

## ETUDE AGRICOLE PREALABLE COMPENSATIONS COLLECTIVES AGRICOLES

### CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES « ABLIS-NORD 2 »



- ▶ **Projet concerné :** Zone d'activités « ABLIS-NORD 2 »  
78660 Ablis
- ▶ **Dossier Socotec n° :** 1703EN1D1000023
- ▶ **Référence du rapport :** EN1D1/17/131
- ▶ **Date du rapport :** 16 octobre 2018

*Vous avez fait appel à nos services et nous vous en remercions  
Pour tout complément d'information, votre interlocuteur Socotec est à votre disposition*

- ▶ **Rédacteur du rapport :** Guillaume DUQUESNE / Fanny SIMON

## CONTACTS

---

### **Maître d'Ouvrage**

---

#### **SEBAIL 78**

33, avenue du Maine  
B.P. 27  
75755 Paris Cedex 15

Interlocuteur :

Jean-Marie Nicolai  
Tel : 06 09 18 12 10  
Mail : nicolaijm@jmni-consultant.com

---

### **Bureau de contrôle chargé de l'étude agricole préalable**

---

#### **SOCOTEC**

Parc d'Activités Capstone  
26, rue Robert Witchitz  
94200 Ivry-sur-Seine

Interlocuteur :

Fanny SIMON  
Tel : 06 23 04 49 80  
Mail : fanny.simon@socotec.com

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
1.1. REGLEMENTATION .....	4
1.2. CONTENU DE L'ETUDE PREALABLE .....	5
1.3. PRESENTATION DU PROJET.....	6
<b>2. PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>9</b>
2.1. DESCRIPTION.....	9
2.2. ACCES ET VOIRIES INTERNES .....	9
2.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET CIRCULATIONS DOUCES .....	13
2.4. PHASAGE DES TRAVAUX.....	20
2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	20
<b>3. ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>21</b>
3.1. CONTEXTE AGRICOLE GENERAL .....	21
3.2. SITUATION AGRICOLE DANS LE PERIMETRE DU PROJET .....	22
<b>4. ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....	<b>25</b>
4.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF).....	25
4.2. LE SCOT SUD YVELINES .....	26
4.3. LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	27
<b>5. ESQUISSES DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION EXAMINEES</b> .....	<b>28</b>
5.1. JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION DU PROJET.....	28
5.2. JUSTIFICATION DE LA CONCEPTION DU PROJET .....	28
<b>6. LES EFFETS POTENTIELS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE</b> .....	<b>30</b>
6.1. DESCRIPTION DES IMPACTS DU PROJET .....	30
6.2. LES EFFETS TEMPORAIRES .....	31
6.3. LES EFFETS PERMANENTS DIRECTS OU INDIRECTS .....	31
6.4. EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS .....	32
<b>7. LES MESURES COMPENSATOIRES</b> .....	<b>33</b>
7.1. LES MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES IMPACTS AGRICOLES .....	33
7.2. LES MESURES DE COMPENSATION DES IMPACTS AGRICOLES.....	33

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Réglementation

La réalisation du projet de création de Zone d'Activité est soumise aux directives du Code de l'Environnement concernant les « projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, qui par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact. » (Article L.122-1 du Code de l'Environnement – modifié par l'article 230 de la loi portant engagement national pour l'environnement.

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, annexe I, alinéa 39, le projet de la Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 » est soumis à étude d'impact systématique.

Aussi, conformément au Décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le projet doit faire l'objet d'une étude agricole préalable.

Article D.112-1-18-I : « Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

- « leur emprise est située en tout ou partie
  - ❖ soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet,
  - ❖ soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet,
  - ❖ soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ; »

**Les terrains, objet du présent projet de zone d'activités, sont actuellement utilisés pour la culture céréalière.**

- « la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés. »

**L'emprise du projet « ABLIS-NORD 2 » est de 25 ha, la surface de terres agricoles prélevée pour le projet est de 25,8 ha.**

## **1.2. Contenu de l'étude préalable**

L'étude préalable comporte les éléments prévus à l'article D. 112-1-19 du Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Les grands chapitres (ou paragraphes) de l'étude préalable sont donc les suivants :

- ❖ 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- ❖ 2° Une analyse de l'état initial 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 par l'étude ;
- ❖ 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 ;
- ❖ 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 bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;
- ❖ 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.

### 1.3. Présentation du projet

Le projet de la Zone d'Activité « ABLIS-NORD 2 » d'une superficie de 25 hectares a pour objectif la réalisation d'un parc d'activités économiques regroupant des bâtiments de taille moyenne.

