



ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART
ÉTUDE DE COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVE CONCERNANT LE PROJET DE
CRÉATION DE LA ZAC DE VILLERAY A SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (91)

ETUDE PREALABLE AGRICOLE

Sommaire

INTRODUCTION	6
1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE	7
1.1. Présentation du porteur de projet et de son territoire d'action	7
1.2. Présentation du projet de ZAC de Villeray.....	9
1.3. Délimitation des périmètres d'étude	10
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE.....	16
2.1. Caractérisation de la production agricole primaire.....	16
2.1.1. Valeurs économiques des exploitations agricoles impactées.....	17
2.1.2. Valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles du périmètre d'impact direct	19
2.2. Analyse de la structure économique agricole amont et aval	19
2.2.1. Opérateurs économiques amont et aval du périmètre d'influence du projet ...	19
2.2.2. Circulations internes et externes des exploitations impactées	22
2.3. Synthèse de l'état initial de l'économie agricole	25
2.3.1. Caractérisation de la dynamique locale	25
2.3.2. Analyse des pressions foncières.....	28
3. EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE	32
3.1. Les impacts directs.....	32
3.2. Les impacts indirects.....	33
3.3. Les impacts cumulés	33
4. MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET	38
4.1. Mesures d'évitement : localisation du projet	38
4.2. Mesures de réduction : partis-pris d'aménagement	40
5. TRADUCTION FINANCIERE DES IMPACTS ET MONTANT DE LA COMPENSATION	42
5.1. Calcul du montant du préjudice.....	42
5.1.1. Valeur indicative à partir du cadre méthodologique francilien	42
5.1.2. Déductions à prendre en considération.....	42
5.2. Affectation du montant de la compensation.....	43
5.2.1. Ratio d'investissement (ou effet levier).....	43
5.2.2. Approche d'une valorisation de ratios applicables au territoire	43
5.2.3. Modalités d'allocation du montant de la compensation	45
5.2.4. Récapitulatif	46
6. ACTIONS DE COMPENSATIONS AGRICOLES COLLECTIVES ENVISAGEES	47
6.1. Recensement et caractérisation des projets agricoles collectifs	47
6.1.1. Unité de transformation de légumes	47
6.1.2. Autres projets recensés.....	49
6.2. Mise en œuvre de la compensation agricole collective	50

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des surfaces agricoles par type de production dans le périmètre P1, campagne 2015/2016 (source : Registre parcellaire graphique 2016)	11
Tableau 2 : Répartition des surfaces agricoles par type de production dans le périmètre P2, campagne 2015/2016 (source : Registre parcellaire graphique 2016)	12
Tableau 3 : Justification de l'OIN comme périmètre "d'influence" du projet.....	14
Tableau 4 : Répartition des surfaces agricoles par type de production dans le périmètre P3, campagne 2015/2016 (source : Registre parcellaire graphique 2016).	14
Tableau 5 : Entretien menés auprès des exploitations impactées.....	16
Tableau 6 : Détail des surfaces et des rendements par culture - SCEA Ferrien.....	17
Tableau 7 : Détail des surfaces et des rendements par culture - EARL Blandy.....	18
Tableau 8 : Entretien menés auprès des opérateurs économiques.....	20
Tableau 9 : Surface agricole utile (source : Recensement Général Agricole 2010)	26
Tableau 10 : Consommation d'espaces agricoles entre 2008 et 2012 sur l'OIN (Source : IAU-IdF)	29
Tableau 11 : Présentation des projets participant au cumul des impacts sur l'économie agricole du territoire (EPA Sénart).....	36
Tableau 12 : Benchmark de ratios d'investissement dans des études de compensation agricole collective	43
Tableau 13 : Ratios d'investissement en fonction des modes d'affectation du montant du préjudice	46

Liste des cartes

Carte 1 : Limites administratives.....	8
Carte 2 : Localisation et occupations des sols du périmètre d'impact direct (P2).....	13
Carte 3 : Localisation et occupations des sols de la zone d'influence du projet (P3)	15
Carte 4 : Parcellaire et sièges des exploitations impactées par le projet	16
Carte 5 : Localisation des opérateurs économiques amont et aval.....	22
Carte 6 : Circulations internes et externes des exploitations agricoles impactées.....	24
Carte 7 : Détail des surfaces agricoles soustraites par l'opération d'aménagement.....	32
Carte 8 : Localisation des projets participant au cumul des impacts sur l'économie agricole du territoire	35

Liste des figures

Figure 1 : Localisation du territoire d'action du porteur de projet (source : EPA Sénart)	7
Figure 2 : Schéma indicatif du principe d'aménagement (source : EPA Sénart).....	9
Figure 3 : Vue aérienne du secteur (source : EPA Sénart, Laurent Descloux, 2015).....	9
Figure 4 : Carte de destination générale des territoires du SDRIF.....	10
Figure 5 : Mode d'occupation du sol (source : EIE, Trans-Faire, 2017, page 73, pièce C.4-1)	11
Figure 6 : Trafics moyens journaliers (source : CDVIA, 2017)	23
Figure 7: Territoire de compétence d'AQUI'Brie (à gauche) - Usages et zone de répartition des eaux (à droite) (source : AQUI'Brie).....	28

Figure 8 : Consommation d'espace sur le territoire du CDT Sénart entre 1982 et 2012 (source : diagnostic SCoT Sénart, 2014).....	29
Figure 9 : Pressions foncières en Ile-de-France (SAFER IdF, IAU IdF).....	30
Figure 10 : Schéma d'aménagement des ZAC de Villeray et de la Clé de Saint-Pierre (source : EPA Sénart).....	34
Figure 11 : L'OIN de Sénart dans le Plan Vert Régional de 1995.....	38
Figure 12 : Carte des objectifs du SRCE d'Ile-de-France.....	39
Figure 13 : Esquisses des principales solutions de substitution examinées (source : EIE, Trans-Faire, 2017, page 241-245, pièce C.4-1).....	40
Figure 14 : Phasage et prise en compte des accès agricoles en phase chantier (source : EIE, Trans-Faire, 2017, page 174, pièce C.4-1).....	41

INTRODUCTION

Les objectifs de la compensation agricole collective

La compensation agricole collective vise à maintenir ou à rétablir le potentiel agricole perdu à l'occasion d'un projet d'aménagement à emprise foncière. À travers une approche par filière de production agricole, ce dispositif permet d'anticiper les conséquences d'un projet sur l'économie agricole à l'échelle du territoire. Il est distinct et complémentaire des indemnités compensatoires dues par les aménageurs auprès des propriétaires et exploitants à titre individuel (prix du terrain, indemnité d'éviction, ...). Il est également distinct des compensations environnementales éventuelles. Il s'inscrit dans la doctrine de la séquence ERC qui vise à ce qu'aucune perte nette ne soit constatée *in fine*.

Tout prélèvement de terres agricoles occasionne des perturbations dans la structuration et le fonctionnement de l'agriculture du territoire concerné en sus des préjudices individuels subis. Il convient donc d'éviter, de réduire et, à défaut, de compenser ces impacts afin d'assurer le maintien de l'activité agricole, dans ses aspects économiques, environnementaux et sociaux.

Application du cadre réglementaire à la ZAC de Villeray

La compensation agricole collective a été introduite par l'article 28 de la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 qui a entraîné la modification du code rural et de la pêche maritime (ajout de l'article L. 112-1-3). Le décret d'application rendant opérationnel l'outil a été publié au journal officiel le 31 août 2016 (n°2016-1190). Ce décret précise le champ d'application et la teneur de l'étude préalable imposée aux maîtres d'ouvrage.

Le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Villeray sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray en Essonne est concerné par l'obligation d'étude préalable. En effet les trois critères conduisant à cette étude sont remplis.

Premièrement, le projet est soumis à étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Deuxièmement, la surface agricole prélevée est supérieure à un hectare : en Ile-de-France, compte-tenu des fortes pressions urbaines qui s'y exercent, ce seuil d'un hectare (inférieur au seuil national de 5 hectares) a été proposé et validé par l'ensemble des CDPENAF. Troisièmement, l'emprise concerne une zone affectée à une activité agricole dans les trois années précédant le dépôt du dossier de demande d'autorisation du projet.

La démarche régionale de méthodologie expérimentale

Le décret définit les cinq grandes rubriques que doit comporter l'étude préalable mais, à ce jour, il n'existe pas de méthodologie stabilisée à l'échelle nationale. En Ile-de-France, la DRIAFA et la DRIEA ont réalisé un cadre méthodologique expérimental finalisé au mois d'août 2017 et issu d'une concertation entre les services de l'État, les représentants du monde agricole et les représentants des aménageurs publics. Un travail spécifique a notamment été réalisé pour estimer l'impact financier des projets sur l'économie agricole francilienne. Cette méthode devant être expérimentée sur une durée de deux années, la présente étude s'en inspire très largement tout en se donnant la liberté de proposer certaines nouveautés.

Temporalité de l'étude

La présente étude sera adressée au préfet qui saisira alors la CDPENAF concernée (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers) pour consultation. Celle-ci aura deux mois pour émettre un avis simple motivé jugeant la nécessité, la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées. Le préfet dispose de 4 mois à compter de la réception du dossier pour notifier au maître d'ouvrage son avis simple motivé estimant l'importance des

conséquences négatives du projet sur l'économie agricole imposant ou non la réalisation de mesures compensatoires collectives.

La présente étude est produite en parallèle de la définition de la stratégie d'ensemble de l'EPA Sénart de compensation agricole collective. Le bureau d'étude, en accord avec l'EPA Sénart, fait le choix de présenter de façon exhaustive l'activité agricole du territoire, certains de ces éléments venant alimenter la stratégie.

1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE

*Rappel art.D112-1-19 du CRPM
« L'étude préalable comprend :
1° - Une description du projet et la délimitation du territoire concerné »*

1.1. Présentation du porteur de projet et de son territoire d'action

Le projet de création de la ZAC de Villeray sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray est porté par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) de Sénart.

Le territoire de Melun-Sénart a fait, à partir des années 60, l'objet de la politique des villes nouvelles au même titre dans la région que Cergy-Pontoise, Évry, Saint-Quentin-en-Yvelines et Marne-la-Vallée. L'objectif était de limiter l'extension en tache d'huile de la proche banlieue parisienne en installant de nouvelles centralités en périphérie de la capitale. L'EPA Sénart a été créé en 1973 pour la mise en œuvre de ce programme. Depuis, l'EPA a pour mission de conduire toutes les actions de nature à favoriser l'aménagement et le développement dans son périmètre d'intervention. À ce titre, l'EPA Sénart a formalisé une démarche de planification stratégique à 5 ans (2017-2021) qui traduit un programme de développement sur une trentaine d'opérations de taille, d'ancienneté et de nature différentes. La ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray est l'une d'entre elles.

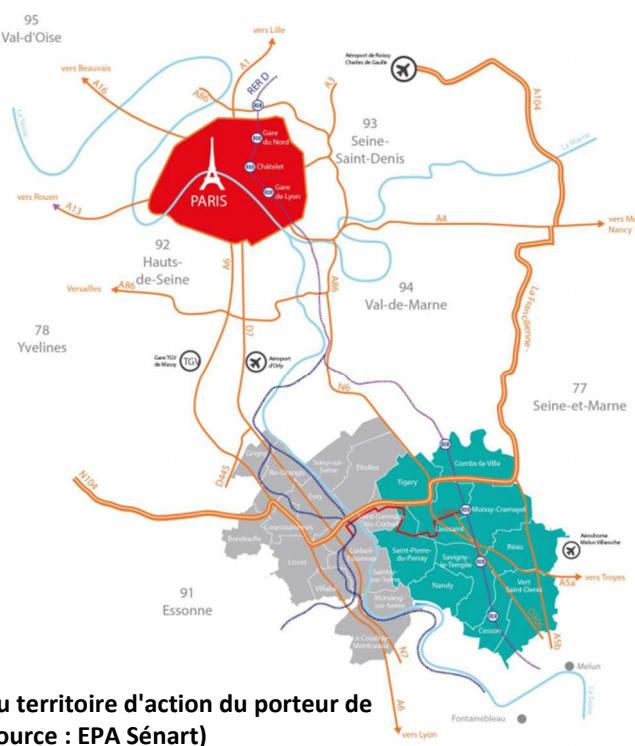


Figure 1 : Localisation du territoire d'action du porteur de projet (source : EPA Sénart)

L'EPA intervient à l'échelle de l'Opération d'Intérêt National de Sénart (OIN). Il s'agit d'une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. Composée initialement de dix-huit communes et structurée autour de deux Syndicats d'Agglomération Nouvelle (SAN), celle-ci ne comporte à présent plus que dix communes : Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis en Seine-et-Marne et Saint-Pierre-du-Perray et Tigery en Essonne. Situé à 35 km au sud-est de Paris, ce vaste territoire de 120 km² abrite désormais près de 120 000 habitants et propose plus de 43 000 emplois. Il s'agit de l'un des territoires présentant le plus fort potentiel de croissance en Ile-de-France : chaque année ce sont plus de 1 000 emplois qui sont créés et environ 900 logements qui y sont construits.

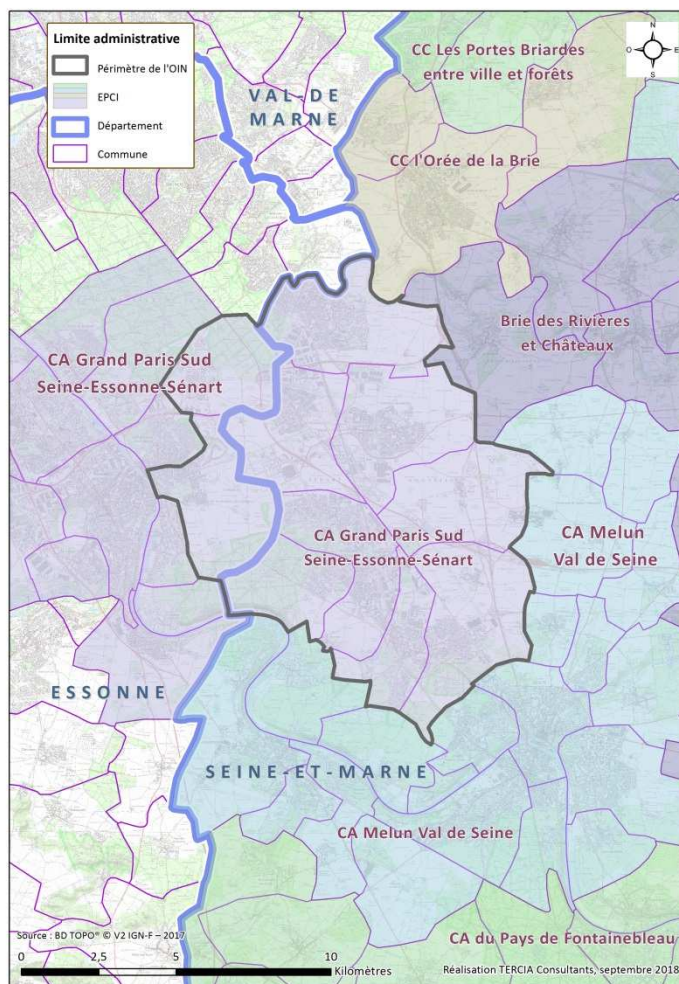
Il convient donc, avant toute chose, d'apprécier la spécificité du maître d'ouvrage du présent projet. La mission de l'EPA Sénart est le développement du territoire de l'OIN via la réalisation d'opérations foncières d'aménagement. Le périmètre de l'OIN a été identifié comme espace d'implantation préférentiel depuis plusieurs décennies et, à ce titre, permet de tendre vers une gestion plus parcimonieuse des sites d'urbanisation, étant pensés à une échelle plus globale. Le dispositif permet donc de préserver les grands espaces agricoles et naturels qualitatifs des alentours.

Le territoire est intégré depuis le 1^{er} janvier 2016 à la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Composé de 24 communes, il s'agit du 5^{ème} territoire francilien en nombre d'habitants (plus de 340 000). Le SCoT Grand Paris Sud est en cours d'étude.

Carte 1 : Limites administratives

L'EPA Sénart, et plus largement l'agglomération Grand Paris Sud, s'inscrivent dans la métropole du Grand Paris. L'ambition de transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole du XXI^{ème} siècle se concrétise par de nombreuses opérations en termes de transports, de cadre de vie et de développement économique. Les objectifs du Grand Paris se retrouvent déclinés au niveau local dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT). Le CDT de Sénart est le 3^{ème} signé, en décembre 2013. Il couvre le périmètre de l'OIN auquel se rajoutent les communes de Saintry-sur-Seine et de Morsang-sur-Seine.

L'EPA Sénart a initié une stratégie globale de compensation agricole collective à l'échelle de l'OIN. Porteur de plusieurs projets d'aménagement concernés par cette compensation, l'EPA souhaite inscrire ses impératifs de compensation dans une vision intégrée pour dépasser l'approche « projet par projet » habituelle. Cela permettra, d'une part, de mieux prendre en compte l'aspect cumulatif des impacts des différents projets et, d'autre part, de créer des synergies, d'assurer une plus grande cohérence dans les mesures compensatoires.



1.2. Présentation du projet de ZAC de Villeray

Le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle au sud-est du tissu urbanisé de la commune de Saint-Pierre-du-Perry dans le département de l'Essonne. Sur 36,8 hectares, ce sont 1 270 logements qui sont programmés paritairement entre logement individuel et logement collectif pour l'accueil d'environ 3700 nouveaux habitants. Le projet ne prévoit aucun commerce, par souci de préservation du tissu commercial du centre-ville et aucun groupe scolaire, étant donné la création programmée du groupe Saint-Exupéry dans la ZAC voisine de la Clé de Saint-Pierre. Un espace vert central permettra d'assurer la continuité avec le parc des sports au nord et de conserver une mare et un petit boisement. Le développement de la ZAC est prévu sur une douzaine d'années avec une fin des livraisons de logements prévue en 2032.

