



## PRÉFET DE L'ESSONNE

### DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE

Affaire suivie par :  
Arnaud Schlosser  
Tél. : 01 60 76 33 63  
Mél : arnaud.schlosser@essonne.gouv.fr

Évry-Courcouronnes, le

Le Préfet

à

Madame Aude DEBREIL,  
Directrice Générale de l'EPA Sénart  
La Grande la Prévoté  
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE

### **Objet : avis motivé sur l'étude préalable et mesures de compensation agricole collective concernant la ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray**

Madame la directrice,

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 21 août 2020. La CDPENAF a été saisie le 20 octobre 2020. Le dossier lui a été présenté le 6 novembre 2020 et son avis motivé a été transmis le 27 novembre 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 des surfaces agricoles impactées (périmètre d'impacts directs) et des communes de Saint-Pierre-du-Perray, Lieusaint et Moissy-Cramayel où sont situées les terres exploitées par les exploitations impactées (périmètre d'impacts indirects).

La production agricole primaire du territoire a été caractérisée. Une partie de l'étude est dédiée aux circuits de commercialisation dans la zone d'influence. On peut néanmoins regretter que la partie économique de l'étude se réduise à un inventaire statistique. Une recherche approfondie des partenaires et filières impactées aurait pu servir de base à la mise en place de mesures de compensations ciblées.

L'examen des effets négatifs du projet sur l'économie agricole et des impacts cumulés des projets passés révèle une pression foncière forte, ayant déjà entraîné une réduction de la surface exploitée par l'une des exploitations touchées.

Les déductions souhaitées ne sont pas applicables et ne seront pas retenues dans le calcul des compensations. La moins-value foncière réalisée lors de la cession de terres à la légumerie de la Coopérative Bio d'Île-de-France peut être retenue à hauteur de 300 000 € et la valeur ajoutée apportée par ce projet pourra être retenue à hauteur

de 10 % du montant maximal des compensations (soit 65 000 €), conformément au cadre méthodologique régional pour la compensation en Île-de-France, et à condition d'être justifiée par des données précises concernant ce type de filière.

Dans l'état actuel et compte tenu de la formule du cadre méthodologique régional, l'EPA Sénart doit encore identifier des projets à financer à hauteur de 285 000 € au titre des compensations agricoles collectives.

La mise en œuvre des mesures de compensations 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 à rendre compte d'ici six mois de l'évolution des mesures choisies, puis d'informer régulièrement les membres sur la concrétisation des projets soutenus.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes sentiments distingués.



Éric JALON

**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 la zone d'aménagement concerté de Villeray située sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray**

## **Table des matières**

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

## **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 de création de la ZAC de Villeray, constitué de 36,8 ha de logements, est porté par l'établissement public d'aménagement de Sénart. Il remplit ces conditions et est soumis à étude préalable agricole, car :

- l'emprise du projet est située en zone 2AU au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-du-Perray ;
- la zone aménagée 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 l'EPA Sénart répond à tous les critères cumulatifs de soumission à « étude préalable » relative aux mesures de compensation agricole collective. Le dossier d'étude préalable agricole, transmis à la direction départementale des territoires de l'Essonne le 21 août 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 novembre 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 21 août 2020.

Le préfet a saisi la CDPENAF le 20 octobre 2020, le dossier a été présenté le 6 novembre 2020 et la CDPENAF a transmis son avis motivé le 26 novembre 2020

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 l'EPA Sénart, consiste en la création d'un nouveau quartier dans le secteur de Villeray. Le projet est situé sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray et s'étend sur 36,8 ha de terres cultivées. La ZAC prévoit l'implantation sur plusieurs années de 1270 logements pour l'accueil d'environ 3700 nouveaux habitants.

### **2. Surface agricole consommée**

L'emprise du projet s'étend sur 36,8 hectares de terres agricoles exploitées. Le projet consommera les terres agricoles de deux exploitations. L'une d'entre elles sera impactée à hauteur de 11,65% de sa surface agricole utile (SAU) et l'autre à hauteur de 0,70 % de sa SAU. Ces parcelles agricoles ont fait l'objet d'une demande d'aides au titre de la politique agricole commune (PAC) 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 compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné.

Le plan de l'étude préalable agricole réalisée dans le cadre du projet de la ZAC de Villeray comprend l'ensemble de ces parties :

- description du projet et délimitation du territoire ;
- analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire ;
- effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire ;
- mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet ;
- traduction financière des impacts et montant de la compensation ;
- actions de compensations agricoles collectives envisagées.

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

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

#### ***Périmètre du projets***

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.

Le territoire et le cadre réglementaire éclairant le contexte d'implantation du projet sont présentés dans l'étude préalable agricole. Le projet est implanté en zone 2AUp et 2AU du PLU de Saint-Pierre-du-Perray.

