

 <p><b>PRÉFET DE L'ESSONNE</b> <i>Écologie Agriculture Forêt</i></p>	<p><b>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers</b></p> <p>Commission du 6 novembre 2020</p>	<p><b>Direction départementale des territoires</b></p>
---	---	--

## **Avis sur l'étude préalable de compensation agricole collective relative à la ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray**

L'EPA Sénart présente devant la CDPENAF, pour avis, l'étude préalable agricole transmise au préfet et à la CDPENAF le 21 août 2020. Le projet consiste en la production de 1 270 logements. Il est localisé sur 36,8 ha de terres agricoles exploitées à Saint-Pierre-du-Perray.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté,

la CDPENAF émet les avis suivants :

### **1) Avis motivé sur l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole (art. D.112-1-21 du CRPM)**

L'avis reconnaît l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole, par 10 voix pour, avec les remarques suivantes :

La commission relève la consommation de 36,8 ha de terres agricoles cultivées et déclarées à la Politique Agricole Commune. En plus d'entraîner une baisse de production pour les exploitants concernés, cette consommation va également porter atteinte à l'économie agricole en privant les différentes filières en amont et en aval de la valeur ajoutée qu'elles auraient produite si ces terres avaient fait l'objet d'une exploitation durable.

La commission remarque que les chiffres avancés dans l'étude sont pour certains datés (recensement agricole de 2010, MOS 2012) et qu'elle cite des structures n'existant plus (chambre d'agriculture de Seine-et-Marne). L'étude devrait être actualisée avec des données plus récentes et prendre en compte les évolutions depuis sa rédaction il y a plusieurs années.

De plus, la production d'une carte plus précise présentant la localisation exacte du projet, notamment par rapport aux ZAC voisines, est attendue.

Les vendeurs de matériels agricoles semblent avoir été oubliés lors de l'étude des impacts de la consommation sur les partenaires en amont de la production agricole. Ils devraient être identifiés au même titre que les fournisseurs d'engrais ou les entreprises de travaux agricoles.

L'éventuel impact de la disparition d'une partie d'un réseau de drainage agricole sur les parcelles en aval devrait être précisé.

## **2) Avis motivé sur la nécessité de mesures de compensation agricole collective (art. D.112-1-21 du CRPM)**

L'avis est favorable quant à la nécessité des mesures de compensation, par 10 voix pour.

## **3) Avis motivé sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage (art. D.112-1-21 du CRPM)**

L'avis est défavorable sur les mesures proposées, par 10 voix contre, pour les raisons suivantes :

Les deux mesures de déduction présentées par l'étude ne sont pas conformes au cadre méthodologique pour la compensation en région Île-de-France, et ne peuvent à ce titre pas être acceptées.

Les produits agricoles sur les terres du projet au cours des 30 dernières années appartiennent aux exploitations agricoles qui ont exploité ces terres et non à l'aménageur qui s'apprête à les urbaniser.

De même, le loyer avantageux d'une convention d'occupation précaire, par rapport à un bail rural classique, se justifie par d'autres inconvénients, notamment le caractère non pérenne de l'occupation. Cette différence de loyer ne peut donc pas être considéré comme un avantage offert aux exploitants.

Le ratio d'investissement proposé par l'étude n'est pas conforme au cadre méthodologique régional. Les études citées en exemple effectuent un calcul différent qui applique ce ratio au produit agricole des terres concernées sur un temps de référence, et non à l'actualisation d'une marge brute.

Lorsque les zones de cultures concernées ne correspondent pas au modèle classique francilien, la valeur de 17 685 €/ha proposée par la DRIAAF peut être corrigée par une démonstration stricte et un calcul effectué sur des données territorialisées. Cette valeur doit cependant s'appliquer sans ratio d'investissement.

Le montant des compensations pour ce dossier devra donc atteindre 650 000 €.

Pour la légumerie, la déduction de la valeur ajoutée d'une mesure de compensation peut être acceptée si celle-ci est démontrée par un calcul précis, en présentant des sources détaillées en lien avec la filière concernée et au prorata de la participation au projet sur son besoin total. Cette déduction devra cependant rester proportionnée et ne pas dépasser 10 % de l'évaluation financière globale en application du cadre méthodologique régional.

L'étude pourra, moyennant justification, retenir une déduction de valeur ajoutée de 65 000 €.

D'après ces remarques, en retenant la mesure proposée à 300 000 € et dans l'hypothèse d'une démonstration permettant de justifier la déduction d'une valeur ajoutée de 65 000 €, l'EPA Sénart doit rechercher de nouvelles mesures à financer à hauteur de 285 000 €.

La chambre d'agriculture et la SAFER de l'Île-de-France pourront aider l'EPA Sénart à identifier des projets en cas de besoin.

La commission souhaite que de nouvelles propositions lui soient transmises d'ici 6 mois. Un rapport annuel de l'état d'avancement des compensations pour en assurer le suivi sera ensuite demandé.

*Remarque sur le déroulé de la séance : M. Dominique VEROTS, maire de Saint-Pierre-du-Perray, ne prend pas part au vote.*

**26 NOV. 2020**

À Évry-Courcouronnes, le  
Le président de la CDPENAF,



Philippe ROGIER

*Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :*

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-foret/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espaces-agricole-forestier-ou-naturel>