

De : **Cécile Cessac** <>
Date: jeu. 19 déc. 2019 à 10:34
Subject: PLUi - Enquête publique - Nogent-le-Roi
To: plui4vallees@gmail.com <plui4vallees@gmail.com>
Cc: Thibaut VERMILLARD >, Arnaud Brunel <>, elisabeth.givelet <>, Nathalie Robin <>

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

J'ai l'honneur de vous adresser pour le compte de la SCI LES GIFLOFLEES, ci-joint, les commentaires et observations portant sur le projet de PLUi pour la Commune de Nogent-le-Roi et plus particulièrement sur son secteur A (agricole) à prendre en compte dans le compte de votre enquête publique.

Je demeure à votre disposition pour toute explication complémentaire que vous pourriez souhaiter obtenir.

Veillez agréer, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations respectueuses,

Cécile CESSAC
Avocat Associée



Cabinet Principal à Paris

242 bis boulevard Saint Germain
75007 Paris

Cabinet Secondaire à Bordeaux

158 boulevard Albert 1er
33800 Bordeaux

Projet d'implantation de panneaux
photovoltaïques porté par société SEM SIPEnR

Etude Pédologique des Champs Frisons Nogent-le-Roi

Dominique Delaunay
22 novembre 2019

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

TERRES d'**a**VENIR



Préambule

La société SEM SIPEnR, basée à Paris, souhaite implanter à Nogent-le-Roi, sur environ 15 hectares, des panneaux photovoltaïques totalisant potentiellement 1100kWh/kWc. Dans le cadre de son étude d'impact, une étude pédologique est nécessaire pour caractériser le milieu naturel et la qualité intrinsèque des sols présents sur ce site potentiel.

Organisation et Méthodologie

Initialement prévue en début d'automne, la sécheresse ambiante a empêché la réalisation de cette étude pédologique. En effet l'outil « tarière à main » ne peut forer un sol très sec, une tarière à moteur n'aurait pas pu faire le travail non plus d'ailleurs.

La prospection de terrains s'est effectuée avec une tarière à main de longueur 120 centimètres. Les points de prélèvements ont été décidés, sur le terrain, au gré des déplacements en fonction de la typologie et des observations de terrain.

La tarière est un outil très pratique mais il faut tout de même préciser ses limites quant à la reconnaissance d'un sol :

- La profondeur est limitée à 115/120 centimètres. De fait, on peut ne pas forcément atteindre la profondeur maximale d'un sol ou le substrat sous-jacent. En cas de présence abondante de cailloux ou d'éléments grossiers en profondeur, le prélèvement est vite limité ou impossible.
- Le principe même du prélèvement est destructif de l'agencement de l'horizon prélevé et notamment des traces d'hydromorphie (oxydation ou réduction) et de l'agencement de celles-ci ainsi que d'éventuelles concrétions.

En résumé, les informations récoltées par une tarière sont infiniment plus faibles que celles issues d'une fosse pédologique.

Sur le terrain les points de prélèvements ont été référencés par coordonnées GPS (12 points notés de A à L) et les informations ont été répertoriées sur des fiches papier.

Sont ainsi notés pour chaque horizon différent prélevé :

- Des éléments de morphologie, versant, pente, orientation...
- Des notions de texture (triangle de l'Aisne), de taille et de nature des éléments grossiers, d'effervescence à l'acide (dilué au 1/10), d'abondance et de contraste de tâches et de concrétions...
- Eventuellement le nom du sol selon la typologie du référentiel pédologique de 2008.

La texture s'estime, par expérience, à la main, la charge en cailloux s'estime à l'œil. Il est évident que cette dernière est plus difficile sur les horizons profonds puisque la tarière a tendance à trier la terre fine. Nous n'avons pas effectué de notations de couleur (selon le guide Munsell) pour gagner du temps et, également, parce que le taux d'humidité était très faible.

Chaque prélèvement a également fait l'objet d'une photographie. Pour mieux valider la teneur en éléments grossiers, nous avons également photographié en deux endroits, les sols cultivés proches.

