



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
Service économie agricole**

Monsieur Frédéric PETITTA  
président directeur général de la SORGEM  
157-159 route de Corbeil  
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

**Affaire suivie par : Arnaud SCHLOSSER**  
Chargé d'études en préservation du foncier – CDPENAF

Évry-Courcouronnes, le **1.0 SEP. 2020**

Monsieur le président directeur général,

En application de l'article D. 112-1-21 du code rural et de la pêche maritime, vous m'avez déposé l'étude préalable agricole le 27 janvier 2020. La CDPENAF a été saisie le 19 février 2020. Le dossier lui a été présenté le 6 mars 2020 et son avis motivé a été transmis le 28 avril 2020. L'examen de l'étude préalable me conduit à formuler les observations sur la base des éléments figurant en annexe.

L'étude préalable agricole déposée suit le plan détaillé prévu par l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime. L'aménageur s'attache à suivre les recommandations du cadre méthodologique d'Île-de-France dans la construction de l'étude préalable.

La zone d'influence retenue se compose de la commune du Plessis-Pâté (périmètre des impacts directs) et des communes de Longpont-sur-Orge, Brétigny-sur-Orge, Marolles-en-Hurepoix, Leudeville et Vert-le-Grand.

La production agricole primaire du territoire a été correctement caractérisée et les partenaires de l'exploitation en amont et aval ont été identifiés. Une partie de l'étude est dédiée aux circuits courts, AMAPs, points de vente à la ferme et cueillettes dans la zone d'influence. On peut néanmoins regretter que la partie économique de l'étude se réduise à un inventaire sommaire et à l'application de la formule du cadre méthodologique régional. Une recherche approfondie des partenaires et filières impactées aurait pu servir de base à la mise en place de mesures de compensations ciblées.

Sur la question de l'examen des effets négatifs du projet, l'étude considère les impacts du projet comme négligeables. Bien qu'elle fasse l'inventaire de quatre autres projets consommant des terres agricoles dans les communes de la zone d'influence, l'impact de la totalité de cette consommation sur l'économie agricole ne fait l'objet d'aucune évaluation.

Les parties « éviter » et « réduire » de la séquence « éviter-réduire-compenser » auraient pu faire l'objet d'une réflexion plus approfondie. L'indemnisation de l'exploitation touchée, le maintien de l'activité agricole à proximité et la mise en valeur des terres excavées ne participent pas à l'évitement ou à la réduction des impacts de l'artificialisation prévue sur l'économie agricole.

Direction départementale des Territoires de l'Essonne  
91012 Évry-Courcouronnes cedex  
Tél. : 01 60 76 33 63  
Mél. : arnaud.schlosser@essonne.gouv.fr

À partir de ce diagnostic, l'étude préalable agricole présente les mesures de compensations agricoles collectives retenues. Celles-ci ne cherchent pas à bénéficier aux acteurs de l'économie agricole identifiés dans les parties précédentes mais consistent principalement en un appel à manifestation d'intérêt et des mesures de communication. Le maintien du réseau de drainage ne saurait être considéré comme une mesure de compensation. Plutôt qu'une démarche passive visant à attendre des propositions de la part de porteurs de projets au sein du territoire, l'étude préalable aurait dû bénéficier d'une démarche active en identifiant des acteurs et en mettant en œuvre des mesures de soutien précises pour compenser les impacts de l'opération d'aménagement des Charcoix sur ces filières.

La mise en œuvre des mesures de compensations agricoles collectives fait l'objet d'une attention particulière des membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Essonne. À cet effet, je vous invite, dans un premier temps, à rendre compte d'ici six mois de l'évolution des mesures choisies, puis d'en informer régulièrement les membres sur la concrétisation des projets soutenus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président directeur général, l'expression de mes sentiments distingués.



Eric JALON

Copie à « Monsieur le sous-préfet de Palaiseau »

ANNEXE : remarques détaillées au regard de l'article D. 112-1-18 du code rural et de la pêche maritime et du cadre méthodologique régional

Avis motivé sur l'étude préalable et mesures de compensation agricole collective concernant l'opération d'aménagement des Charcoix située sur la commune du Plessis-Pâté

## Table des matières

I. Préambule relatif au présent avis.....	4
1. Contexte réglementaire de l'étude préalable agricole.....	4
2. Contexte réglementaire de l'avis rendu par le Préfet.....	4
3. Publication.....	5
II. Principaux enjeux agricoles.....	5
1. Description du projet.....	5
2. Surface agricole consommée.....	5
III. Analyse de l'étude préalable.....	5
1. Conformité du contenu au code rural et de la pêche maritime et respect du cadre méthodologique régional.....	5
2. Analyse du contenu et avis.....	6
a. Délimitation du périmètre d'étude.....	6
b. État initial de l'économie agricole.....	7
c. Synthèse et analyse des effets négatifs et positifs.....	8
d. Mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du projet.....	9
e. Mesures de compensations agricoles collectives.....	9
IV. Avis de la CDPENAF.....	10