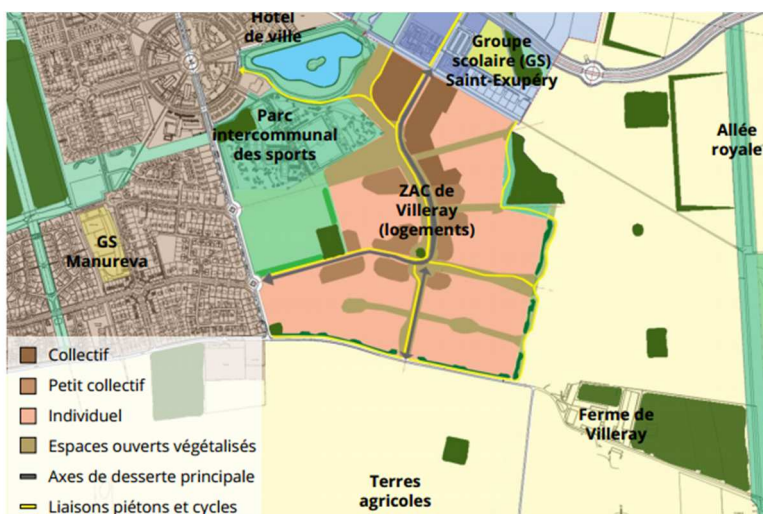
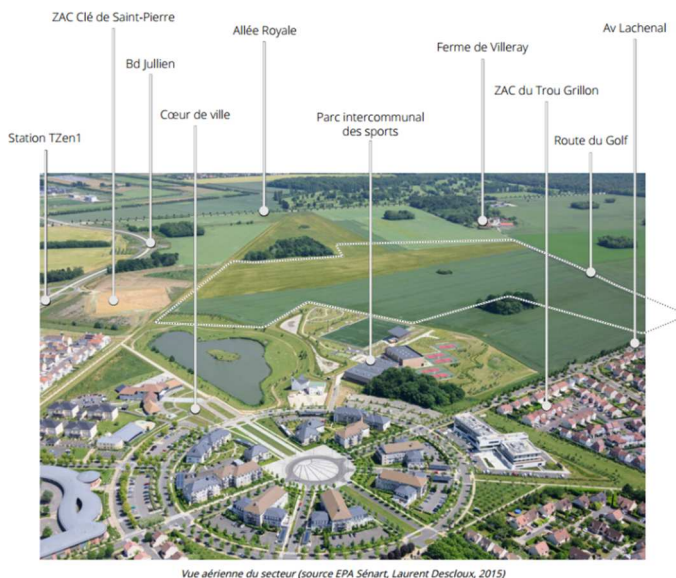


Figure 2 : Schéma indicatif du principe d'aménagement (source : EPA Sénart)

Le projet s'insère en continuité des urbanisations proches (ZAC Clé de Saint-Pierre au nord et du Trou Grillon à l'ouest) et en continuité avec le parc intercommunal des sports, une surface d'environ cinq hectares ayant été réservée pour son extension future.

Les terrains d'implantation (six parcelles cadastrales) sont tous sous maîtrise foncière de l'État via l'OIN. Fin 2018, ils sont entièrement dédiés à un usage agricole, à l'exception de deux mouillères et d'un petit boisement. Deux exploitations agricoles, titulaires de conventions d'occupation précaire sur ces parcelles, sont présentes.



Vue aérienne du secteur (source EPA Sénart, Laurent Descloux, 2015)

Le projet de la ZAC de Villeray est cohérent avec les orientations du PLU communal approuvé le 14/12/2006, dernièrement modifié le 25/05/2016. En effet, le projet est situé actuellement en zones 2AU et 2AUp. Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées. De plus, aucune servitude d'utilité publique ne grève l'emprise du projet.

Figure 3 : Vue aérienne du secteur (source : EPA Sénart, Laurent Descloux, 2015)

Le site d'étude se trouve en secteur d'urbanisation préférentielle au SDRIF horizon 2030. Le SDRIF, ou Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, est le document d'aménagement et d'urbanisme qui cadre l'organisation et le fonctionnement de l'espace francilien. Il détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'Allée Royale fait office de liaison verte et d'espace de respiration.

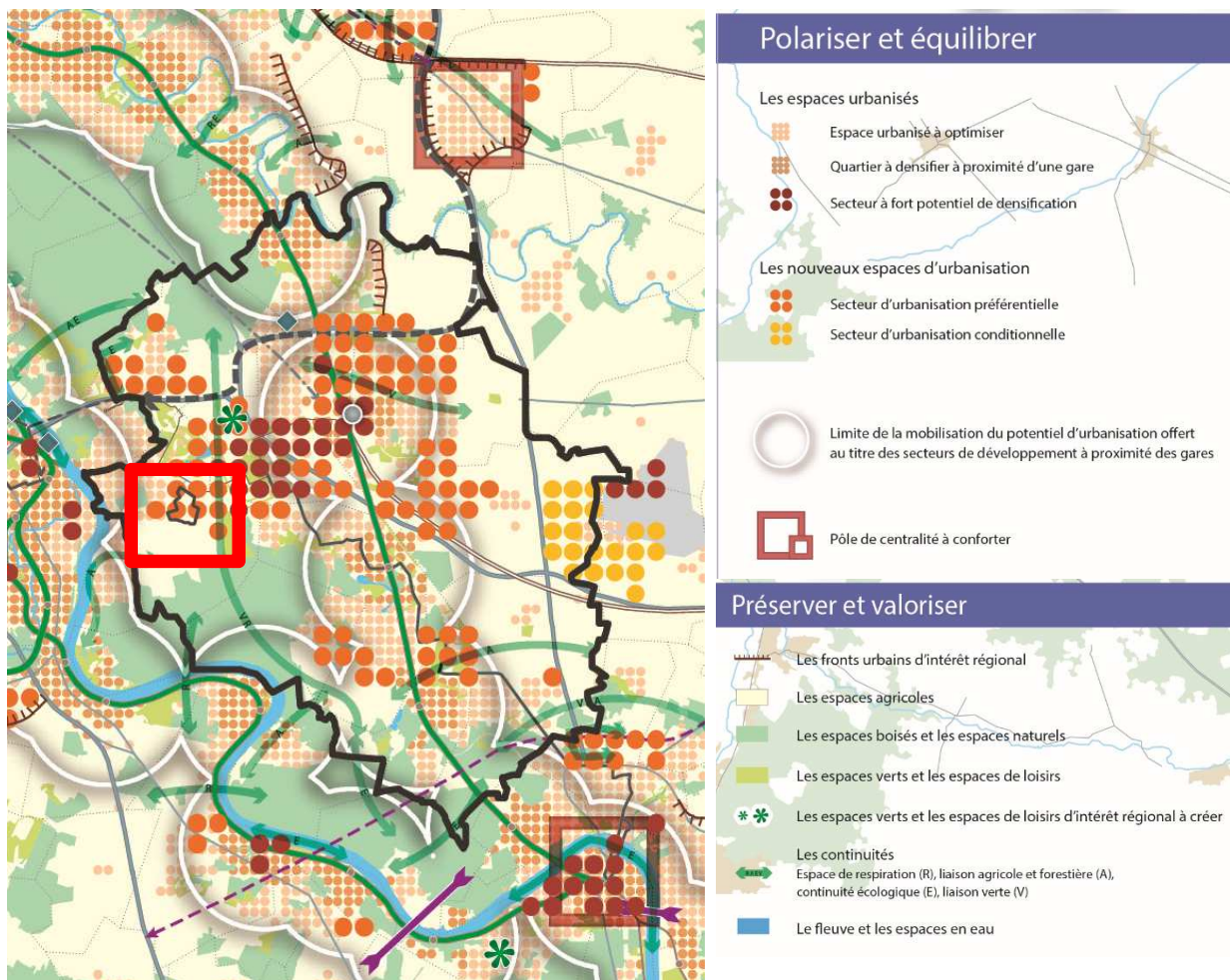


Figure 4 : Carte de destination générale des territoires du SDRIF

1.3. Délimitation des périmètres d'étude

Trois périmètres d'études sont considérés dans le cadre de cette analyse :

- ✓ **(P1) le périmètre du projet** : il correspond aux surfaces agricoles directement impactées par le projet (emprise et structures associées, notamment les accès)

Le périmètre du projet couvre une surface de 36,8 hectares. Il concerne la seule commune de Saint-Pierre-du-Perry.

La totalité de l'emprise foncière de la ZAC concerne des terres agricoles cultivées fin 2018, hormis un petit boisement central (environ 600 m²) au sein duquel se trouve un petit plan d'eau. Deux mouillères

sont également présentes. Il s'agit, au sein des cultures, de dépressions régulièrement inondées lors de fortes pluies. Enfin, l'emprise empiète faiblement au nord sur les pelouses urbaines tondues du parc des sports (environ 8 500 m²).

Le tableau ci-dessous spécifie les types de cultures dans l'emprise de la future ZAC. Il est issu du registre parcellaire graphique, c'est-à-dire des déclarations PAC (politique agricole commune) à l'échelle de l'îlot cultural. L'enveloppe foncière du projet de ZAC concerne ainsi uniquement des surfaces en grandes cultures. Les deux agriculteurs pratiquent une rotation de type colza/blé tendre/orge d'hiver. La dimension des rotations est prise en compte lors de l'estimation de la perte économique de production.

Tableau 1 : Répartition des surfaces agricoles par type de production dans le périmètre P1, campagne 2015/2016 (source : Registre parcellaire graphique 2016)

Type de productions agricoles	Surface (ha)	Surface (%)
ORGE	31,04	88 %
CULTURES FOURRAGERES	4,24	12 %
BLÉ TENDRE	0,04	0 %
Non renseigné au RPG	0,07	0 %
Total espaces agricoles	35,39	100%



Figure 5 : Mode d'occupation du sol (source : EIE, Trans-Faire, 2017, page 73, pièce C.4-1)

- ✓ **(P2) le périmètre d'impact direct** du projet d'aménagement sur l'activité agricole correspond aux communes sur lesquelles se situe le parcellaire des agriculteurs directement impactés par le projet

Deux exploitations agricoles sont directement impactées par le projet : l'EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée) Blandy (M. Jean-Marc THIERRY) et la SCEA (société civile d'exploitation agricole) Ferrien (Mme Valentine FERRIEN).

L'EARL Blandy est composée d'un premier ensemble de parcelles (localement appelée « ferme ») sur la commune de Blandy (en Seine-et-Marne, en dehors de l'OIN à une ½ heure de voiture) et d'un second ensemble dans le centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray (ferme du Fresne). Le Fresne comprend 90 hectares répartis entre cette commune et la commune limitrophe de Lieusaint (7,8 hectares).

Note : La localisation exacte de ces 7,8 hectares est une donnée manquante. Ils se situent à l'est de l'Allée Royale après le Carré Sénart.

Note : Les deux ensembles de parcelles, bien qu'exploités par la même EARL, disposent chacun de bâtiments et de matériels agricoles spécifiques, justifiant le fait de les considérer individuellement.

La SCEA Ferrien a son siège sur la commune de Moissy-Cramayel (ferme de Cramayel). L'essentiel des terres (240 ha sur les 290 ha) sont situées sur cette commune à proximité immédiate du siège et sont exploitées en fermage. Environ 50 hectares sont exploités sur Saint-Pierre-du-Perray, ce sont ceux-ci qui sont concernés par le projet de ZAC.

Sur cette base, le périmètre d'impact direct est défini par les trois communes de Saint-Pierre-du-Perray, de Lieusaint et de Moissy-Cramayel.

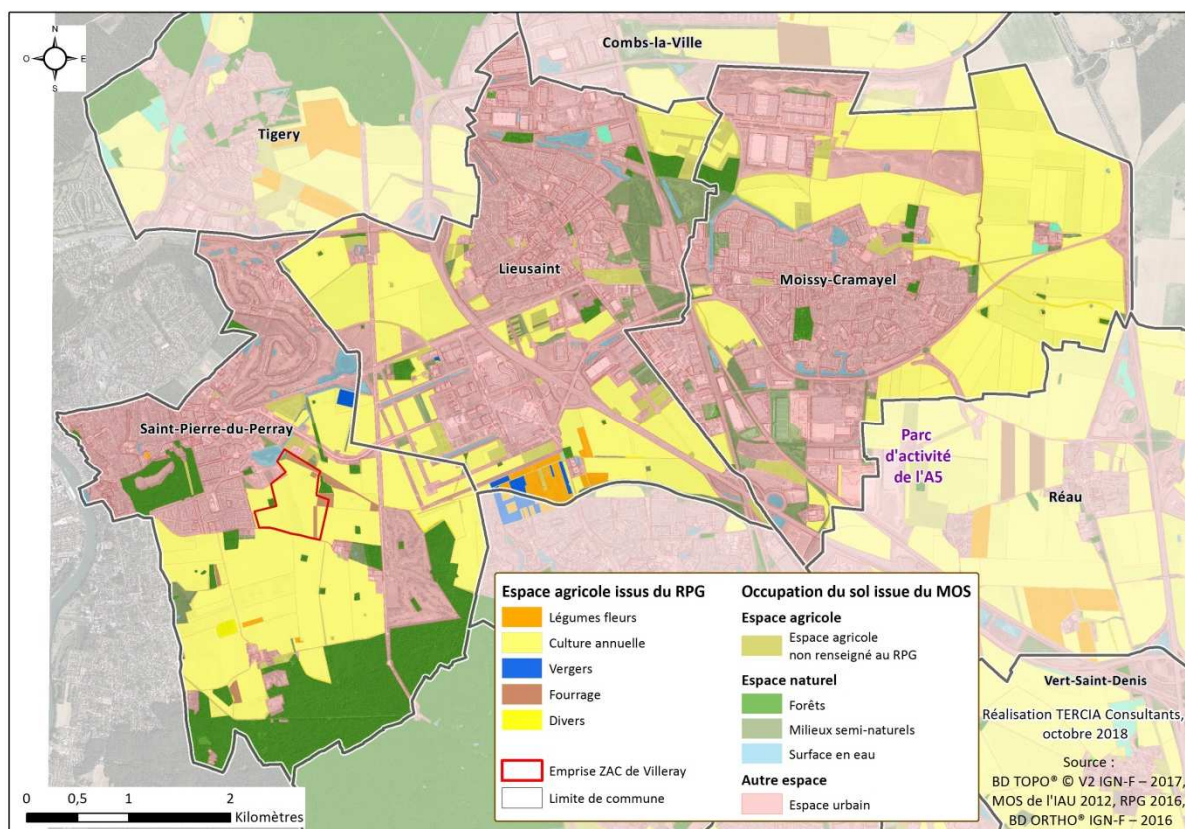
Ces trois communes étaient, en 2012, composées de 38,6 % de terres agricoles, de 47,8 % d'espaces qualifiés d'urbanisés et de 13,6 % d'espaces qualifiés de naturels.

Ce périmètre est donc très urbanisé. Les tissus urbanisés de Lieusaint et Moissy-Cramayel sont contigus (conurbation) et séparés de Saint-Pierre-du-Perray par une pénétrante agricole nord/sud d'enjeu régional qui relie les espaces ouverts associés à la forêt de Sénart d'un côté, et ceux associés à la forêt de Rougeau de l'autre côté. Les terres agricoles sont périphériques. Le parc du manoir du Perray est le seul espace vert intra-urbain de grande dimension identifié dans le périmètre.

Le tableau ci-dessous spécifie les types de cultures en présence sur ces trois communes. Les terres agricoles du périmètre d'impact sont principalement destinées à la culture du blé tendre et à celle de l'orge. La betterave sucrière est une tête de rotation bien présente sur le territoire. Le colza et le maïs représentent des parts non négligeables de la production agricole locale.

Tableau 2 : Répartition des surfaces agricoles par type de production dans le périmètre P2, campagne 2015/2016 (source : Registre parcellaire graphique 2016)

Type de productions agricoles	Commune de Saint-Pierre-du-Perray (ha)	Commune de Lieusaint (ha)	Commune de Moissy-Cramayel (ha)	Total périmètre P2 (ha)	Total périmètre P2 (%)
BLÉ TENDRE	218,0	141,3	259,3	618,6	42,4 %
ORGE	90,9	46,5	112,2	249,6	17,0 %
AUTRES CÉRÉALES	13,4	0,0	0,0	13,4	0,9 %
BETTERAVE SUCRIERE (AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES)	0,04	75,0	69,4	144,4	9,9 %
COLZA	63,8	10,5	53,9	128,2	8,7 %
MAIS	0,0	24,2	53,4	77,7	5,3 %
CULTURES FOURRAGERES	11,1	0,0	2,1	13,2	0,9 %
PROTÉAGINEUX	9,8	0,0	0,0	9,8	0,7 %
Non renseigné au RPG	23,4	58,3	39,0	120,8	8,2 %
GEL (SURFACE GELÉES SANS PRODUCTION)	6,0	14,2	26,0	46,1	3,1 %
LÉGUMES ou FLEURS	1,5	21,1	0,0	22,6	1,5 %
VERGERS	2,5	5,6	0,0	8,1	0,5 %
DIVERS	3,6	0,6	4,6	8,8	0,6 %
PRAIRIES PERMANENTES	0,0	2,1	2,3	4,3	0,3 %
Total espaces agricoles (ha)	444,2	399,3	622,3	1 465,9	100,0 %



Carte 2 : Localisation et occupations des sols du périmètre d'impact direct (P2)

- ✓ **(P3) Le périmètre d'influence du projet** prend en compte les équipements structurants qui interagissent avec les exploitations agricoles pour une part significative de leurs activités et permettant d'en assurer la fonctionnalité (circulations agricoles, filières amont et aval)

Les principales filières, céréales et betterave sucrière, sont organisées à une échelle qui dépasse très largement les frontières de l'OIN. Ces productions font l'objet de marchés à l'échelle mondiale et concernent des opérateurs économiques d'envergure nationale voire internationale. Leurs circuits de commercialisation sur ces communes sont majoritairement longs (voir 2.2). Ainsi, au sens strict, le périmètre d'influence pourrait être extrêmement étendu et, de fait, relativement déconnecté du projet de ZAC.

À cet égard, il nous semble opportun de réinterroger la définition de ce périmètre pour le faire correspondre à un territoire qui fait sens. Le périmètre de l'OIN apparaît comme le plus approprié. En effet, l'EPA Sénart a initié l'élaboration d'une stratégie globale de compensation agricole collective à cette échelle. Cette option de définition du périmètre 3 est également plus favorable à la quantification de l'impact : il évite la dilution de l'impact sur un trop large périmètre.