Situé à l'intersection des communes d'Ablis et de Prunay-en-Yvelines, la future zone d'activités sera tournée vers le tertiaire, complétant l'offre déjà apportée par la Zone d'Activités existante « ABLIS-NORD » dont elle sera le prolongement.

Son implantation s'appuie sur des limites physiques et urbaines présentes sur la commune, à savoir l'aquitaine A11, la nationale N10, le Grand Parc forestier des Faures et le ru du Perray.

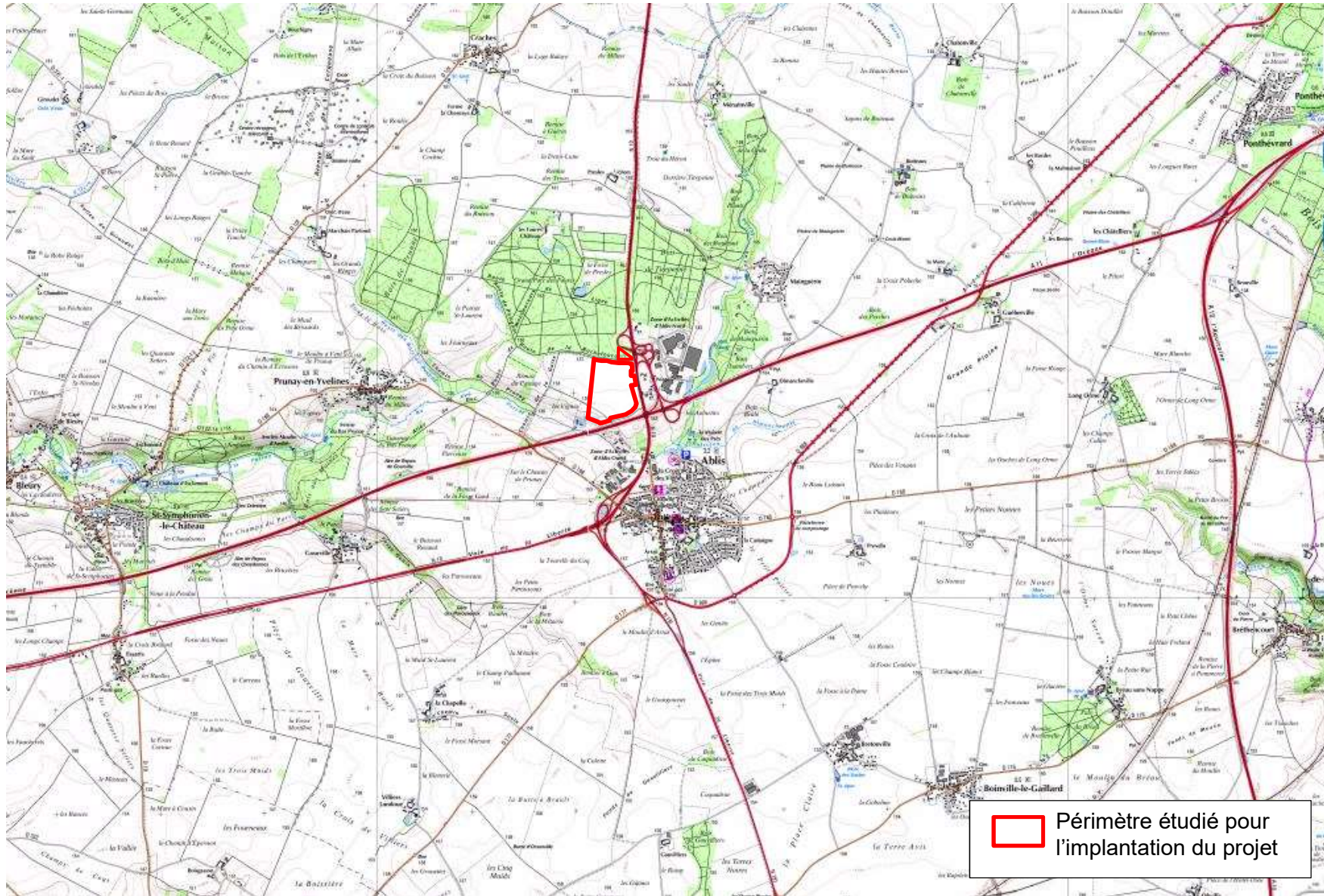
L'aire d'étude de l'étude d'impact englobe, à la fois, les territoires communaux d'Ablis et de Prunay-en-Yvelines, dans le département des Yvelines.

La quasi-totalité des terrains concernés par ce projet est actuellement utilisée pour la culture céréalière et est classée selon le Plan Local d'Urbanisme d'Ablis en zone AU (il s'agit de zones actuellement non équipées ; destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires).