L'ensemble de la prospection s'est effectué le vendredi 25 octobre.

Paysage

Les deux parcelles sont situées à Nogent-le-Roi, sur le coteau surplombant le lit de l'Eure. A l'extrémité Est des parcelles, quelques décimètres séparaient le bord de la parcelle de la pente du coteau intégralement boisée. Le site est entièrement couvert de graminées (50-60 cm) assez denses, d'une couche de mousse au sol et, par endroit, de ronces. Ceci empêche d'avoir une vision spatiale de la teneur en cailloux et d'éventuelles différences de texture de surface. C'est pour cela que nous avons réalisé, sur les parcelles cultivées adjacentes, deux photos de contrôle pour la teneur en cailloux de surface. Une maison est située au centre des parcelles dans le creux d'un talweg.

Etude pédologique

Globalement le site se partage entre deux types de sol (voir carte, page suivante) :

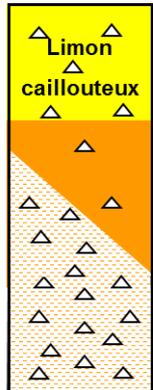
- Un sol dominant en surface. Un brunisol sur altérites à silex très caillouteux.
- Un colluviosol moyennement profond, limoneux, peu caillouteux vraisemblablement sur altérites à silex.

Le colluviosol ne se voit pas, a priori, mais occupe le talweg qui débouche sur l'emplacement de la maison. Il s'agit sans doute d'un reliquat de vallon asséché autrefois occupé par un ruisseau, peut être pendant les périodes glaciaires de l'holocène.

A l'endroit de la maison, la falaise dégagée montre en surface le sol cultivé puis l'altérite à silex peut épaisse puis la craie à silex. Notre tarière a donc buté sur les silex accumulés dans l'altérite à silex. La craie à silex est vraisemblablement à quelques décimètres en dessous. Jamais nous n'avons pu extraire de l'altérite à silex mais sa présence visible sur la falaise nous incite à penser que c'est elle qui nous bloque.



Description du Brunisol :



- 0-20/25 cm : Horizon LA, Limon à limono-argileux, très caillouteux (50 % et plus de silex brisés). Pas de trace d'hydromorphie.
- 20/25 - 40 cm : Horizon S, Limon à limono-argileux, très caillouteux (50 % et plus de silex brisés). Quelques concrétions ferro-manganiques (< à 5 %).
- 40 cm : Horizon IIC, altérites à silex formées d'une argile très sèche et des silex résiduels.

D'un point de vue agronomique, ces sols sont handicapés par une réserve en eau très faible (30 à 50 mm sans compter la craie à silex) et une teneur en éléments grossiers très importantes qui ne facilite pas le passage d'outils de travail du sol. A contrario, cette même teneur en cailloux favorise le réchauffement au printemps et le ressuyage. Sur une échelle de 1 à 8 de potentiel agronomique, ce sol serait classé entre 2 (photo à 20 cm) et 3 (photo à 40 cm) c'est-à-dire des potentiels agronomiques très faibles à faibles.

Sondage A



Sondage C



Sondage D



Sondage E



Sondage F



Sondage H



Sondage I



Sondage J



Sondage K



Les photos des parcelles cultivées proches donnent une idée plus précise de la teneur réelle en cailloux de silex. Nous l'estimons à au moins 50 % mais nous ne l'avons pas calculé (masse des cailloux/terre fine + cailloux).