Tableau 3 : Justification de l'OIN comme périmètre "d'influence" du projet

Arguments en faveur de P3 = OIN	Arguments en défaveur de P3 = OIN
Comprend l'ensemble du parcellaire des exploitations impactées	N'intègre pas l'ensemble des opérateurs économiques amont et aval car ceux-ci sont très dispersés
Permet de prendre en compte efficacement l'aspect cumulatif des impacts de différents projets (cas spécifique du maître d'ouvrage : EPA)	Corrélativement, n'intègre pas l'ensemble des circulations externes des exploitations mais prend en compte les principaux points de blocage locaux
Échelle opérationnelle pour bâtir une vraie stratégie territorialisée de compensation agricole collective	

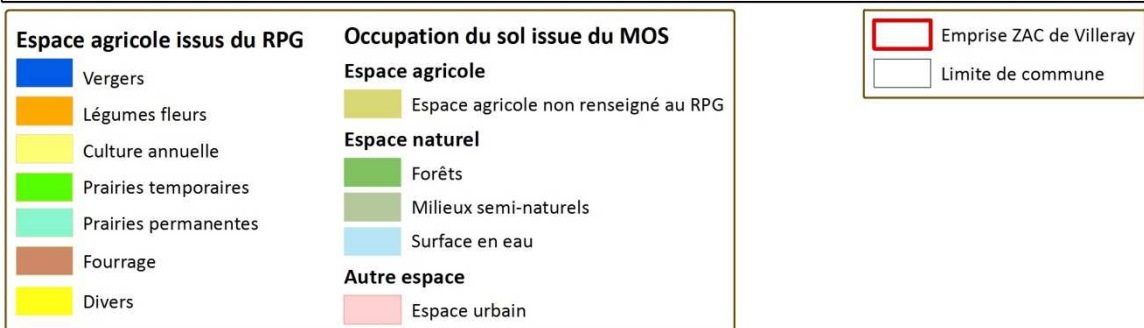
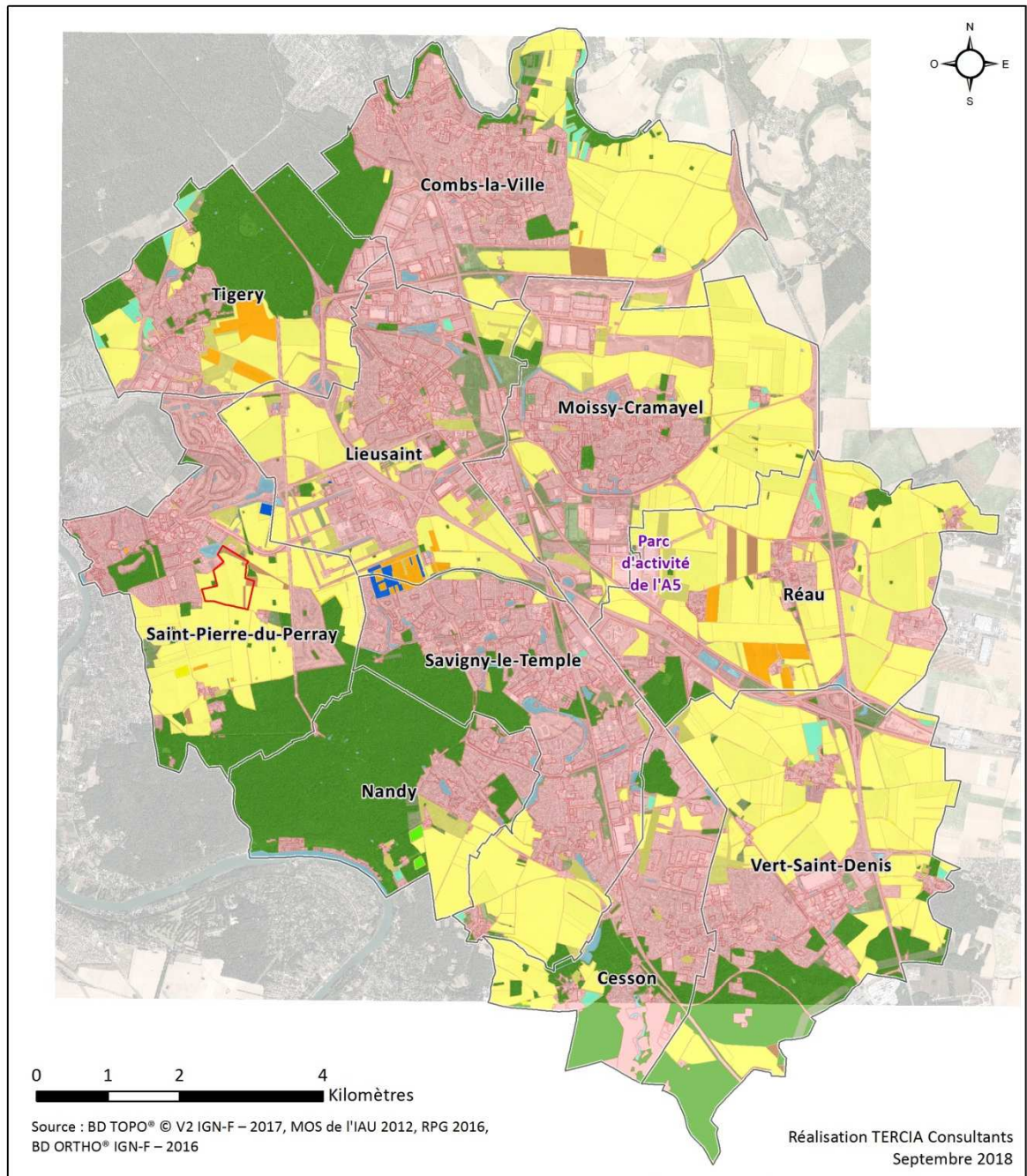
À la lumière de ces éléments, nous proposons de faire correspondre le périmètre d'influence du projet aux dix communes de l'Opération d'Intérêt National.

D'après le MOS 2012 de l'IAU, le territoire de dix communes était composé de 37,2 % de terres agricoles (4 430 ha), de 40,9 % d'espaces qualifiés d'urbanisés (4 870 ha) et de 21,9 % d'espaces qualifiés de naturels (2 600 ha).

Le tableau ci-dessous spécifie les cultures en présence sur ces dix communes. À l'image du périmètre d'impact direct, le périmètre d'influence du projet est principalement concerné par la culture du blé tendre, celle de l'orge et celle de la betterave sucrière.

Tableau 4 : Répartition des surfaces agricoles par type de production dans le périmètre P3, campagne 2015/2016 (source : Registre parcellaire graphique 2016).

Type de productions agricoles	Total périmètre P3 (ha)	Total périmètre P3 (%)
BLE TENDRE	1 744	38,6%
ORGE	852	18,9%
BETTERAVE SUCRIERE (AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES)	539	11,9%
Non renseigné au RPG	423	9,4%
COLZA	383	8,5%
GEL (SURFACES SANS PRODUCTION)	129	2,9%
MAIS GRAIN ET ENSILAGE	124	2,7%
LEGUMES - FLEURS	113	2,5%
PRAIRIES PERMANENTES	64	1,4%
CULTURES FOURRAGERES	57	1,3%
AUTRES CEREALES	32	0,7%
DIVERS	20	0,5%
VERGERS	16	0,3%
PROTEAGINEUX	12	0,3%
PRAIRIES TEMPORAIRES	5	0,1%
Total espaces agricoles (ha)	4 512	100,0%



Carte 3 : Localisation et occupations des sols de la zone d'influence du projet (P3)

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Rappel art.D112-1-19 du CRPM

« L'étude préalable comprend :

2° - Une analyse de l'état initiale de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu »

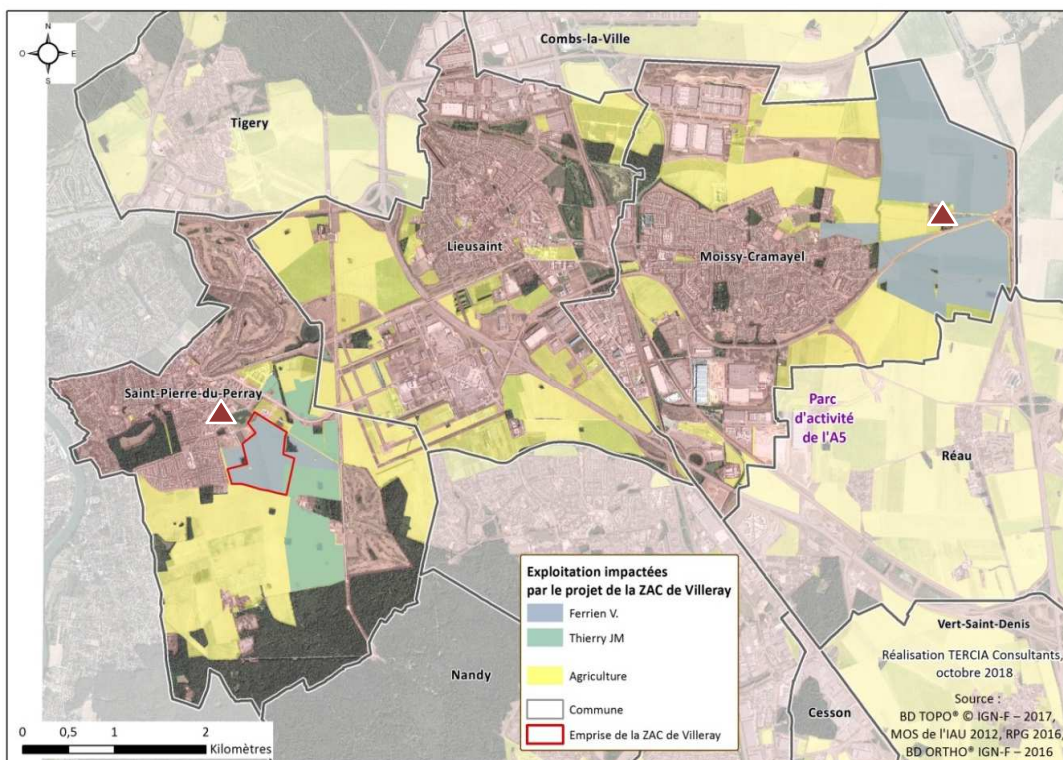
2.1. Caractérisation de la production agricole primaire

L'emprise foncière du projet de ZAC de Villeray impacte directement deux exploitations agricoles : l'EARL Blandy de M. Jean-Marc THIERRY et la SCEA Ferrien de Mme Valentine FERRIEN. Des entretiens semi-directifs ont été réalisés afin d'appréhender le fonctionnement des exploitations.

Note : Le contexte des relations entre les exploitants et le maître d'ouvrage a limité l'apport des entretiens.

Tableau 5 : Entretiens menés auprès des exploitations impactées

Exploitation impactée	Nom du chef d'exploitation	Date d'entretien	Avec qui
EARL Blandy	M. Jean-Marc THIERRY	29/08/2018	M. Jean-Marc THIERRY
SCEA Ferrien	Mme Valentine FERRIEN	30/08/2018	Mme Valentine FERRIEN



Carte 4 : Parcellaire et sièges des exploitations impactées par le projet

2.1.1. Valeurs économiques des exploitations agricoles impactées

Fonctionnement de l'exploitation 1

✓ Caractéristiques générales

L'exploitation la plus impactée est la SCEA Ferrien, exploitation de Mme Valentine FERRIEN. Le siège d'exploitation est situé sur la commune de Moissy-Cramayel (ferme de Cramayel) et dispose de bâtiments d'exploitation.

L'exploitation emploie deux personnes à l'année, y compris l'exploitante elle-même.

Il s'agit d'une « exploitation mixte grandes cultures et élevage » selon la nomenclature française des orientations technico-économiques des exploitations (OTEX), avec une prédominance des grandes cultures et un peu d'élevage bovin.

L'exploitante n'a pas indiqué de projet d'avenir spécifique.

✓ Surfaces et productions agricoles

La surface agricole utile (SAU) de l'exploitation est de 290 hectares. La grande majorité (240 hectares) est localisée à Moissy-Cramayel autour du siège d'exploitation. Ces terres sont en faire-valoir indirect. Les 50 hectares restants (soit 1/6^e) sont situés à Saint-Pierre-du-Perray. Celles-ci sont propriétés de l'État et sont mises à disposition par une convention d'occupation précaire.

Les sols de l'exploitation de type luvisol rédoxisol présentent des qualités agronomiques satisfaisantes grâce à leur épaisseur et à une forte teneur en matière organique de l'horizon de surface, malgré une tendance à l'hydromorphie et à l'engorgement causé par la faible perméabilité de la part argileuse (Cf. diagnostic agropédologique, Sol-Paysage, novembre 2017).

La rotation est triennale à quadriennale, de type colza - blé tendre – maïs – orge d'hiver et betteraves. Le blé tendre représente environ 45% des surfaces en céréales. La betterave sucrière est produite uniquement sur Moissy-Cramayel.

Tableau 6 : Détail des surfaces et des rendements par culture - SCEA Ferrien

assolement	surfaces (ha)	rendement (qx)	Rendements moyens (RICA 2017 - OTEX 15 – CDEX PBS > 250 000 € - Région Ile-de-France)
colza	50	40	42.82
maïs	40	90	116.33
blé tendre	100	80	81.61
orge	40	65	72.45
betteraves	60	800	908.78

Les rendements sur l'exploitation se situent dans la moyenne des rendements des cultures sur le secteur.

Le projet de ZAC réduira de 34,75 hectares la surface exploitée, soit 11,65 % de la SAU.

Fonctionnement de l'exploitation 2

✓ Caractéristiques générales

La seconde exploitation impactée est l'EARL Blandy de M. Jean-Marc THIERRY. L'exploitation est constituée de deux sites, l'une situé à Blandy (77) hors du périmètre de l'OIN, l'autre à Saint-Pierre-du-Perray (ferme du Fresne). Les deux sites disposent de bâtiments d'exploitation. Les terres sont drainées et disposent d'un réseau d'irrigation.

L'exploitation emploie deux personnes à l'année, y compris l'exploitant lui-même.

Il s'agit d'une « exploitation spécialisée en grandes cultures » selon la nomenclature française des orientations technico-économiques des exploitations (OTEX).

L'exploitant est actuellement en réflexion sur l'avenir de son exploitation ; parmi les pistes évoquées, la conversion en agriculture biologique et le développement d'un projet énergétique photovoltaïque.

✓ Surfaces et productions agricoles

La surface agricole utile (SAU) de l'exploitation est de 280 hectares. La grande majorité (190 hectares) concerne la ferme de Blandy. Ces terres sont en fermage (150 ha) et en propriété (40 ha). La ferme du Fresne regroupe 90 hectares sur Saint-Pierre-du-Perray (plus de 80 ha) et Lieusaint (moins de 10 ha). Celles-ci sont propriétés de l'État et sont mises à disposition par une convention d'occupation précaire.

Les sols de l'exploitation de type luvisol rédoxisol présentent des qualités agronomiques satisfaisantes grâce notamment à leur forte épaisseur et à une forte teneur en matière organique de l'horizon de surface malgré une tendance à l'hydromorphie et à l'engorgement causé par la faible perméabilité de la part argileuse (Cf. diagnostic agropédologique, Sol-Paysage, novembre 2017).

La rotation est triennale avec un assolement qui comporte colza - blé tendre – orge d'hiver sur l'exploitation de Saint-Pierre-du-Perray et betterave sucrière - blé tendre – orge sur l'exploitation de Blandy.

Tableau 7 : Détail des surfaces et des rendements par culture - EARL Blandy

assolement	surfaces (ha)	rendement (qx)	Rendements moyens (RICA 2017 - OTEX 15 – CDEX PBS > 250 000 € - Région Ile-de-France)
colza	30	45	42.82
blé tendre	100	90	81.61
orge	90	75	72.45
betteraves	60	1000	908.78

Les rendements sur l'exploitation sont équivalents aux rendements moyens des cultures sur le secteur.

Le projet de ZAC réduira de 1,97 hectare la surface exploitée, soit 2,19 % de la SAU de la ferme du Fresne et 0,70 % de l'EARL Blandy.

2.1.2. Valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles du périmètre d'impact direct

Les terres agricoles assurent des fonctions sociales et environnementales qui participent à créer aussi de la valeur. Celles-ci, bien que difficilement chiffrables, sont néanmoins essentielles à l'attractivité du territoire.

En effet, les espaces agricoles assurent une fonction sociale en étant, premièrement, le support d'activités de loisirs à l'image des randonnées pédestres qui maillent le territoire. Le chemin de grande randonnée Pays du Sud Parisien juxte la limite nord de la future ZAC. Reliant la forêt de Sénart à celle de Rougeau, l'itinéraire emprunte la voie piétonne/cyclable qui sépare la ZAC de la Clé de Saint-Pierre avec celle de Villeray avant de rejoindre l'Allée Royale. L'urbanisation de ce tronçon impactera la qualité paysagère du circuit. En outre, la SCEA Ferrien assure une fonction sociale par le biais de son activité de vente directe de bétail (bovins). À l'échelle du périmètre d'impact, plusieurs autres initiatives de circuits courts sont recensées à l'image de l'Âme à Papous, une AMAP basée à Lieusaint qui propose des produits agricoles seine-et-marnais.

Note : Pour une présentation plus détaillée des différents points d'accueil du public (AMAP, vente directe, ...) à l'échelle de l'OIN se référer au paragraphe 2.3.1.

Les exploitations participent également, dans les limites inhérentes au modèle productiviste céréalier propre à la région francilienne, aux aménités environnementales fournies par l'agriculture. Notons que l'EARL Blandy projette, à moyen ou à long terme, une conversion en agriculture biologique et un investissement dans une unité d'énergie photovoltaïque. À l'échelle du périmètre d'impact direct, seule une exploitation (à Lieusaint) est en agriculture biologique.

Note : Pareillement, pour des compléments à l'échelle de l'OIN se référer au paragraphe 2.3.1

Autrement, l'activité d'élevage de la SCEA Ferrien participe à un mouvement de diversification des productions, modèle plus vertueux en termes de maintien et de préservation de la biodiversité que le modèle de la monoculture céréalière productiviste. À ce titre, citons la présence à Lieusaint de la ferme de Servigny qui a diversifié son activité au-delà des céréales pour produire des fruits, des légumes et des fleurs. Cependant, les pertes successives de surfaces et les difficultés croissantes de circulation pourraient causer, aux dires de l'exploitante, un retour à la monoculture céréalière. Enfin, aucun exploitant ne nous a fait part de contractualisation en MAEC (Mesures Agro Environnementales et Climatiques).

2.2. Analyse de la structure économique agricole amont et aval

2.2.1. Opérateurs économiques amont et aval du périmètre d'influence du projet

Afin de définir l'impact du prélèvement foncier agricole engendré par la création de la future ZAC de Villeray sur les filières agricoles, un recensement des acteurs économiques amont et aval en présence a été entrepris. Les divers entretiens semi-directifs réalisés avec certains d'entre eux ont permis de compléter par ricochet l'annuaire en plus d'approfondir la compréhension du fonctionnement global de l'économie agricole du territoire.