## **I. Préambule relatif au présent avis**

### **1. Contexte réglementaire de l'étude préalable agricole**

En application de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable. Cette étude, transmise par le maître d'ouvrage au Préfet de département pour avis, comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet, ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

L'article D. 112-1-18 du code rural et de la pêche maritime précise que seuls les projets remplissant cumulativement certaines conditions de nature, de consistance et de localisation sont soumis à l'obligation d'étude préalable.

Le projet d'aménagement des Charcoix (logements collectifs et individuels, habitat intergénérationnel, groupe scolaire, maison médicale et équipements sportifs), situé sur la commune du Plessis-Pâté, est porté par la SORGEM. Il remplit ces conditions et est soumis à étude préalable agricole, car :

- l'emprise du projet est située en zone AU2 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Plessis-Pâté,
- la zone agricole a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime dans les trois dernières années au moins,
- la surface agricole prélevée de manière définitive est supérieure au seuil de 1 ha fixé par l'arrêté n°2017-DDT-SEA-311 du 19 avril 2017 fixant le seuil de surface pour le déclenchement de l'étude préalable agricole, conformément à l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime,
- le projet est soumis à étude d'impact systématique prévue à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

En conséquence, le projet de la SORGEM répond à tous les critères cumulatifs de soumission à « étude préalable » relative aux mesures de compensations agricoles collectives. Le dossier d'étude préalable agricole, transmis à la direction départementale des territoires de l'Essonne le 27 janvier 2020, a fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 6 mars 2020.

### **2. Contexte réglementaire de l'avis rendu par le Préfet**

En application de l'article D. 112-1-21 du code rural et de la pêche maritime, l'étude préalable agricole a été déposée par le maître d'ouvrage le 27 janvier 2020.

Le préfet a saisi la CDPENAF le 19 février 2020, le dossier a été présenté le 6 mars 2020 et la CDPENAF a transmis son avis motivé le 4 mai 2019.

Le préfet notifie son avis motivé sur l'étude préalable au maître d'ouvrage dans le délai de quatre mois à compter de la réception du dossier, prolongé par l'ordonnance du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire. L'avis du préfet sur l'étude préalable ne constitue pas une décision administrative.

### **3. Publication**

L'étude préalable agricole ainsi que cet avis seront publiés sur le site internet des services de l'État en Essonne.

## **II. Principaux enjeux agricoles**

### **1. Description du projet**

Le projet, porté par la SORGEM, correspond à un projet d'aménagement du secteur des Charcoix pour y réaliser une zone mixte d'habitats (individuels, collectifs et intergénérationnel) et d'équipements publics (équipement sportif, groupe scolaire, crèche et équipement de santé). Le projet est situé sur la commune du Plessis-Pâté et s'étend sur 14,23 ha de terres cultivées.

### **2. Surface agricole consommée**

L'emprise du projet s'étend sur 14,23 hectares de terres agricoles exploitées. Le projet consommera les terres agricoles d'une exploitation dont le siège est situé dans la commune du Plessis-Pâté. L'exploitation sera touchée à hauteur de 12 % de sa SAU totale. Ces parcelles agricoles ont fait l'objet d'une demande d'aides au titre de la Politique Agricole Commune jusqu'en 2020.

## **III. Analyse de l'étude préalable**

### **1. Conformité du contenu au code rural et de la pêche maritime et respect du cadre méthodologique régional**

Pour rappel, le cadre méthodologique régional d'Île-de-France est un outil qui a été réalisé par les services de l'État pour aider les acteurs régionaux à mettre en œuvre leur étude préalable agricole.

Selon l'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime, l'étude préalable agricole doit comprendre une description du projet et la délimitation du territoire concerné, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire, l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs du projet, et le cas échéant, les mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné.

Le plan de l'étude préalable agricole réalisée dans le cadre du projet du secteur des Charcoix comprend l'ensemble de ces parties :

- description du projet et délimitation du territoire ;
- analyse de l'état initial de l'économie agricole ;
- analyse des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire ;
- mesures pour éviter, réduire, compenser les effets négatifs notables du projet.

### **2. Analyse du contenu et avis**

#### **a. Délimitation du périmètre d'étude**

#### **Périmètre du projet**

Selon le cadre méthodologique régional d'Île-de-France, la présentation du projet doit comprendre un plan de situation, les limites administratives, les zonages réglementaires et la réglementation supra-communale en urbanisme.