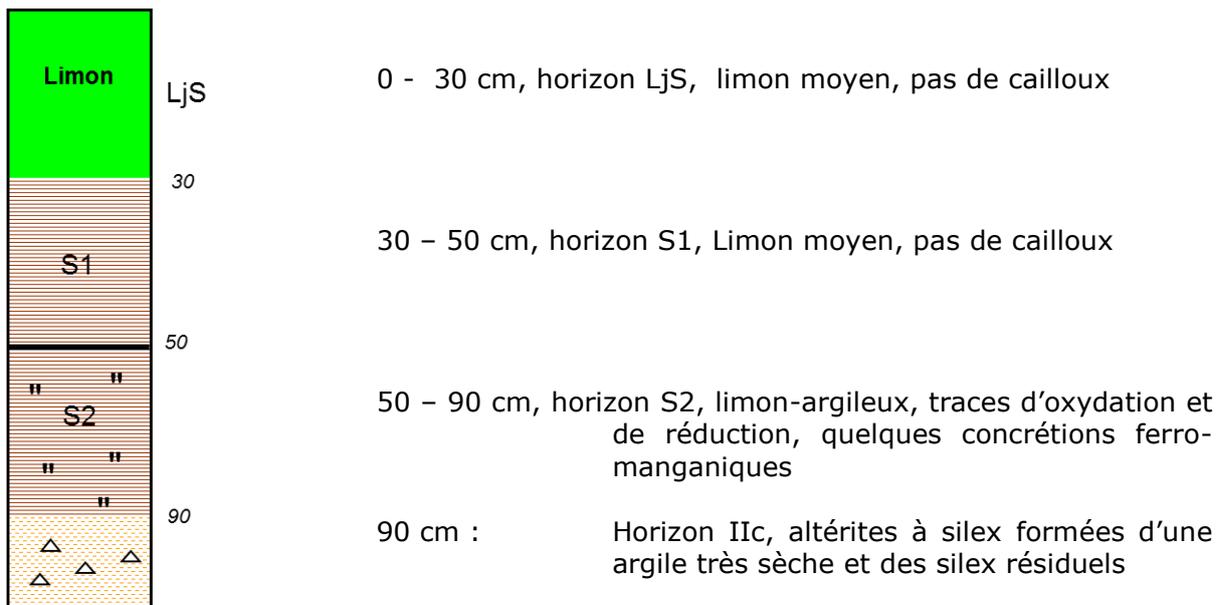
Photo 1



Photo 2



Description du colluviosol :



D'un point de vue agronomique, ce sol est bien meilleur avec une réserve en eau élevée (150 mm sans compter la craie à silex). Sur cette même échelle de 1 à 8 de potentiel agronomique, ce sol serait classé autour de 7 c'est-à-dire des très bons potentiels agronomiques. Néanmoins son emprise spatiale ne facilite pas son utilisation au maximum à moins de pratiquer du maraîchage par exemple.

Sondage B



Conclusions et perspectives

Le tableau suivant récapitule les données sols.

Sols	Surface en ha	Potentiel agronomique (de 1 (très mauvais) à 8 (excellent))
Brunisol	13.89	2-3
Colluviosol	0.76	7
Total	14.65	/

La base de calcul des surfaces est la surface des îlots PAC, non la somme des surfaces cadastrales. Au vu de l'étude pédologique, on peut reconnaître le potentiel très faible à faible des brunisols pour une utilisation « grandes cultures ». Le colluviosol est excellent mais impossible à valoriser seul au vu de son emprise sur la parcelle.

D'un point de vue « vulnérabilité », la faible épaisseur des altérites à silex résiduels et la présence de la craie à silex très vulnérable aux pollutions ne rend pas ces deux parcelles très favorables non plus à une exploitation en grandes cultures avec utilisation d'intrants azotés et phytosanitaires.

Lors de la prospection à pieds, nous avons remarqué au Nord des types de sol qui doivent être très proches des brunisols sur des surfaces de l'ordre de 5 à 10 hectares.

Monsieur Roland LESSMEISTER
Président de la Commission d'Enquête

Paris, le 19 décembre 2019

Par courriel : plui4vallees@gmail.com.

AFF : SCI LES GIROFLEES - LORQUIN / NOGENT SUR MARNE (PLUi 4 Vallées)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de conseil de la SCI LES GIROFLEES (détenue par les consorts LORQUIN), j'ai l'honneur par la présente de déposer en son nom et pour son compte, les observations suivantes, dans le cadre de l'enquête publique, dont vous avez la charge, aux fins d'élaboration du PLUi 4 Vallées.