Tableau 8 : Entretiens menés auprès des opérateurs économiques

Organisme (nombre d'entretiens)	Poste
Coopérative ValFrance (4)	Administrateur + Responsable de site + Technico-commercial + Chef du service semence
Groupe Soufflet (1)	Responsable de site
Coopérative Bio d'Ile-de-France (1)	Directrice
Entreprise de travaux agricoles de Galande (1)	Gérant
Exploitation ROCHE (1)	Gérants
AQUI'Brie (1)	Responsable des actions préventives
Groupement des Agriculteurs Bio d'Ile-de-France (1)	Responsable développement des territoires
Syndicat des Jeunes Agriculteurs (1)	Assistante

Le territoire de l'OIN de Sénart se caractérise par l'absence d'opérateurs économiques agro-industriels majeurs. Toutefois, une dizaine de fabricants et négociants, TPE ou PME, sont recensés mais la majorité utilise des matières premières sans lien apparent avec les productions agricoles du territoire. Deux entreprises fabriquant des machines à destination de l'industrie agro-alimentaire sont également présentes sur le territoire de l'OIN. Trois entreprises de transformation de moins de 50 salariés sont implantées mais là encore elles travaillent des matières premières agricoles exogènes (fruits, cacao, poisson, ...). Il n'y a plus de concessionnaires ou de distributeurs de matériel agricole sur le territoire. Les CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) les plus proches sont celles de La Germinoise à Montereau-sur-le-Jard et de l'École à Saint-Fargeau-Ponthierry. Aucun des exploitants rencontrés n'a évoqué faire appel à celles-ci.

En revanche, dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour de l'OIN de Sénart, sont recensés plusieurs acteurs économiques agro-industriels de portée régionale, nationale voire internationale :

✓ **Le semencier Limagrain Europe à Chaumes-en-Brie (77)**

Filiale du groupe Limagrain, Limagrain Europe rassemble les activités de création, de production et de commercialisation de semences. Ce sont des semences de maïs, blé, orge, pois, tournesol et colza principalement, et ce à destination des pays européens. Il s'agit de l'activité historique du groupe avec plus de 50 % du chiffre d'affaire actuel, celui-ci dépassant les 2,6 milliards d'euros en 2016. L'ensemble du groupe constitue le quatrième semencier mondial avec plus de 10 000 salariés. Le groupe est présent en Amériques, en Afrique et Moyen-Orient et en Asie-Pacifique

✓ **La coopérative agricole ValFrance à Limoges-Fourches, Vaux-le-Pénil, Verneuil-l'Étang et à Évry-Grégy-sur-Yerre (77)**

Valfrance est un groupe coopératif dont la zone d'influence couvre l'Oise et la Seine-et-Marne, qui regroupe 1 400 exploitations agricoles sociétaires. Valfrance collecte 750 000 tonnes de céréales. Le territoire de l'OIN de Sénart, avec 20 à 25 000 tonnes, représente 2 à 3 % de son activité. Il emploie 130 salariés. Une partie des céréales collectées localement est exportée par voie fluviale (débarcadère de Vaux-le-Pénil) vers l'embouchure de la Seine et le Bénélux, une autre partie est directement transformée via Les Grands Moulins de Paris, installés à proximité du silo de Verneuil l'Étang. 80 % de la production de blé est produite sous signe officiel de qualité (Label rouge) ou respecte le référentiel national « Agri Confiance ».

✓ **Le groupe agro-industriel Soufflet à Limoges-Fourches et à Corbeil-Essonnes**

Le groupe Soufflet est le premier collecteur privé de céréales en Europe avec plus de 5 millions de tonnes collectées ; le groupe est également présent sur les marchés internationaux en tant que négociant. C'est un acteur important au niveau européen et mondial de la première transformation des céréales et de la seconde (meunerie, malterie, boulangerie). Il emploie 7 500 personnes. Le groupe collecte tout ou partie des céréales d'une dizaine d'exploitations agricoles sur le territoire de l'OIN de Sénart et assure l'approvisionnement en semences, engrais et produits de traitement. La part d'activité provenant du territoire de l'OIN reste très faible. Le groupe assure également la collecte de céréales bio via leur site d'Arcy-sur-Aube.

✓ **La Coopérative Bio d'Ile-de-France à Tournan-en-Brie**

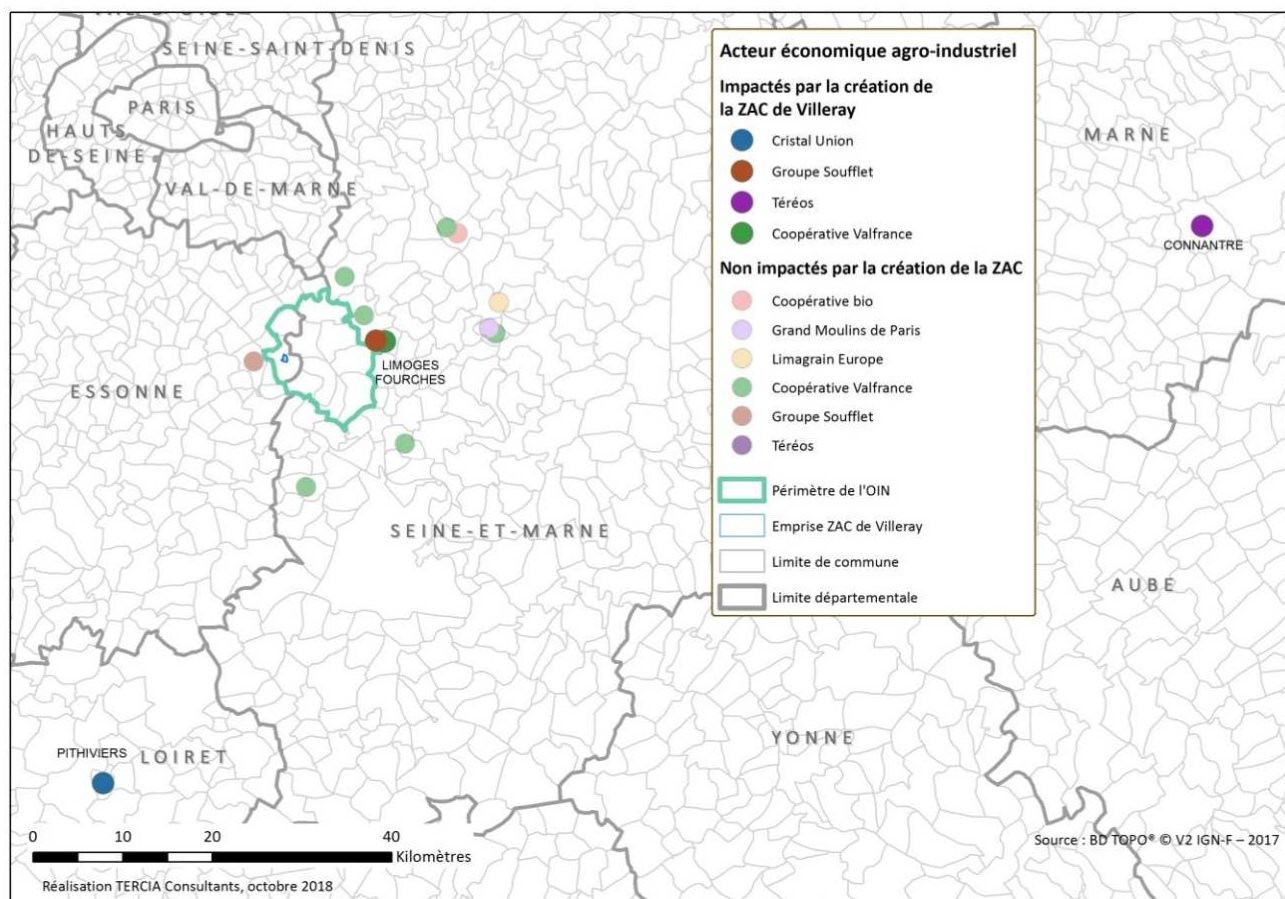
La Coopérative Bio d'Ile-de-France regroupe 51 agriculteurs, des acteurs de la transformation et de la distribution, et des collectivités dont le département de l'Essonne. Elle approvisionne en produits bio une centaine d'établissements scolaires en Ile-de-France. Elle a développé une activité de transformation pour la filière laitière (fabrication de yaourts et fromages blancs) dans les Yvelines et développe une nouvelle activité de transformation pour les fruits et légumes en Seine-et-Marne à destination de la restauration collective.

Il n'existe pas d'acteur industriel majeur dans cette zone de proximité pour les filières betterave sucrière ni pour l'élevage. Les sucreries locales de petite taille, comme celle de Lieusaint, ont été abandonnées au profit d'unités de plus grande taille comme celle de Pithiviers dans le Loiret et de Connantre dans la Marne. Ce phénomène de concentration est également à l'œuvre au niveau des filières élevage, où, pour les bovins par exemple, l'abattoir le plus proche est celui de Troyes dans l'Aube.

Plusieurs entreprises de seconde transformation de produits agricoles céréaliers sont présentes : quatre boulangeries industrielles, deux entreprises de panification industrielle et une brasserie.

✓ **Acteurs économiques directement impactés**

Les 2 exploitations agricoles impactées par le projet de ZAC de Villeray font appel au groupe Soufflet et à la coopérative ValFrance pour leur approvisionnement en semences et intrants ainsi que pour la collecte des productions céréalières. Ces-dernières sont acheminés vers le silo de Limoges-Fourches (à une vingtaine de minutes de Saint-Pierre-du-Perray). Les groupes Téréos et Cristal Union assurent la collecte, le transport et la transformation des betteraves sucrières jusqu'à, respectivement, la sucrerie de Connantre (à près d'1h45 de Saint-Pierre-du-Perray) dans la Marne et la sucrerie de Pithiviers (à près d'1h10 de Saint-Pierre-du-Perray) dans le Loiret.



Carte 5 : Localisation des opérateurs économiques amont et aval

Téréos est un groupe coopératif sucrier français de dimension internationale dont les activités reposent sur la collecte et la transformation de sept produits agricoles (betterave, canne, blé, maïs, pomme de terre, manioc et luzerne). Le groupe, présent dans 17 pays, est le deuxième groupe sucrier mondial, générant un chiffre d'affaire consolidé de près de 5 milliards d'euros (la filière Sucre Europe y contribuant à hauteur de 39 %). Avec 12 000 coopérateurs, ce sont près de 20 millions de tonnes de betteraves sucrières qui ont été transformées en France l'année dernière, première année post-quota.

Cristal Union est une entreprise coopérative sucrière française. Il s'agit du 1^{er} sucrier français pour les sucres industriels, du 2nd opérateur d'alcool agricole européen, du 3^{ème} producteur de bioéthanol européen et de 4^{ème} sucrier européen. Avec 10 000 coopérateurs, ce sont 180 000 hectares de betteraves qui sont cultivés, soit 17 millions de tonnes de betteraves qui sont collectées, soit 2 millions de tonnes de sucre qui sont produites. Le groupe dégage un chiffre d'affaire proche des 2 milliards d'euros et dessert 70 pays. Le site de Pithiviers-le-Vieil dispose d'une capacité de traitement de 11 000 tonnes de betteraves par jour.

2.2.2. Circulations internes et externes des exploitations impactées

La ferme du Fresne est située dans le centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray (derrière l'UGolf de Sénart, au niveau du rond-point de l'avenue du Général de Gaulle) à proximité immédiate de ses terres. Les circulations internes sont circonscrites à l'avenue Louis Lachenal, le boulevard Christian Jullien et la route du golf de Villeray par laquelle se réalise l'accès aux parcelles.

La ferme de Cramayel est relativement éloignée des terres de Saint-Pierre-du-Perry : dix kilomètres les en séparent. Pour s’y rendre, l’agricultrice doit emprunter la D1402, passer au-dessus de l’A5a, contourner le Carré Sénart par le sud (Côte de la Bienvenue et Côte de l’Entre-Deux) pour finaleme[Attirez l’attention du lecteur avec une citation du document ou utilisez cet espace pour mettre en valeur un point clé. Pour placer cette zone de texte n’importe où sur la page, faites-la simplement glisser.]

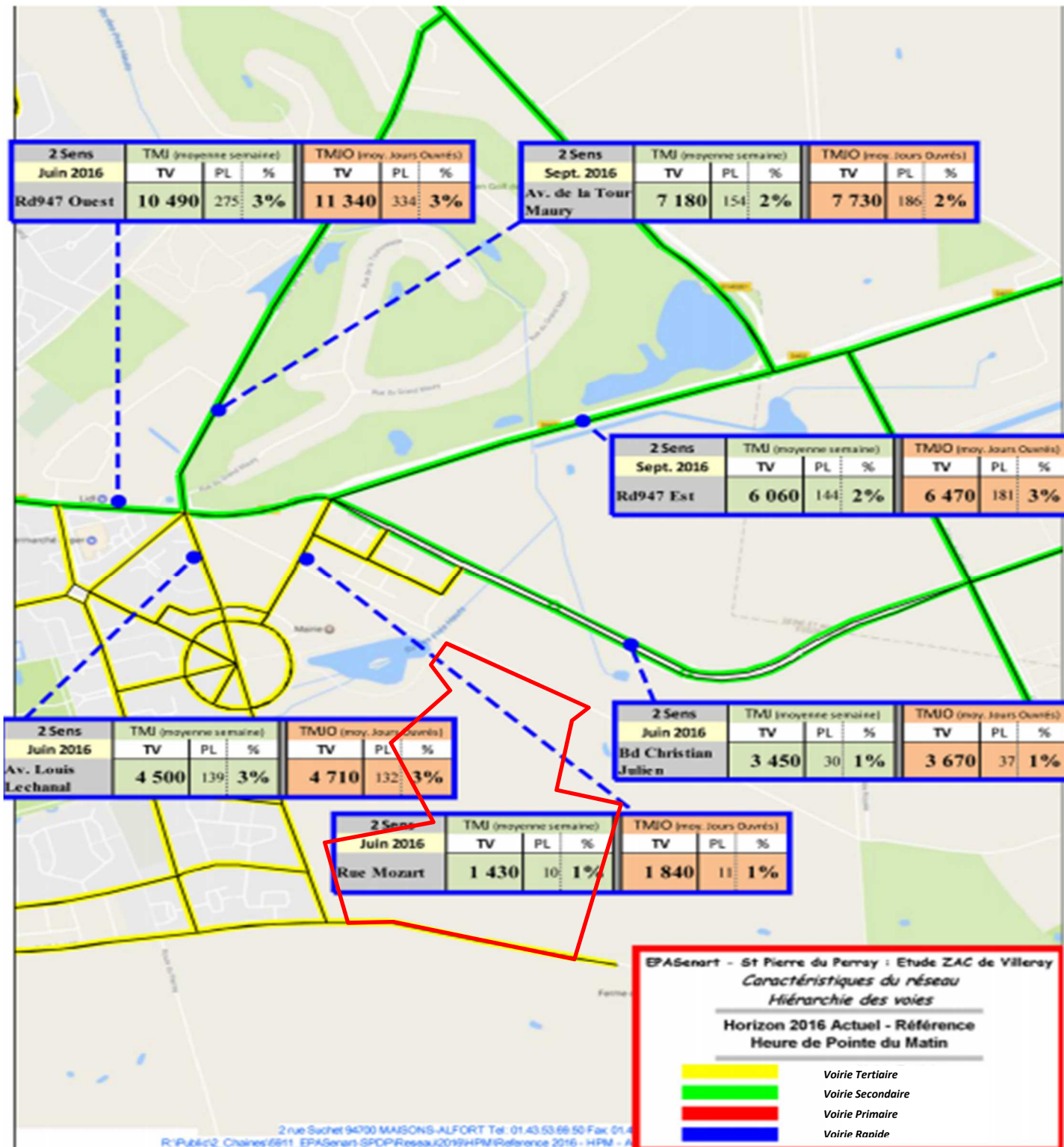


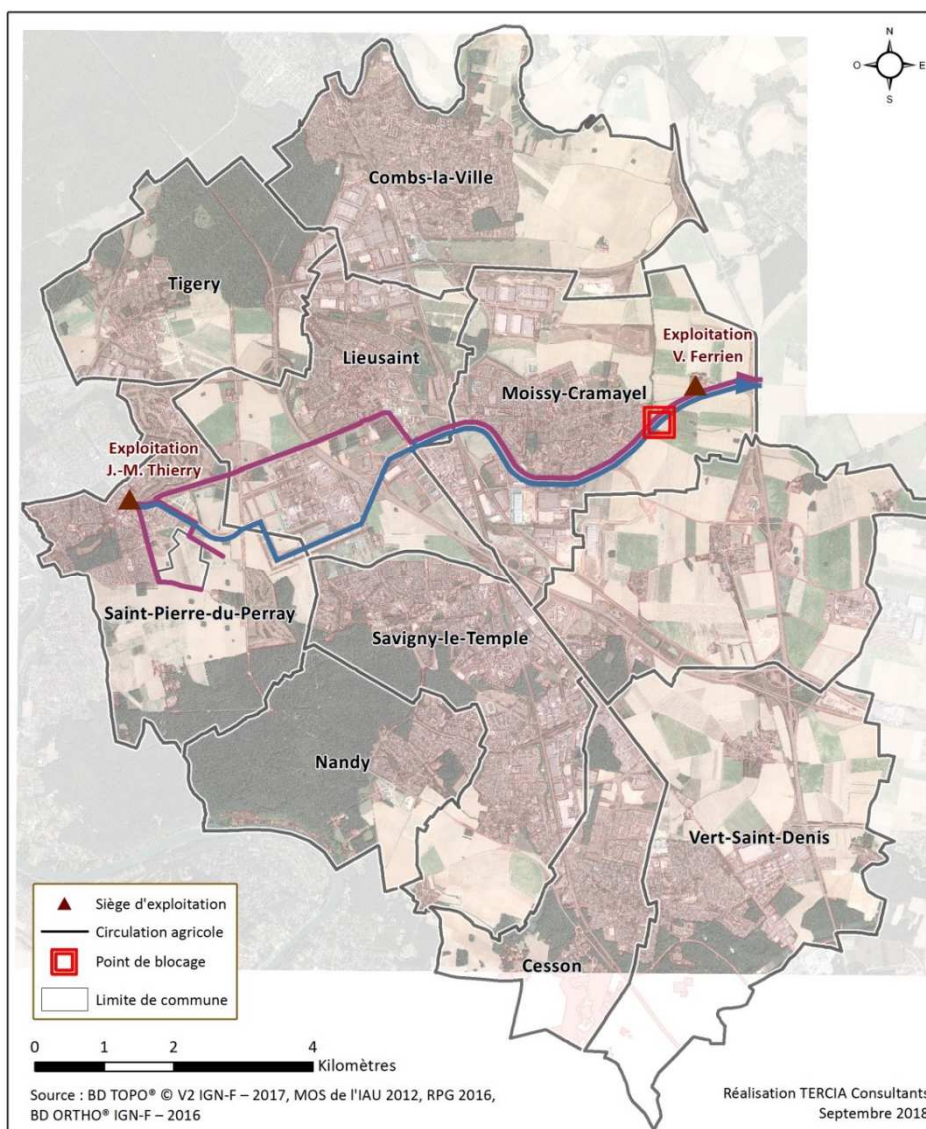
Figure 6 : Trafics moyens journaliers (source : CDVIA, 2017)

nt rejoindre le Boulevard Christian Jullien. Le temps de trajet, en conditions de circulations classiques avec des engins d'exploitation, est d'une trentaine de minutes.

