de privilégier une compensation la plus locale possible,
- La CDPENAF demande que le maître d'ouvrage présente un premier bilan à 6 mois des mesures réellement mises en œuvre et une répartition détaillée du budget alloué à chacun des projets, démontrant le bénéfice pour l'économie agricole du territoire.

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.

➤ 3 – Présentation des permis de construire

Mme HERTZOG présente les autorisations d'urbanisme reçues

- n°078 464 18 C0004, sur la commune d'ORCEMONT (RNU)
- n° 078 285 18 60003 sur la commune de GRESSEY (RNU)
- n° 07810818C0003 sur la commune de LES BREVIAIRES (RNU)
- n°078 048 18 M0003 sur la commune de BAZAINVILLE (RNU)
- n° 078 606 18 M0001 sur la commune de LE TARTRE-GAUDRAN (PLU)
- n°078 128 18 C0030 sur la commune de CERNAY-LA-VILLE (PLU)
- n°078 113 18 M0005 sur la commune de BRUEIL-EN-VEXIN (PLU)
- n°078 517 18 R1029 sur la commune de RAMBOUILLET (PLU)

La commission rend un avis sur tous les dossiers en commune RNU.

Au regard du dossier de LE TARTRE-GAUDRAN (PLU) la commission estime que ce n'est pas une configuration nécessitant qu'elle émette un avis.

Elle ne s'auto-saisie sur aucun des dossiers déposés dans des communes en PLU.

Les avis (jointes en annexe) sont adoptés à l'unanimité en séance.

➤ 4 – Points divers et clôture de la séance

M. FLAHAUT demande aux membres de fixer une date pour la prochaine réunion physique de la CDPENAF, la date retenue assurant une meilleure disponibilité des membres est le **31 janvier à 14 h**.

L'ordre du jour annoncé pour la prochaine commission est la mise en place d'une méthodologie pour l'étude du PLUi du Grand Paris Seine Ouest, au regard de l'effet d'échelle induit.

M. FLAHAUT remercie l'assemblée pour sa participation et clôture la séance à **17h30**.

L'adjoint à la directrice départementale des
Territoires



Stéphane FLAHAUT