**La localisation du projet est justifiée par la présence de pastilles d'urbanisation préférentielle identifiées au schéma directeur régional « Île-de-France 2030 ».**

#### ***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 qui correspond 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 trois périmètres :

- le périmètre d'impacts directs se limite aux surfaces agricoles directement impactées par le projet et les structures associées (accès notamment),
- le périmètre d'impacts indirects est défini par le territoire des communes de Saint-Pierre-du-Perray, Lieusaint et Moissy-Cramayel où sont situées l'ensemble des terres des deux exploitations impactées,

- le périmètre d'influence du projet comprend les partenaires des exploitations en amont et en aval ainsi que les circulations agricoles

**Le périmètre d'étude a été restreint au territoire de l'opération d'intérêt national (OIN)**

#### **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 des exploitations concernées. Les caractéristiques de l'exploitation concernée (SAU, rotation, rendements) sont citées.

**L'étude préalable agricole ne respecte pas les préconisations du cadre méthodologique de la DRIA AF pour cette partie. L'exploitation agricole impactée ne fait l'objet d'aucune analyse technico-économique. Les données présentées sont sommaires et se limitent à une description statistique, alors qu'un travail plus approfondi sur l'exploitation directement impactée était attendu.**

**La perte de production liée au projet aurait dû être calculée et ramenée 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 les valeurs écologiques et sociales du secteur.

**L'analyse est très sommaire. Une attention particulière aurait pu être portée**

aux 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 des filières amont et aval se concentre sur les principaux acteurs agro-industriels situés à proximité du territoire de l'OIN. Les acteurs réellement impactés sont simplement cités en fin de page.

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. La perte de chiffre d'affaires due aux biens et services qui ne seront plus achetés par les exploitants aurait dû être calculée et présentée dans l'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 présente des données sur l'agriculture des départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne, le développement de l'agriculture biologique ou la commercialisation en circuit court. La baisse du nombre d'exploitations agricoles et des terres cultivées dans ces deux départements est évoquée.

L'EPA rappelle le faible nombre d'emplois agricoles au sein de l'OIN. Il faut cependant également prendre en compte les emplois en amont et aval, ainsi que dans le secteur agro-alimentaire, qui dépendent du secteur agricole.

**Il est à noter que certaines des données utilisées sont datées et auraient pu faire l'objet d'une actualisation (MOS 2017 et données de la Chambre d'Agriculture).**

#### **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 :

- les nouveaux consommateurs représentés par l'arrivée de 3700 nouveaux habitants.

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

- la perte de surface agricole et donc de chiffre d'affaires pour les deux exploitations concernées,
- la perte probable d'un emploi direct liée à la perte de terres,
- la perturbation du fonctionnement des exploitations (moins de possibilités de diversification),
- la perte de surface concernée par des opérations de traitement paysager,
- la suppression d'un réseau de drains agricoles,
- la modification de la réorganisation des accès aux parcelles agricoles,
- l'accroissement des difficultés de circulation pour les engins agricoles (travaux et gain démographique).

L'étude identifie d'autres projets ayant des impacts sur les exploitations concernées par la consommation de terres liée à la ZAC de Villeray.

Les deux exploitations concernées ont déjà été impactées par les aménagements successifs à Saint-Pierre-du-Perray, notamment la ZAC de la Clé de Saint-Pierre (58 ha de terres agricoles consommées).

Dans le futur, l'extension du parc intercommunal des sports consommera à nouveau 5 ha de l'une des exploitations.

#### **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...).

#### **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 650 000 € pour le projet de la ZAC de Villeray.

Cependant, l'EPA Sénart souhaite faire appliquer des déductions à ce montant. Ces déductions ne sont pas conformes au cadre méthodologique régional et les justifications apportées sont insuffisantes pour permettre leur application. Les produits agricoles provenant des terres du projet ont été créés par l'activité des exploitants et non par l'EPA Sénart. De plus, le plus faible loyer des conventions d'occupation précaire s'explique par les inconvénients inhérents à ce mode de faire-valoir. La différence ne peut donc pas être retenue comme une aide à l'économie agricole du territoire.

La moins-value réalisée lors de la cession des terres à la légumerie de la Coopérative Bio d'Île-de-France atteint 300 000 €. Bien qu'antérieure à la ZAC de Villeray, cette aide pourra être retenue comme mesure de compensation agricole collective. De plus, un maximum de 10 % du montant total des compensations attendues (soit 65 000€) pourra être considéré comme provenant de la valeur ajoutée de la légumerie, à condition que des données précises concernant le secteur soient présentées.

D'après ces éléments, il appartient à l'EPA Sénart d'identifier d'autres projets à financer à hauteur de 285 000 € au titre de la compensation agricole collective. Une version actualisée de l'étude présentant ces nouvelles mesures de compensation est attendue dans les 6 mois à compter de la réception du présent avis. Un rapport annuel devra ensuite parvenir à la CDPENAF pour présenter l'état d'avancement des compensations.

#### IV. Avis de la CDPENAF

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