Deux campagnes de comptages routiers ont été menées par ITEC-Études en juin et septembre 2016. Des données TV (trafic tout véhicule) et PL (poids lourds) sont issues les moyennes journalières de trafic deux sens confondus sur 7 jours (TMJ) et sur 5 jours ouvrés (TMJO). L'avenue Louis Lachenal supporte un TMJ de 4 500 TV/j. Le boulevard Christian Jullien supporte un trafic plus modéré de 3 500 TV/j.

Concernant les circulations externes, ce sont les départementales D1402 (contournement de Moissy Cramayel) prolongée par la D619 (Limoges Fourches) qui font office de portes d'entrée et de sortie prioritaires pour l'ensemble des exploitations. La première est jugée problématique par les agriculteurs. De plus, la plantation d'arbres en bord de route rend plus difficile les manœuvres avec les engins agricoles.

De manière générale, les exploitants ont à faire face à des difficultés de circulation croissantes ces dernières années dont l'origine tient à l'urbanisation, à l'accroissement de la population (habitants, transit et zones d'activités) et à la cohabitation entre véhicules routiers et véhicules agricoles.



Carte 6 : Circulations internes et externes des exploitations agricoles impactées

2.3. Synthèse de l'état initial de l'économie agricole

2.3.1. Caractérisation de la dynamique locale

✓ Une importante région agricole d'Ile-de-France

La Seine-et-Marne, département auquel se rattachent 8 des 10 communes de l'EPA, est une importante zone de production agricole de la région Ile-de-France, tant quantitativement que qualitativement. En 2016, le département comprenait, à titre d'exemple, 60 % des 360 000 ha de grandes cultures, 70 % des 40 000 ha de betteraves sucrières ou encore 60 % des 30 000 bovins de la région.

L'Essonne, département auquel se rattachent 2 des 10 communes de l'EPA (dont Saint-Pierre-du-Perray), est relativement moins agricole : respectivement 15 % et 13 % des surfaces cultivées en céréales et en betteraves et à peine plus de 2 % du bétail bovin francilien.

Deux signes officiels de qualité sont présents sur le territoire. Les 8 communes du territoire de l'EPA situées en Seine-et-Marne sont inscrites dans les 1 700 000 ha des aires AOP (appellation d'origine contrôlée) Brie de Meaux et Brie de Melun. Les surfaces agricoles font parties des meilleures terres à grandes cultures et leur productivité est parmi les meilleures de France.

✓ Une production agricole dominée par les grandes cultures et en perte de vitesse

Le basculement dans l'organisation de la production agricole s'est opéré à partir des années 70 : les exploitations ont abandonné la polyculture-élevage et se sont spécialisées dans la céréaliculture, avec betterave, colza ou tournesol.

Le nombre d'exploitations agricoles dans chacune des communes est relativement faible avec en moyenne 3 exploitations par commune. Réau présente 6 exploitations, tandis que Savigny-le-Temple ne compte plus aucune exploitation en 2010.

L'évolution du nombre d'exploitations agricoles suit la tendance de celle de la surface agricole utile, avec un passage de 49 à 31 exploitations entre 2000 et 2010, soit une baisse prononcée de 37%, plus marquée que pour l'Ile-de-France dans son ensemble (-23%) et l'ensemble de la France (-27%). Cette évolution a été particulièrement forte sur les communes de Savigny-le-Temple (passage de 1 exploitation à 0), de Saint-Pierre-du-Perray (9 à 4) et Cesson (4 à 2).

La surface moyenne des exploitations est de 144 ha en 2010. Elle est globalement en croissante augmentation depuis 2000 (elle était alors de 121 ha). Ceci indique la reprise par d'autres exploitants des terres des exploitations n'étant plus présentes, du moins dans une partie des communes du territoire.

Tableau 9 : Surface agricole utile (source : Recensement Général Agricole 2010)

Commune	SAU 2010 (ha)	N exploitations agricoles 2010	SAU moyenne 2010 (ha)	SAU moyenne 2000 (ha)
Cesson	254	2	127	64
Combs-la-Ville	549	4	137	134
Lieusaint	407	3	136	161
Moissy-Cramayel	639	4	160	233
Nandy	196	1	196	225
Réau	981	6	164	144
Savigny-le-Temple	0	0	0	152
Vert-Saint-Denis	826	5	165	92
Saint-Pierre-du-P.	446	4	112	59
Tigery	180	2	90	130
TOTAL	4 474	31	144	121

✓ Un poids économique relativement faible

En 2015, le secteur agricole représentait 104 emplois soit 0,2% du total des emplois localisés sur l'OIN. Le nombre d'emplois s'est fortement réduit entre 1999 et 2015 : il était de 154 emplois en 1999 (soit une baisse de 32 %).

L'activité agricole constitue donc à cet égard, une activité économique relativement peu importante pour le territoire. En revanche, elle produit le cadre paysager qui en compose l'image.

Ces dernières années les centres de décision économiques (coopératives) et des industries agro-alimentaires se sont déplacés vers les départements voisins, contribuant à une perte de valeur ajoutée dans le département. En 2014, seulement 4 250 des 19 900 équivalents temps plein (20 %) des établissements agroalimentaires recensés en Ile-de-France travaillaient en Seine-et-Marne.

✓ Des circuits de commercialisation majoritairement longs, complétés par un ensemble d'initiatives en circuits courts et d'accueil

L'activité agricole du territoire fonctionne principalement en circuit de commercialisation long, les céréales étant la production dominante du territoire, et on observe une tendance à la spécialisation sur la production de matières premières.

Plusieurs initiatives de circuits courts sont néanmoins présentes sur le territoire, principalement en maraîchage, en arboriculture et pour la transformation de blé tendre :

- La ferme de Servigny à Lieusaint a diversifié son activité au-delà des céréales et produit des fruits, légumes et fleurs. La commercialisation de ces produits se fait par divers canaux : cueillette par les particuliers (label cueillette Chapeaux de paille), distribution à l'un des collèges de Savigny-le-Temple, participation au réseau « La Ruche Qui dit Oui », création d'un drive fermier (approvisionnement des particuliers à domicile).
- La ferme d'Éprunes à Réau dédie 45 ha de sa surface à la culture de pommes de terre (5 variétés). La production est vendue majoritairement à la ferme, à destination de restaurateurs et de particuliers. L'exploitation agricole adhère au réseau Bienvenue à la ferme.
- La ferme de la Carrière à Réau a une activité de production de céréales, semences et maraîchage certifiée en agriculture biologique, et une activité de transformation de pain bio. Les productions sont commercialisées notamment en vente directe à la ferme.

- La ferme Carmignac à Vert-Saint-Denis propose en vente directe à la ferme, de la viande bovine produite sur l'exploitation et des produits d'épicerie fine d'autres exploitations. Elle propose également des visites découverte et pédagogiques, sous la marque Bienvenue à la ferme.
- Le « Panier Saul'idaire » est une AMAP (association de maintien de l'agriculture paysanne) basée à Savigny-le-Temple. Elle propose des produits de producteurs (légumes, fromages de chèvre, farine) basés principalement hors du périmètre de l'OIN Sénart. Seule la farine provient d'un céréalier sur le territoire (Combs-la-Ville).
- La « Main au panier » est une AMAP située à Lieusaint, proposant une distribution de légumes, œufs et pains de producteurs de Seine-et-Marne (hors périmètre de l'OIN) à récupérer au site de Lieusaint de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud.
- « Choux Radis Choux » est une AMAP localisée à Cesson, proposant fruits et légumes, pain et volailles.
- L'« âme à papous » est une AMAP basée à Lieusaint qui propose des fruits et légumes, du fromage de chèvre, de la viande de bœuf, de la farine, de la volaille et des œufs. Les producteurs sont situés en Seine-et-Marne (hors du périmètre de l'OIN Sénart) et en Ile-et-Vilaine.
- Les locaux du drive fermier de Seine-et-Marne sont basés à Vert-Saint-Denis. Le drive permet aux particuliers d'accéder à la production d'une trentaine d'agriculteurs du département, qui sont toutefois hors du périmètre de l'OIN Sénart.
- Un point de vente du réseau Locavor a été mis en place à Nandy. Il permet d'accéder aux productions d'une vingtaine d'exploitants et transformateurs de Seine-et-Marne, dont certaines sont certifiées en agriculture biologique.
- Le réseau « la Ruche Qui Dit Oui » dispose de 2 points de retraits sur le territoire de l'OIN Sénart, à Lieusaint et Réau. Les produits proposés proviennent d'exploitations agricoles principalement en dehors du territoire. Seuls sont produits sur le territoire les produits de la ferme de Servigny, d'un apiculteur à Vert-Saint-Denis et d'une pâtisserie à Savigny-le-Temple.

✓ Un enjeu fort lié à la ressource en eau

Le territoire est alimenté par la nappe des calcaires de Champigny pour divers usages, notamment l'alimentation en eau potable, l'irrigation agricole, les industries et les golfs. L'association AQUI'Brie, composée des usagers et des partenaires institutionnels, a été créée pour protéger la ressource suite à des difficultés d'approvisionnement en eau potable (quantitatif, qualitatif). La zone d'intervention d'AQUI'Brie couvre 223 communes, majoritairement en Seine-et-Marne.

En 2009, l'État a défini les contours d'une Zone de Répartition des Eaux. Depuis cette date, la gestion collective de l'irrigation est assurée par la Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne. Une gestion quantitative de l'eau a été mise en place avec l'attribution d'un quota à l'agriculture, pour permettre le rétablissement de la nappe de Champigny en termes de volume. Par ailleurs, un captage d'alimentation en eau potable sur le territoire est classé Grenelle et prioritaire par le SDAGE du bassin Seine-Normandie.

Six des dix communes de l'EPA sont incluses dans la zone prioritaire d'action des captages de la fosse de Melun (Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel, Réau, Vert-Saint-Denis, Cesson, Savigny le Temple). Sur cette zone de captages de la fosse de Melun a été mis en place depuis 2013, un programme d'action pour la restauration de la qualité de l'eau qui s'achève en 2018 ; ce programme est reconduit pour sept ans à partir de 2019. Le programme fait l'objet d'une animation et d'un accompagnement par

l'association Aquil'Brie, la Chambre d'Agriculture 77 et les coopératives agricoles. Il a acquis une visibilité à l'échelle de la France entière.

Les espaces agricoles du territoire sont peu concernés par le risque inondation. Les aléas inondations concernent seulement les espaces forestiers de la commune de Nandy pour la Seine et quelques parcelles agricoles et forestières au nord de la commune de Combs-la-Ville pour l'Yerres. À savoir, que seules les communes de Combs-la-Ville, Tigery et Moissy-Cramayel sont concernées par un SAGE : le SAGE de l'Yerres.

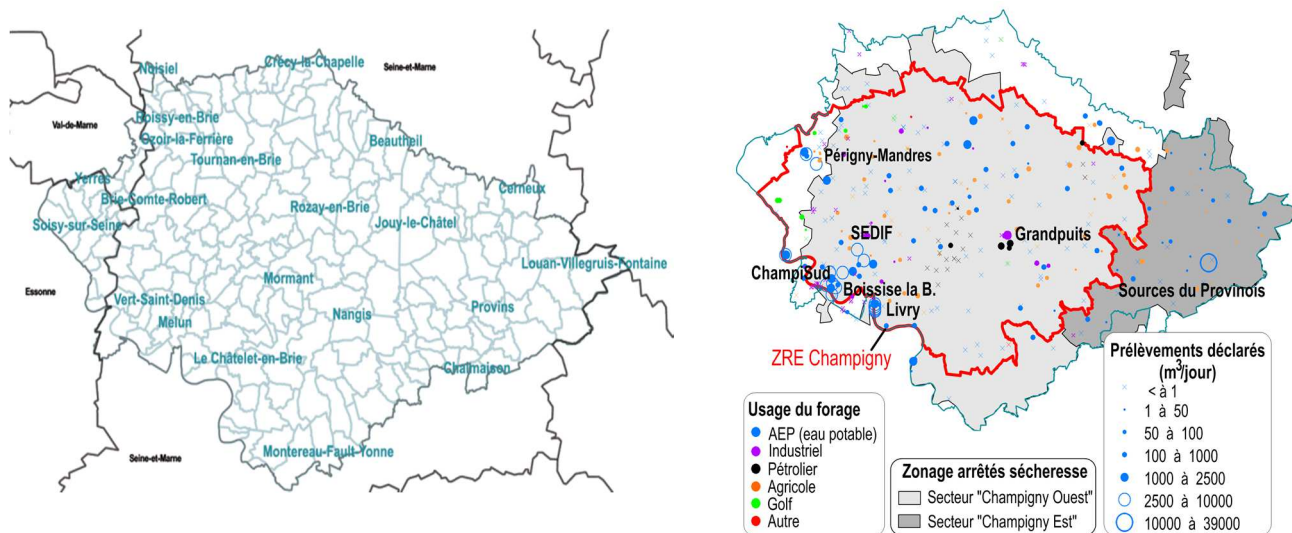


Figure 7: Territoire de compétence d'AQUIL'Brie (à gauche) - Usages et zone de répartition des eaux (à droite)
(source : AQUIL'Brie)

✓ Le développement de l'agriculture biologique

Les surfaces franciliennes en agriculture biologique ont progressé de 14,2 % en 2017 pour atteindre, fin 2017, 15 171 ha, soit près de 2,7% de la SAU régionale (moyenne nationale 6,5 %). Les exploitations agricoles bio représentent 6,2% des exploitations franciliennes (moyenne nationale 8%). La Seine-et-Marne présente 5 800 ha en bio avec 112 exploitations.

Deux grands types d'exploitations sont à distinguer. D'un côté, les producteurs de grandes cultures, de tailles relativement importantes (100 à 250 hectares), produisent souvent également des légumes de plein champ ; ils vendent leur production sur le marché national (circuit long de commercialisation) à travers les coopératives Valfrance et Ubios. De l'autre côté, les maraîchers, diversifiés et de taille modeste à importante (2 à 15 hectares), valorisant leurs productions principalement en circuits courts.

Sur le secteur d'intervention de l'EPA (périmètre OIN), quatre exploitations sont en agriculture biologique ce qui représente 13 % des exploitations du territoire : deux exploitations en grandes cultures à Combs-la-Ville et Réau, une exploitation en maraîchage à Lieusaint et une exploitation produisant du fourrage à Vert-Saint-Denis. Ces quatre exploitations représentent une superficie totale d'environ 200 hectares, soit 4,4% de la SAU du territoire de l'EPA (en référence au RGA 2010), ce qui constitue un pourcentage supérieur à la moyenne régionale tant en superficie qu'en pourcentage des exploitations.

2.3.2. Analyse des pressions foncières

L'objectif est ici d'apprécier de manière qualitative et globale le niveau de la pression foncière s'exerçant sur le territoire par une vision rétrospective de la dynamique et des logiques d'urbanisation.

L'information provient des données de consommation d'espaces et d'éléments d'analyse des mouvements fonciers des espaces ruraux et périurbains.

✓ **Une pression foncière relativement forte**

Entre 2008 et 2012, d'après les données du mode d'occupation des sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU), 115 ha de terres agricoles (2,5 %) ont été consommés, essentiellement au profit de l'urbanisation. Les trois communes du périmètre d'impacts directs (Saint-Pierre-du-Perray, Lieusaint et Moissy-Cramayel) sont celles qui ont perdu le plus de terres agricoles (88,8 ha soit 5,7 % de leurs espaces agricoles).

Tableau 10 : Consommation d'espaces agricoles entre 2008 et 2012 sur l'OIN (Source : IAU-IdF)

Commune	Superficie communale	Espaces agricoles 2008	Espaces agricoles 2012	Évolution Espaces agricoles 2008-2012	Part des espaces agricoles 2012
Cesson	700,26	111,36	107,21	-4,15	15%
Combs-la-Ville	1 452,69	542,15	549,66	7,51	38%
Lieusaint	1 195,30	441,75	396,36	-45,39	33%
Moissy-Cramayel	1 426,99	642,11	622,8	-19,31	44%
Nandy	860,5	107,32	107,32	0	12%
Réau	1 332,18	945,03	935,12	-9,91	70%
Savigny-le-Temple	1 201,92	259,11	254,69	-4,42	21%
Vert-Saint-Denis	1 618,94	756,19	757,22	1,03	47%
Saint-Pierre-du-Perray	1 175,79	473,15	449,02	-24,13	38%
Tigery	940,06	299,19	282,67	-16,52	30%
TOTAL	11 904,63	4 577,36	4462,07	-115,29	37%

L'analyse de la consommation de l'espace réalisée dans le cadre du diagnostic du SCoT de Sénart d'octobre 2014 permet de remonter plus loin dans le temps. Le périmètre pris en compte est celui du

SCoT de Sénart – Diagnostic Territorial – Octobre 2014

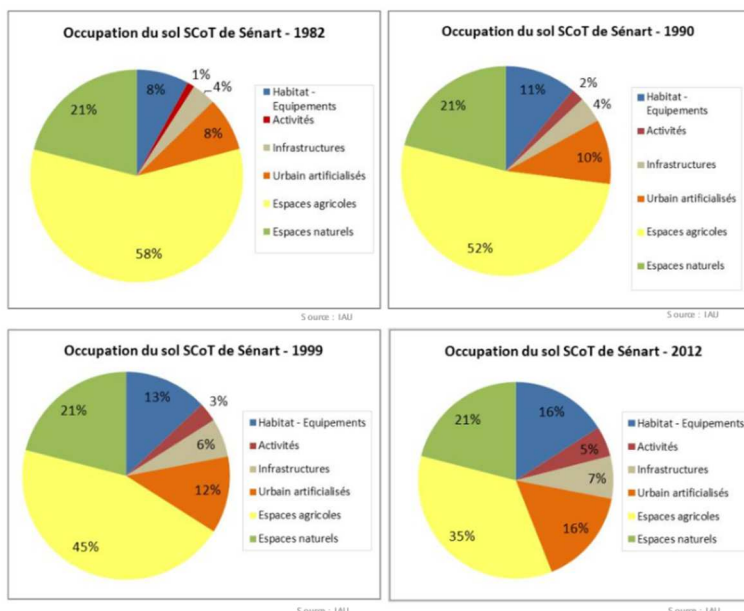


Figure 8 : Consommation d'espace sur le territoire du CDT Sénart entre 1982 et 2012 (source : diagnostic SCoT Sénart, 2014)

CDT Sénart, à savoir les 10 communes actuelles de l'OIN auxquelles s'ajoutent Morsang-sur-Seine et Saintry-sur-Seine. En l'espace de 30 ans (1982-2012), les espaces urbains ont été multipliés par deux et l'espace agricole a reculé de près de 40 % soit une diminution de 2 900 hectares de la surface agricole utile. Sur la période, le rythme de disparition de l'espace agricole est de 96,4 ha / an. À *contrario*, les espaces naturels apparaissent comme faiblement impactés par le développement urbain puisque leur part relative se maintient autour de 20 %.

