



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 FEVRIER 2023

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

1

OBJET : PROJET DE CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE - VALIDATION DU PERIMETRE

**DELIBERATION
APPROUVEE PAR**

Voix pour

Voix contre

A l'unanimité

Abstention

Non-participation au vote

Annexe : Rapport de présentation de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

L'an deux mille vingt-trois, le six février à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le trente et un janvier deux mille vingt-trois, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

PRESENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M LARTIGAU, M PROST, Mme DEBUISSER, M DJEYARAMANE, Mme GRAPPE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, Mme LEPERT, Mme BARRE, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme KOFFI, M POCHAT, Mme OGGAD, M GEFFRAY, M DREUX, Mme ALLOUCHE, M LUCEAU, M SEITHER, Mme MARTIN, M MASSIAUX

ABSENTS EXCUSES :

M DOMPEYRE, Mme MESSMER, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, Mme BELVAUDE, M LOYER

POUVOIRS :

M DOMPEYRE à Mme SMAANI
Mme MESSMER à Mme CONTE
M PLOUZE-MONVILLE à M MONNIER
M DUCHESNE à Mme GRIMAUD
Mme BELVAUDE à M MEUNIER
Mme LOYER à M MASSIAUX

SECRETAIRE :

M DREUX

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

Madame le Maire rappelle aux membres de l'assemblée délibérante que face aux enjeux de préservation de l'activité agricole existante sur son territoire, la commune de Poissy ambitionne aujourd'hui de classer en Zone Agricole Protégée (ZAP) l'ensemble de ses espaces agricoles situés au sud de son territoire, afin de :

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

- Préserver un espace agricole périurbain, à la situation géographique exceptionnelle, au sud des boucles de la Seine, connecté à la Plaine de Versailles ;
- Préserver un espace agricole reconnu au niveau communal, communautaire, départemental et régional ;
- Préserver les espaces agricoles comme un espace de respiration et d'intérêt paysager pour les pisciacaïs ;
- Préserver un espace agricole où ne figurent aucun outil de protection en dehors du Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Favoriser des circuits de commercialisation de proximité ;
- Encourager la diversification des productions ;
- Préserver un espace agricole aux bonnes caractéristiques agro-pédologiques ;
- Préserver un espace agricole mis en valeur par des exploitations disposant de bonnes perspectives économiques ;
- Redynamiser un espace agricole morcelé, dont les gisements fonciers sont parfois peu mobilisés ;
- Préserver un espace agricole soumis à d'importantes pressions foncières ;
- Préserver un espace agricole mis en valeur par des exploitations agricoles dynamiques et tournées vers l'avenir ;
- Favoriser les reprises d'exploitation à venir via la sanctuarisation du foncier agricole ;
- Appuyer les démarches de développement et de diversification locales ;
- Faciliter la mise en œuvre des actions prévues dans le projet de territoire et faire de la Communauté Urbaine un territoire pionnier en matière de protection du foncier, recherche environnementale et de pratiques agricoles de haute technicité.

Les zones agricoles protégées sont définies par l'article L. 112-2 du Code rural et sont « *Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur qualité agro pédologique, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées* ».

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture, et après enquête publique.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres à vocation agricole du développement urbain d'une commune. Elles sont annexées au plan local d'urbanisme dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis à ces dispositions lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du Code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé.

Cartographie du projet de périmètre de la Zone Agricole Protégée



Plusieurs phases d'échanges avec les représentants agricoles, et notamment avec la Chambre interdépartementale d'agriculture, ont eu lieu préalablement au lancement de la procédure de création de la zone agricole protégée par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) pour le compte de la commune.

Ces échanges ont eu lieu tout d'abord au cours de l'hiver 2021-2022, puis tout au long de l'élaboration du périmètre, à l'été et à l'automne 2022.

Des échanges techniques réguliers avec les services de l'État et la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, avec un comité de pilotage comprenant les élus de la commune de Poissy et de la Communauté urbaine, en septembre 2022, ont également permis de préciser les motifs et les objectifs de la création de la ZAP.

Enfin, au cours du printemps 2022, l'ensemble des exploitants présentant une activité agricole au sein de la commune de Poissy ont été rencontrés, pour leur présenter le projet de création de la ZAP, échanger autour de la fonctionnalité de leur exploitation, de leurs éventuels projets. Ces échanges ont également permis d'aborder les enjeux inhérents au territoire auxquels la création d'une ZAP est susceptible de répondre.

Les principes, adoptés par la commune pour élaborer le périmètre de la ZAP consistent en l'obtention d'une ZAP dite « maximaliste » et sont les suivants :

- Intégration des parcelles sises entièrement en zone agricole « A » du PLUi ;
- Intégration partielle des parcelles sises en zonage mixte « A » et « U » du PLUi ;
- Retrait d'une parcelle sise en zonage « A » du PLUi, dont l'usage n'est plus agricole ;
- Intégration des bâtiments agricoles ;
- Intégration des chemins agricoles.

Le périmètre de ZAP proposé présente donc une surface de 217,98 ha, intégrant ainsi près de 100 % des espaces classés en zonage agricole (A) du PLUi de GPSEO. 179 parcelles sont donc intégrées au projet de périmètre : 76 comptes de propriétés sont ainsi concernés par le périmètre.

Calendrier du projet

- Printemps 2022 :
 - o Concertation avec l'ensemble des partenaires et des collectivités ;
 - o Rencontre avec l'ensemble des exploitants concernés par le projet

Reception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

- Été - Automne 2022 :
 - o Concertation avec les Organismes Professionnels Agricoles ;
 - o Rédaction du rapport de présentation ;
 - o Élaboration du périmètre détaillé à la parcelle ;
- Janvier 2023 :
 - o Approbation en conseil municipal ;
 - o Transmission au préfet du département des Yvelines ;
- Février 2023 :
 - o Consultation pour avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture ;
- Avril 2023 :
 - o Enquête publique ;
- Printemps 2023 :
 - o Délibération pour accord du Conseil Municipal intégrant les éventuels changements ;
- Été 2023 :
 - o Arrêté préfectoral de classement en ZAP ;
 - o Annexion aux documents d'urbanisme un mois après l'arrêté préfectoral.

Aussi et sur la base des éléments susmentionnés et du rapport de la SAFER, il est proposé aux membres de l'assemblée délibérante d'approuver la proposition de délimitation et de classement en Zone Agricole Protégée (ZAP), des parcelles présentées, d'une superficie de 217,98 ha du territoire communal.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code rural et de la pêche maritime, et notamment son article R 112-1-6,

Vu le rapport de présentation établi par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural comprenant une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la zone dans son environnement et précisant les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur,

Considérant la volonté de la commune de Poissy de mettre en œuvre un outil permettant de lutter contre la spéculation foncière et de mettre des limites claires à l'urbanisation,

Considérant qu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles des pressions très importantes qui pourraient à terme remettre en cause les équilibres des territoires si aucune mesure n'est prise,

Considérant que les documents d'urbanisme n'assurent pas, du fait de leur caractère évolutif et révisable, une protection des espaces agricoles sur une durée suffisamment longue au regard de l'activité agricole,

Considérant la nécessité de favoriser les circuits de commercialisation de proximité,

Considérant que la commune de Poissy souhaite créer une zone agricole protégée sur son territoire portant sur une surface de 217,98 ha,

Considérant que la zone agricole protégée permet de concilier les objectifs de protection des espaces agricoles et de préservation des paysages et du patrimoine, tout en constituant un outil d'aménagement du territoire,

Considérant que la zone agricole protégée permet d'ériger la vocation agricole en servitude d'utilité publique annexée au Plan local d'urbanisme intercommunal,

Considérant la nécessité d'asseoir durablement la vocation agricole des terres identifiées,

Considérant la concertation et les échanges préalables menés par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural avec les partenaires, les collectivités territoriales et les exploitants agricoles,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE Date de télétransmission : 08/02/2023 Date de réception préfecture : 08/02/2023

Considérant le calendrier du projet,

Considérant la cartographie délimitant le périmètre du projet,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Vu le projet de périmètre,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

D'approuver le rapport de présentation du projet de zone agricole protégée ainsi que le périmètre proposé sur la commune de Poissy.

Article 2 :

D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches et formalités afférentes à cette procédure.

Article 3 :

Précise que les crédits d'études nécessaires à cette opération sont inscrits au budget.

Article 4 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**



Sandrine BERNO DOS SANTOS

Rapport de présentation Zone Agricole Protégée Commune de POISSY

Automne 2022

Ville de Poissy



POISSY



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Rédaction :

Automne 2022

Rédacteurs :

Paul LEFEVRE, Safer
Houmaïrat M'Madi, Safer

Cartographie et SIG :

François BOSDEVESY, Safer

Documents ressources (cartes, plan, données) et organismes producteurs de données :

- Safer de l'Île-de-France
- Institut Paris Région
- DRIAAF
- RPG 2020
- Ville de Poissy
- CU Grand Paris Seine et Oise

SOMMAIRE

PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	7
I. SITUATION DE LA COMMUNE DE POISSY	7
I.1 SITUATION A L'ECHELLE REGIONALE	7
I.2 L'OCCUPATION DES SOLS	9
II. LES DOCUMENTS D'URBANISME : SDRIF, SCOT, PLU	15
II.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE.....	15
II.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU).....	17
III. LES MESURES DE PROTECTION.....	20
DIAGNOSTIC DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	22
I. L'ACTIVITE AGRICOLE.....	22
I.1 INTEGRATION DANS LA PLAINE DE VERSAILLES, POUMON VERT HISTORIQUE DE L'OUEST PARISIEN	22
I.2 DES PRODUCTIONS DOMINEES PAR LES GRANDES CULTURES.....	25
I.3 DES TERRES AU FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE	28
II. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	29
III. DIAGNOSTIC DE LA STRUCTURE FONCIERE	31
III.1 CARACTERISATION DU PARCELLAIRE.....	31
III.2 LES PROPRIETES PUBLIQUES.....	36
III.3 LES BIENS VACANTS ET SANS MAITRES	37
III.4 LE MARCHE FONCIER.....	40
IV. LES DYNAMIQUES ET DIFFICULTES	45
IV.1 LES CONDITIONS D'EXPLOITATION : DES CONFLITS D'USAGE ET UNE PRESSION FONCIERE.....	45
IV.2 LES CONDITIONS D'EXPLOITATION : DES DIFFICULTES DE CIRCULATION	46
IV.3 DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT EN COURS	49
LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE.....	53
I. LA PROCEDURE DE ZAP.....	53
II. LA CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES, LES PARTENAIRES ET LES COLLECTIVITES LOCALES.....	53
III. SYNTHESE : LES MOTIFS ET OBJECTIFS DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE	54

LE PÉRIMÈTRE DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE55

LE PRINCIPE D'ELABORATION DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DE POISSY58



TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 - Le territoire de la commune de Poissy – IGN	8
Figure 2 - Mode d'Occupation des Sols - Commune de Poissy (Source : IPR 2021	9
Figure 3 - Mode d'Occupation des Sols - Commune de Poissy (Source : IPR 2021)	9
Figure 4 - Évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2021- Source : MOS IAU-Idf 1982-2017(« Rural » : espaces agricoles, milieux semi-naturels, forêts.....	10
Figure 5 - Évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2021 - Source : MOS IAU-Idf 1982-2017).....	10
Figure 6 - Évolution des surfaces agricoles sur le territoire de Poissy (en ha) (Source : MOS IPR 1982-2021).....	11
Figure 7 - Projets d'aménagements - (Base Wikimap'Projets - IPR)	12
Figure 8 - Cartes du Mode d'Occupation des Sols – 1982, 2003, 2012, 2017, et 2021 - Commune de Poissy (Source : IPR 2021)	15
Figure 9 - Extrait du SDRIF de 2013 (Source : SDRIF partie 2. Défis, projet spatial régional et objectifs)	17
Figure 10 – Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020) - Commune de Poissy	19
Figure 11 - Outils de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	20
Figure 12 - Préservation des espaces de qualité et remarquables sur le plan paysager.....	21
Figure 13 - Les espaces agricoles de Poissy, connectés à la Plaine de Versailles	23
Figure 14 - Les exploitations agricoles du Nord de la Plaine de Versailles	24
Figure 15 - Assolement - RPG 2020 - Poissy	25
Figure 16 - Assolement agricole -RPG 2020.....	26
Figure 17 - Assolement - Zoom Secteur Bethemont / Champ des Biens.....	27
Figure 18 - Rendements moyens de référence appliqué au Blé tendre (q/ha) (DRIAAF)	28
Figure 19 - Référentiel pédologique - INRA.....	29
Figure 20 - Cinq exploitations agricoles sont présentes sur la commune de Poissy	30
Figure 21 - Morcellement parcellaire en zone A du PLUi	32
Figure 22 - Morcellement parcellaire - Secteur agricole Bethemont – 63 Comptes de Propriété	33
Figure 23 - Nombre et surface des parcelles agricoles.....	34
Figure 24 - Morcellement parcellaire - Secteur Béthemont.....	35
Figure 25 - Les propriétés publiques au sein des espaces classés Agricoles au PLUi	36
Figure 26 - Les propriétaires publics des secteurs agricoles de Poissy.....	37
Figure 27 - Localisation des biens vacants sans maître potentiels des espaces classés Agricoles au PLUi au sein de la commune de Poissy.....	38
Figure 28 - Liste des parcelles potentiellement sans maître	39
Figure 29 - Marché foncier rural (2011-2021)	40
Figure 30 – Répartition du nombre de transactions par marchés (2011-2021).....	41
Figure 31 - Part des surfaces échangées par marchés (2011-2021).....	42
Figure 32 - Destination des ventes notifiées (2011-2021).....	42

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Figure 33 - Projets de vente de surface agricole soumis à pression foncière (Base Safer 2019)	44
Figure 34 - Les parcelles AC12 et AC13 concernées par des conflits d'usage	45
Figure 35 - Circulations agricoles au sein de GPS&O - Diagnostic Agricole PLUi GPS&O - 2017	47
Figure 36 - Circulations agricoles au sein du territoire de Poissy	48
Figure 37 - Les axes stratégiques de la Charte agricole et forestières sont issus des réflexions concertées menées en 2017 et 2018.....	51
Figure 38 - Le projet de périmètre de la Zone Agricole Protégée de Poissy	56
Figure 39 - Le projet de périmètre de la Zone Agricole Protégée de Poissy	57
Figure 40 - 217.98 ha d'espaces agricoles concernés par le projet de ZAP.....	60



PRESENTATION DU TERRITOIRE

I. SITUATION DE LA COMMUNE DE POISSY

I.1 SITUATION A L'ECHELLE REGIONALE

La commune de Poissy se trouve à trente kilomètres environ à l'ouest de Paris, dans le nord-est des Yvelines, à huit kilomètres à l'ouest de Saint-Germain-en-Laye, chef-lieu d'arrondissement, et à 23 kilomètres au nord-ouest de Versailles, préfecture du département.

La ville est implantée sur la rive gauche de la Seine, dans la concavité d'un méandre du fleuve, limitée à l'est par la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à l'ouest par la Seine.

Les communes limitrophes sont Achères au nord-est, Saint-Germain-en-Laye à l'est, Chambourcy et Aigremont au sud, Feucherolles au sud-ouest, Orgeval et Villennes-sur-Seine à l'ouest et Carrières-sous-Poissy au nord-ouest, commune dont elle est séparée par la Seine.

Le territoire communal est établi dans sa partie nord sur des terrains alluviaux à une altitude de 30 mètres environ et s'élève dans sa partie sud sur un plateau à environ 170 mètres d'altitude situé dans le prolongement de la forêt de Marly, en bordure de la plaine de Versailles. Il englobe plusieurs îles de la Seine, dont une, l'île de Migneaux, est habitée. Avec près de 1 300 hectares, la superficie de la commune représente une fois et demie la moyenne des communes yvelinoises. Elle s'étend sur environ 8 kilomètres en longueur du nord-est au sud-ouest et 1,5 kilomètre en largeur du nord-est au sud-est.

Il s'agit d'une ville à caractère industriel, qui a connu le développement de l'activité de construction automobile à partir du début du XXème siècle. Si Ford était historiquement implanté sur le territoire, le groupe PSA se localise aujourd'hui à Poissy.

Le territoire communal est par ailleurs traversé par d'importantes infrastructures routières, en particulier les autoroutes A13 et A14.

La moitié nord du territoire de Poissy, encore essentiellement agricole jusqu'à la moitié du XXème siècle, a été complètement urbanisée par le développement de l'habitat, des activités industrielles et des infrastructures de transport (gare RER de Poissy). La commune est aujourd'hui l'un des pôles industriels des Yvelines et la cinquième ville du département par sa population. A l'inverse, la moitié sud du territoire est encore occupée par des espaces agricoles qui s'inscrivent en continuité de la trame agricole des plaines agricoles d'Orgeval, de Feucherolles, d'Aigremont et de Chambourcy.

→ *Enjeu : préserver un espace agricole périurbain, à la situation géographique exceptionnelle, au sud des boucles de la Seine.*

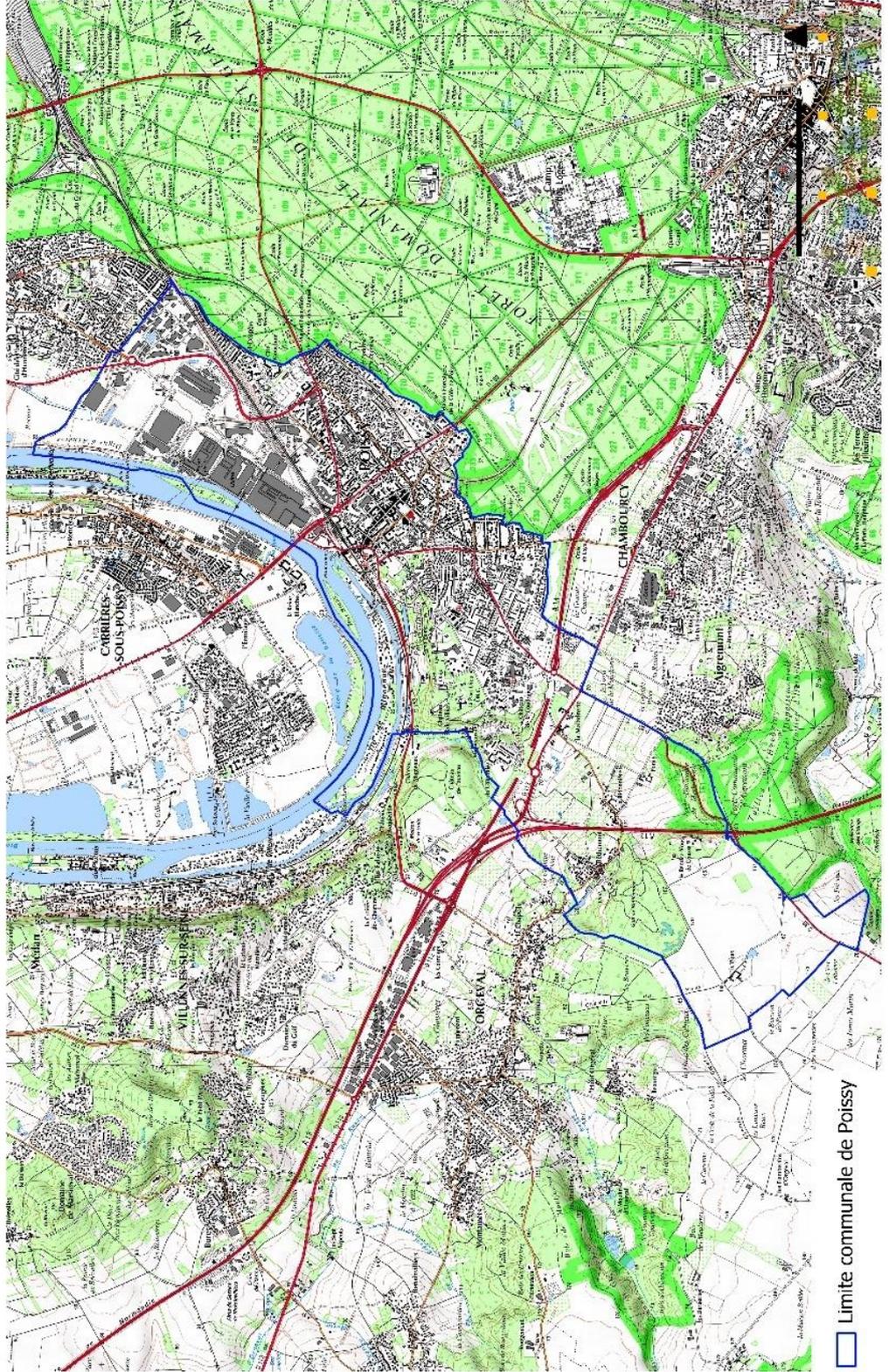


Figure 1 - Le territoire de la commune de Poissy – IGN

I.2 L'OCCUPATION DES SOLS

Au nord de l'A14, le territoire de Poissy (1290 ha environ) est caractérisé par une forte densité urbaine. Les espaces ruraux (agricoles, naturels, forestiers, eau) de la commune occupent près de 31 % du territoire et sont majoritairement concentrés au sud de l'autoroute A14. Ils sont largement dominés par les espaces agricoles (17%), alors que les espaces forestiers et naturels occupent respectivement 7% et 3% du territoire. Les espaces ouverts artificialisés représentent par ailleurs 17% de l'occupation du sol, avec notamment la présence du golf de Béthemont qui s'étend sur 65 hectares.