La SCI LES GIROFLEES est propriétaire depuis plusieurs décennies d'un ensemble de parcelles figurées ci-dessous. Ces parcelles sont actuellement situées en zone « A » du PLU de NOGENT-SUR-MARNE du 8 février 2008. Ce site est pressenti par la SCI LES GIROLEES pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque. C'est dans ce cadre qu'elle a fait appel à la SEM SIPENR pour réaliser le développement de ce projet et s'assurer de sa faisabilité et de sa soutenabilité économique. La SEM SIPENR est une société d'économie mixte spécialisée dans le développement de projets d'énergies renouvelables publics et citoyens.



Extrait : Extrait plan cadastral pour la parcelle étudiée

Ce site a été identifié puisque ces parcelles ne sont pas exploitées depuis de nombreuses années. Leur aspect contraste d'ailleurs avec le reste de l'environnement du secteur ainsi que cela figure sur la photographie présentée ci-dessus.

Dans l'optique d'étudier la faisabilité du projet, le propriétaire et la SEM SIPENER ont ainsi entrepris des démarches auprès des services qui seraient concernés par l'instruction des autorisations nécessaires (pour mémoire un tel projet est soumis à un permis de construire délivré par l'Etat après étude d'impact et enquête publique).

C'est dans ce cadre qu'elles ont été informées de la procédure d'élaboration du PLUi 4 Vallée.

Nous avons constaté que le futur PLUi propose le maintien de ces parcelles en zone « A » (zone agricole). Au sens du futur règlement, cette zone correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations agricoles. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.



Extrait : Extrait du futur PLUi

Il ressort de ces échanges que la réglementation locale tend à encourager la réalisation de projet de production d'énergie renouvelable comme c'est le cas, par exemple, dans le cadre de la réflexion en cours avec le PCAET de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Le diagnostic sur le territoire démontre en effet que la production photovoltaïque peine à émerger.

De notre point de vue, cette situation tient à la rareté des terrains disponibles et propices à la réalisation de ce type de projet.

Dans le prolongement, la Chambre d'Agriculture consultée sur le projet a recommandé la réalisation d'une étude pédologique pour pouvoir disposer d'un avis objectif sur la valeur agronomique du site pour étudier les suites à y donner. Cette étude a été commandée par la SEM SIPEnR au cours de l'automne 2019 pour bénéficier d'un sol suffisamment humide pour procéder aux prélèvements nécessaires.

Cette étude réalisée par Agricultures et Territoires – Chambre d'Agriculture Eure-et-Loir, dont les conclusions sont annexées aux présentes, conclue à un « *potentiel très faible à faible* » de 95% du site (vous trouverez le rapport daté du 22 novembre 2019 en annexe).

Ces conclusions permettent de justifier que l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur ces terrains n'entrerait pas directement en conflit d'usage avec une éventuelle exploitation agricole. En effet, Agricultures et Territoires – Chambre d'Agriculture Eure-et-Loir indique dans son rapport que « ces sols sont handicapés par une réserve en eau très faible (30 à 50 mm sans compter la craie à silex) et une teneur en éléments grossiers très importantes qui ne facilite pas le passage d'outils de travail du sol.

Au vu de ce qui précède, il paraît donc nécessaire d'envisager un ajustement du zonage consistant en la création d'un sous-zonage « pv » dans la zone A pour y autoriser expressément la construction d'une centrale photovoltaïque.

Ce zonage aurait pour effet (i) de clarifier le statut du site auprès de l'ensemble des acteurs concernés par l'instruction du projet, (ii) d'encadrer le périmètre sans (iii) remettre en cause le zonage « agricole » du site d'implantation - une centrale photovoltaïque étant par nature démontable à l'issue de sa période d'exploitation (en général 30 ans).

Un tel sous-zonage ne peut donc pas avoir pour effet de générer un « *mitage* » des surfaces non constructibles, ni même, ne peut avoir pour effet d'engendrer une perte définitive de la caractéristique de la zone. D'ailleurs, dans certains projets des mesures agroécologiques sont envisagées pour soutenir l'activité agricole du secteur grâce aux revenus tirés de la production de la centrale photovoltaïque.