Corrélativement, la pression foncière sur le territoire de l'OIN apparaît comme relativement élevée selon l'analyse menée conjointement par l'IAU et la SAFER d'Ile-de-France qui s'attacha à examiner, à l'échelle régionale entre 2000 et 2011, les transactions s'effectuant à des prix considérés comme non-compatibles avec la poursuite d'une vocation agricole (1 € / m² pour de la grande culture et 5 € / m² pour des cultures spécialisées).

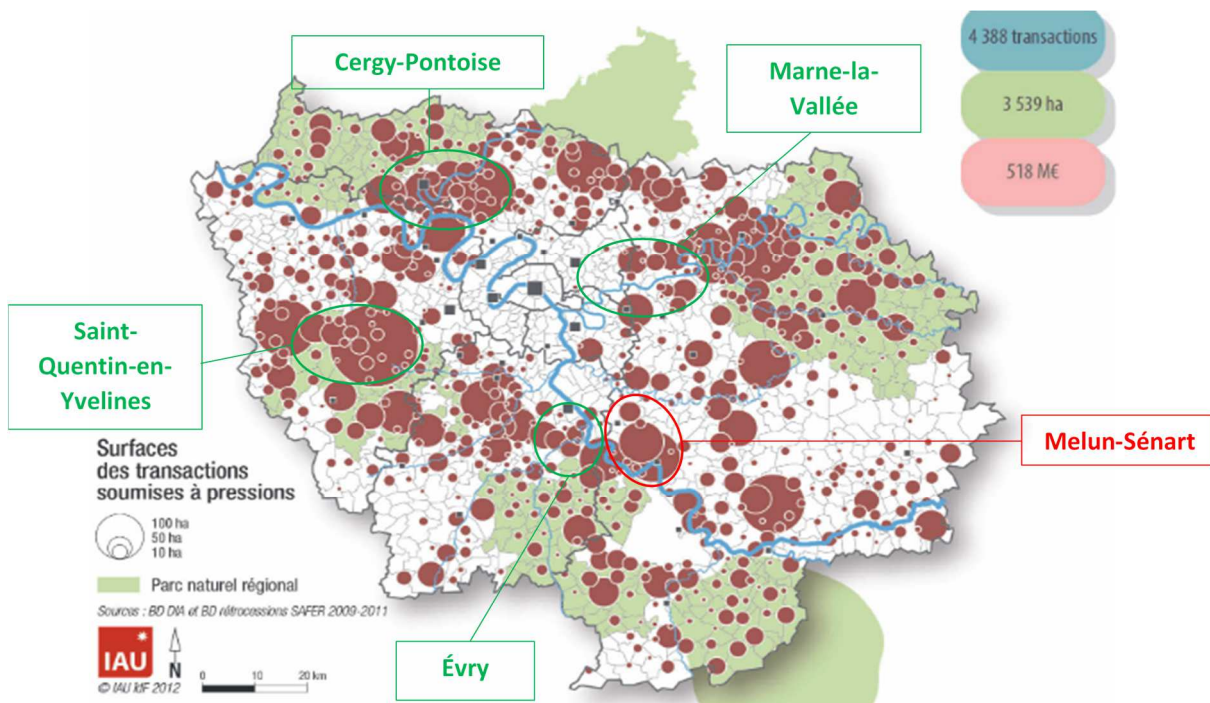


Figure 9 : Pressions foncières en Ile-de-France (SAFER IdF, IAU IdF)

À l'image d'autres villes nouvelles comme Cergy-Pontoise ou Saint-Quentin-en-Yvelines et plus globalement de la Ceinture Verte francilienne, le marché foncier agricole du territoire de Sénart se révèle logiquement comme tendu. En outre, le marché foncier agricole local se caractérise par une forte maîtrise publique résultant des acquisitions successives de l'État en vue d'édifier la ville nouvelle. Ainsi, la majorité des exploitants agricoles en place ne sont pas propriétaires de leurs parcelles et contractualisent un droit d'occupation via une convention. La convention d'occupation précaire (COP) permet l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée. Ainsi l'occupant précaire ne dispose ni d'un droit de renouvellement, ni d'un droit de préemption, ni d'un droit de cession de la convention. Il dispose en revanche d'un droit d'utilisation des terres à un prix attractif – 65€/ha/an (contre 90€/ha/an pour le coût moyen d'un bail rural). En connaissance de cause, l'exploitant s'engage tout en étant incertain sur le devenir de son activité à court ou moyen terme mais en bénéficiant de conditions financières d'accès aux terres avantageuses.

✓ Une volonté locale de préserver le foncier agricole

Plusieurs initiatives locales visant à préserver le foncier agricole ont été recensées.

Une charte agricole a été signée en juin 2013 entre la Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne, l'ex-SAN de Sénart, l'EPA Sénart, la SAFER, le Conseil Départemental de Seine-et-Marne et l'Agence des Espaces Verts. Elle s'articule autour de la préservation des espaces et des activités agricoles pérennes, du renforcement de la concertation entre agriculteurs et élus locaux et du dialogue société-agriculteurs, et de l'accompagnement à la création d'activités agricoles diversifiées de proximité.

Une autre charte intitulée « Agriculture et Urbanisme », co-signée par la Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne, l'Union des maires de Seine-et-Marne et le préfet de Seine-et-Marne, a été élaborée en 2016 sur l'ensemble du département de Seine-et-Marne. Elle vise à accompagner les acteurs locaux dans la préservation du foncier agricole et le développement d'une activité économique agricole sur ce foncier.

Sur les dix communes de l'OIN, aucune n'a fait l'objet d'une « Zone Agricole Protégée » (ZAP) ou d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » (PAEN). Le nouveau SCoT de l'agglomération Grand Paris Sud, en cours d'élaboration, aura la mission de définir le foncier agricole à protéger (et les moyens d'y parvenir) dans les prochaines décennies, en accord avec les dispositions législatives en vigueur et notamment les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles.

Le territoire est concerné sur ses franges ouest et sud par l'un des 55 PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) de l'AEV (Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France), celui de « Rougeau et Bréviande ». Le PRIF est un outil particulier qui permet la mise en œuvre de façon coordonnée d'actions foncières (surveillance foncière et le cas échéant exercice du droit de préemption de la SAFER ou des Départements, notamment) dans le but de maintenir l'agriculture dans la Ceinture Verte mais aussi de protéger et d'ouvrir au public des forêts. Le PRIF « Rougeau et Bréviande » vise principalement la valorisation de l'espace forestier.

3. EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Rappel art.D112-1-19 du CRPM

« L'étude préalable comprend :

3° - L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle 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 »

Les effets positifs du projet de ZAC de Villeray sur l'économie agricole du territoire sont limités. Ils tiennent principalement à l'arrivée de 3 700 nouveaux habitants attendus d'ici la fin des opérations, qui sont autant de nouveaux consommateurs potentiels des productions agricoles locales.

3.1. Les impacts directs

- ✓ La perte irréversible pour le territoire de 36.72 hectares de terres agricoles de très bonne qualité agronomique :
 - Soustraction directe de 33.79 hectares pour l'exploitation SCEA Ferrien, soit 11,65 % de la SAU de l'exploitation (parcelles A 0417, A 0416, A 1105 et A 2553)
 - Soustraction directe de 1.97 hectares pour l'exploitation EARL Blandy, soit 2.19 % de la SAU de la ferme du Fresne (parcelle A 2555)
 - Soustraction d'0,96 hectare concerné par les opérations de traitements paysagers prévus hors du périmètre *stricto-sensu* de la ZAC en lisière Est



Carte 7 : Détail des surfaces agricoles soustraites par l'opération d'aménagement

- ✓ La suppression d'un réseau de drains agricoles ; aucun bâtiment agricole, ni aucun équipement agricole n'est, par contre, concerné
- ✓ La modification et la réorganisation du système d'accès aux parcelles agricoles mais sans création de situation d'enclavement : le seul accès agricole impacté est celui situé en limite est de la ZAC sur la route du Golfe de Villeray
- ✓ À dire d'exploitants, la perte globale estimée de 50 000 € de chiffre d'affaire par an pour l'ensemble des deux exploitations
- ✓ La remise en cause possible d'un emploi direct : l'EARL Blandy risque de devoir licencier un salarié permanent du fait de la perte importante de terres, liée à ce projet et à ceux antérieurs.
- ✓ La perturbation du fonctionnement d'une des deux exploitations : la cheffe d'exploitation de la SCEA Ferrien envisage de s'orienter vers de la monoculture à moyen terme à cause des pertes successives de terrains et pour limiter les déplacements en engins agricoles.
- ✓ L'accroissement des difficultés de circulation pour les engins agricoles, temporairement d'abord, en phase chantier, avec notamment le cumul du trafic de poids lourds avec ceux de la dernière phase de réalisation de la ZAC voisine de la Clé de Saint-Pierre, et de façon permanente ensuite, avec le gain démographique résultant (+ 22 % pour la population communale d'ici 2032). Pour les voiries d'accès, les prévisions tablent sur + 11 % pour le boulevard Jullien (contre + 10 % pour le scénario au fil de l'eau) et sur + 24 % pour l'avenue Lachenal (contre + 3 % pour le scénario au fil de l'eau).

Les impacts directs, concernant le projet de création de la ZAC de Villeray, semblent être de nature à potentiellement déséquilibrer fortement l'une des exploitations en place.

3.2. Les impacts indirects

Les impacts indirects du projet de création de la ZAC de Villeray sur les grandes filières agricoles sont relativement faibles. Au regard des autres paramètres de fluctuation, tant en termes de quantité mise sur le marché qu'en termes de prix payé à la production, les entreprises des filières concernées ne ressentiront, économiquement parlant, que dans une très faible mesure les effets de la perte de surfaces agricoles causées par le projet.

Les exploitants ne nous ont pas évoqué faire appel à des structures économiques de taille plus modestes (CUMA, ...) pour lesquelles l'impact indirect aurait pu potentiellement être plus important.

Considéré seul, le projet de ZAC de Villeray n'est pas de nature à remettre en cause l'équilibre économique des grandes filières amont et aval.

3.3. Les impacts cumulés

✓ Impacts cumulés sur les 2 exploitations concernées

Concernant la SCEA Ferrien, 5 hectares additionnels seront consommés par l'extension future du parc intercommunal des sports (projet qui ne relève pas de l'EPA Sénart). L'îlot agricole actuel aura alors été consommé à 80 % ne laissant qu'une surface inférieure à 10 hectares. Le coût pour l'agricultrice de venir exploiter cet îlot éloigné de son siège d'exploitation deviendrait non justifié. De plus,

l'exploitation a déjà perdu environ 30 hectares ces dernières années liés aux aménagements successifs sur Saint-Pierre-du-Perry. À terme, le maintien de l'activité de la SCEA Ferrien sur la commune est remis en question.

Concernant l'EARL Blandy, la ferme du Fresne est aussi directement impactée par un projet d'aménagement contigu à celui de la ZAC de Villeray : la ZAC de la Clé de Saint Pierre (projet de l'EPA Sénart). Ce projet prévoit, sur une superficie de 58 hectares initialement à vocation agricole, la création de 1 500 logements dont 90 % d'habitats collectifs, l'implantation d'un groupe scolaire (qui bénéficiera aussi à la ZAC de Villeray) et d'un tissu de PME-PMI pour l'équivalent de 750 à 1 000 emplois. La phase de construction des logements est en train d'être achevée, celle du groupe scolaire et du parc d'activités est en cours et coïnciderait temporellement avec les phases de travaux de la ZAC de Villeray. La première phase de réalisation de la ZAC de la Clé de Saint Pierre a fait perdre environ 40 hectares en fermage à la ferme du Fresne et une douzaine d'hectares supplémentaires seront consommés par la réalisation de la seconde phase. Ainsi, les deux projets cumulés soustrairont prochainement une quinzaine d'hectares à l'exploitation (soit approximativement 17 % de la SAU de la ferme du Fresne). Notons que ces deux projets soustraient les îlots les plus proches du siège d'exploitation.

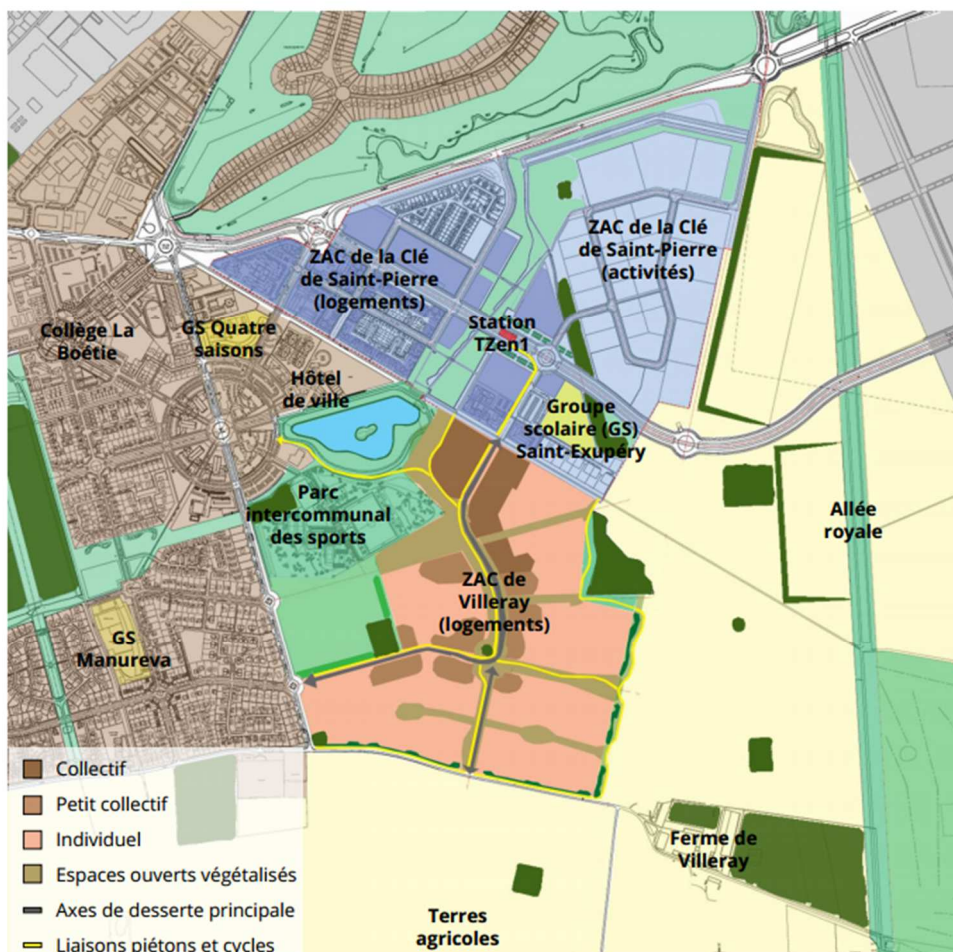
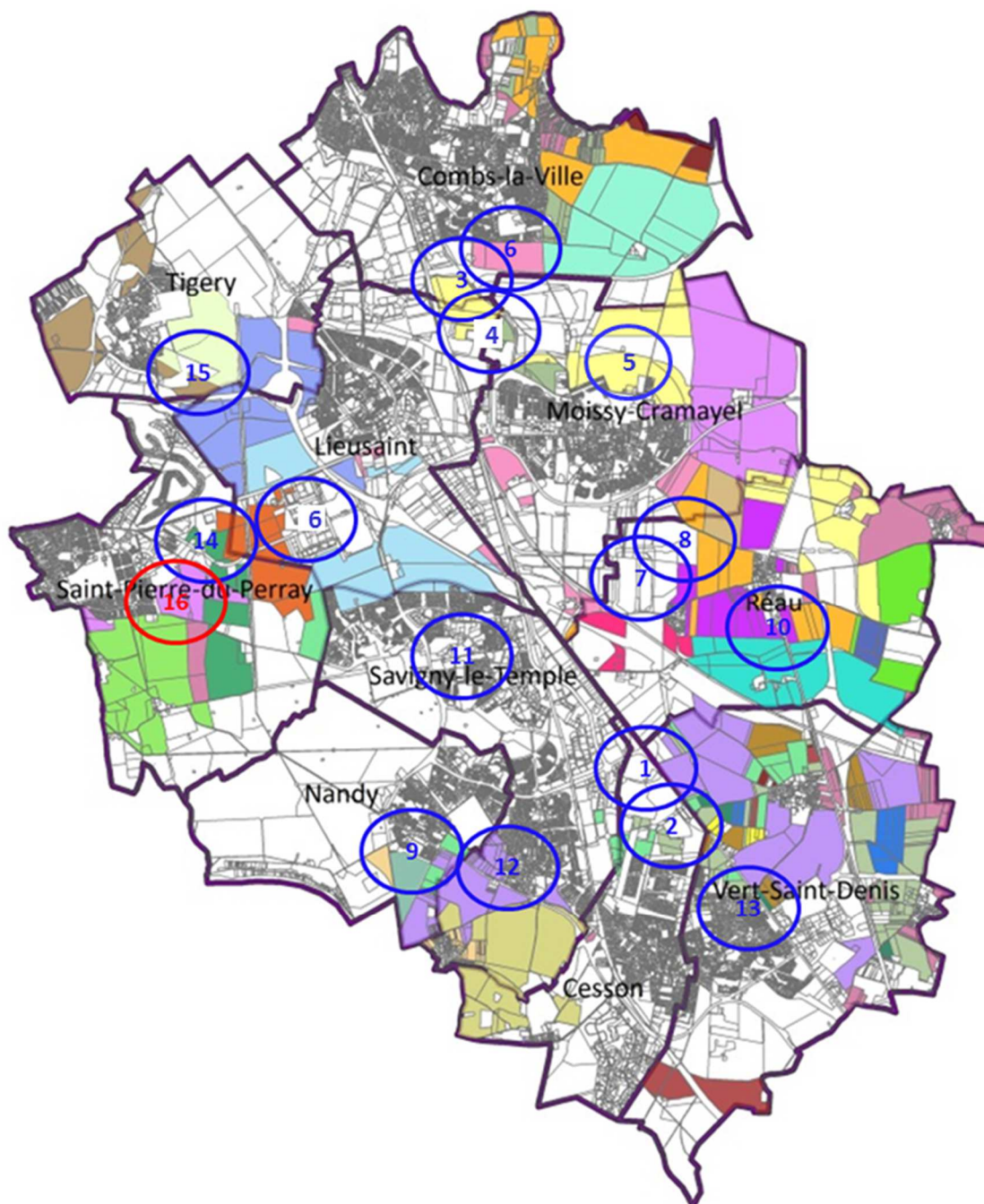


Figure 10 : Schéma d'aménagement des ZAC de Villeray et de la Clé de Saint-Pierre (source : EPA Sénart)

✓ Impacts cumulés sur les autres exploitations des 10 communes de l'OIN

Le projet de la ZAC de Villeray ne constitue pas une opération d'aménagement isolée. Il s'insère dans le cadre d'un ensemble (une quinzaine) d'aménagements portés par l'EPA Sénart et réfléchi à l'échelle de l'OIN dans le plan stratégique quinquennal.