Poste MOS Libellé	1982	1987	1990	1994	1999	2003	2008	2012	2017	2021	
Forêts	147	97	96	95	89	90	90	90	89	88	6,83%
Milieux semi-naturels	43	43	34	21	21	19	27	29	34	31	2,41%
Espaces agricoles	367	356	327	296	293	292	280	279	271	219	17,00%
Eau	59	60	60	61	61	61	61	61	61	61	4,74%
Espaces ouverts artificialisés	147	195	193	224	229	224	219	219	211	213	16,54%
Habitat individuel	152	154	159	162	167	168	169	168	169	168	13,04%
Habitat collectif	89	89	90	92	95	95	100	100	102	107	8,31%
Activités	157	154	159	168	164	168	174	175	171	166	12,89%
Equipements	39	41	41	46	47	47	48	48	51	53	4,11%
Transports	88	98	93	102	110	111	116	119	121	115	8,93%
Carrières, décharges et chantiers	0	1	36	23	14	15	3	1	10	67	5,20%

Figure 2 - Mode d'Occupation des Sols - Commune de Poissy (Source : IPR 2021)

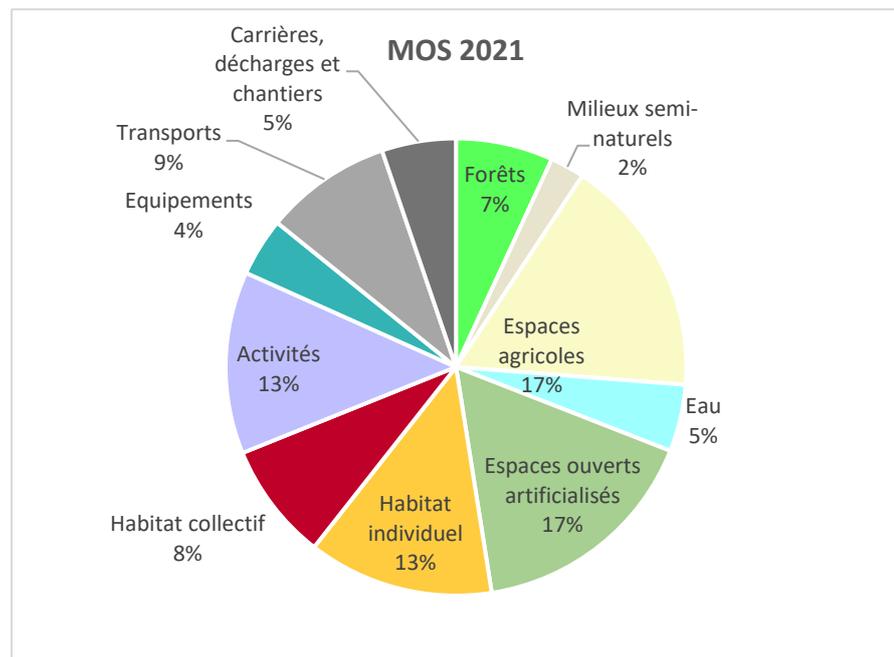


Figure 3 - Mode d'Occupation des Sols - Commune de Poissy (Source : IPR 2021)

Entre 1982 et 2021, l'étude du Mode d'Occupation des Sols montre un fort recul des espaces « ruraux » (espaces agricoles, milieux semi-naturels, forêts, eau), au profit des espaces urbanisés. Ainsi, les espaces ruraux passent de 616 ha en 1982 à 399 ha en 2021, soit un recul de 217 ha. La consommation d'espaces ruraux a été particulièrement significative entre 1982 et 1994, avant de ralentir à partir de 1994. Entre 1994 et 2017, 18 hectares sont encore consommés au profit de l'urbanisation. Enfin, les récents projets d'aménagements, notamment celui du futur Campus du Paris Saint Germain, engendreront une consommation importante à venir (75 ha).

Annexe 1 - IPR 2021
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

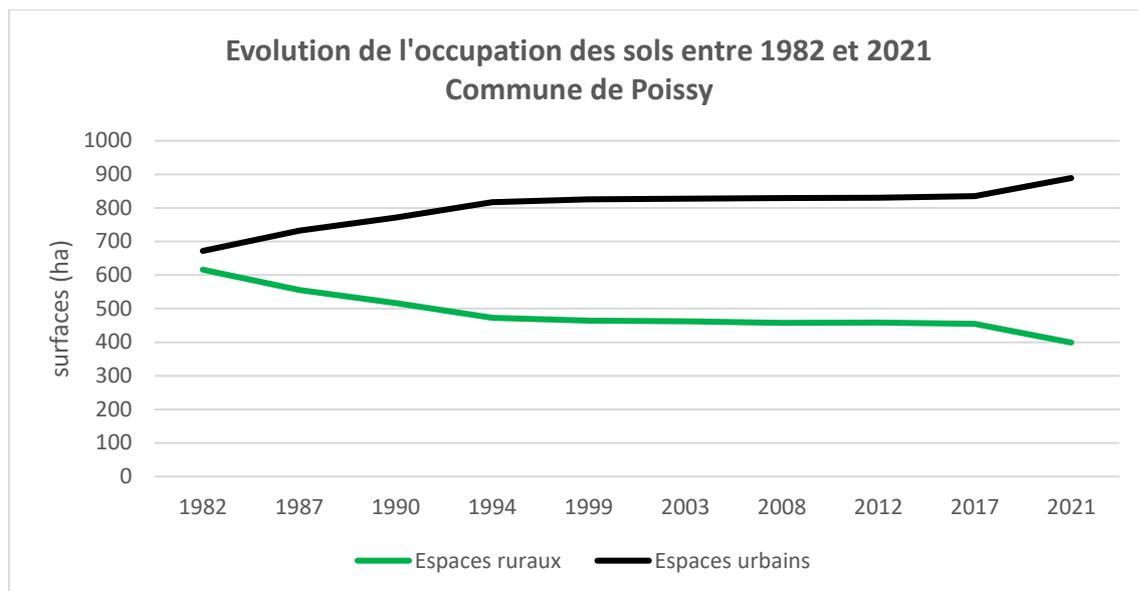


Figure 4 - Évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2021- Source : MOS IAU-Idf 1982-2017(« Rural » : espaces agricoles, milieux semi-naturels, forêts)

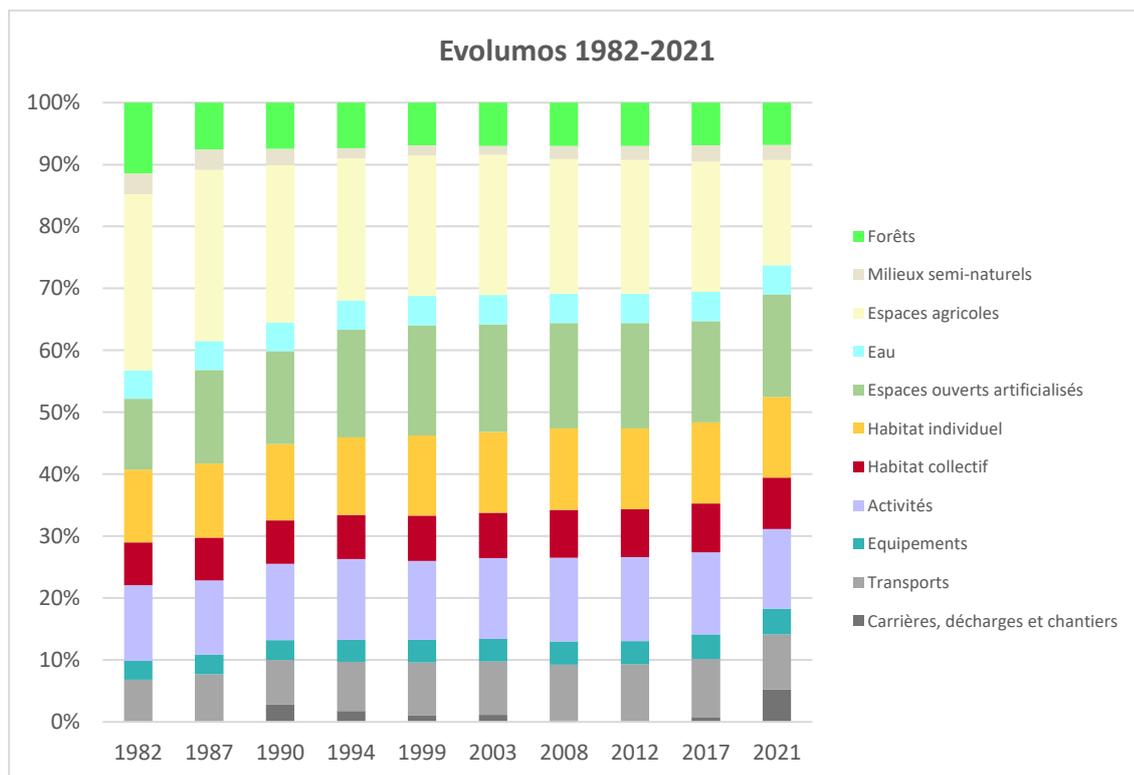


Figure 5 - Évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2021 - Source : MOS IAU-Idf 1982-2017)

Au sein des espaces ruraux, les espaces agricoles enregistrent le plus fort recul avec la disparition de 96 ha sur la période analysée par l'IPR, les forêts et les espaces naturels enregistrent respectivement des baisses de 58 ha et 10 ha.

Le tableau ci-après présente le rythme de consommation des espaces agricoles sur quatre grandes périodes. Le rythme annuel de consommation a été très soutenu entre 1982 et 1994,

avant de ralentir significativement jusqu'en 2017, avant d'augmenter significativement sur la dernière période.

Période	Évolution des surfaces agricoles (MOS)	Perte annuelle moyenne	Rythme de consommation des espaces agricole annuel moyen
1982-1994	-71 ha	-5,92 ha	-1,59%
1994-2008	-16 ha	-1,14 ha	-0,38%
2008-2017	-9 ha	-1,00 ha	-0,35%
2017-2021	-52 ha	-10.4 ha	-3,83 %

Figure 6 - Évolution des surfaces agricoles sur le territoire de Poissy (en ha) (Source : MOS IPR 1982-2021)

À noter que selon le registre parcellaire PAC et les recensements agricoles, l'agriculture dans la commune de Poissy ne compte plus que cinq exploitations agricoles professionnelles contre vingt en 1988. La consommation d'espace agricoles, ainsi que la déprise de certaines filières agricoles (arboricultures, maraichages, notamment) sont les principales causes de la diminution du nombre d'exploitation sur ce secteur ouest francilien.

Depuis 2017, des consommations d'espaces supplémentaires sont intervenues, en particulier la construction en cours du futur centre d'entraînement du Paris Saint-Germain. Ce projet, ainsi que le projet associé de zone à dominante économique représentent une consommation d'environ 75,5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont 65 hectares correspondent à des espaces agricoles et 10 hectares à des espaces naturels.

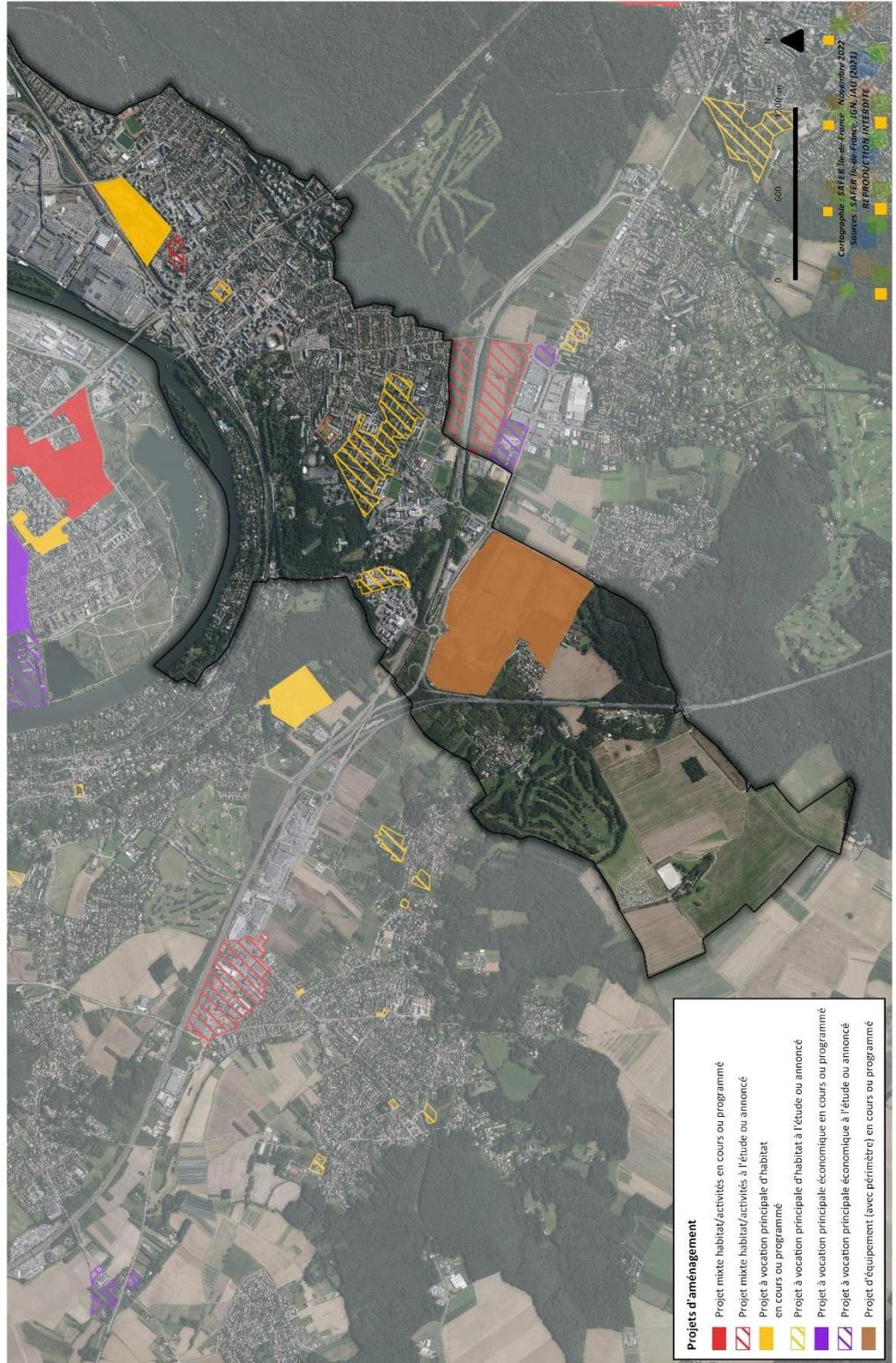


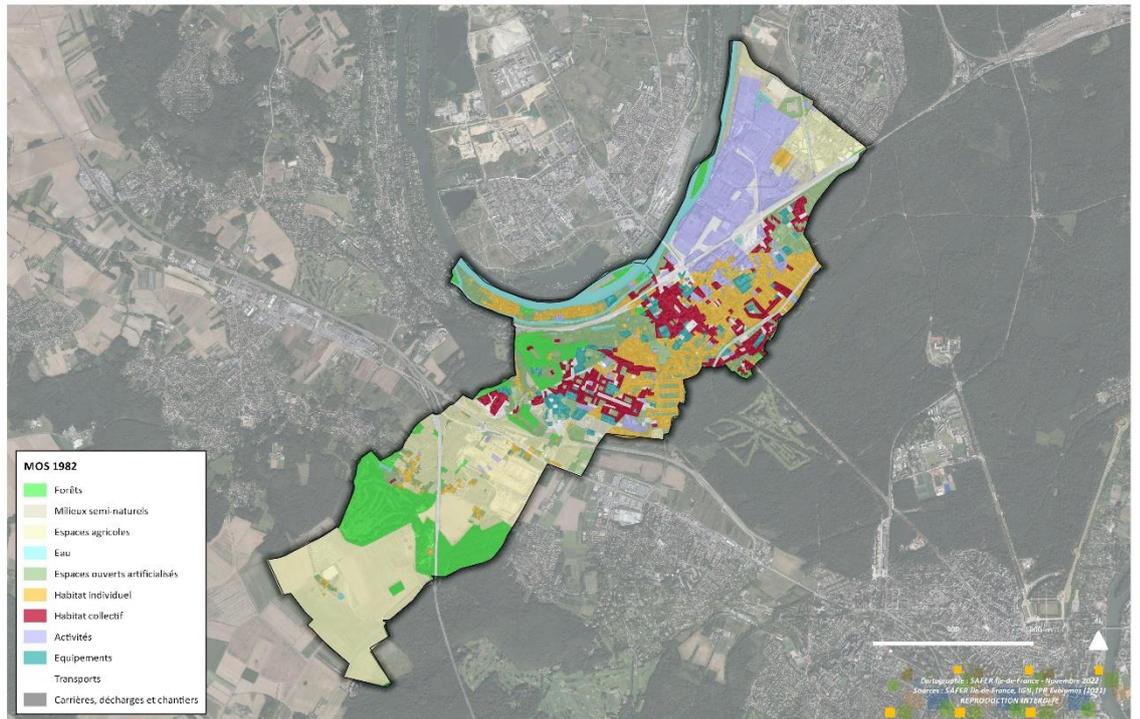
Figure 7 - Projets d'aménagements - (Base Wikimap'Projets - IPR)

- ➔ **Enjeu** : préserver un espace ouvert, non artificialisé, au sein d'un territoire fortement urbanisé
- ➔ **Enjeu** : préserver les espaces agricoles comme un espaces de respiration et d'intérêt paysager pour les pisciacais

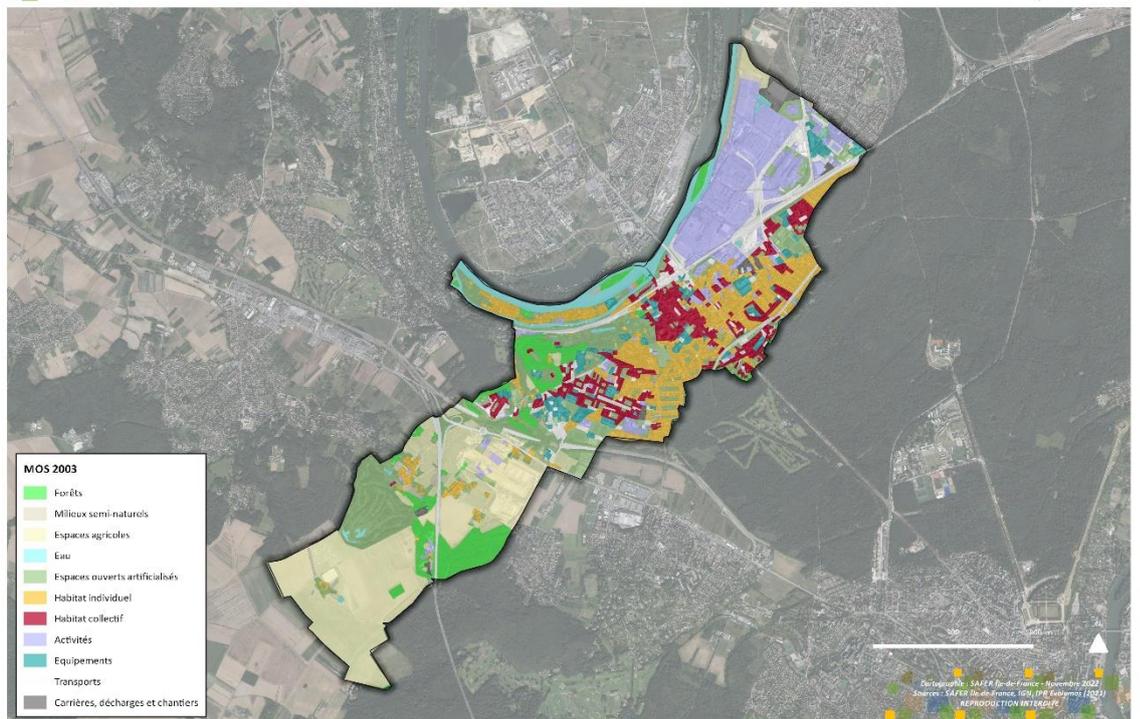
Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023



Mode d'occupation du sol (MOS) 1982 sur la commune de Poissy

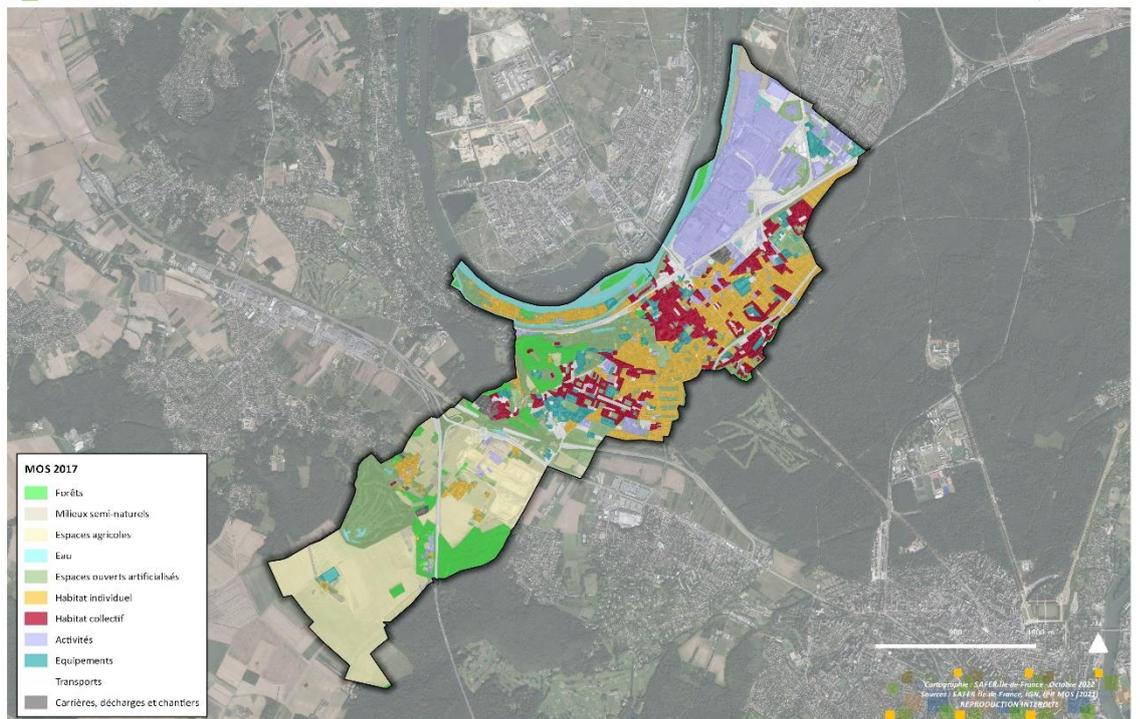
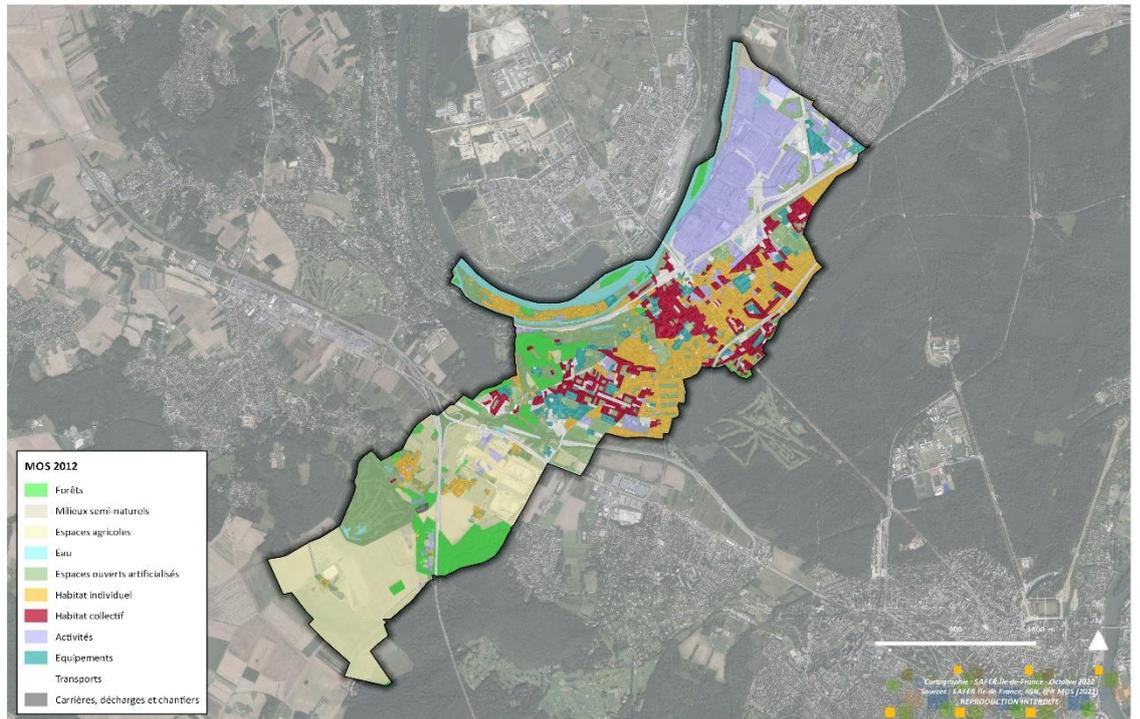