Les documents d'urbanisme majeurs éclairant le contexte d'implantation du projet sont présentés dans l'étude préalable agricole. Le projet est implanté en zone AU2 du PLU du Plessis-Pâté et identifié dans le SCoT de Coeur d'Essonne Agglomération. Le projet fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en comptabilité du PLU en 2020.

**La localisation du projet est justifiée par la présence de pastilles d'urbanisation préférentielle identifiées au schéma directeur régional « Île-de-France 2030 » et la mutualisation de l'enveloppe d'urbanisation autorisée de Marolles-en-Hurepoix prévue par le SCoT Coeur d'Essonne Agglomération approuvé le 12 décembre 2019.**

### **Périmètres de l'étude**

Les périmètres de l'étude proposés par le cadre méthodologique régional d'Île-de-France correspondent à un périmètre d'impacts directs et à un périmètre d'impacts indirects correspondant à une zone d'influence du projet couvrant l'ensemble des lieux fréquentés par les exploitants agricoles (parcelles agricoles, silos, fournisseurs et circulations agricoles).

L'étude préalable agricole décrit deux périmètres :

- le périmètre d'impacts directs se limite au Plessis-Pâté où sont cultivées l'ensemble des terres prélevées par le projet,
- le périmètre d'impacts indirects est défini par le territoire des communes du Plessis-Pâté, de Brétigny-sur-Orge, Longpont-sur-Orge, Vert-le-Grand, Leudeville et Marolles-en-Hurepoix. Il est constitué de 33 exploitations agricoles.

**Le périmètre d'étude s'étend au-delà de la Communauté d'agglomération Coeur d'Essonne Agglomération pour identifier des partenaires et des continuités agricoles dans la Communauté de communes du Val d'Essonne. L'étude ne considère que les partenaires en relation directe avec l'exploitation concernée. Elle aurait dû tenter d'identifier les principaux acteurs de l'économie agricole du territoire, même ceux n'ayant pas de liens directs avec cette exploitation.**

### **b. État Initial de l'économie agricole**

L'analyse de l'état initial porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre d'étude retenu, conformément à l'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime.

Le cadre méthodologique régional d'Île-de-France détaille les points à aborder, sur la caractérisation de la production agricole primaire (valeurs économiques, valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles) et sur l'analyse de la filière économique agricole amont et aval à réaliser.

L'étude préalable présentée comporte une description des cultures produites et la fonctionnalité des espaces agricoles cultivés.

### **Caractérisation de la production agricole primaire (périmètre A)**

Une description présente de manière générale la production agricole du Plessis-Pâté. Les caractéristiques de l'exploitation concernée (SAU, rotation) sont citées. L'étude préalable présente un certain nombre de cartes en lien avec la qualité agronomique, la valeur écologique et les rendements atteints en Essonne. Enfin, la production sur le site est quantifiée.

**L'étude préalable agricole ne respecte pas les préconisations du cadre méthodologique de la DRIAAF pour cette partie. L'exploitation agricole impactée ne fait l'objet d'aucune analyse technico-économique. Les données présentées sont sommaires, souvent à l'échelle de la commune ou du département, alors qu'un travail plus approfondi sur l'exploitation directement impactée était attendu.**

**Les valeurs obtenues concernant la perte de production auraient dû être ramenées à la production de l'exploitation de manière à quantifier les pertes causées par le projet. Une traduction de ces pertes en valeur ajoutée perdue par l'exploitation et une évaluation des impacts sur sa viabilité étaient également attendues.**

#### Valeurs sociales et environnementales du périmètre A

Une brève description présente la valeur écologique du secteur.

**L'analyse est très sommaire. Un focus aurait pu être apporté dans l'étude sur les valeurs environnementales des terres et espaces concernés, en particulier en lien avec la présence d'espaces non artificialisés (rôle de puits de carbone, potentiel agronomique et écologique, régulateur climatique, atout pour le fonctionnement du cycle de l'eau...). La partie sociale de l'analyse est absente. Une étude orientée vers l'attrait d'un paysage agricole remarquable ou la gestion du risque inondation aurait dû figurer dans cette analyse.**

#### Description de la filière amont aval (périmètre B)

La description de la filière amont se concentre sur les concessionnaires de matériel agricole. La filière aval est présentée comme la coopérative partenaire de l'exploitation pour l'approvisionnement en engrais et semences et pour la commercialisation de la production.