Un tel sous-zonage aurait encore pour effet de rendre le projet éligible à un appel d'offre organisé par la Commission de régulation de l'énergie en vue de bénéficier, en cas de succès, d'un bonus qui faciliterait sa mise en œuvre dans le cadre d'un projet public et citoyen.

Un tel ajustement serait enfin profitable pour la commune et les autres collectivités compte tenu des retombées locales, y compris au titre de la fiscalité locale, attendues dans un tel projet.

En conclusion, et sous réserve de toutes autres observations que je pourrais être amenées à formuler sur ce projet de PLUi, je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes observations en vue d'un ajustement de ce zonage par la création d'un sous-zonage Apv limité sur la zone.

Je me tiens à votre entière disposition pour toute explication complémentaire que vous pourriez souhaiter obtenir et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées et dévouées.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, likely representing the initials 'CC'.

Cécile CESSAC
Cecile.cessac@nbassocies.com

Pièces jointes :

- Etude pédologique du site

De : **Emmanuel Tillaux** <>
Date: jeu. 19 déc. 2019 à 11:22
Subject: Observations enquête publique PLUi des 4 vallées
To: <plui4vallees@gmail.com>
Cc: Cécile Tillaux <>

Bonjour,

Nous sommes les gérants et actionnaires majoritaires de la SCI des Druides (SIREN 794 927 327) qui est propriétaire d'un terrain à Senantes affecté par le projet de PLUi des 4 vallées.

Il s'agit de la propriété du 3 place des Carnutes à Senantes.

Nous sommes locataires d'une des maisons de la propriété.

Mon épouse (Cécile Tillaux, SIRE 811730399) est également exploitante agricole d'un élevage de chevaux localisé sur la propriété.

Après avoir consulté le projet de PLUi nous constatons les points suivants qui nous semblent problématiques :

1. Les parcelles 0A0170 et 0A0448, qui sont intégralement constructibles dans le POS existant, deviennent partiellement Ap (totalement inconstructible).
Nous pensons que ceci crée un préjudice pour la valeur de la propriété (perte de 2000m² de terrain constructible).
Ce projet de PLUi nous interdirait notamment de formuler des projets de constructions au sein du corps de ferme de la propriété (abris à bois, carport), alors même qu'ils s'intégreraient parfaitement dans l'enceinte déjà fermée de bâtiments (maisons, hangar de stockage de foin, écuries) de la cour de la propriété, sans déranger ni le paysage ni le voisinage. Nous n'en comprenons pas la logique.
2. L'intégralité des parcelles 0A0445 et 0A0179 devient Ap alors qu'elle était précédemment zone NC dans laquelle des constructions à usage agricole sont autorisées dans le POS existant.
Ce projet de PLUi rend impossible des projets de réalisations d'abris nécessaires au fonctionnement de l'activité de l'élevage et porte préjudice à cette activité.

Après avoir consulté le reste du PLUi sur la commune nous constatons que tous les corps de fermes et terrains attenants des autres exploitants agricoles sont A (et donc potentiellement constructibles comme peut le nécessiter l'activité agricole).

Nous ne comprenons pas la différence de traitement que notre propriété subit, qui nous apparaît comme une discrimination.

Les propositions de modifications du projet de PLUi que nous proposons, afin de ne pas nous discriminer, sont les suivantes :

- Passer l'intégralité des parcelles 0A0170 et 0A0448 en Ua
OU
Passer la partie actuellement Ap des parcelles 0A0170 et 0A0448 en A (afin de marquer la portion de la cour de la propriété que le PLUi souhaite diriger vers l'activité agricole)

- Passer l'intégralité des parcelles 0A0445 et 0A0179 en A (status quo par rapport au POS existant)
OU
Passer une partie des parcelles 0A0445 et 0A0179 (zone de 60m autour de l'écurie délimitant la cour de la propriété) en A et laisser le reste en Ap (autour de la butte Rossignol qu'il est effectivement pertinent de protéger)

Nous vous prions d'agréer, madame, monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Emmanuel et Cécile Tillaux.