Mode d'occupation du sol (MOS) 2003 sur la commune de Poissy



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023





Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023



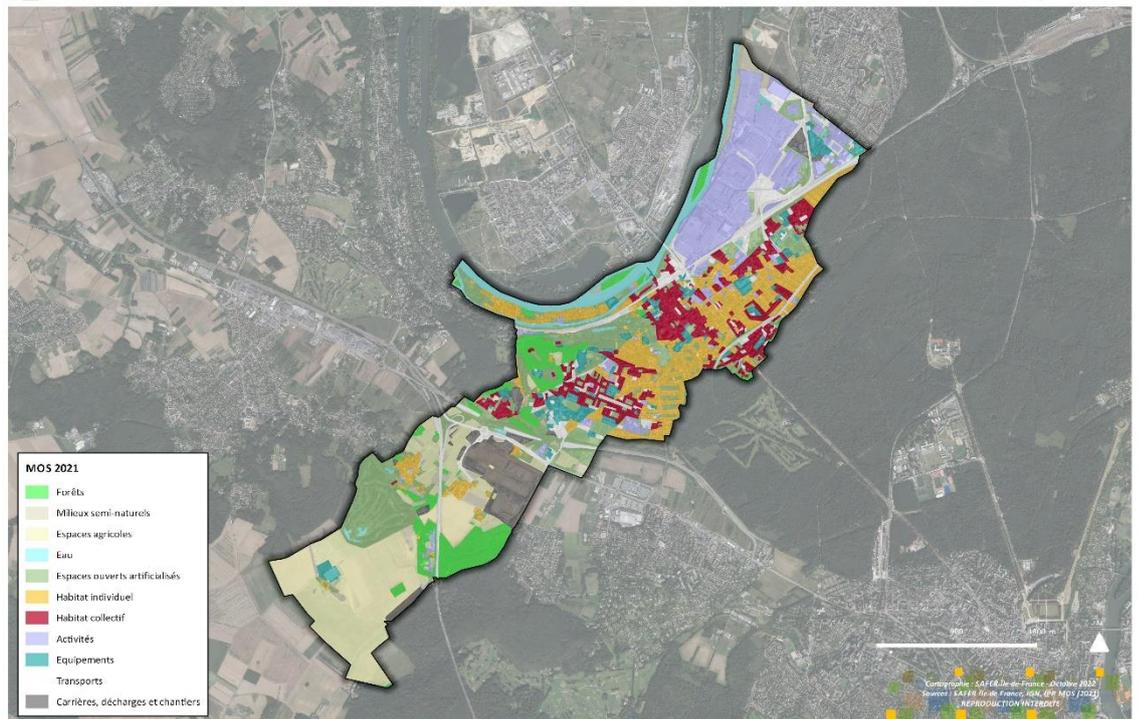


Figure 8 - Cartes du Mode d'Occupation des Sols – 1982, 2003, 2012, 2017, et 2021 - Commune de Poissy (Source : IPR 2021)

II. LES DOCUMENTS D'URBANISME : SDRIF, SCOT, PLU

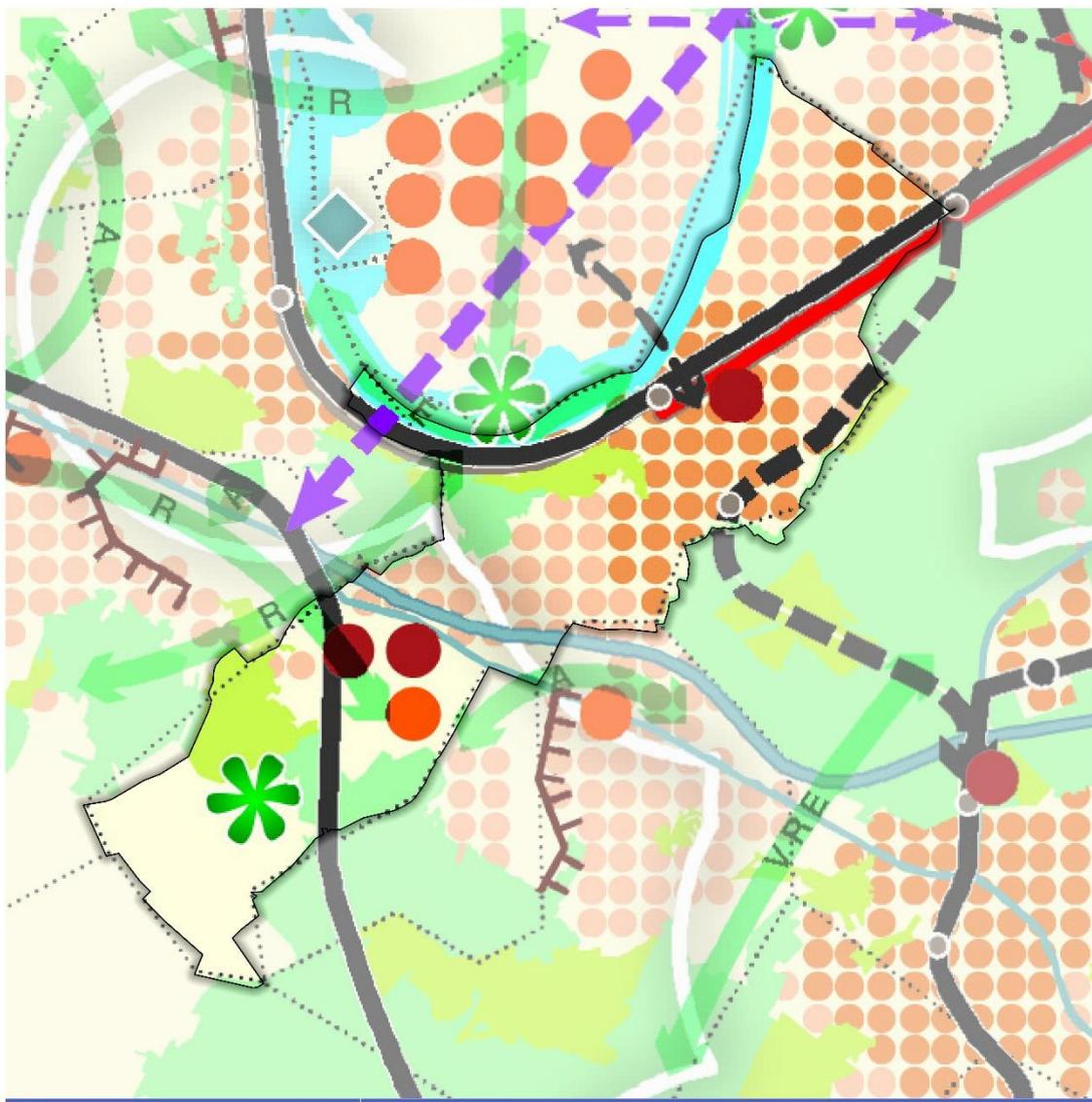
II.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-De-France (SDRIF), approuvé en 2013, inscrit deux pastilles de densification sur un espace aujourd'hui non bâti et agricole (secteurs du Poncy et de La Coudraie). Les espaces agricoles au sud de l'A13 sont bien identifiés et sont indiqués comme à préserver et valoriser. En lien avec le golf de Bethemont, certains espaces verts et de loisirs d'intérêt régional sont à créer. Enfin, une continuité d'espaces de respiration est à maintenir entre Orgeval et Poissy.

Le sud du territoire de Poissy est également identifié au sein de la ceinture verte du système régional des espaces ouverts, comme espace ouvert sous forte influence urbaine à reconquérir, préserver, valoriser.

Situation au Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2013

(Source : Région Ile-de-France-Institut Paris Région, 2013)



Relier et structurer				Polariser et équilibrer		Préserver et valoriser																					
Les infrastructures de transport <table border="1"> <thead> <tr> <th>État</th> <th>Projet</th> <th>Projet (SDRIF)</th> <th>SDRIF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voie de transit national</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> </tr> <tr> <td>Voie de transit régional</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> </tr> <tr> <td>Voie de transit local</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> </tr> <tr> <td>Voie de transit communautaire</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> <td>Projet 2013</td> </tr> </tbody> </table>				État	Projet	Projet (SDRIF)	SDRIF	Voie de transit national	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013	Voie de transit régional	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013	Voie de transit local	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013	Voie de transit communautaire	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013	Les espaces urbanisés <ul style="list-style-type: none"> Espaces existants à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification 		Les fronts urbains d'intérêt régional <ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer 	
État	Projet	Projet (SDRIF)	SDRIF																								
Voie de transit national	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013																								
Voie de transit régional	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013																								
Voie de transit local	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013																								
Voie de transit communautaire	Projet 2013	Projet 2013	Projet 2013																								
Les nouveaux espaces d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation prioritaire Secteur d'urbanisation conditionnelle 				Les continuités <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) 		Le fleuve et les espaces en eau																					
Les aéroports et les aérodromes				Le rôle de centralité à conforter		0 0.5 1 1.5 2 km																					
L'armature logistique <ul style="list-style-type: none"> Site multimodal d'échanges nationaux Site multimodal d'échanges métropolitains Site multimodal d'échanges trans-européens 				<small>La carte de situation présentée sur différents cartons de la carte de la Région Ile-de-France est une synthèse destinée à faciliter la compréhension de l'élaboration du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Cette carte, à l'échelle de 1:100 000, indique les zones d'intérêt régional, les zones d'intérêt métropolitain et les zones d'intérêt local. Elle ne constitue pas un document officiel. Les données sont issues de la base de données de la Région Ile-de-France et de la base de données de la Région Ile-de-France. Les données sont issues de la base de données de la Région Ile-de-France et de la base de données de la Région Ile-de-France. Les données sont issues de la base de données de la Région Ile-de-France et de la base de données de la Région Ile-de-France.</small>																							

Extrait du SDRIF (2013), commune de Poissy

Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
 Date de télétransmission : 08/02/2023
 Date de réception préfecture : 08/02/2023

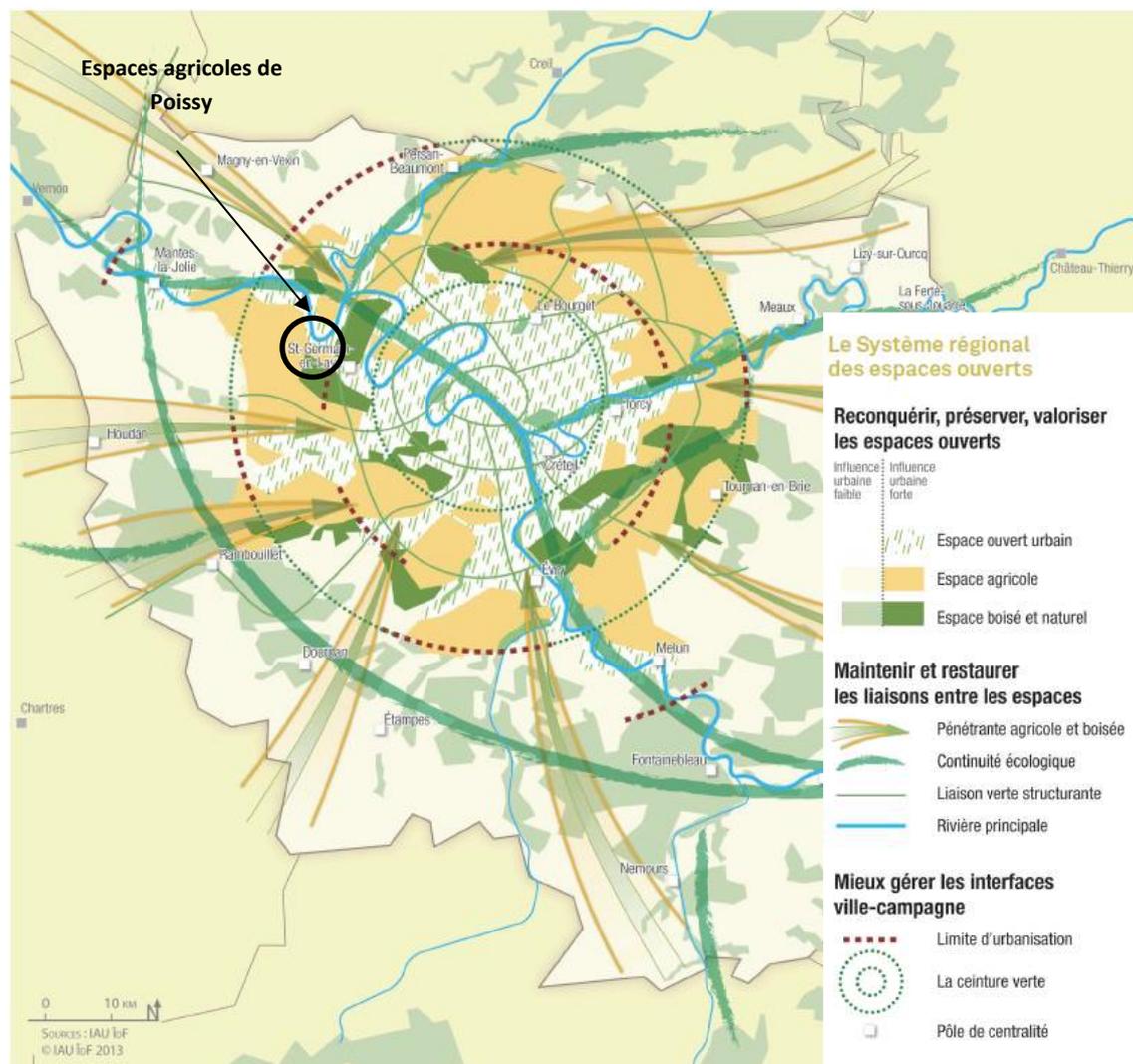


Figure 9 - Extrait du SDRIF de 2013 (Source : SDRIF partie 2. Défis, projet spatial régional et objectifs)

➔ **Enjeu** : préserver un espace agricole reconnu au niveau communal, communautaire, départemental et régional

II.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le PLUi de Grand Paris Seine et Oise a été approuvé par le conseil communautaire le 16 janvier 2020. Dans son PADD, le PLUi intègre les enjeux agricoles du territoire, visant notamment la préservation et la valorisation des espaces agricoles, le soutien au développement et à la diversification des filières, le maintien de l'équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles et le traitement qualitatif des espaces de transition. Le PADD mentionne en effet (p. 23, 3. Défendre la vocation agricole et sylvicole du territoire) différents objectifs, notamment « :

- 🌿 Freiner la consommation des espaces agricoles, par la limitation de la consommation d'espace et la densification des espaces déjà urbanisés
- 🌿 Mettre en valeur les paysages de grande culture qui caractérisent les plateaux du Mantois, du Vexin et de la Plaine de Versailles

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

- 🌱 Pérenniser l'agriculture de maraîchage périurbaine et d'arboriculture, vecteurs d'attractivité
- 🌱 Encourager et soutenir le développement de l'agriculture biologique pour préserver la santé humaine. »
- 🌱 Favoriser l'élevage, qui cumule fonction économique et écologique par l'entretien des milieux ouverts et la reconquête des friches, notamment dans le Parc naturel régional du Vexin français
- 🌱 Valoriser les espaces agricoles par le développement d'initiatives agro-touristiques et la valorisation de fonctions récréatives »

Le territoire de Poissy compte 4 secteurs classés en zone AV (Agricole Valorisée), tous situés au sud de l'A14, pour **une surface totale de près de 219 hectares**.

Le règlement du PLUi autorise les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole au sein des secteurs AV, y compris les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des productions agricoles, dès lors que cette activité est directement liée à une entreprise agricole.

Deux ensembles bâtis sont localisés au sein des zones Agricoles du PLUi, le corps de ferme du Poult et celui du Poncy.

Au nord de la ferme du Poncy, encadré par le chemin de Poncy, la D30, la D113 et l'A13, un secteur de 97 hectares se situe en zone AU du PLUi, il s'agit de la zone à urbaniser Campus Paris St-Germain, destinée à accueillir le nouveau centre d'entraînement du PSG, ainsi que de la zone à urbaniser à long terme à dominante d'activités économiques associées au Campus Paris St-Germain.

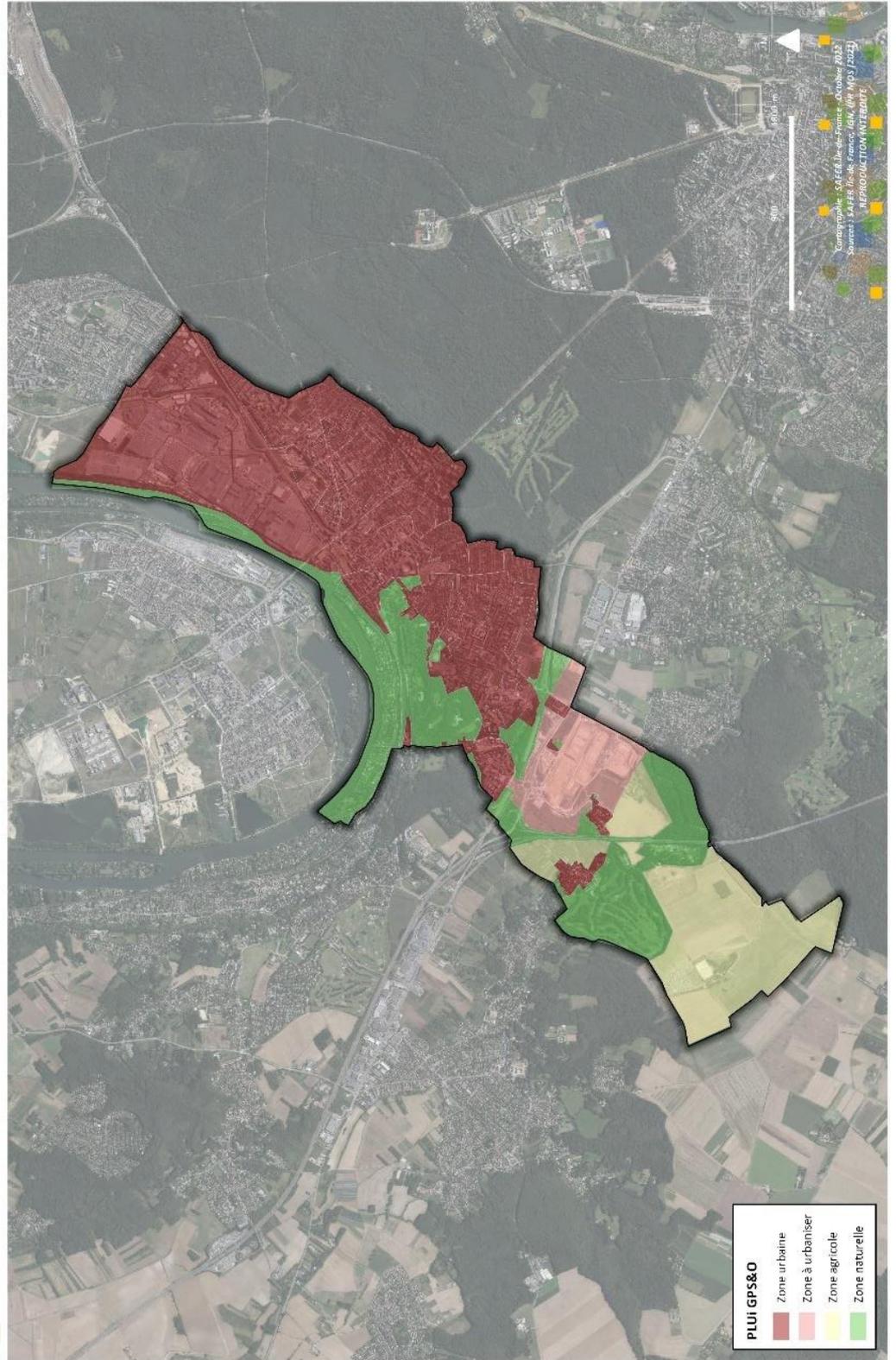


Figure 10 – Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020) - Commune de Poissy

III. LES MESURES DE PROTECTION

Il n'existe aucun outil de protection sur le territoire de Poissy (Espaces naturels Sensibles, Périmètre Régional d'Intervention Foncière). De même, les sites classés et inscrits présents sur le territoire ne concernent pas les espaces agricoles du sud du territoire. Ainsi, la mise en place d'un outil de protection tel que la ZAP constituera une réelle valeur ajoutée, permettant de préserver cet espace agricole sur le long terme.