**La description des filières amont et aval aurait pu être plus étoffée et élaborée en coopération avec l'exploitant. Le centre de gestion, les conseillers techniques, les ateliers de transformation et les entreprises de travaux agricoles auraient également pu s'intégrer à cette étude.**

#### Synthèse de l'état initial de l'économie agricole sur le territoire

Dans le cadre de la caractérisation de la « dynamique locale », le dossier mentionne l'évolution du nombre d'exploitants et de la SAU au sein du périmètre d'étude. Une analyse des pressions foncières depuis 1988 est présentée.

#### **c. Synthèse et analyse des effets négatifs et positifs**

L'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime précise que l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus.

Le cadre méthodologique régional d'Île-de-France mentionne certains éléments à aborder, comme le cumul de projets à venir, les impacts sur les valeurs sociales et environnementales, les impacts sur les valeurs économiques (sur le périmètre d'impacts directs - A), les impacts sur l'économie agricole du territoire (zone d'influence - B) et une évaluation financière globale des impacts.

La synthèse des impacts positifs et négatifs sur les valeurs économiques, sociales et environnementales est présentée. En ce qui concerne les impacts positifs, l'étude préalable identifie :

- la valorisation des matériaux de décapage issue des aménagements.

A contrario, l'étude préalable identifie plusieurs impacts négatifs :

- la perte de surface agricole et les conséquences négatives sur les filières amont et aval,
- la perte de potentiel agronomique des terres agricoles,
- la perte de 11,5 % de la SAU de l'exploitation concernée, déjà impactée par la consommation de 30 ha dans le cadre du projet Valvert – Croix Blanche.

L'étude identifie 4 projets ayant des effets de consommation cumulée avec l'opération d'aménagement des Charcoix. Le total de consommation atteint 132,73 ha. Il aurait été judicieux d'intégrer cette surface à l'étude des impacts du projet. Cette surface est en effet supérieure à la SAU moyenne des exploitations du département et représente environ 140 % de la SAU moyenne des exploitations du Plessis-Pâté.

#### **d. Mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du projet**

D'après l'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime, l'étude établit que les mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes.

Le cadre méthodologique régional d'Île-de-France précise les attentes régionales sur les mesures d'évitement réalisées (présentation d'autres variantes...), sur la justification de la localisation du projet, et sur les mesures de réduction envisagées et retenues (par exemple une réduction au niveau des emprises prévues, autres mesures de réduction des impacts du chantier et du projet...).

La séquence « éviter – réduire – compenser » présentée ne démontre pas d'efforts pour éviter et réduire les impacts sur l'économie agricole. Dans la partie « éviter », l'étude annonce la réduction de la zone à urbaniser au Nord des Charcoix déjà prévue par le PLU du Plessis-Pâté et la mise en valeur des terres agricoles excavées. Ces mesures ne correspondent pas à des mesures d'évitement des impacts. L'étude de la possibilité d'implanter le site des Charcoix en dehors d'espaces agricoles ou dans une friche industrielle aurait permis d'éviter les impacts sur l'économie agricole. Une justification de la localisation retenue et de l'absence d'alternative était ici attendue.

Dans la partie « réduire », l'indemnisation obligatoire de l'exploitant est une mesure réglementaire. Elle ne saurait faire partie d'une étude de compensations collectives et ne permet pas de réduire les impacts de la consommation des terres sur l'économie agricole. Le maintien de l'activité agricole en dehors du site du projet ne réduit pas ses impacts. Des mesures permettant à l'exploitant de regagner une partie de la valeur perdue ou telles que la réhabilitation d'une friche vers un usage agricole pour compenser les surfaces prélevées étaient ici attendues.

#### **e. Mesures de compensations agricoles collectives**

L'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime précise que le dossier développe, le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

L'étude tient compte du montant avancé par le cadre méthodologique régional de l'Île-de-France pour évaluer le montant de ses compensations. Il atteint 251 258 € pour le projet des Charcoix.

Cependant, certaines des mesures avancées posent question. Le maintien du fonctionnement du réseau de drainage, endommagé par le projet d'aménagement et que l'aménageur s'engage à remettre en état, ne saurait être considéré comme une mesure de compensation. Un réseau de drainage endommagé par un projet d'aménagement doit dans tous les cas être remis en état en concertation avec les exploitants concernés.

De plus, l'appel à manifestation d'intérêt souhaitée par le porteur de projet montre un manque de concertation avec les associations locales et la chambre d'agriculture qui auraient déjà pu identifier des projets concrets sur le territoire.

Il est recommandé à la SORGEM de prendre contact avec ces partenaires pour soutenir directement des projets existants ou à la recherche de financement. La SORGEM rendra compte de ces évolutions à la CDPENAF dans les 6 mois suivant la transmission de cet avis.

#### **IV. Avis de la CDPENAF**

L'avis de la CDPENAF est joint en annexe au présent avis.