L'impact cumulé est analysé sur la période 2017-2021 du plan stratégique en vigueur. Quinze projets autres que la ZAC de Villeray sont pris en compte. Précisons que le plan stratégique, bien que défini sur un cycle quinquennal, porte une vue prospective dont la réalisation tend à s'étaler dans le temps.



Carte 8 : Localisation des projets participant au cumul des impacts sur l'économie agricole du territoire

Les aplats de couleurs correspondent aux parcelles des exploitants agricoles du territoire (avril 2018).

Opération	Commune(s)	Présentation	Emprise totale à terme (ha)	Estimation de la surface agricole programmée comme à consommer d'aujourd'hui à échéance du plan (ha)	Année de début d'opération
1 - ZAC Bois des Saints Pères (Bois Sénart)	Cesson	Accueil de PME dans la partie sud du centre commercial Bois Sénart	70	2	1990
2 - ZAC Plaine du Moulin à Vent (Bois Sénart)	Cesson	Quartier de logement	140	3	2004
3 - ZAC des Portes de Sénart (Écopôle)	Combs-la-Ville	Aménagement d'un parc d'activité faisant partie intégrante de l'Éco-pôle de Sénart	67	7	2009
4 - ZAC des Charmes (Écopôle)	Combs-la-Ville-Lieusaint et Moissy-Cramayel	Implantation d'activités diversifiées pour un potentiel d'accueil de 5 000 à 6 000 emplois à terme au sein de l'Éco-pôle de Sénart	113	7	2009
5 - ZAC de Chanteloup	Moissy-Cramayel	Création d'une zone d'aménagement destinée à l'accueil de 2 400 logements, d'équipements et services d'accompagnement au nord de la commune en marge de l'Éco-pôle de Sénart	77	16	2012
6 - Carré de Sénart	Lieusaint et Saint-Pierre-du-Perray	Centre de commerces et de loisirs accueillant 14,7 millions de visiteurs à l'année comprenant 205 boutiques, 30 restaurants et d'un multiplexe cinéma	231	1	1996
7 - ZAC du Parc d'Activité de l'A5	Moissy-Cramayel et Réau	Aménagement d'un espace dédié à l'implantation d'entrepôts de logistique, d'activités industrielles, de services et de bureaux pour l'équivalent de 2 600 emplois attendus à terme	190	90	2008
8 - Liaison A5a-RD57-A5b	Moissy-Cramayel et Réau	Création d'éléments de voiries reliant l'A5a, la RD57 et l'A5b afin d'assurer la desserte du nouveau parc de l'A5 et fluidifier le trafic de la zone	24	24	2018
9 - ZAC dite de Nandy-Sud	Nandy	Nouveau quartier de Nandy-la-Forêt comprenant 400 logements (pour la plupart déjà livrés) ainsi que des commerces et services de proximité	20	6	2012
10 - ZAC des Prés Neufs	Réau	Aménagement d'un parc de logement en continuité du centre-bourg comprenant 735 logements devant accueillir 2 000 nouveaux habitants	12	5	2019
11 - Haiettes	Savigny-le-Temple	Secteur résiduel de la ZAC de la Grange du Bois - Accueil de PME	4	2	1974
12 - Clos Favière	Savigny-le-Temple	Projet immobilier de renouvellement urbain dans le vieux bourg accueillant 30 logements dont 15 en accession, 10 sociaux et 4 ou 5 participatifs	1	1	2015
13 - ZAC Balory	Vert-Saint-Denis	Aménagement de 470 logements, d'un stade intercommunal, d'un groupe scolaire, d'un parc naturel et paysager et d'une zone d'activité	31	16	2013
14 - ZAC de la Clé de Saint Pierre	Saint-Pierre-du-Perray	Aménagement de 1 500 logements dont 90 % d'habitats collectifs, d'un groupe scolaire et d'un tissu de PME-PMI pour l'équivalent de 750 à 1 000 emplois	58	11	2012
15 - ZAC du Plessis-Saucourt	Tigery	Opération mixte comprenant 600 nouveaux logements, des commerces (supermarché, banque, laverie, boulangerie, ...) et de l'activité (type industriel et logistique)	57	38	2013
16 - ZAC de Villeray	Saint-Pierre-du-Perray	Aménagement d'un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle (1 270 logements) au sud-est de la commune	36	15	2019
TOTAL			1121	244	

Tableau 11 : Présentation des projets participant au cumul des impacts sur l'économie agricole du territoire (EPA Sénart)

Ce sont donc 244 hectares de terres agricoles qui devraient être consommés sur le territoire de l'OIN à l'échéance 2021 (soit 70 à 75 hectares par an) par les différents projets programmés. Ainsi, comparativement aux 115 hectares consommés entre 2008 et 2012 (selon l'IAU), le rythme de disparition des terres agricoles ne ralentit pas.

Le projet stratégique de l'EPA Sénart prévoit un développement raisonné de l'urbanisation en préservant de grands espaces agricoles et naturels qualitatifs.

Néanmoins, plusieurs conséquences imputables à la multiplication des projets d'aménagement sur le territoire de l'OIN de Sénart confirment la présence d'impacts cumulés :

- ✓ Accroissement de la pression foncière. Déjà importante en Ile-de-France, elle pourrait peser, à terme, sur la viabilité des exploitations actuelles (pour la plupart déjà amputées dans la dernière décennie) et sur l'installation de nouveaux agriculteurs ;
- ✓ Accroissement des difficultés de circulation pour les engins agricoles et pour les véhicules des filières amont et aval. Certains agriculteurs ont dû, par exemple, investir dans des engins de manutention spécifique comme des transbordeurs pour charger directement les camions en céréales et limiter ainsi les circulations ;
- ✓ Accroissement des difficultés économiques pour les entreprises amont et aval. À titre d'exemple, le groupe Soufflet considère que la perte régulière de terres sans compensation foncière pourrait se traduire, à terme, par la fermeture partielle de sites de collecte et des pertes d'emploi indirect ;
- ✓ Accroissement des incivilités et des nuisances. Les agriculteurs auditionnés constatent la multiplication de dépôts sauvages, de dégradations diverses (traversées des champs par des engins motorisés, ...) et de nuisances sonores et visuelles.

Pour une même surface, certains facteurs renforceraient les impacts s'ils étaient confirmés :

- ✓ L'incertitude sur la date de cessation de l'activité agricole : la production annuelle par l'EPA Sénart d'un plan de développement quinquennal répond en partie à cette difficulté ;
- ✓ La préservation des accès et abords des exploitations en circuits courts et/ou avec une activité d'accueil à la ferme : si ces aspects ne sont pas préservés, les exploitations seront impactées par leur voisinage d'opérations d'aménagement ;
- ✓ Le processus de concertation et de dialogue : ce processus a été renouvelé dans le cadre du plan stratégique. Il permet aux exploitants d'accéder à une information précise, à l'échelle de la parcelle, et au calendrier prévisionnel à jour.

4. MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET

Rappel art.D112-1-19 du Code Rural

« L'étude préalable comprend :

4° - Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfiques, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront ensuite résulter des procédures d'aménagement foncier. »

Note : L'étude préalable agricole a été réalisée postérieurement à l'étude d'impact environnementale finalisée, elle, en octobre 2017.

4.1. Mesures d'évitement : localisation du projet

Premièrement, le projet est justifié par les différentes dispositions d'urbanisme et d'aménagement des documents locaux et supra-communaux. La commune de Saint-Pierre-du-Perray, en appartenant, au territoire de l'OIN Sénart est concernée par le Contrat de Développement Territorial (CDT) éponyme qui vise notamment à la construction de 15 000 nouveaux logements à l'horizon 2025 / 2027. Le secteur étant renseigné en urbanisation préférentielle au SDRIF 2030, il se doit d'accueillir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et participer ainsi à l'effort régional pour pourvoir aux besoins des franciliens. L'espace concerné par la ZAC a été identifié, à l'échelle régionale, comme un secteur offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité à forte densité. **Ainsi, la consommation d'espaces agricoles induite par l'opération a été réfléchi, mesurée et actée dans le cadre d'une stratégie globale. Cela permet, par la même, d'éviter une urbanisation éparse et non-maîtrisée du territoire préservant ainsi les espaces naturels et agricoles à une échelle plus large.**

Deuxièmement, l'espace dédié à la future ZAC présente plusieurs « avantages » pour une opération d'aménagement. **L'emprise ainsi délimitée permet de préserver la mare centrale et sa zone humide associée, elle permet également de préserver les boisements situés à proximité immédiate du site. Aucune incidence sur les espaces naturels protégés n'est à signaler.** Elle n'intercepte aucune servitude d'utilité publique et la greffe urbaine est cohérente avec les zones en cours de réalisation au nord de la Clé de Saint-Pierre.

Le SRCE d'Ile-de-France cartographie l'emprise de la ZAC comme une mosaïque agricole et un secteur de concentration de mares et de mouillères d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. De plus, un corridor arboré à restaurer passe en partie ouest de l'emprise de la ZAC avec un point de fragilité à traiter



Figure 11 : L'OIN de Sénart dans le Plan Vert Régional de 1995

à son extrémité nord, celui-ci étant censé relier la forêt régionale de Rougeau à la forêt domaniale de Sénart dans un axe nord-sud en pas japonais grâce à de petits boisements épars. Celui-ci apparaît également dans le Plan Vert Régional de 1995. **En cela, la préservation des éléments boisés permet au projet d'avoir un impact nul sur celui-ci. La création d'un nouveau bosquet et d'alignements d'arbres en lisière EST de la ZAC contribue, de plus, à recouvrir la fonctionnalité de ce corridor.**



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORAIREMENT
<p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contact urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
<ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Figure 12 : Carte des objectifs du SRCE d'Ile-de-France

4.2. Mesures de réduction : partis-pris d'aménagement

En premier lieu, l'emprise de la ZAC a été réduite d'environ 9 % par rapport aux premiers scénarii. En effet, en avril 2015, il s'agissait, sur une surface de 40 ha, de programmer 1 400 logements et 1 nouveau groupe scolaire. En juin 2015, sur la même superficie, l'idée de la construction d'un groupe scolaire a été écartée au regard de la programmation de celui de la ZAC voisine et la proportion de surfaces cessibles pour le logement individuel est passée de 2/3 à 3/4 en réponse à l'objectif d'équilibrer l'offre au niveau de la commune (le nouveau parc de logements de la ZAC voisine étant à 90 % collectif). Le scénario final d'octobre 2015 permet une plus grande compacité pour gagner 3,7 ha d'emprise permettant ainsi une réduction de la consommation agricole.

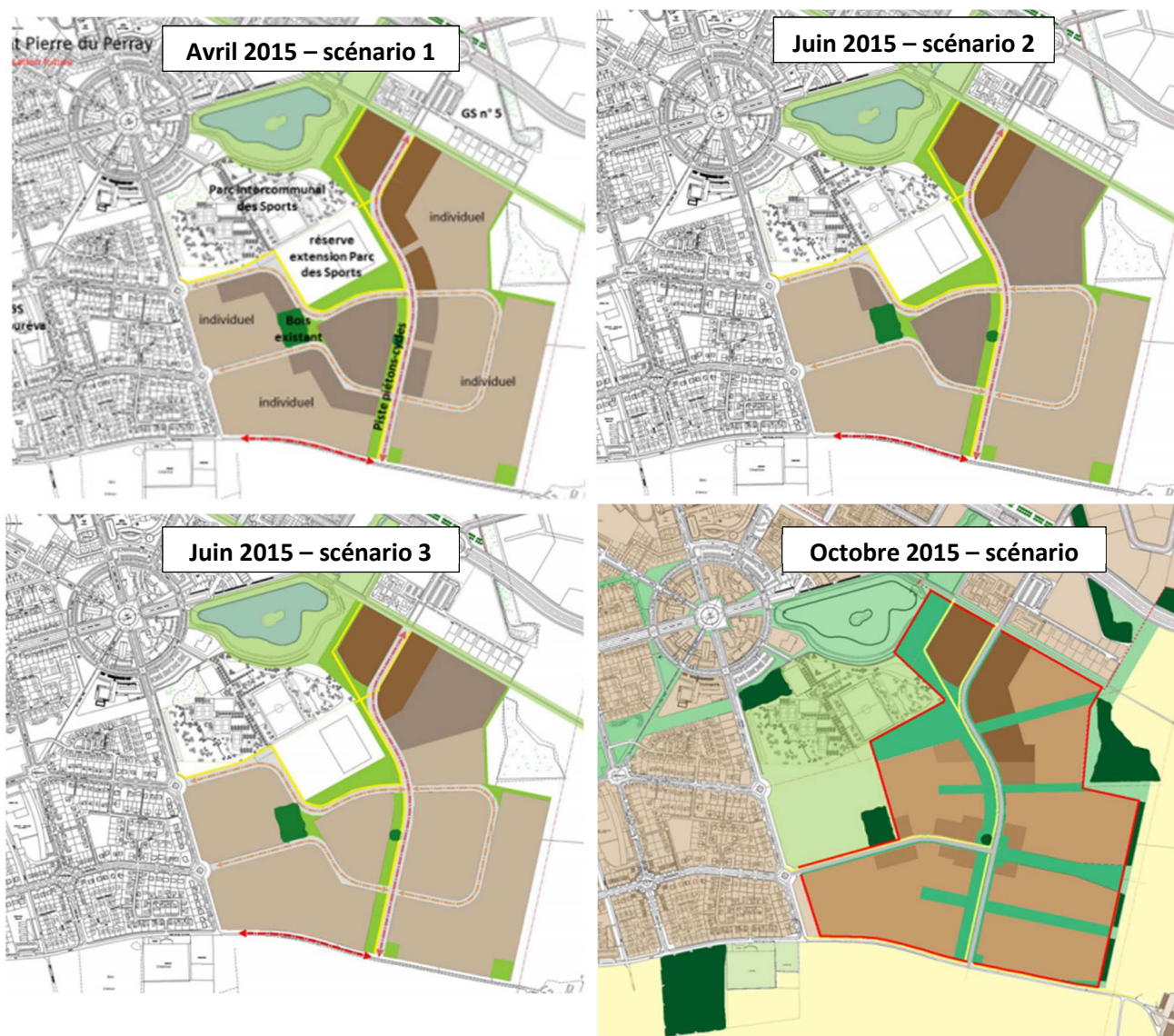


Figure 13 : Esquisses des principales solutions de substitution examinées (source : EIE, Trans-Faire, 2017, page 241-245, pièce C.4-1)

En second lieu, un phasage des opérations a été réfléchi pour permettre un repli progressif de l'activité agricole dans l'emprise du projet sur une douzaine d'années et un maintien de la fonctionnalité des

terrains agricoles alentours. En effet, les phases 1 et 2 n'affectent aucunement les accès aux parcelles agricoles et, pour palier à la suppression de l'accès par la route du golf de Villeray en phase 3 et 4, la mutualisation d'une voie de chantier aux engins agricoles accrochée sur le boulevard Jullien est prévue. Cette mesure de réduction sera mise en œuvre au cours du développement du projet.



Schéma indicatif du phasage et des accès agricoles Phase 1



Schéma indicatif du phasage et des accès agricoles Phase 3



Schéma indicatif du phasage et des accès agricoles Phase 2



Schéma indicatif du phasage et des accès agricoles Phase 4

Figure 14 : Phasage et prise en compte des accès agricoles en phase chantier (source : EIE, Trans-Faire, 2017, page 174, pièce C.4-1)

5. TRADUCTION FINANCIERE DES IMPACTS ET MONTANT DE LA COMPENSATION

En plus des différentes indemnités individuelles versées aux exploitants agricoles lors des acquisitions foncières depuis le début des années 1990, le nouveau dispositif demande à compenser de manière collective la perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole du territoire.

5.1. Calcul du montant du préjudice

5.1.1. Valeur indicative à partir du cadre méthodologique francilien

En Ile-de-France, le service de la DRIAAF en charge de la statistique a estimé à 17 685 € la valeur indicative plafond des pertes économiques pour le territoire engendrées par la consommation d'un hectare de terres agricoles franciliennes en grandes cultures.

Le projet de création de la ZAC de Villeray occasionne une perte définitive de **36.72 hectares** de terres agricoles. En appliquant cette formule, le montant du préjudice s'élève à **650 000 €**.

5.1.2. Déductions à prendre en considération

La présente étude s'inscrit pleinement dans le cadre méthodologique francilien d'août 2017 et accrédite le mode de calcul de l'évaluation de la valeur ajoutée pour les filières amont et aval d'un hectare de grandes cultures franciliennes proposé à titre expérimental.

Nous proposons toutefois de prendre en compte des facteurs de réduction permettant de coller au plus près de la réalité de l'opération.

En préambule, il est à rappeler que depuis les années 1990, ces terrains ont été **mis à disposition des agriculteurs à prix préférentiel via des conventions d'occupation précaire**.

Cette mise à disposition a permis l'exploitation temporaire de biens dont la destination agricole avait vocation à être modifiée, comme notifié dans les documents de mise à disposition et connu des contractants. Ainsi, au lieu de geler l'usage des surfaces concernées, celles-ci ont été valorisées et ont, de fait, **participées à l'économie agricole du territoire** depuis leurs acquisitions par l'État (décembre 1991).

En effet, si les surfaces avaient été laissées en l'état, le projet d'aménagement n'aurait pas été concerné par l'application du décret n°2016-1190, et par conséquent par la mise en place d'une compensation agricole collective, puisqu'il est nécessaire pour cela que les terrains aient été le support d'une activité agricole sous 3 ans en zone à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.