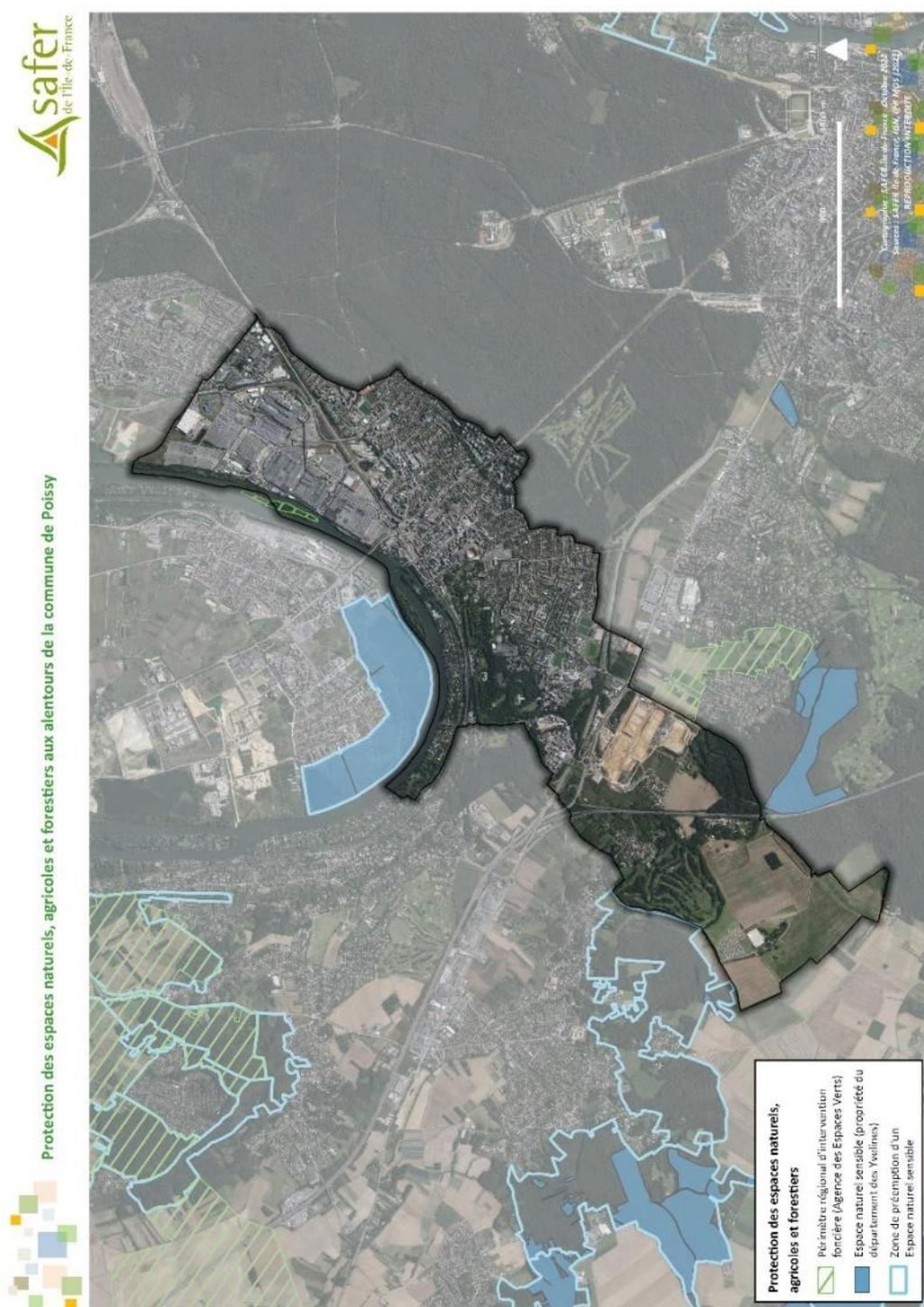


Figure 11 - Outils de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

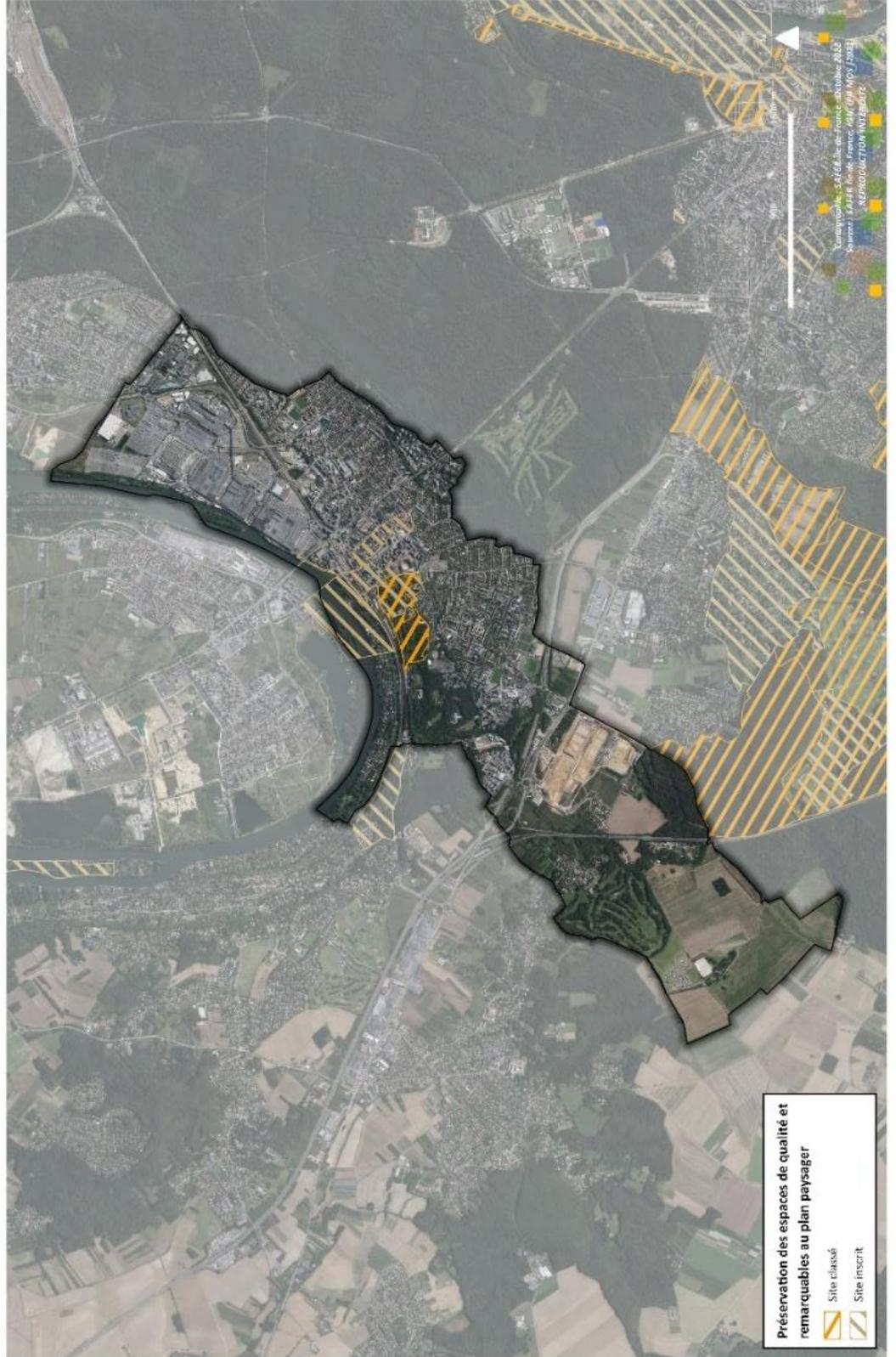


Figure 12 - Préservation des espaces de qualité et remarquables sur le plan paysager

➔ **Enjeu** : préserver un espace agricole où ne figurent aucun outil de protection



DIAGNOSTIC DE L'ACTIVITE AGRICOLE

I. L'ACTIVITE AGRICOLE

I.1 INTEGRATION DANS LA PLAINE DE VERSAILLES, POUMON VERT HISTORIQUE DE L'OUEST PARISIEN

Le territoire de la plaine de Versailles, couvre près de 18 000 ha, et est caractérisé par une activité agricole dominée par les grandes cultures, mais qui tend à se diversifier. Ainsi, de nouvelles filières émergent, plus engagées dans des rapports de proximité avec les populations urbaines. Les espaces agricoles pisciacais, au sud de l'A13, sont directement connectés aux espaces agricoles d'Orgeval, d'Aigremont et de Feucherolles.



Figure 13 - Les espaces agricoles de Poissy, connectés à la Plaine de Versailles

Exploitations sur la commune de Poissy et communes limitrophes

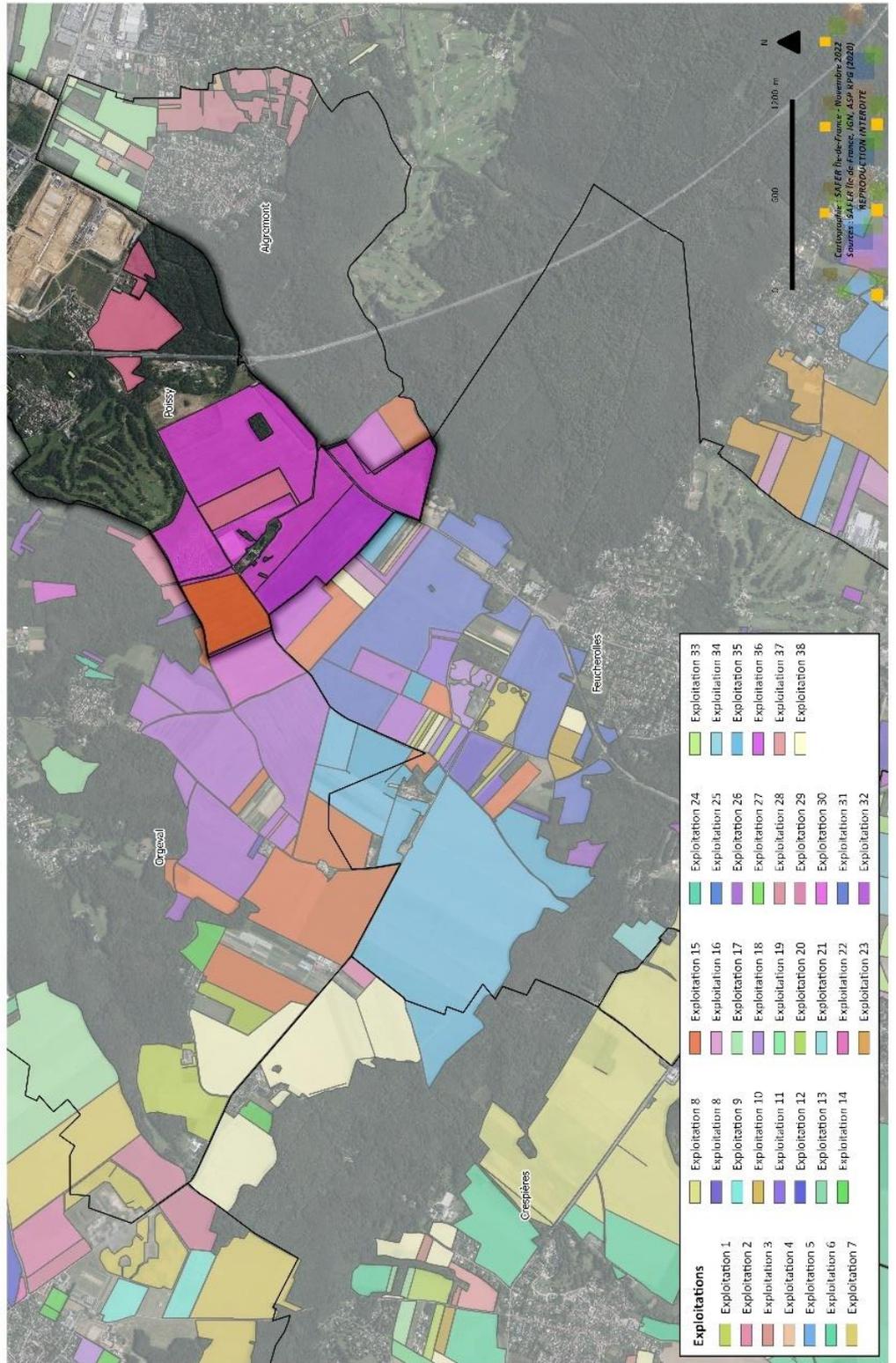


Figure 14 - Les exploitations agricoles du Nord de la Plaine de Versailles

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

I.2 DES PRODUCTIONS DOMINEES PAR LES GRANDES CULTURES

La **surface agricole effectivement cultivée** représente aujourd'hui environ **177 ha** concentrés principalement en frange sud-ouest du territoire communal. Les grandes cultures, en particulier les céréales dominent largement les productions du territoire, avec un assolement qui évolue chaque année.

Si l'ensemble des exploitations présentes à Poissy sont aujourd'hui spécialisées en grandes cultures, des projets de diversification de la production, en maraichage, arboriculture et apiculture notamment, sont portés par un exploitant, et devraient voir le jour à court ou moyen terme.

Libellé	Surface (ha)
Blé tendre	105,82
Orge	17,15
Colza	9,90
Gel surfaces gelées sans production	6,16
Prairies permanentes	2,77
Prairies temporaires	20,77
Divers	14,63
TOTAL	177,19

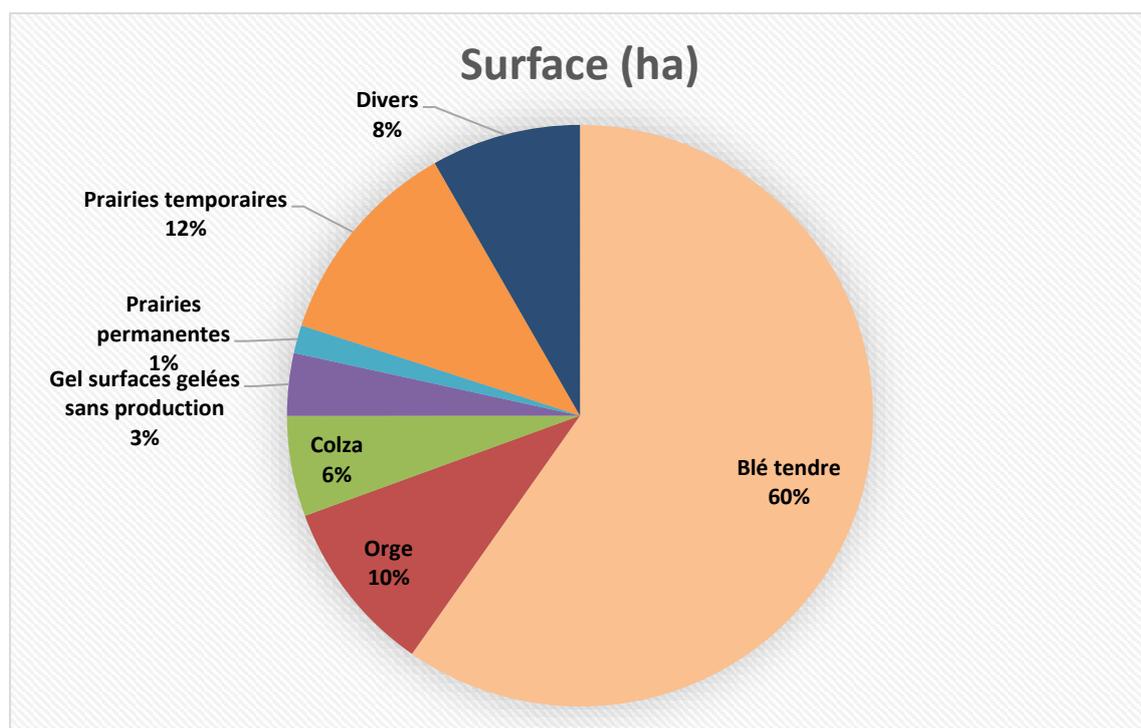


Figure 15 - Assolement - RPG 2020 - Poissy

Assolement sur la commune de Poissy et communes limitrophes

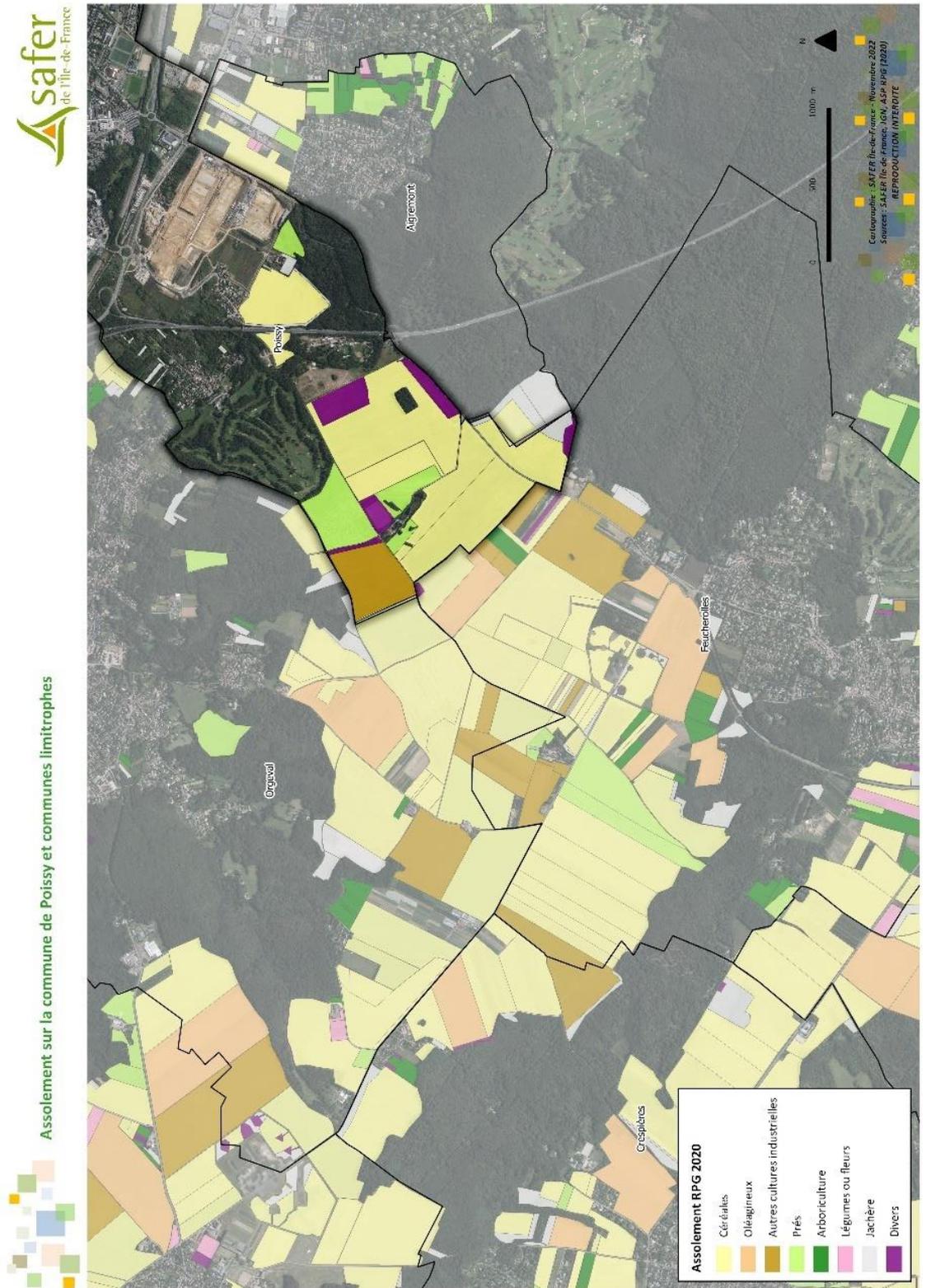


Figure 16 - Assolement agricole -RPG 2020

À noter que bien que le territoire soit largement spécialisé en grande culture, il existe au lieu-dit Les Champs des Biens, au niveau de Bethemont, un secteur agricole moins valorisé, partiellement enrichi, correspondant à d'anciens vergers laissés à l'abandon. Une partie du secteur est aujourd'hui déclaré en jachère à la PAC.



Figure 17 - Assolement - Zoom Secteur Bethemont / Champ des Biens

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

→ **Enjeu** : favoriser des circuits de commercialisation de proximité

→ **Enjeu** : encourager la diversification des productions

1.3 DES TERRES AU FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE

Les sols du périmètre d'étude sont homogènes, et, selon les exploitants concernés, de bonne à qualité agronomique, de type limons épais / profond, malgré leur prédisposition à la battance.

Le référentiel pédologique de l'Ile-de-France (Inra) indique que le secteur d'étude présente des sols limoneux humides, épais à substrats argilo-sableux dur, typique des bordures du plateau de Versailles. Les luvisols et néoluvisols sont des sols épais (plus de 50 cm) caractérisés par l'importance des processus de lessivage vertical (entraînement en profondeur) de particules d'argile et de fer essentiellement, avec une accumulation en profondeur des particules déplacées. La principale conséquence de ce mécanisme est une différenciation morphologique et fonctionnelle nette entre les horizons supérieurs et les horizons profonds. Les luvisols présentent une bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau dans les horizons supérieurs en hiver. Ces conditions pédologiques sont propices à la grande culture et sont de bonne qualité agronomique.

Contrairement aux données génériques utilisées dans la carte des rendements des grandes cultures (DRIAAF), les terres situées sous emprise du projet présentent des rendements légèrement supérieurs aux moyennes locales et régionales, selon l'enquête réalisée auprès des exploitants.

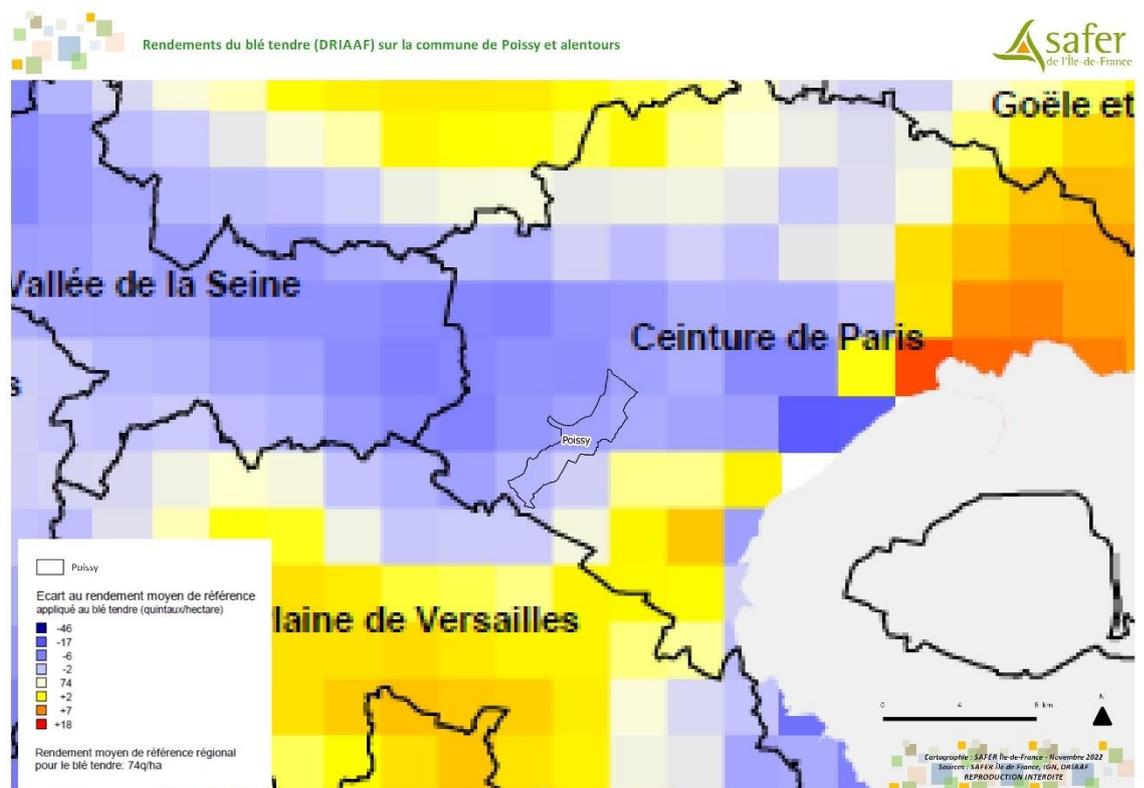


Figure 18 - Rendements moyens de référence appliqué au Blé tendre (q/ha) (DRIAAF)

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

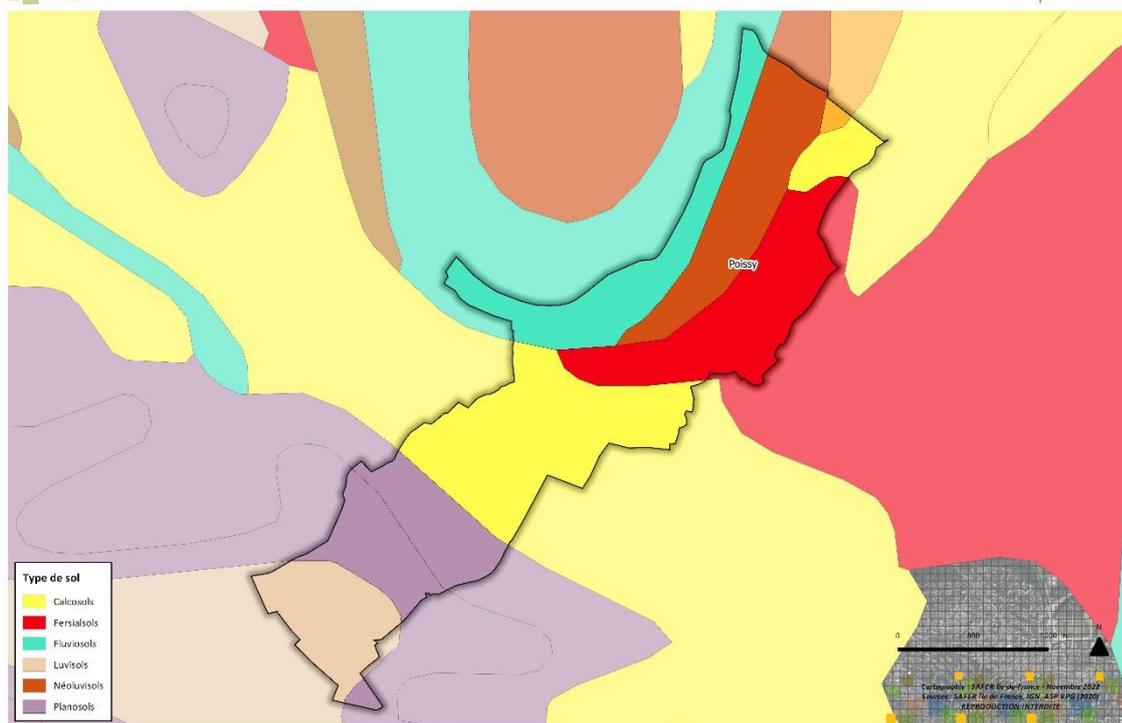


Figure 19 - Référentiel pédologique - INRA

➔ *Enjeu : préserver un espace agricole aux bonnes caractéristiques agro-pédologiques*

II. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Cinq exploitations agricoles gérées par 4 agriculteurs distincts mettent en valeur des parcelles sur la commune de POISSY. Par ailleurs, deux sièges d'exploitation sont situés sur le territoire de POISSY :

- La ferme du Poulx : Exploitation n°3

- La ferme de Poncy : Exploitation n°2

Raison sociale	Localisation siège d'exploitation	SAU ha	SAU POISSY ha
Exploitation n°1	ORGEVAL (78)	124,48	16ha 56a 39ca
Exploitation n°2	POISSY (78)	514,12	32ha 42a 94ca
Exploitation n°3	POISSY (78)	174,90	101ha 89a 62ca
Exploitation n°4	VALAMBRAY (14)	336,97	25ha 29a 10ca
Exploitation n°5	CRESPIERES (78)	146,58	1ha 19a 57ca

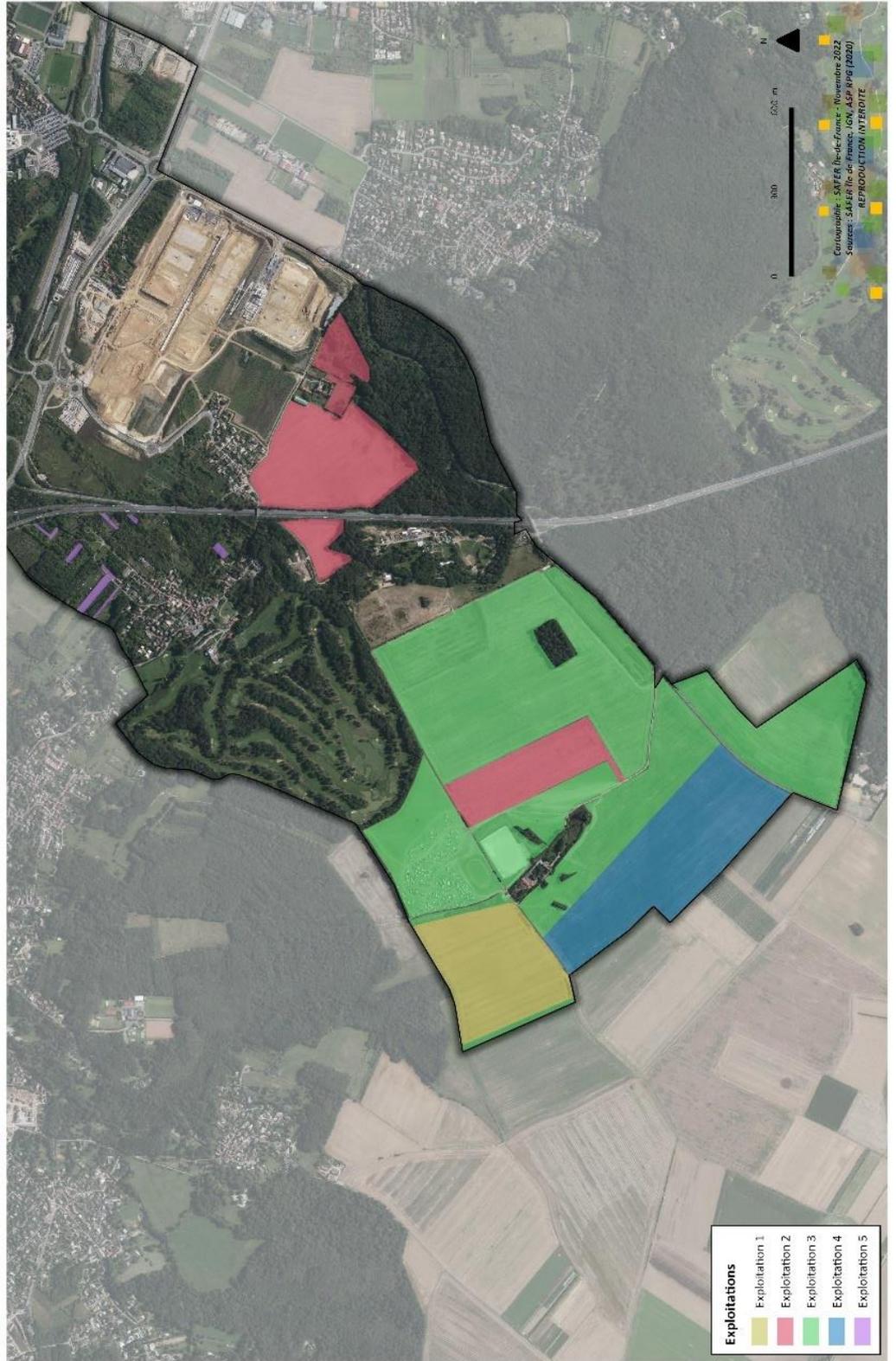


Figure 20 - Cinq exploitations agricoles sont présentes sur la commune de Poissy

Les principales exploitations de la commune s'avèrent solides économiquement, elles mettent en œuvre des projets de diversification et de développement pour certaines et bénéficient de perspectives de transmission. Par ailleurs, après enquête auprès des différents exploitants, les exploitations peuvent être qualifiées de relativement fonctionnelles, au regard de la taille des ilots exploités, du morcellement agricole (éloignement des ilots), des caractéristiques agropédologiques ou encore des partenariats économiques. Cependant, certains conflits d'usage, notamment des difficultés de circulations ou liés au mitage (caravanages illégaux, dépôts sauvages etc.) sont suffisamment importants et fréquents, et doivent être traités pour maintenir ce bon niveau de fonctionnalité.

→ *Enjeu : préserver un espace agricole mis en valeur par des exploitations disposant de bonnes perspectives économiques*

III. DIAGNOSTIC DE LA STRUCTURE FONCIERE

Les deux principales exploitations sises à la commune de Poissy détiennent en propriété une part importante du foncier exploité (31%, 75%, respectivement), ce qui constitue une part de foncier en propriété très supérieure à la moyenne francilienne. A l'inverse, les deux exploitations restantes mettent en valeur leurs parcelles sises à Poissy dans le cadre du faire-valoir indirect, principalement via un bail rural.

III.1 CARACTERISATION DU PARCELLAIRE

Les structures foncières sont hétérogènes sur le territoire de Poissy : si la majorité des espaces agricoles sont constitués de grandes parcelles, l'ancien secteur arboricole se caractérise par un fort morcellement qui a tendance à favoriser le phénomène d'enfrichement. Les phénomènes

de déprises d'anciennes filières agricoles, alliés à un nombre important d'indivision et de succession, participent à l'augmentation du nombre de micro-parcelles.

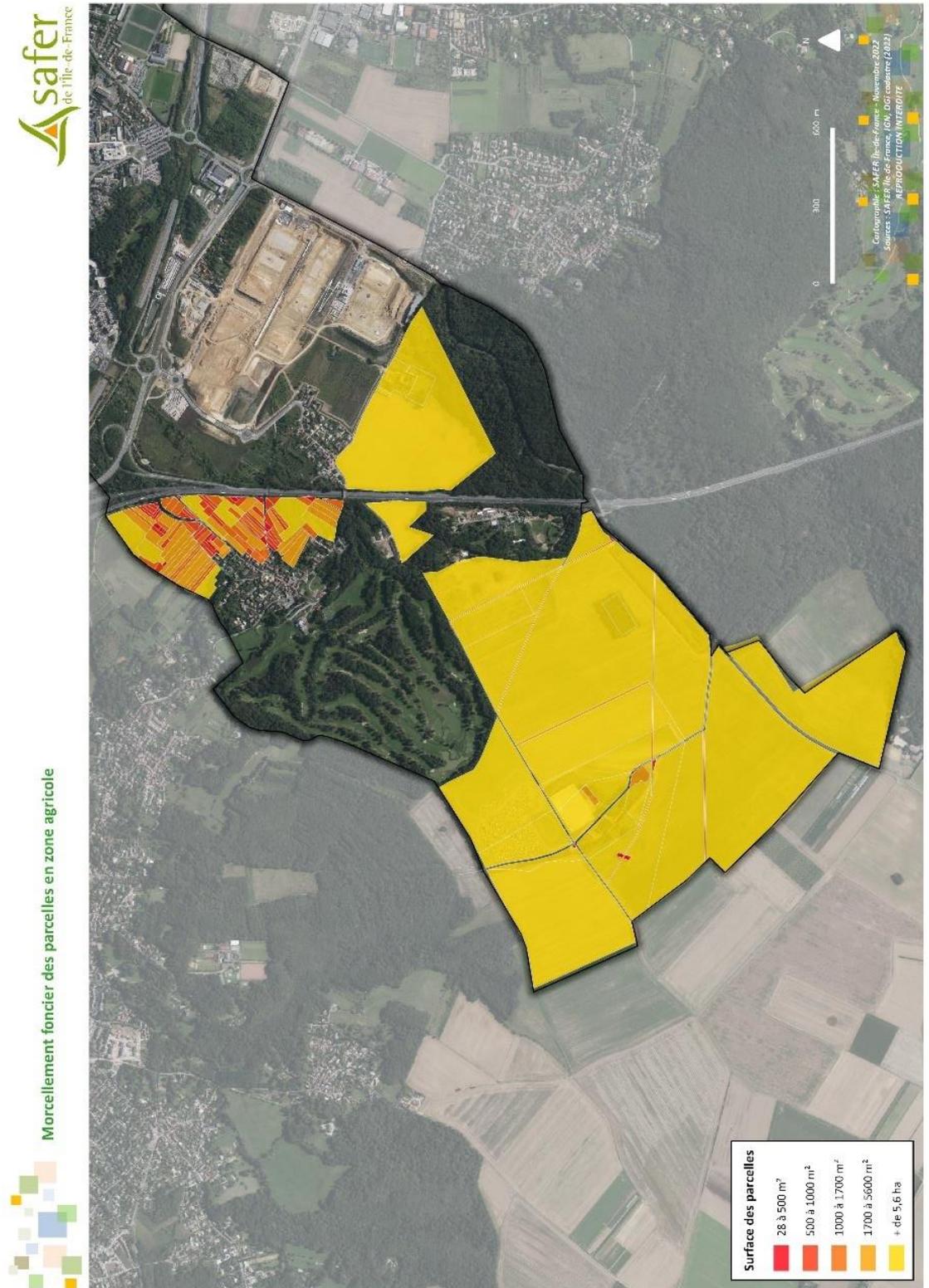


Figure 21 - Morcellement parcellaire en zone A du PLUi

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Morcellement foncier des parcelles en zone agricole (secteur nord)

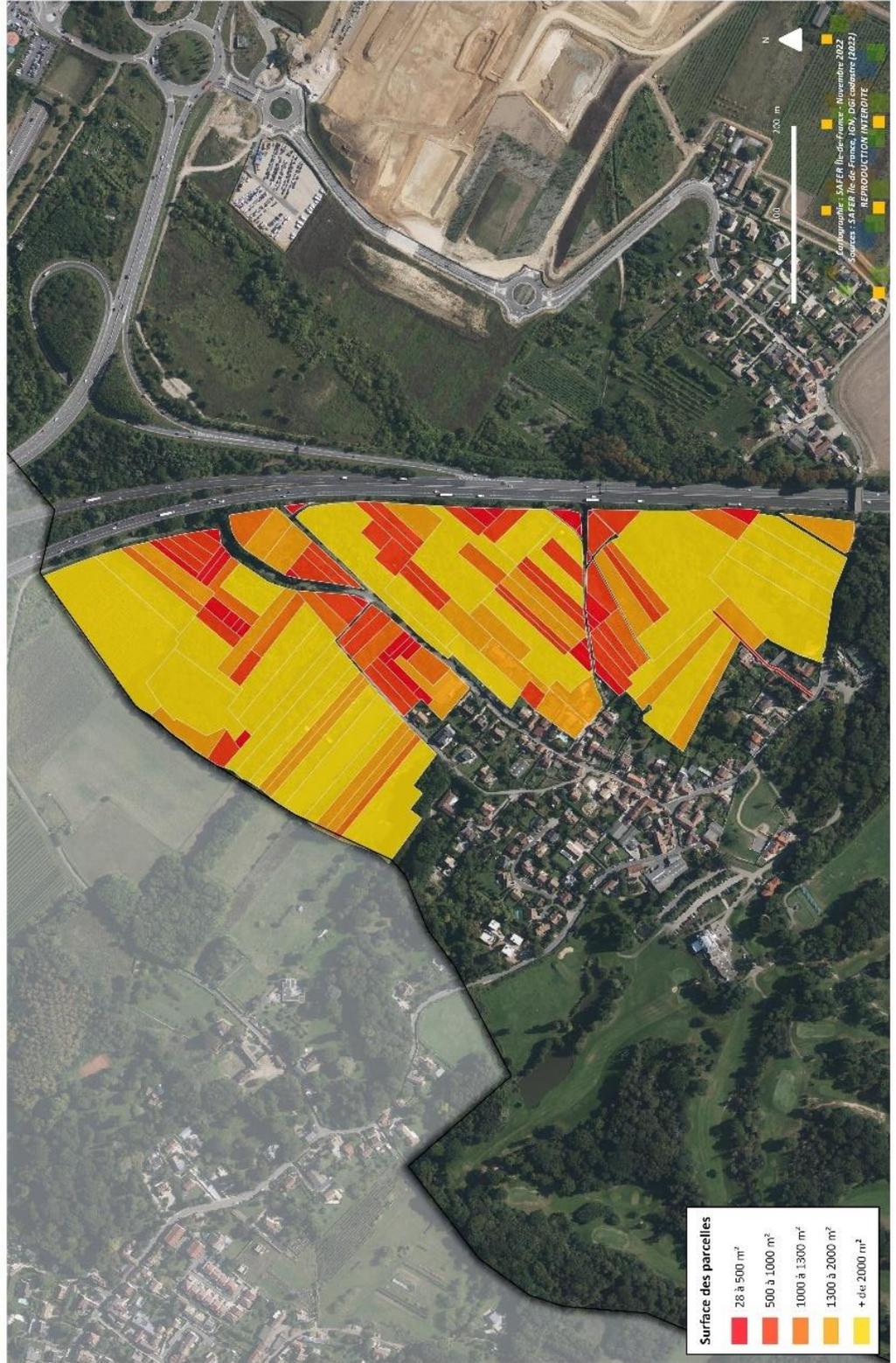


Figure 22 - Morcellement parcellaire - Secteur agricole Bethemont – 63 Comptes de Propriété

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Cette analyse du parcellaire a été réalisée sur la base des informations cadastrales transmises par la DGFIP à la date d'octobre 2021.

Au sein du périmètre de projet de ZAP, on trouve un grand nombre de parcelles cadastrales et un grand nombre de comptes de propriété.

Sommes des surfaces des parcelles incluses dans les périmètres	216,8 ha
Nombre de parcelles	179
Nombre de comptes de propriété	72
Nombre d'indivisaires	122

Compte tenu de ces structures foncières hétérogènes, la surface cadastrale moyenne est de 12 024 m².

Le parcellaire est morcelé, avec un très grand nombre de petites parcelles (41), d'une surface inférieure à 500 m². La surface médiane des parcelles est de 1153 m² et la surface moyenne de 1 244 m².

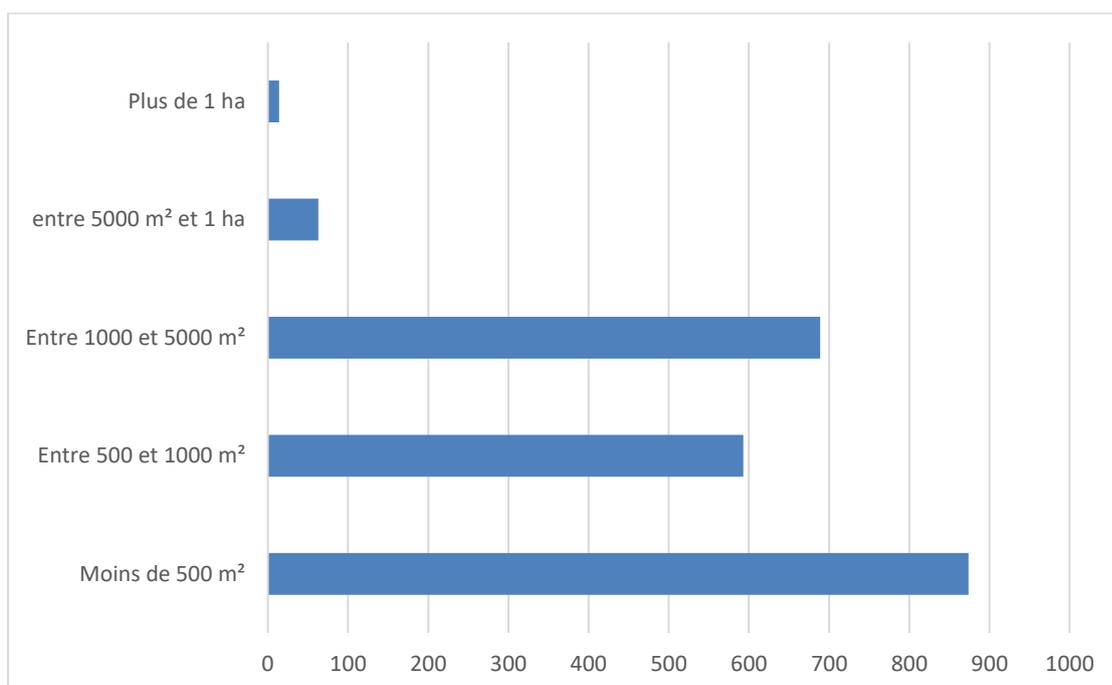


Figure 23 - Nombre et surface des parcelles agricoles

Morcellement foncier des parcelles en zone agricole : 63 propriétaires différents

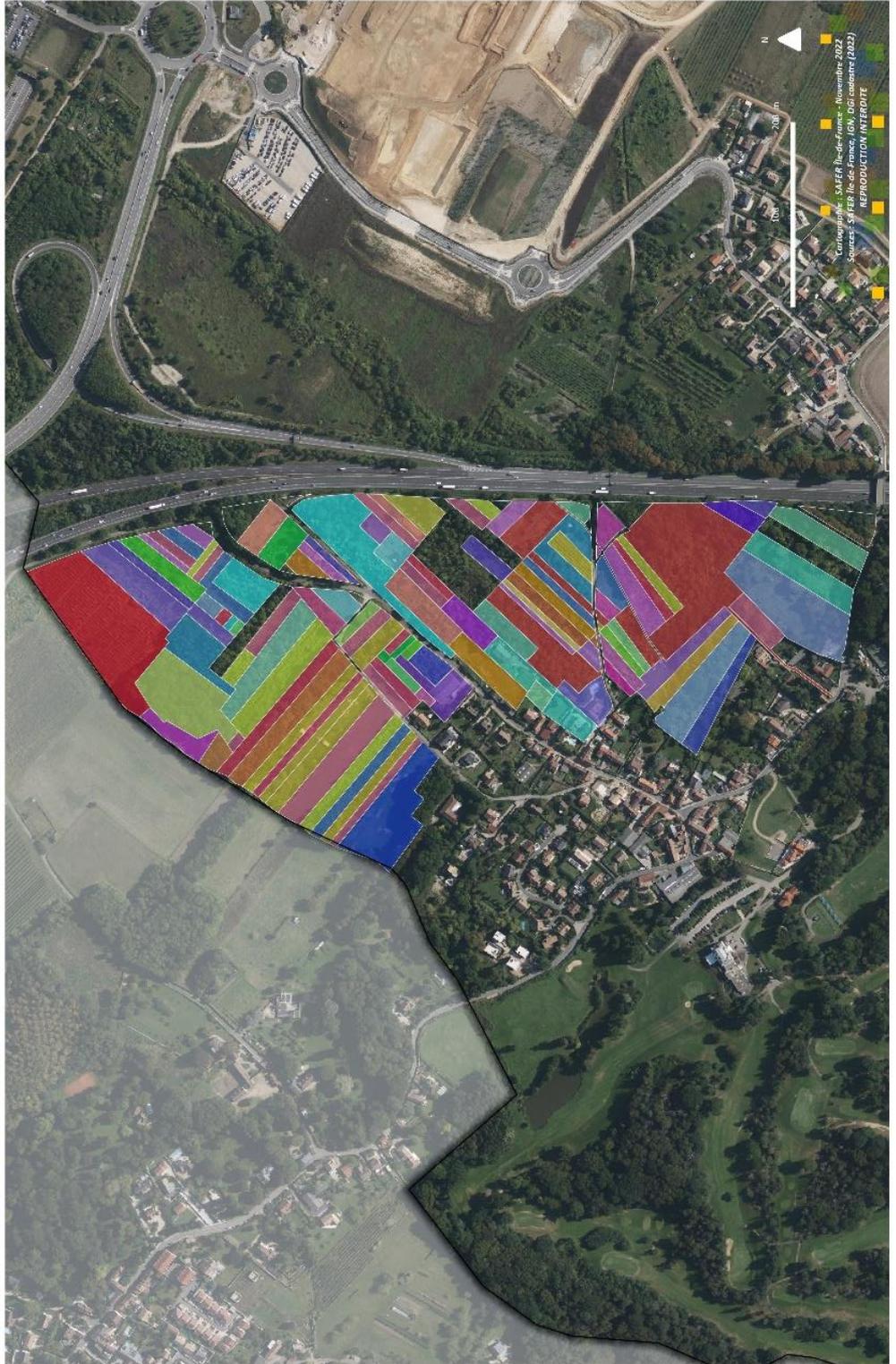


Figure 24 - Morcellement parcellaire - Secteur Béthemont

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

III.2 LES PROPRIETES PUBLIQUES

Le périmètre de projet de ZAP recoupe de rares propriétés publiques, toutes situées sur le secteur morcelé au passé arboricole. Il existe un total de 5 propriétaires publics qui disposent d'une surface moyenne de 0,4 ha.