Il en découle les 2 facteurs de réduction suivants :

- ✓ **La contribution à l'économie agricole du territoire liée à la mise en culture des terres** prochainement aménagées depuis leur acquisition par l'Etat jusqu'à ce jour (soit 28 ans) pourrait être estimée, selon la méthode de calcul régionale, à près de 1 350 000 euros (1 310 €/ha/an x 28 ans x 36,72 ha). À minima, **la contribution de ces 3 dernières années** sans lesquelles le présent projet n'aurait pas été soumis au décret de compensation agricole collective s'élève à 145 000 € (1 310 €/ha/an x 3 ans x 36,72 ha)

- ✓ Par ailleurs, le gain acquis par les agriculteurs via une mise à disposition par convention d'occupation précaire (loyer de 65 €/ha/an en 2019 – valeur max) et non un bail rural classique (loyer 90 €/ha/an en Essonne pour la location de terres labourables de bonne qualité sans bâtiment d'exploitation sur 9 ans – valeur min) a pu être reporté sur des investissements agricoles participant de fait à l'économie agricole du territoire. Sur les 28 ans de valorisation agricole, ce gain peut être estimé à 25 500 € (90€/ha/an – 65€/ha/an x 36,72 ha x 28 ans)

Il apparait de fait opportun de prendre en compte ces facteurs de déduction pour définir le montant du préjudice à compenser estimé dans le cadre méthodologique régional.

5.2. Affectation du montant de la compensation

5.2.1. Ratio d'investissement (ou effet levier)

La notion de ratio d'investissement est actuellement absente du cadre méthodologique francilien.

Pourtant, elle se retrouve dans l'ensemble des cadres méthodologiques de France (Cf. tableau suivant). Le principe est le suivant : le montant de compensation, quand il est employé au financement d'un projet agricole collectif, correspond en réalité à un investissement, au sens économique du terme. De fait, comme tout investissement, à partir d'une certaine durée, le retour sur investissement dépasse l'investissement initial : un euro investi dans un projet agricole collectif rapporte, à terme, plus d'un euro pour l'économie agricole du territoire.

Tableau 12 : Benchmark de ratios d'investissement dans des études de compensation agricole collective

Projet	Commanditaire	Réalisation	Date	Ratio d'investissement
Autoroute Toulouse-Castres de Verfeuil à Castres	DREAL Occitanie	Chambre d'agriculture du Tarn et de Haute-Garonne	10/17	1 / 5,32
Zone d'activité SaôneOr	Communauté d'agglomération le Grand Chalons	Chambre d'agriculture de Saône-et-Loire	12/17	1 / 5,60
Élargissement à 2 x 3 voies de l'A10 entre Veigné et Poitiers	Cofiroute	Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire	10/17	1 / 4
Contournement des sites industriels de Donges	SNCF Réseau	SNCF Réseau	05/17	1 / 4
ZAC Le Solan	SARL Rambier Aménagement	Chambre d'agriculture de l'Hérault	05/18	1 / 6,24

Concernant la valeur à attribuer au ratio d'investissement, les recommandations des méthodologies analysées divergent assez largement. La plupart fixe une valeur en utilisant les données du Réseau d'information comptable agricole (RICA) relative à la production agricole indépendamment de l'utilisation effective du montant de compensation ; par exemple, dans le Gard, le ratio d'1 € investi pour 6,6 € généré est à appliquer unilatéralement. D'autres souhaitent que le ratio d'investissement soit calculé à partir des *business plan* des projets de compensation retenus et invitent donc à faire du cas par cas (département du Cher ou département de l'Ain).

5.2.2. Approche d'une valorisation de ratios applicables au territoire

Le document cadre de la DRIAAF recommande que les mesures compensatoires collectives à envisager soient recherchées en priorité à proximité du projet, soient en adéquation avec les impacts subis (proportionnalité), et soient concertées avec les acteurs locaux du monde agricole.

L'EPA Sénart s'est investi dans la recherche et la caractérisation des projets collectifs agricoles émergents à l'échelle de l'OIN, en ayant établi notamment des prises de contact avancées avec deux porteurs de projets (Cf. partie 6).

Idéalement, pour cette voie de compensation, le ratio d'investissement serait à calculer à partir des informations économiques présentes dans le *business plan* des porteurs de projets.

Toutefois, selon le niveau de maturité du projet, il peut être prématuré de calculer un ratio d'investissement à partir d'informations non-consolidées. Les porteurs de projet se montrent néanmoins réticents à partager des informations économiques qui peuvent être publiées.

Une approche par ratios d'investissement indicatifs est à privilégier.

Le calcul s'inspirera de la méthode éprouvée en région, basée sur les données RICA

La consultation en ligne du RICA, réseau d'information comptable agricole qui recense et agglomère chaque année les données économiques moyennes des exploitations agricoles à une échelle régionale, informe sur l'effet de levier moyen via le calcul économique suivant :

$$\frac{\text{Production de l'exercice} - (\text{Subventions d'exploitations} + \text{Subventions d'investissement})}{\text{Investissement total (achat - cession)}}$$

NB : Ce calcul doit se faire en fonction de l'orientation technico-économique (céréales, légumes, viticulture, ...) et de la classe économique (petite, moyenne, grande exploitation) des exploitations accompagnées.

Pour indication, sur l'ensemble des moyennes et grandes exploitations toutes orientations technico-économiques confondues, **le ratio d'investissement en production agricole en Ile-de-France en 2017 est de 4,4**, c'est-à-dire que pour dégager un chiffre d'affaire d'1€, une exploitation francilienne doit en moyenne investir 23 centimes d'€.

Si le projet soutenu est un projet d'investissement en transformation et/ou en commercialisation agricole, cette approche pourra utilement être complétée par des informations spécifiques liées à la filière concernée.

Il existe parfois des études de filières réalisées par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation publiées sur Agreste ou par France Agrimer dans lesquelles il est possible de trouver des informations économiques de type valeur ajoutée ou décomposition du prix de vente qui peuvent être autant d'indices utiles à l'élaboration d'un ratio d'investissement indicatif.

5.2.3. Modalités d'allocation du montant de la compensation

L'étude préalable à la compensation agricole, permet de définir le montant du préjudice et les déductions à appliquer.

La nature du projet à financer et le ratio à appliquer, permettent d'établir les sommes à affecter à chaque projet.

Plusieurs modes de financement sont ensuite envisageables afin de soutenir les projets.

✓ Un fonds de compensation régional (Agri-Développement)

Le document cadre de la DRIAAF prévoit qu'une participation financière au fond régional de compensation agricole collective de l'AADI (Association Agri-Développement Ile-de-France) est envisageable si et seulement si des compensations sur le territoire même du projet ne peuvent être proposées.

À l'heure actuelle, la somme à abonder dans ce fonds et donc par définition le montant à compenser, doit correspondre au montant du préjudice subi. Or, **il semble toutefois largement défendable que la somme à abonder puisse intégrer plutôt le principe du ratio d'investissement visé plus haut.** Le fond à effectivement vocation à financer des investissements matériels et immatériels visant à recréer la valeur économique perdue.

✓ Un fonds de compensation en propre (Fonds Sénart)

L'EPA-Sénart privilégie des compensations directes sur le territoire de l'OIN et souhaite créer son propre fonds.

L'abondement d'un fonds en propre permet de gérer :

- la mutualisation des sommes dues au titre du décret sur les différents projets d'aménagement pour lesquels l'EPA Sénart assure la maîtrise d'ouvrage
- le financement de projets ciblés, notamment vers une économie réursive sur le territoire, incluant y compris des projets en gestation ou dans l'attente de la formalisation/contractualisation de partenariats EPA Sénart – porteurs de projets.

Techniquement, il s'agira de comptabiliser les sommes définies au titre du préjudice calculé, et de les affecter au fil de leur réalisation, aux projets retenus.

Cette comptabilisation pourra à tout moment être présentée à l'autorité administrative, pour répondre aux obligations de suivi imposées par le décret.

Dans le cas où aucun financement direct ne pourrait aboutir, l'abondement, *in fine*, au fonds régional reste possible.

5.2.4. Récapitulatif

Tableau 13 : Ratios d'investissement en fonction des modes d'affectation du montant du préjudice

Mode d'affectation du montant du préjudice		Ratio d'investissement (ou effet levier)
Financement direct de projets collectifs territoriaux (Fond en propre Sénart)	Projet de production agricole	A partir des données RICA sur les OTEX et CDEX correspondant Le cas échéant, à partir du <i>business plan</i> du porteur de projet.
	Projet de transformation / commercialisation agricole	Utilisation d'un ratio identique à celui du cas de projet de production agricole, sauf disponibilité d'information plus ciblées.
Participation financière au fonds régional (Agri-Développement)		Actuellement aucun, mais discutable

6. ACTIONS DE COMPENSATIONS AGRICOLES COLLECTIVES ENVISAGEES

Rappel art.D112-1-19 du Code Rural

« L'étude préalable comprend :

5° -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. »

6.1. Recensement et caractérisation des projets agricoles collectifs

Les entretiens et les enquêtes réalisés auprès des acteurs locaux ainsi que les démarches de fonds entreprises par l'EPA-Sénart ont permis de recenser plusieurs projets susceptibles d'être soutenus dans le cadre de la présente démarche de compensation.

Le projet d'unité de transformation de légumes bio développé par COOP BIO sur Combs-la-Ville, nous semble le plus abouti à ce jour.

6.1.1. Unité de transformation de légumes

(Contact : Directrice générale Mme. Nathalie ZANATO)

- Présentation de la structure et du projet

Un ensemble de producteurs se sont regroupés, d'abord sous forme associative en 2011 ensuite sous forme coopérative à partir de 2014, dans l'objectif de valoriser la transformation et la distribution des productions agricoles biologiques franciliennes. La structure regroupe à l'heure actuelle 57 coopérateurs dont 2 exploitent sur l'OIN Sénart.

Les débouchés sont d'une part la restauration collective (scolaire essentiellement) via l'approvisionnement des cuisines centrales des collectivités et d'autre part les 2 réseaux de magasins bios BioCoop et Naturalia. Les cuisines centrales sont demandeuses de légumes de gamme 1 (la cagette directement issue des champs), de gamme 4 (crus mais prêts à l'emploi) et de gamme 5 (déjà cuits). Pour satisfaire à ces besoins, la création d'une unité de transformation de légumes de 4^{ème} et 5^{ème} gamme s'est fait ressentir.

- Informations économiques

Le contexte général de tension foncière sur la région Ile-de-France conduit à un déplacement des filières de valorisation des productions agricoles hors région. Cet élan prive la profession agricole de débouchés locaux participant ainsi d'une déstructuration de l'économie agricole.

L'EPA Sénart, en tant qu'aménageur, agissant notamment pour le développement d'activités économiques sur son territoire, avec une éthique de développement durable, manifeste un intérêt particulier pour l'implantation de projets aval des filières agricoles.

Dans ce contexte et afin d'attirer et de concrétiser le projet de la COOP Bio sur Sénart, l'EPA a vendu à la SCIC un terrain de 10 150 m² pour une surface de plancher de 5 000 m² au sein de l'Éco-pôle au prix décoté de 40 €/m² HT au lieu de 70 €/m² HT (prix minimal constaté sur cette ZAC). En cela, **cette cession foncière en dessous du prix marché représente une aide financière directe en faveur de l'économie agricole du territoire chiffrée à 300 000 €.**

Le permis de construire a été déposé fin 2018 pour une légumerie de 1 300 m² et les travaux de construction ont commencé en janvier 2019. Le bâtiment est opérationnel depuis novembre 2019. L'investissement global s'élève à 2,5 millions d'euros (achat du terrain, AMO, construction du bâtiment, process, ...). Les financements sont assurés à 35 % par l'Agence de l'Eau et à 65 % par emprunt bancaire.

La durée pour atteindre le rythme de croisière de fonctionnement aux capacités maximales (2 700 à 3 000 tonnes de légumes transformés par an) est estimée à 5 ans.

- Pertinence

Ce projet nous semble répondre adéquatement à la philosophie de l'outil compensation agricole collective, et ce pour différentes raisons.

Il s'agit d'un projet implanté localement sur le territoire de l'OIN Sénart à un stade de développement déjà bien avancé. Ces éléments apportent l'assurance que **les retombées de l'investissement compensatoire seront effectifs et ciblés pour l'économie agricole locale.**

Il est **l'expression d'une réelle demande sociétale autour de l'agriculture biologique et des circuits courts**. L'enjeu est bien de satisfaire à la demande des cantines scolaires en matière de légumes et fruits bio locaux. Il permet de répondre au faible nombre d'outils de transformation sur le territoire et de faire perdurer le sens de l'histoire entre l'agriculture biologique et la grande couronne francilienne.

Il consolide l'économie agricole locale en garantissant les volumes de production aux coopérateurs et en fixant les prix en concertation avec les producteurs. La dynamique actuelle est à une dizaine de nouveaux coopérateurs par an. Potentiellement, d'autres agriculteurs exploitants de l'OIN pourraient bientôt faire partis de l'aventure.

En cela le projet participe d'une dynamique vertueuse plus globale qui fait que plus les débouchés locaux seront développés plus l'agriculture locale trouvera la possibilité d'orienter son modèle économique vers des schémas de production responsables.

- Compensation agricole

Le soutien financier à ce projet permet indirectement un investissement dans un outil d'intérêt collectif pour la filière agricole.

S'agissant d'un investissement dans un outil générant une valeur ajoutée, on utilisera le ratio d'investissement tel que défini plus haut de 4,4.

Cet investissement induit la valorisation d'une compensation agricole collective de :

$$300\,000\ \text{€} \times 4.4 = 1\,320\,000\ \text{€}$$

6.1.2. Autres projets éligibles à la compensation agricole

Deux autres projets susceptibles d'être portés au titre de la compensation agricole ont retenu notre attention. Ces projets pourront être évalués plus avant en tant que de besoin.

Les deux projets sont porteurs de schémas de réflexions plus larges, visant le développement de synergies à créer entre les actions de l'Aménageur (développement économique) et le déploiement de filières agricoles novatrices.

Ces projets sont présentés à titre informatif, pour illustrer la démarche globale portée par l'EPA-Sénart et anticiper l'intérêt à investiguer ces axes de développement pour le profit de l'économie agricole et une valorisation éventuelle au titre des compensations agricoles.

✓ **Unité de méthanisation SAS Sénart Bio Énergies porté par deux agriculteurs (contact : Agriculteur M. Emmanuel FERRIEN)**

Il s'agit d'un projet porté par un agriculteur de la commune de Réau en association avec un agriculteur extérieur à l'OIN Sénart. Le projet concerne la création d'une unité de méthanisation qui pourra profiter à la filière bio locale : récupération du digestat du méthaniseur pour épandage d'un côté et réception par l'unité des inter-cultures de couverture de l'autre côté. Le projet s'inscrirait par ailleurs dans une dynamique économique vertueuse de participation au développement de la filière en bio gaz.

✓ **Réflexions autour de la filière chanvre et l'agroforesterie**

Il s'agit d'investiguer et de soutenir le développement d'une filière de construction de matériaux biosourcés à l'échelle du territoire. Les premières approches montrent un fort potentiel pour le marché de la laine et des briques de chanvre. Ces matériaux nécessitent une matière première qui peut être avantageusement produite sur les terres agricoles du secteur en remplacement des cultures intensives traditionnelles – et sans intrants. Les matériaux ont par ailleurs des vertus isolantes appréciées pour la construction et commencent à entrer dans les processus de fabrication automobile (mélangés à des fibres plastiques). L'intérêt porte sur une synergie entre renouvellement des pratiques et filières agricoles, implantation d'activités industrielles locales, favorisation de débouchés courts, promotion de matériaux durables pour la construction. L'intervention de l'EPA-Sénart s'envisage à plusieurs niveaux : étude de marché, aide à l'installation d'unités de production locales permettant des débouchés en circuit court pour les agriculteurs...

✓ **Réflexions autour de mesures de financement de réimplantation agricoles périurbaines.**

Au gré des aménagements qu'il conduit, l'EPA Sénart rencontre des situations d'exploitations agricoles durablement établies sur des terres mises à disposition à titre précaire.

Des actions d'aide à la réimplantation pérenne de ces exploitations, accompagnées d'engagements au respect de critères environnementaux durables sont envisagées.

Ces actions viseraient des projets portés par des collectifs organisés en association ou en SCIC et pourraient être présentées au titre d'une action en compensation agricole collective.

La réimplantation d'un verger sur Saint Pierre du Perray est actuellement à l'étude.

6.2. Mise en œuvre de la compensation agricole collective

1] Le projet de création de la ZAC de Villeray engendre des impacts directs et indirects sur l'économie agricole de la région. Le montant du préjudice est calculé par la méthode identifiée par le cadre méthodologique régional. Des déductions sont à prendre en compte qui conduisent à revoir le montant du préjudice d'environ 25 % pour une valorisation finale à hauteur de 479 500 €.

2] Ce préjudice sera couvert par une mesure compensatoire d'un montant brut de 300 000 €, réalisée par l'EPA Sénart en cédant à un prix en dessous du marché le terrain d'installation de l'atelier de transformation de la SCIC Coopérative Bio d'Ile-de-France. L'opération a été qualifiée comme telle dans la promesse synallagmatique de vente et l'acte de cession du terrain. L'application d'un ratio d'investissement de 4,4 valorise la compensation effectuée à 1 320 000 €.

Calcul du préjudice		Montants
1a	Montant du préjudice du projet d'aménagement sur l'économie agricole du territoire calculé par la méthodologie régionale	650 000 €
1b	Déductions	Mise en valeur économique volontaire des terres par l'aménageur pendant les 3 dernières années
		Mise à disposition à des agriculteurs via une convention d'occupation précaire au loyer modéré pendant 28 ans
1c	Montant révisé	479 500 €

Compensations		Montants
2a	Mesure compensatoire réalisée : moins-value sur le prix d'acquisition du terrain d'installation de l'atelier de transformation de la SCIC Coopérative Bio d'Ile-de-France (Montant brut)	300 000 €
2b	Affectation d'un ratio d'investissement (application du ratio d'investissement = 300 000 x 4,4)	1 320 000 €

3] L'EPA-Sénart s'engage à un suivi de l'évolution du développement de la Coopérative Bio Ile de France permettant de tracer la pertinence et la pérennité de l'investissement réalisé. Le suivi est proposé sur 5 années et fera l'objet d'un rapport annuel synthétique auprès du Préfet de l'Essonne.

4] Dans le cadre de ses actions en faveur du développement durable, l'EPA-Sénart poursuit plus globalement une dynamique volontaire visant à favoriser sur son territoire d'intervention, le développement de synergies entre ses actions d'aménageur public et le développement de filières agricoles novatrices. L'anticipation des projets permet de travailler des stratégies de développement construites et d'optimiser l'utilisation du levier financier des compensations agricoles. C'est dans ce but qu'il est proposé l'identification en amont des projets porteurs à la fois de développement économique local et de développement agricole éligibles.



Consultez-nous :

Parc Euromédecine II

39 rue Jean Giroux- 34080 Montpellier France

Tél. : (33) 04 67 04 07 32 - Fax : (33) 04 67 04 09 88

E-mail : tercia@tercia.fr

www.tercia.fr



www.tercia.fr