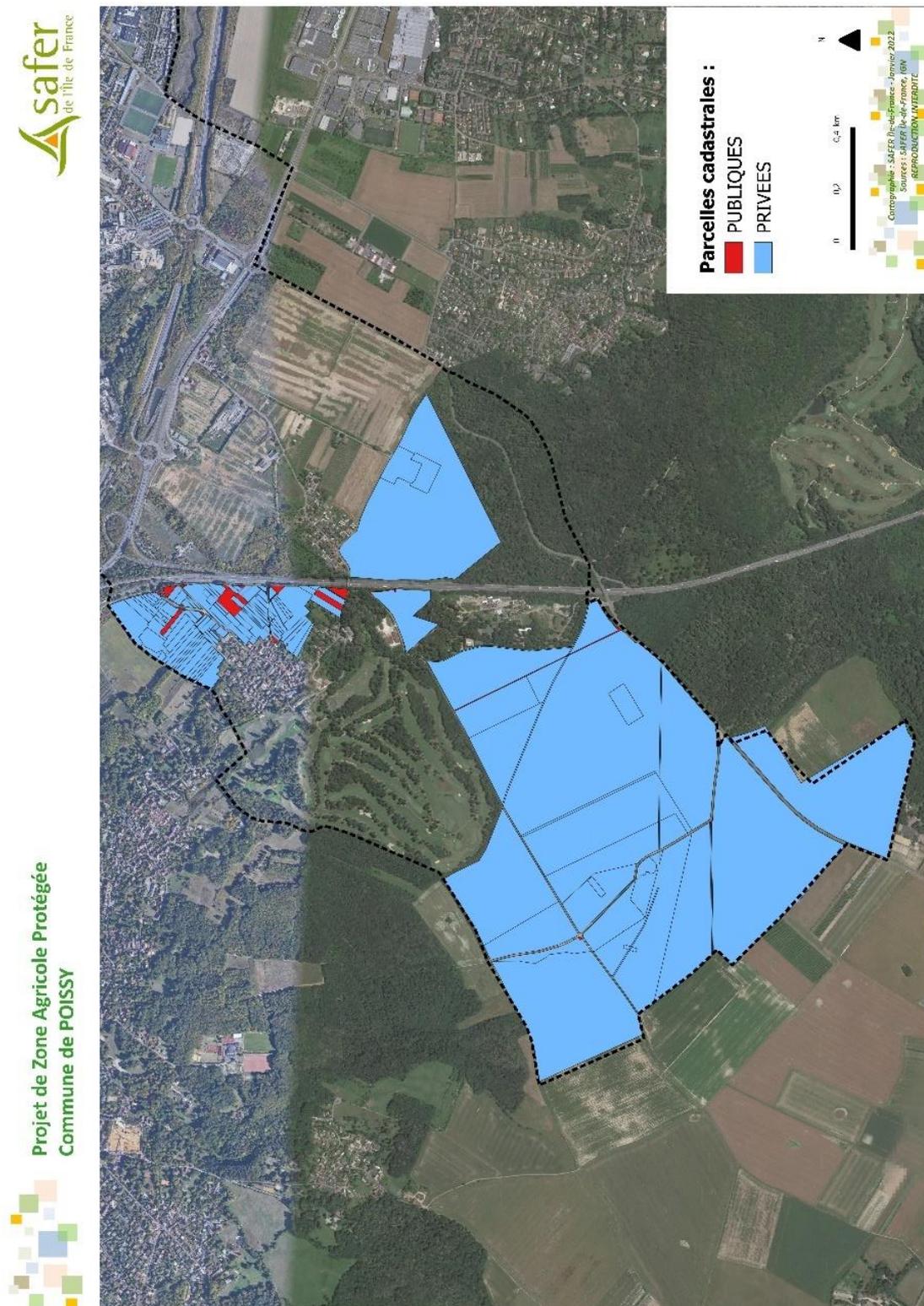


Figure 25 - Les propriétés publiques au sein des espaces classés Agricoles au PLUi

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Propriétaire public	Nombre de parcelle	Surface en propriété
Commune De Poissy	3	2675 m ²
Direction Départementale Des Territoires	5	9931 m ²
Epic Epamsa	1	1890 m ²
État Ministère De La Transition Écologique Et Solidaire	7	2896 m ²
Syndicat Intercommunale Adduction Eau Dans La Région De Feucherolles	1	118 m ²
Somme propriétés publiques	17	1.7562 ha

Figure 26 - Les propriétaires publics des secteurs agricoles de Poissy

III.3 LES BIENS VACANTS ET SANS MAITRES

Lorsqu'un immeuble se trouve à l'état d'abandon manifeste ou sans propriétaire suite à un décès sans descendant, la commune sur le territoire de laquelle il se situe peut mettre en œuvre une des procédures existantes pour l'acquérir et l'intégrer dans son patrimoine privé.

L'incorporation des BVSM au domaine privé communal constitue une réelle opportunité pour les collectivités. Cette procédure permet notamment de :

-  Dynamiser leur politique d'aménagement des espaces ruraux par la mobilisation de gisements fonciers sous valorisés,
-  Lutter contre le mitage,
-  Accroître leur patrimoine et leur revenu foncier,
-  Limiter le morcellement,
-  Assurer la maîtrise foncière pour mettre en œuvre les projets de territoire.

La complexité des démarches d'identification et d'incorporation des BVSM est liée à la diversité des biens et aux difficultés rencontrées dans les cas où les preuves de la vacance sont à apporter par la collectivité.

L'identification des parcelles à vocation agricole et « potentiellement » sans maîtres sur le territoire peut permettre de redynamiser les activités agricoles en les proposant à l'installation ou aux exploitants implantés localement, leur permettant alors d'améliorer leur chiffre d'affaires ou d'envisager des projets de diversification. Ainsi, la carte ci-après recense les parcelles « potentiellement » sans maîtres, pour lesquelles les informations sur les comptes de propriétés sont incomplètes ou pour lesquels les propriétaires connus semblent décédés depuis plus de 30 ans.

Ainsi, selon une première analyse en 2022, 13 parcelles, d'une surface totale de 25721 m² seraient à considérer comme potentiellement sans maître. 7 comptes de propriété seraient concernés pour la procédure n° 1 (décès > 30 ans).

➔ *Enjeu : redynamiser un espace agricole morcelé, dont les gisements fonciers sont parfois peu mobilisés*

Année MAJIC	2022
Comptes de propriété	7
Nombres de parcelles	13
Surface	25 721 m ²



Figure 27 - Localisation des biens vacants sans maître potentiels des espaces classés Agricoles au PLUI au sein de la commune de Poissy

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Figure 28 - Liste des parcelles potentiellement sans maître

Idparcelle	Section parcelle	Numéro parcelle	Numéro compte de propriété	Nombre d'indivisaire	Indicateur présence de bâtiment	Nature cadastrale	Surface parcelle (m²)	Surface compte de propriété (m²)	Type de BVSM potentiel et type de procédure
78498000AE0014	AE	14	B01649	1	Non	Vergers	1464	2590	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0019	AE	19	B01649	1	Non	Vergers	817	2590	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0026	AE	26	B01649	1	Non	Vergers	309	2590	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0031	AE	31	J00322	2	Non	Vergers	959	959	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0031	AE	31	J00322	2	Non	Vergers	959	959	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0051	AE	51	L00272	1	Non	Vergers	12160	12160	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0051	AE	51	L00272	1	Non	Vergers	12160	12160	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0055	AE	55	B01701	1	Non	Terres	471	2457	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0058	AE	58	B01701	1	Non	Terres	497	2457	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0077	AE	77	B01701	1	Non	Vergers	877	2457	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0096	AE	96	B01701	1	Non	Vergers	612	2457	BVSM supposés de type "propriétaire décédé depuis + de 30ans" (proprio de + de 99 ans) / Procédure L1123-1 CG3P
78498000AE0020	AE	20	B00294	1	Non	Jardins	209	209	BVSM supposés de type "propriétaire inconnu" / Procédure L 1123-4 du CG3P
78498000AE0048	AE	48	B00294	1	Non	Taillis sous futaie	5860	209	BVSM supposés de type "propriétaire inconnu" / Procédure L 1123-4 du CG3P
78498000AE0048	AE	48	N00022	1	Non	Taillis sous futaie	5860	0	BVSM supposés de type "propriétaire inconnu" / Procédure L 1123-4 du CG3P
78498000AE0053	AE	53	L00388	1	Non	Vergers	1055	1486	BVSM supposés de type "propriétaire inconnu" / Procédure L 1123-4 du CG3P
78498000AE0053	AE	53	L00388	1	Non	Vergers	1055	1486	BVSM supposés de type "propriétaire inconnu" / Procédure L 1123-4 du CG3P
78498000AE0126	AE	126	L00388	1	Non	Terres	431	1486	BVSM supposés de type "propriétaire inconnu" / Procédure L 1123-4 du CG3P

III.4 LE MARCHÉ FONCIER

L'analyse du marché foncier rural permet de connaître les tendances propres et inhérentes au marché foncier sur le territoire. Cette analyse structurelle du territoire permet donc de connaître les atouts et contraintes du territoire auxquels les effets d'éventuels projets viendraient s'ajouter.

Ce travail a été réalisé à partir des notifications de vente (ou déclarations d'intention d'aliéner : DIA) adressées à la SAFER par les notaires. En effet, le Code rural, dans son article L.143-1, précise qu'il est institué « *au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole [...]* »

En Ile-de-France, ce droit de préemption porte sur les fonds à vocation agricole, sans limite de surface. Les DIA ne sont que des intentions de vente mais 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective. L'étude des DIA constitue donc un bon outil d'observation des marchés fonciers des terres agricoles et naturelles et elle permet de localiser et de mesurer l'ampleur des pressions foncières qui s'exercent à l'échelle du territoire.

Entre 2011 et 2021, 81 notifications de vente ont été reçues par la Safer de l'Ile-de-France sur la commune de Poissy.

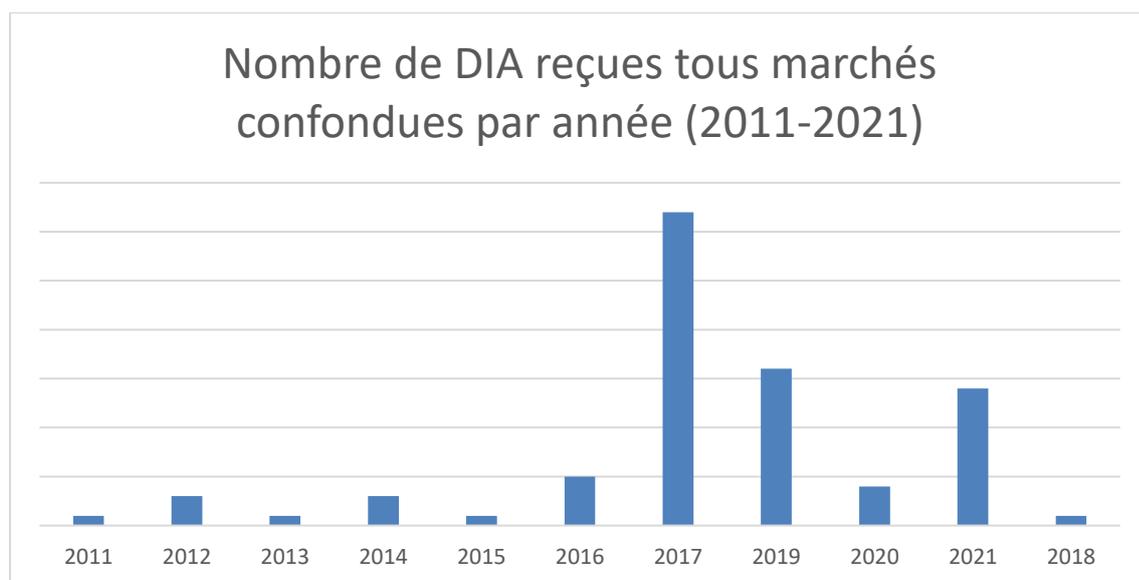


Figure 29 - Marché foncier rural (2011-2021)

L'analyse distingue les propriétés acquises par des acteurs exerçant une activité agricole (personnes physiques et morales exerçant la profession d'exploitant agricole ou retraités agricoles) ou intervenant dans le cadre d'une activité agricole (bailleurs, acteurs intervenant dans le cadre de projets de protection d'espaces agricoles : collectivités locales, Safer) nommés acteurs « agricoles », de celles acquises par des acteurs sans rapport avec une activité agricole, et poursuivant donc d'autres objectifs que l'exploitation du bien, nommés acteurs « non agricoles ». Cette distinction, associée au critère de prix (voir ci-après), permet de créer un indicateur sur l'utilisation ultérieure du fonds (agricole ou non).

Sur les 55 ventes non bâties analysées au sein du périmètre d'étude (2011 - 2021), il ressort que 85 % des ventes, soit 57 % des surfaces, correspondent à des parcelles dont l'affectation va changer suite à la cession.

Il peut s'agir de parcelles :

- 🌱 Achetées par des collectivités pour y réaliser des aménagements collectifs (voiries, bassins de régulation, urbanisation) ;
- 🌱 Achetées par des particuliers en vue de transformer les parcelles en terrain d'agrément ou de week-end ;
- 🌱 Achetées par des particuliers ou des personnes morales en vue de leur artificialisation (projets immobiliser, pavillons, etc.)

Le marché agricole, naturel ou forestier représente 39 % des surfaces cédées, et 9 % des transactions (5 notifications).

Le marché rural du secteur d'étude est donc majoritairement orienté vers la consommation d'espaces et l'urbanisation.

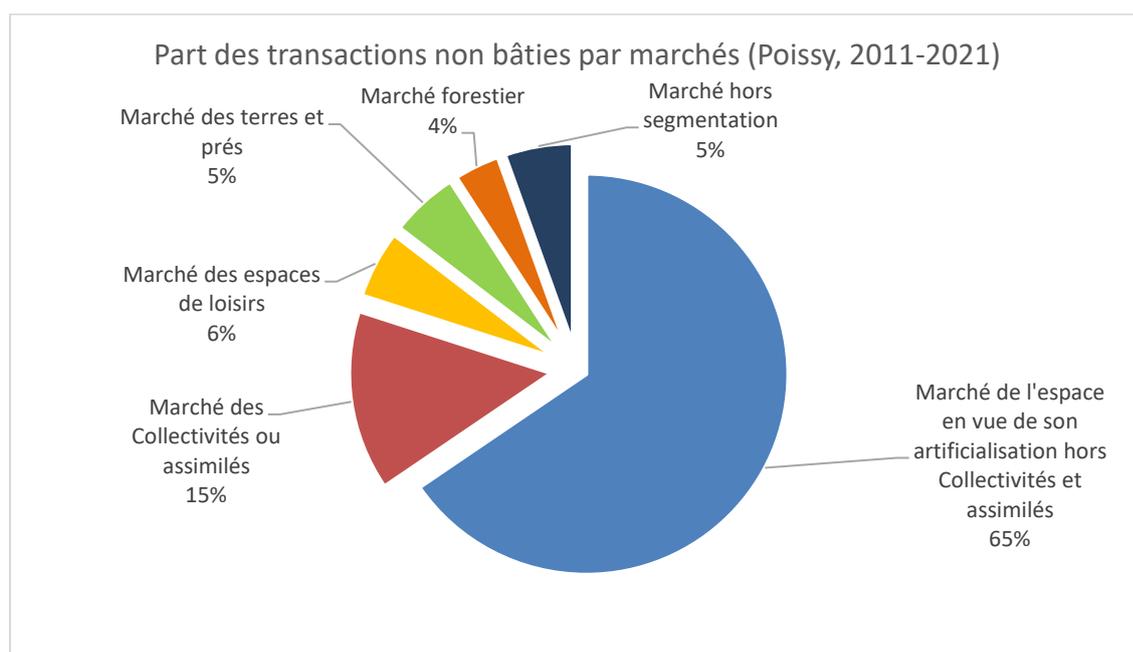


Figure 30 – Répartition du nombre de transactions par marchés (2011-2021)

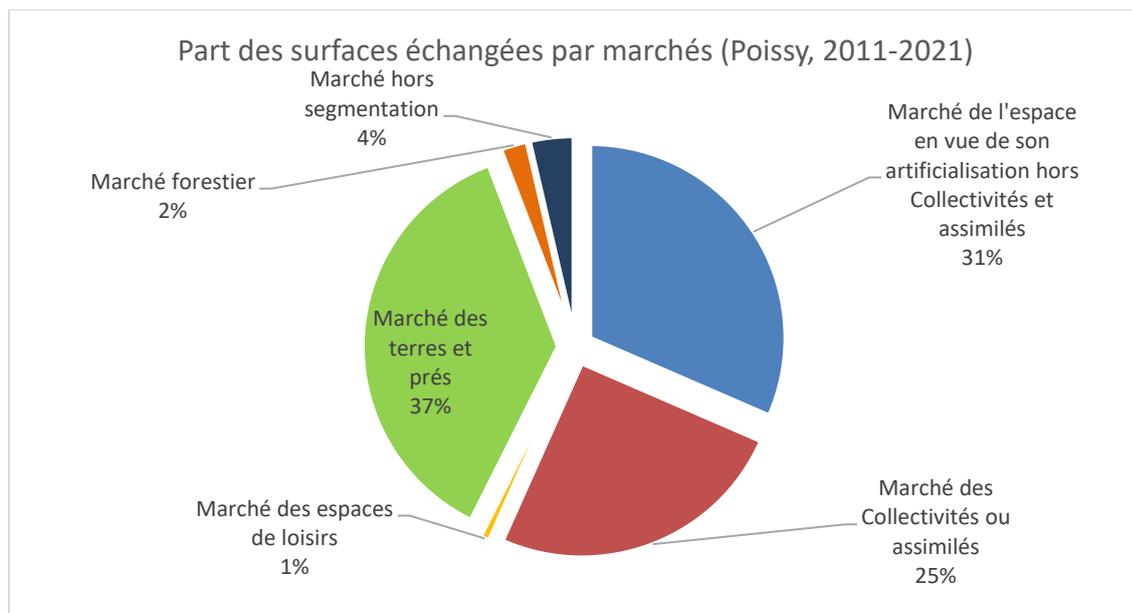


Figure 31 - Part des surfaces échangées par marchés (2011-2021)

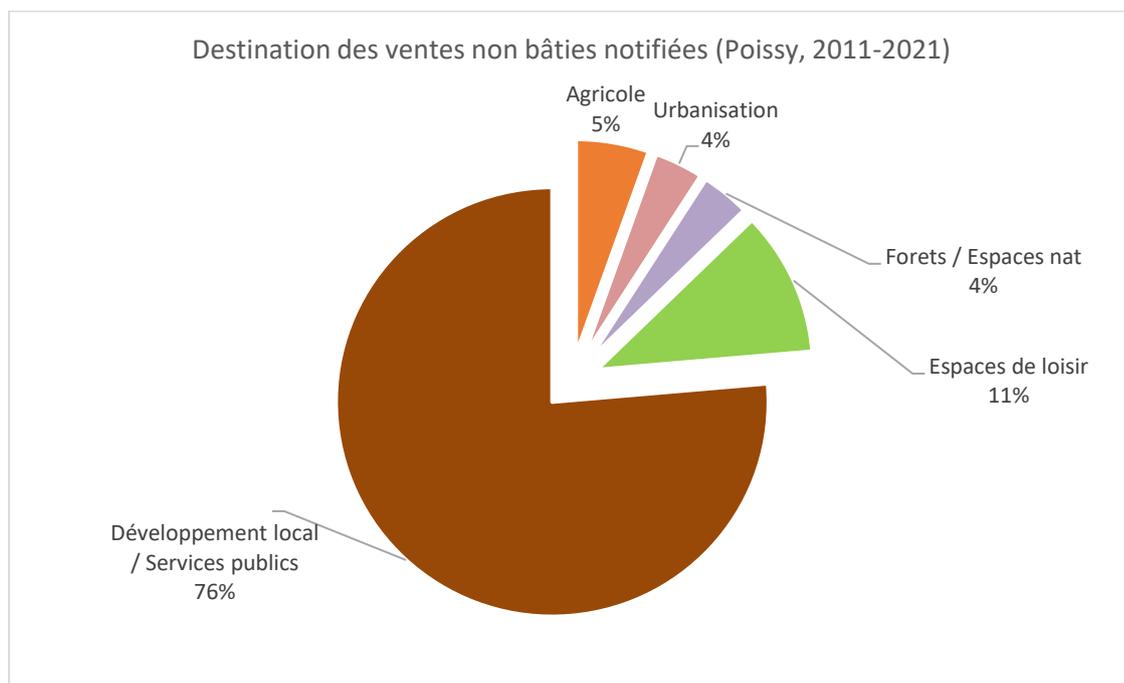
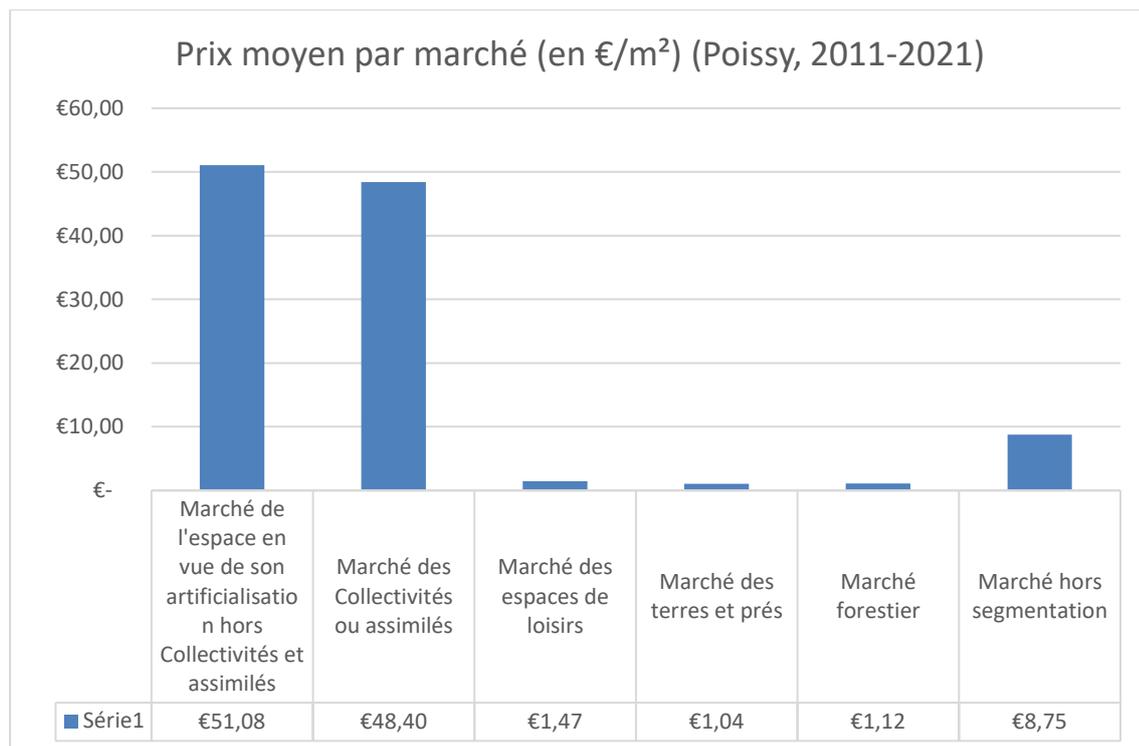


Figure 32 - Destination des ventes notifiées (2011-2021)

Les prix de vente des biens agricoles non bâtis s'élèvent 1.04 €/m². Ce prix moyen regroupe les terres louées (occupées) et non louées (libres), dont les montants peuvent varier du simple au triple. On constate que ces prix agricoles pratiqués sont sensiblement supérieurs aux moyennes régionales et départementales. Certaines transactions peuvent par ailleurs considérées comme sous pression foncière, au regard des analyses réalisées par la Safer en 2019 (Pressions Foncière en Ile-de-France) par Petites Régions Agricoles (PRA).

Le prix des surfaces destinées à l'artificialisation (hors collectivités) s'établit en moyenne à 51.08 €/m². Les collectivités, quant à elles, négocient leurs acquisitions en moyenne à 48.40€/m².

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023



Pérenniser la vocation agricole pour réguler la pression foncière.

La mise en place d'une ZAP permet de fixer à long terme la vocation agricole et de pérenniser le foncier agricole. Ce zonage n'a pas vocation à être révisé périodiquement comme c'est le cas pour les documents d'urbanisme locaux.

La réduction ou suppression d'un périmètre de ZAP ne peut intervenir que selon une procédure similaire à sa création (accord des communes concernées, avis de la CDOA et de la chambre d'agriculture, enquête publique, arrêté préfectoral).

Au sein d'une ZAP, les changements de destinations sont soumis à l'accord de la CDOA et de la chambre d'agriculture (deux institutions qui participent à la création de la ZAP) ou décision motivée du préfet. Seuls certains aménagements peuvent être autorisés sur une ZAP, lorsqu'ils sont soumis au régime des autorisations délivrables au titre du code de l'urbanisme et qu'il existe un document d'urbanisme approuvé.

Ainsi, la création d'une ZAP permet de clarifier la volonté de maintenir ces espaces agricoles à long terme et limite la spéculation foncière.

Elle donne de la visibilité sur le long terme aux exploitants agricole et permet de faciliter des investissements dans l'outil de production, qui ne seraient pas possibles dans un contexte d'incertitude.

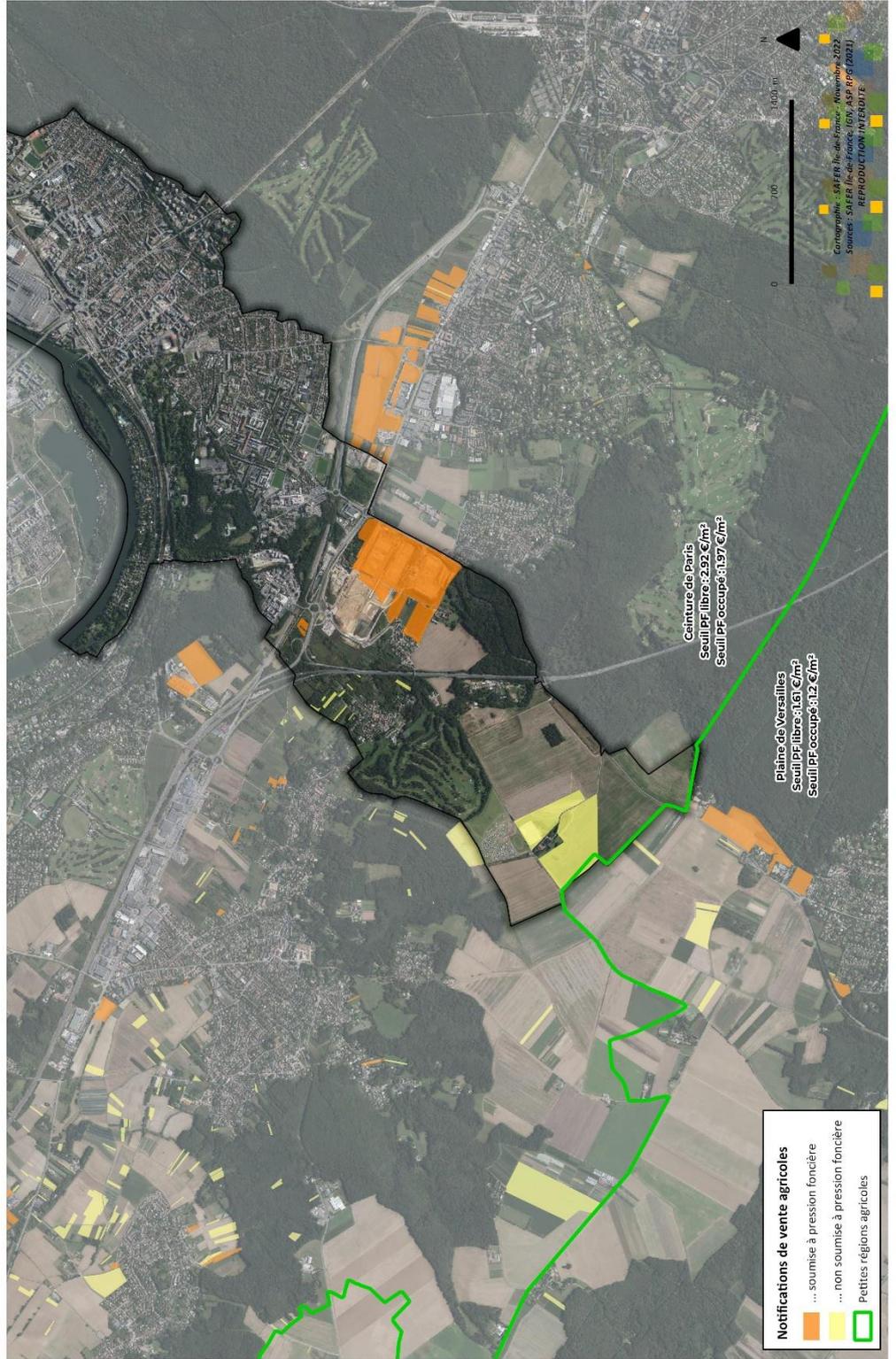


Figure 33 - Projets de vente de surface agricole soumis à pression foncière (Base Safer 2019)

➔ **Enjeu** : préserver un espace agricole soumis à d'importantes pressions foncières

IV. LES DYNAMIQUES ET DIFFICULTES

IV.1 LES CONDITIONS D'EXPLOITATION : DES CONFLITS D'USAGE ET UNE PRESSION FONCIERE

Le territoire se caractérise par des conflits d'usage entre l'activité agricole et les usages liés aux espaces urbanisés :

- Des dépôts sauvages de déchets grèvent certains chemins agricoles, des bordures de parcelles ou certaines friches agricole. Ils gênent l'activité agricole par l'entrave à la réhabilitation de certains espaces, des difficultés de circulations, la dégradation du cadre de travail, et plus largement en contraignant la fonctionnalité des espaces ouverts. Ces incivilités représentent une nuisance régulière. La commune de Poissy, avec l'appui de la CU GPS&O et de la Région, se mobilisent pour lutter contre ces dépôts de déchets et une propreté pérenne du plateau.
- Le Sud-Ouest de la commune de Poissy est également touché par d'autres phénomènes relevant du mitage. Ainsi, du caravanage illégal s'est implantée sur un îlot de culture en 2020, empêchant toute exploitation (voir photo aérienne ci-dessous). Par ailleurs, de la cabanisation sporadique est intervenu sur le secteur de Bethemont.



Figure 34 - Les parcelles AC12 et AC13 concernées par des conflits d'usage

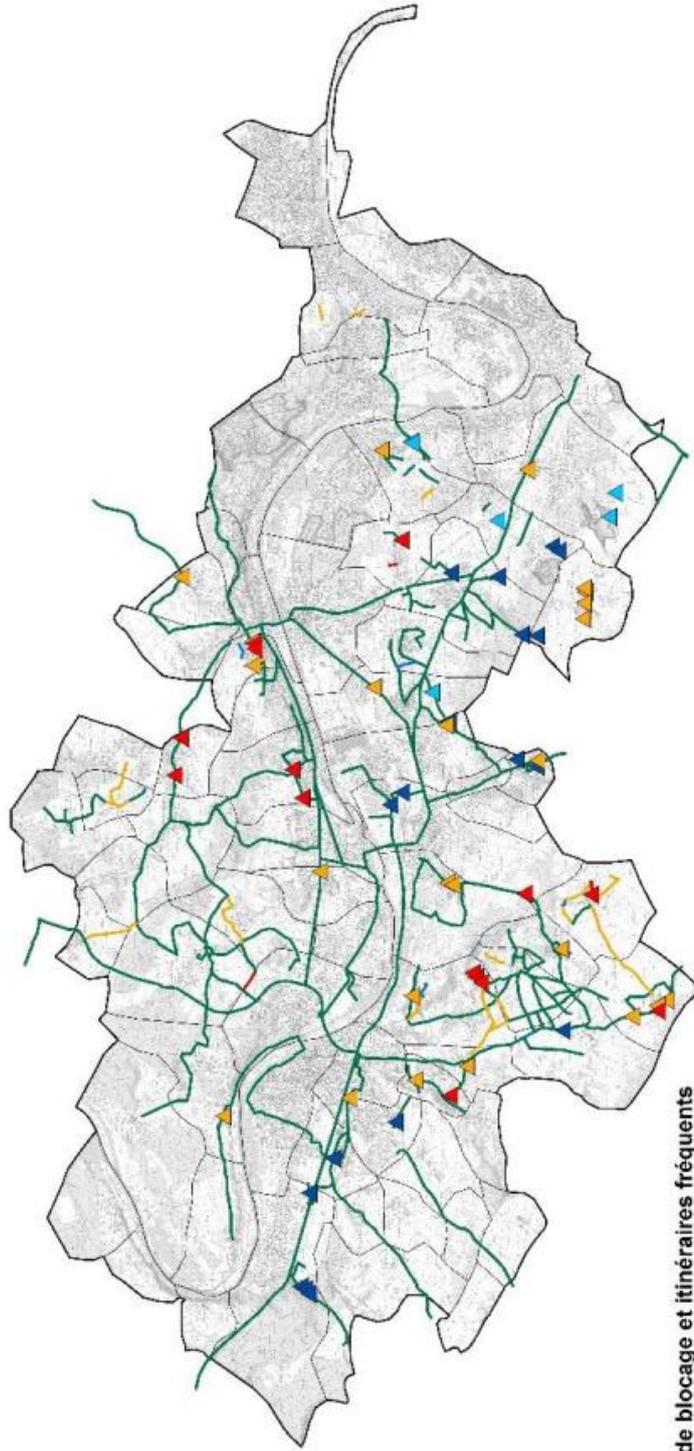
D'autre part, comme présenté ci-dessus, les espaces agricoles subissent des pressions foncières qui impactent l'activité agricole :

- Pertes de surfaces,
- Prix du foncier élevés,
- Absence de visibilité à long terme,
- Difficulté à investir en raison de l'incertitude sur le devenir de la plaine (difficulté d'investir du temps et des moyens financiers dans la remise en culture de friches par exemple, sans certitude de pouvoir exploiter les parcelles récupérées sur le temps long, ou bien difficulté d'investir dans la plantation d'un verger ex : des remises en culture ou vergers),
- Difficulté d'accès à des baux ruraux, ...

IV.2 LES CONDITIONS D'EXPLOITATION : DES DIFFICULTES DE CIRCULATION

Les cheminements agricoles du secteur d'étude s'organisent principalement autour des « chemins agricoles », entre les ilots de culture. Pour les exploitants dont le siège est éloigné du site, les infrastructures autoroutières constituent un obstacle au franchissement par les machines agricoles et contribuent à l'enclavement du site. La D113 et ses flux de véhicules accentue également la difficulté d'accès au site. Aujourd'hui, l'accès pour les exploitations à l'Est s'effectue par la RD30 puis des cheminements agricoles internes. Au sud, le chemin de Poncy permet un accès aux exploitations. Enfin, en partie centrale, la rue de la Bidonnière et le chemin de Poncy desservent des chemins d'accès aux cultures. À l'échelle du territoire de la communauté urbaine, les contraintes de circulation principales sont identifiées. Le site s'inscrit ainsi dans un environnement relativement contraint. Enfin, certains cheminements ont dû faire l'objet de travaux récents afin d'être adapté aux tailles des engins agricoles. À noter que certains cheminements sont entretenus par les exploitants eux-mêmes.





Points de blocage et itinéraires fréquents

- ▲ Problème d'aménagement de voirie
- ▲ Problème de taille de voirie
- ▲ Problème d'entretien de voirie
- ▲ Autres problèmes
- Voies et chemins à conserver
- Voies et chemins à améliorer
- Voies et chemins à créer
- Voies et chemins inutilisables

Figure 35 - Circulations agricoles au sein de GPS&O - Diagnostic Agricole PLUi GPS&O - 2017

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

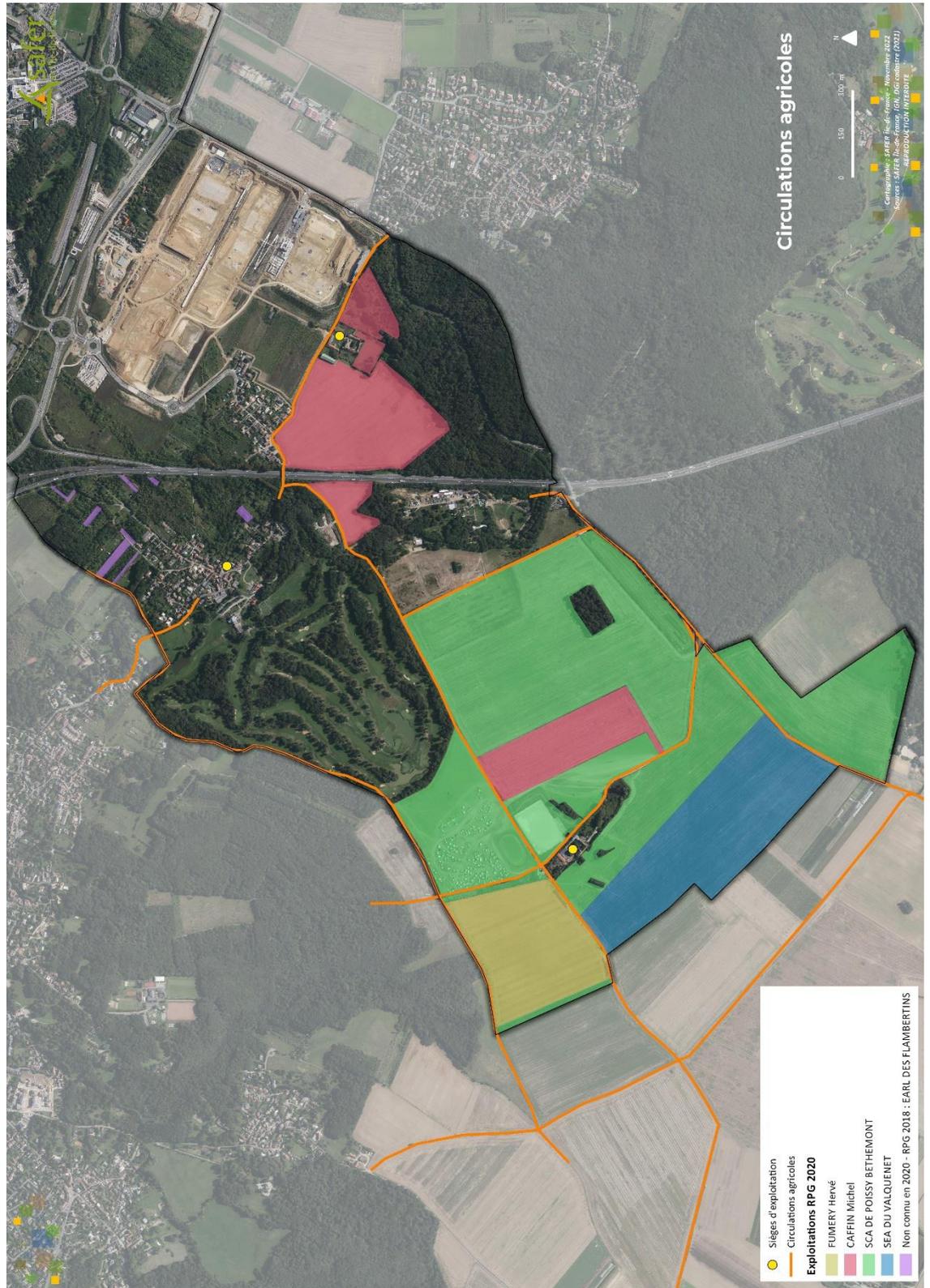


Figure 36 - Circulations agricoles au sein du territoire de Poissy

Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
 Date de télétransmission : 08/02/2023
 Date de réception préfecture : 08/02/2023

IV.3 DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT EN COURS

Malgré ces difficultés et conflits d'usage, des dynamiques de développement rural et agricole positives sont en cours sur le secteur.

IV.3.1 Des projets portés par les exploitants agricoles

Les exploitants portent des projets individuels à l'instar d'un des exploitants du secteur envisageant le développement d'une activité d'élevage équestre (haras, sport de haut niveau) sur une partie de sa SAU, associé au développement d'ateliers arboricoles, maraichers et apicole. Un exploitant s'est également spécialisé dans la multiplication de semence, dont la haute technicité a nécessité d'importants investissements en matériels et partenariats. Certaines parcelles font par ailleurs l'objet d'essais, notamment sur les productions protéagineuses. Enfin, aucun exploitant n'a fait part de difficultés concernant la reprise ou la cession de leur exploitation, dont la plupart se formalisera dans un cadre familial.

→ *Enjeu : préserver un espace agricole mis en valeur par des exploitations agricoles dynamiques et tournées vers l'avenir*

→ *Enjeu : favoriser les reprises d'exploitation à venir via la sanctuarisation du foncier agricole*

IV.3.2 Une dynamique de développement agricole portée par les collectivités locales

Plus largement, sur le territoire de la Cu GPS&O, d'autres dynamiques locales témoignent de l'ambition portée sur le développement agricole, dont pourraient un jour profiter les exploitants concernés par le projet de ZAP.

En effet, sur le territoire de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise, il est relevé que certains producteurs sont en contrat avec des cantines.

Plusieurs projets collectifs de légumeries sont en cours d'émergence sur le territoire. La CUMA Bio Val de Seine fournit ainsi 350 tonnes de légumes bruts transformés pour Elior, l'Institut Notre Dame de Saint Germain et la cuisine centrale de Bagneux. La légumerie d'Elior prépare elle-même 1500 tonnes de légumes bruts pour ses propres cuisines.

De plus, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise soutient les exploitants agricoles qui mettent en place des projets de revalorisation des friches.

Les collectivités portent également des programmes et projets sur le territoire en faveur de l'agriculture depuis plusieurs années :

◇ **La charte de développement des activités agricoles et forestières de la CU GPS&O :**

La charte agricole et forestière de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise a pour objectif de définir les orientations et le plan d'actions de la stratégie de développement des

activités agricoles et forestières sur son territoire. Accompagnée par ses partenaires, GPS&O s'est engagée à mettre en œuvre ces grands principes fondamentaux :

-  La pérennisation des espaces agricoles et forestiers
 -  La promotion des activités économiques agricoles et forestières
 -  L'accompagnement à l'innovation, à la transformation et à la diversification
 -  La concertation et la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux (professionnels agricoles et forestiers, élus, organismes publics, institutions, partenaires opérationnels, société civile) pour contribuer au développement de l'activité agricole
 -  Le développement de synergies locales entre producteurs et consommateurs
 -  Le développement de pratiques agricoles et forestières toujours plus respectueuses de l'environnement et des paysages
- ◇ **Le programme LEADER Seine Aval 2014-2020 (en cours de renouvellement) sur 64 communes du territoire de GPS&O et son plan d'actions « Cultiver les synergies entre mondes rural et urbain » portée par ADADSA – Association pour un développement agricole durable en Seine-Aval :**

Le Groupe d'Action Locale (GAL) Seine Aval s'est structuré dès 2007, initialement sur 16 communes, et intègre aujourd'hui 66 communes du territoire de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise, dans les Yvelines.

Le GAL Seine Aval a structuré un projet de développement rural destiné à répondre aux enjeux locaux de ce territoire singulier, caractérisé par une importante densité de population (plus de 300 000 habitants) et des espaces agricoles fragilisés par le contexte périurbain (pressions foncières, enrichissement, difficultés d'accès au foncier, conflits d'usage entre agriculteurs et habitants, etc.).

Le programme LEADER est porté par l'Association pour un Développement Agricole Durable en Seine Aval (ADADSA) et ses principaux objectifs sont :

-  Développer une offre alimentaire de proximité, de qualité et accessible à tous ;
-  Favoriser les relations entre les milieux urbains et ruraux ;
-  Développer les filières innovantes pour la transition écologique.

Pour la période 2014-2020, une enveloppe financière de 1 382 000 € a été allouée pour soutenir les projets locaux et plus de 40 projets très diversifiés ont été soutenus : matériels de transformation agricole, aménagement d'une ferme pédagogique, d'un gîte équestre, etc. Les communes peuvent être bénéficiaires du dispositif.

◇ **Le Plan d'action de GPS&O :**

À la suite de l'élaboration de son PLUi (2017), et dans le cadre de la charte Agricole et Forestière du territoire, la CU GPS&O a développé un plan d'action qui permettra, à terme :

-  d'accompagner les filières agricoles dans l'innovation, la transformation et la recherche de débouchés. Les activités agricoles pourront tirer bénéfice de la proximité urbaine avec une diversification de ses pratiques culturelles et commerciales (systèmes économes, circuits de proximité, offre diversifiée, produits transformés...), une

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023



application des principes de l'économie circulaire (réutilisation des biodéchets par exemple) et une meilleure valorisation de leurs productions.

- 🌱 d'améliorer la fonctionnalité des secteurs agricoles et forestiers, notamment en travaillant sur l'amélioration des circulations agricoles, couplé à une meilleure valorisation des bâtis d'exploitation.
- 🌱 de restructurer et d'optimiser le foncier agricole en recherchant notamment la densification urbaine et l'adoption de principes d'aménagement économe du foncier. La restructuration et l'optimisation du parcellaire ainsi que la lutte contre le mitage et les conflits d'usage permettront également d'assurer une meilleure fonctionnalité des espaces agricoles et forestiers.

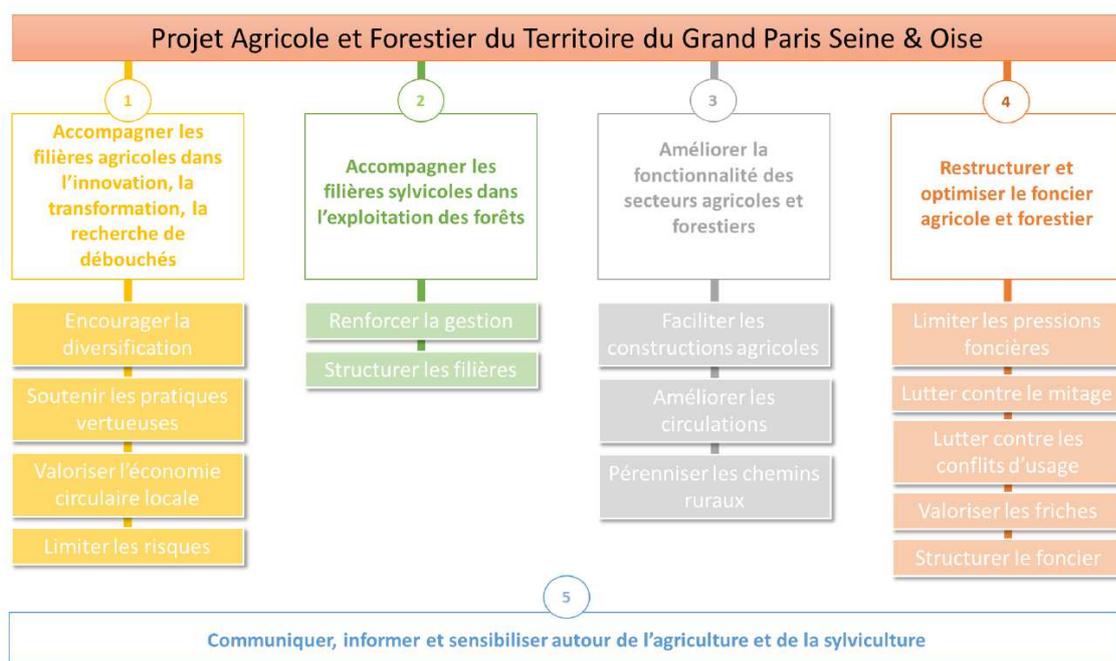


Figure 37 - Les axes stratégiques de la Charte agricole et forestières sont issus des réflexions concertées menées en 2017 et 2018.

Ainsi, le projet communal de ZAP s'inscrit plus largement dans plusieurs projets de territoire (CU GPS&O, Plaine de Versailles via APPVPA), qui s'articulent autour de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du développement économique autour de la filière agricole et alimentaire de proximité, de l'amélioration des fonctionnalités agricole, de la gestion des paysages et de la création de lien social.

IV.3.3 Les compensations collectives agricoles

La compensation collective agricole est née du constat que la consommation des terres agricoles prive les filières d'outils de production et déstabilise l'équilibre des territoires. La préoccupation croissante du législateur et de la profession agricole de promouvoir un développement durable, économe en foncier, a abouti à l'introduction de la compensation collective agricole dans la loi d'avenir pour l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (article 28). Les objectifs prioritaires sont éviter et réduire ; les mesures de compensation collective agricole devant, en dernier recours, contribuer à réparer les impacts inévitables d'un projet sur la structuration et le fonctionnement de l'agriculture du territoire.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

Les divers projets d'aménagement passés et à venir impactant des espaces agricoles sont soumis à la réalisation d'études préalables aux compensations collectives agricoles, au cours desquelles sont étudiés divers scénarii de compensation : le maître d'ouvrage précise dans l'étude préalable l'ensemble des mesures de compensation collective agricole qu'il souhaite mettre en œuvre. Les propositions de mesures de compensation doivent être concertées au niveau local, en cohérence avec le territoire et les acteurs locaux, et proportionnées avec le projet pour reconstituer au mieux la valeur ajoutée agricole du territoire. Ainsi, divers projets de développement agricole collectif peuvent être directement financés pour redynamiser l'économie agricole locale. A titre d'exemple, le projet d'aménagement du Campus du PSG a permis :

- 🌱 le financement de soutien de productions et développement de filières innovantes (chanvre, miscanthus, transformation d'huile de colza),
la promotion et développement d'activité spécialisée et de commercialisation locale (légumes de plein champs, magasin de producteur, ensachage de lentilles),
- 🌱 des mesures visant à la promotion agricole locales (tourisme agricole et insertion paysagère),
- 🌱 la réalisation d'études agroécologiques et pédologiques régionales.

Étant donné le nombre et l'importance de projets d'aménagement sur le territoire, la ville de Poissy, la CU GPS&O et les exploitants agricoles du secteur d'étude pourraient profiter de ce dispositif de financement de projets agricoles collectifs.

En résumé...

La mise en place d'une ZAP sur le territoire Sud de Poissy permet de pérenniser un espace agricole cohérent et fonctionnel, en lien avec la Plaine de Versailles. Plusieurs exploitations agricoles mettent en valeur ce territoire et sont inscrites dans une dynamique de long terme, avec des transmissions d'exploitations à venir et d'importants investissements à amortir. Elles jouissent d'avantages compétitifs, du fait de la proximité du marché local, de la qualité des sols et d'un certain dynamisme local de soutien à l'agriculture.

IV.3.4 Les conventions de veille foncière et d'intervention foncière de la Safer

La mise en place du dispositif de veille et d'intervention foncière de la Safer, via un conventionnement, est aujourd'hui à l'étude par la commune de Poissy. Cette convention permet aux communes d'être informées de toutes les notifications de vente reçues par la SAFER, et de pouvoir solliciter des interventions en préemption sur des ventes soumises à des pressions foncières. Ces préemptions permettent de maintenir des références de prix compatibles avec l'activité agricole.

- ➔ *Enjeu : Appuyer les démarches de développement et de diversification locales*
- ➔ *Enjeu : faciliter la mise en œuvre des actions prévues dans le projet de territoire et faire de la Communauté Urbaine un territoire pionnier en matière de protection du foncier, recherche environnementale et de pratiques agricoles de haute technicité*

LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

I. LA PROCEDURE DE ZAP

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L112-2 du code rural. Ce sont : « Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur qualité agropédologique, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de schéma de cohérence territoriale (SCoT), après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (AOC) et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et après enquête publique. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres à vocation agricole du développement urbain d'une commune. Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions décrites dans le précédent paragraphe lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

II. LA CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES, LES PARTENAIRES ET LES COLLECTIVITES LOCALES

Plusieurs phases d'échanges avec les représentants agricoles (Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France, notamment) ont eu lieu préalablement au lancement de la procédure de création de la Zone Agricole Protégée par la commune de Poissy.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

- 53 -

Ces échanges ont eu lieu tout d’abord au cours de l’hiver 2021-2022 puis tout au long de l’élaboration du périmètre à l’été / automne 2022.

Des échanges techniques réguliers avec les services de l’État (Hiver 22, printemps 22, et automne 22) et la CU GPS&O (Comité de Pilotage avec les élus de la Ville de Poissy et de la Cu GPS&O en septembre 22) ont également permis de préciser les motifs et les objectifs de la création de la ZAP.

Enfin, au cours du printemps 2022, l’ensemble des exploitants présentant une activité agricole au sein de la commune de Poissy ont été rencontrés pour leur présenter le projet de création de la ZAP, échanger autour de la fonctionnalité de leur exploitation, de leurs éventuels projets, notamment de reprises. Ces échanges ont également permis d’aborder les enjeux inhérents au territoire auxquels la création d’une ZAP est susceptible de répondre.

III. SYNTHÈSE : LES MOTIFS ET OBJECTIFS DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE

- *Enjeu : préserver un espace agricole périurbain, à la situation géographique exceptionnelle, au sud des boucles de la Seine, connecté à la Plaine de Versailles*
- *Enjeu : préserver un espace agricole reconnu au niveau communal, communautaire, départemental et régional*
- *Enjeu : préserver les espaces agricoles comme un espaces de respiration et d’intérêt paysager pour les pisciacaïs*
- *Enjeu : préserver un espace agricole où ne figurent aucun outil de protection*
- *Enjeu : favoriser des circuits de commercialisation de proximité*
- *Enjeu : encourager la diversification des productions*
- *Enjeu : préserver un espace agricole aux bonnes caractéristiques agro-pédologiques*
- *Enjeu : préserver un espace agricole mis en valeur par des exploitations disposant de bonnes perspectives économiques*
- *Enjeu : redynamiser un espace agricole morcelé, dont les gisements fonciers sont parfois peu mobilisés*
- *Enjeu : préserver un espace agricole soumis à d’importantes pressions foncières*
- *Enjeu : préserver un espace agricole mis en valeur par des exploitations agricoles dynamiques et tournées vers l’avenir*
- *Enjeu : favoriser les reprises d’exploitation à venir via la sanctuarisation du foncier agricole*
- *Enjeu : Appuyer les démarches de développement et de diversification locales*
- *Enjeu : faciliter la mise en œuvre des actions prévues dans le projet de territoire et faire de la Communauté Urbaine un territoire pionnier en matière de protection du foncier, recherche environnementale et de pratiques agricoles de haute technicité.*





LE PÉRIMÈTRE DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE



Le périmètre de Zone Agricole Protégée est constitué de quatre sites distincts, pour une surface totale de 217,98 hectares. Cette ZAP multisite est située au sud de l'A14.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

- 55 -

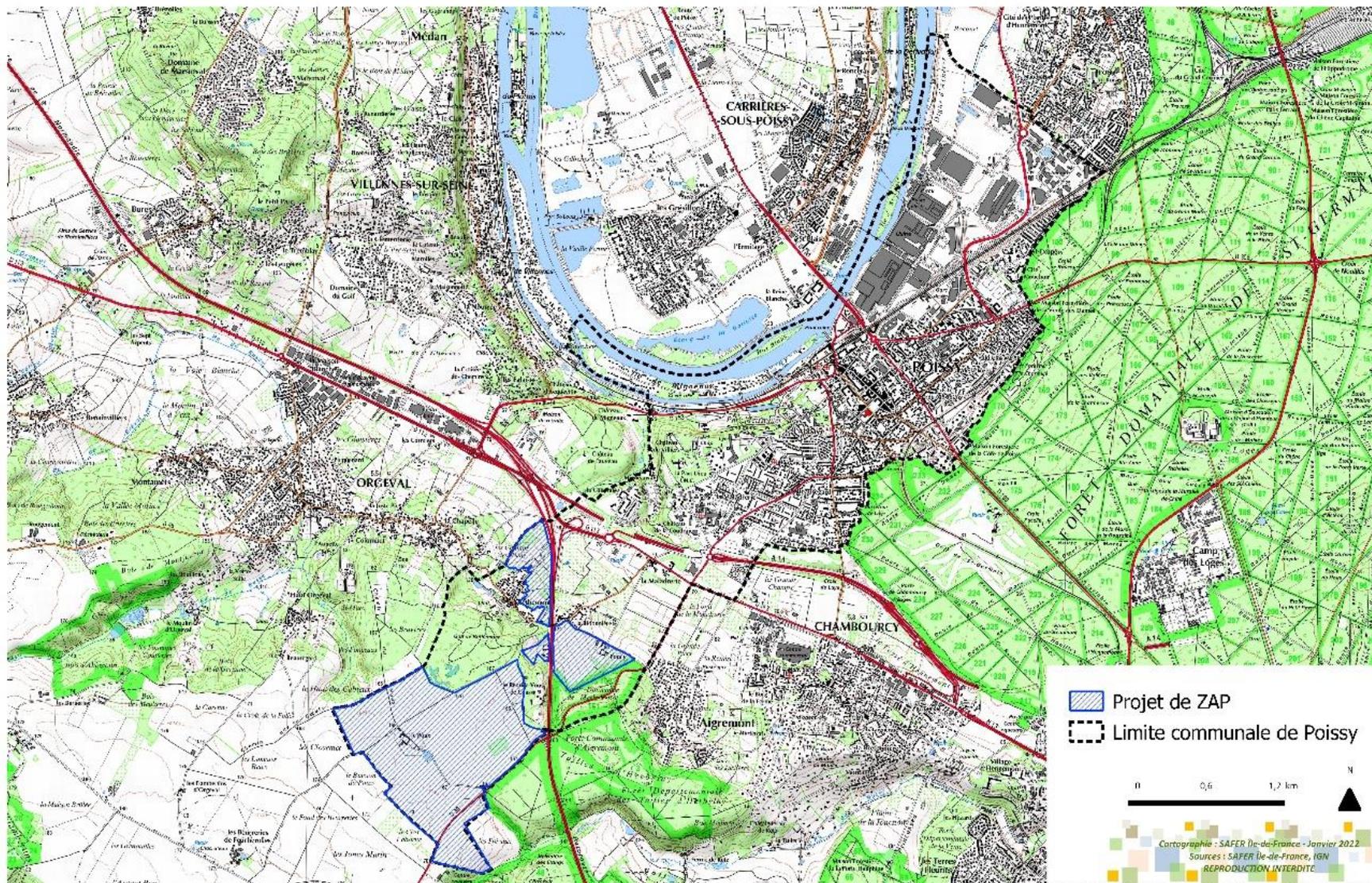
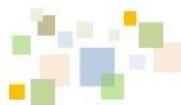


Figure 38 - Le projet de périmètre de la Zone Agricole Protégée de Poissy

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230206-CM_20230206_01-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023



Figure 39 - Le projet de périmètre de la Zone Agricole Protégée de Poissy

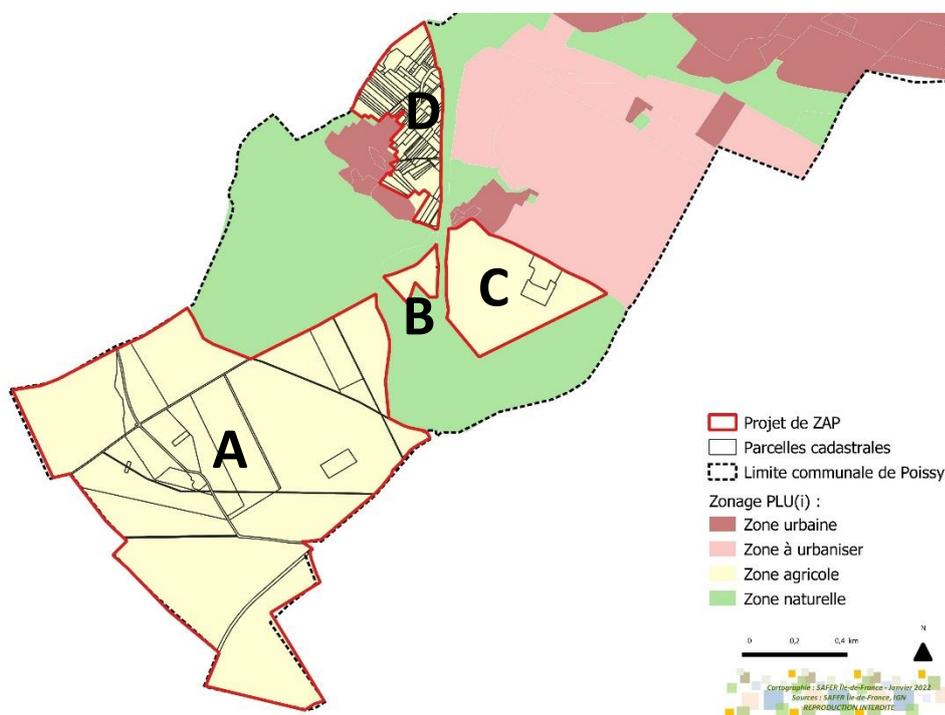
LE PRINCIPE D'ÉLABORATION DU PÉRIMÈTRE DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE SUR LA COMMUNE DE POISSY

Le périmètre de ZAP présente une surface de 217,98 ha et est composé de quatre entités :

- Le secteur A : Plateau agricole, connecté à la plaine de Versailles (170.88ha)
- Le secteur B : ilot agricole isolé, au sud de l'A13 (2.87ha)
- Le secteur C : ilot agricole comprenant un corps de ferme, au nord de l'A13 (24.14ha)
- Le secteur D : secteur agricole en déprise (20.08ha)



Projet de Zone Agricole Protégée
Commune de POISSY



Les grands principes d'élaboration du périmètre adoptés par la commune consistaient en l'obtention d'une ZAP dite « maximaliste » en :

- intégrant des parcelles sises entièrement en zone agricole « A » du PLUi
- Intégrant les bâtiments agricoles
- Intégrant les chemins agricoles

Il est à noter qu'une surface non cadastrée de 3,93 ha est intégrée au sein du périmètre de ZAP.

Méthode de calcul – Point de vigilance :

L'emprise agricole (zonage A) de certaines parcelles sises en zonage U/A ont également été conservées au sein du périmètre. Une parcelle, dont l'usage actuel et futur ne relève pas d'activité agricole (terrain de boules) a été exclu du périmètre, bien que sise en zonage A.

Ainsi, près de 100% du territoire sis en zonage agricole (A) du PLUi est aujourd'hui proposé au classement en Zone Agricole Protégée.

Méthode de calcul – Point de vigilance :

Il conviendra de noter que certaines parcelles ont été intégrées de manière partielle dans le périmètre de ZAP. Par conséquent, une différence de superficie parcellaire entre la « contenance cadastrale » issue du cadastre et des données MAJIC et le calcul « géométrique » ou « géomatique » après traitement SIG est constatée.

Contenance cadastrale initiale	214 ha 29 a 40 ca	Surface cadastrée intégrée à la ZAP	214 ha 04 a 29 ca
Nombre de parcelles intégrées à la ZAP	179	Surface ZAP propriété publique	1 ha 75 a 62 ca
		Surface ZAP propriété privée	212 ha 28 a 68 ca
		Surface non cadastrée intégrée à la ZAP	3 ha 93 a 99 ca
		Surface totale intégrée à la ZAP	217 ha 98 a 28 ca



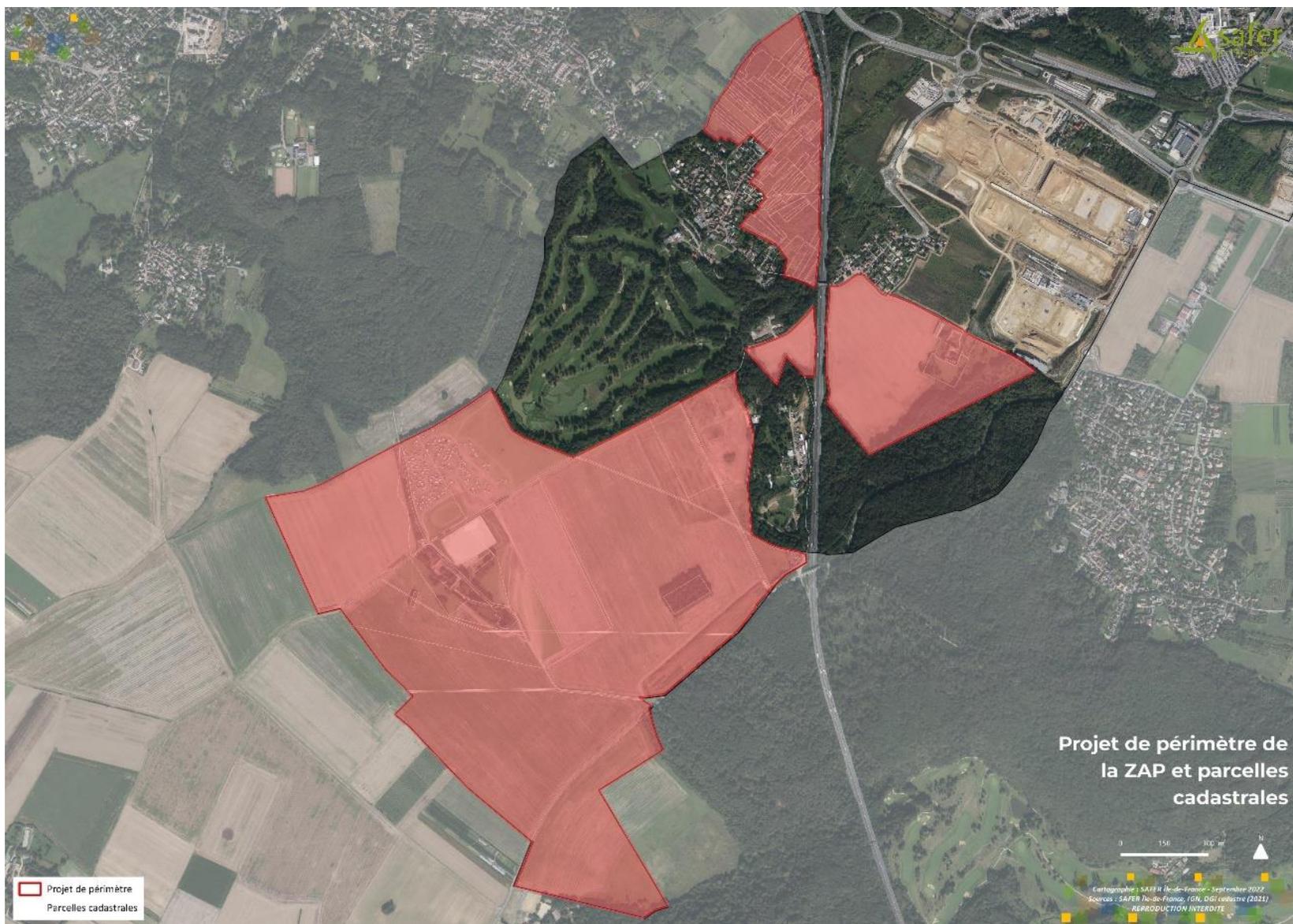


Figure 40 - 217.98 ha d'espaces agricoles concernés par le projet de ZAP