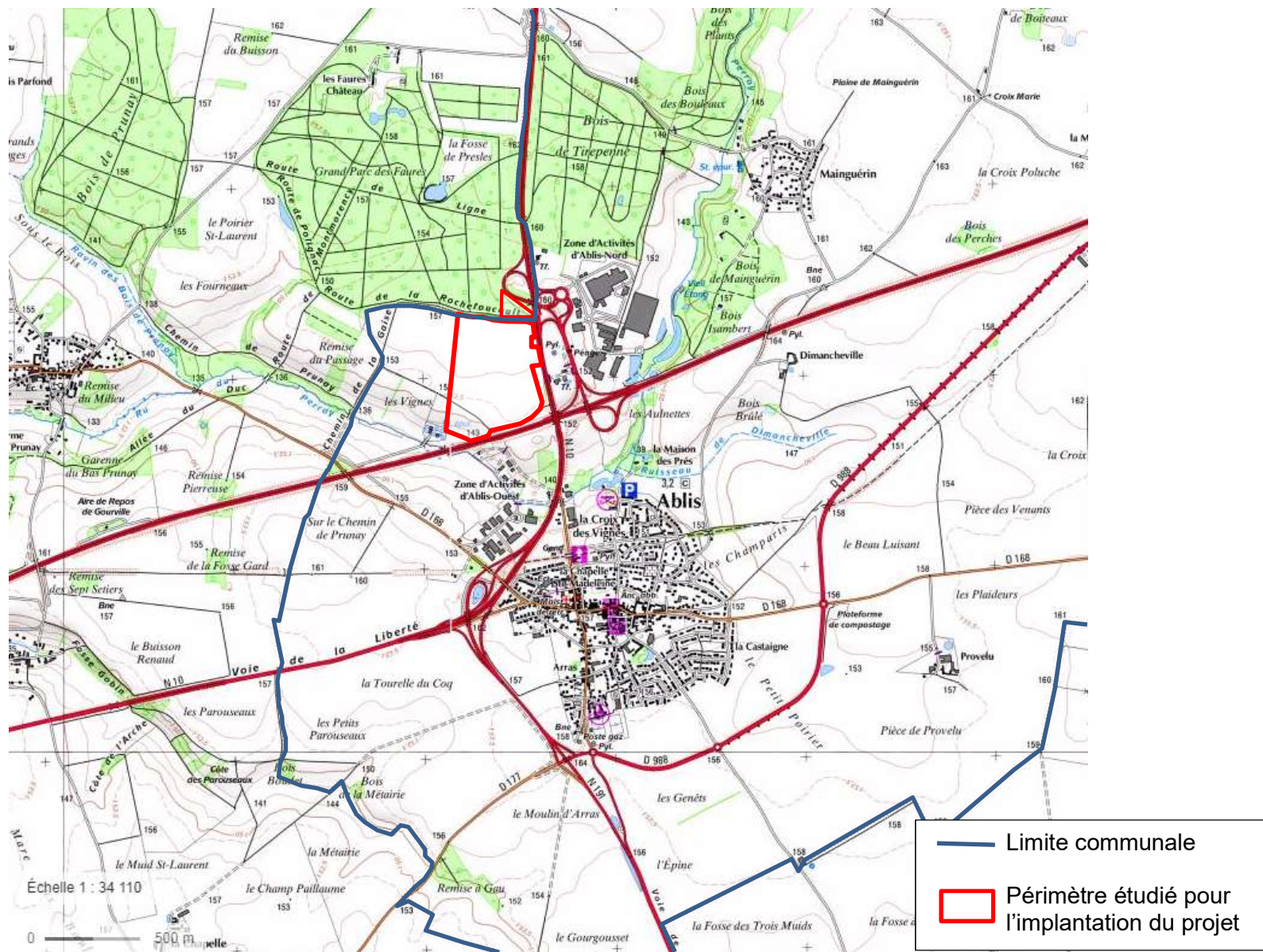
La zone d'étude est particulièrement avantagée par les infrastructures routières qui facilitent son accessibilité (proximité avec l'échangeur de la RN10 et de l'A11).

Cela explique l'intérêt qu'elle suscite, 2 utilisateurs ayant déjà concrétisé un intérêt prononcé pour une surface totale > à 50 000M<sup>2</sup>.











## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1. Description

La Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 » sera ouverte aux activités de services et de commerces associés.

La Zone d'Activités profite d'une situation privilégiée, desservie directement par la RN 10 à l'Est et par la A 11 au Sud. L'autoroute A 10/E5 est à quelques minutes, sans traverser d'agglomération.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Une superficie de 25 ha dont :
  - ✓ 5 zones imperméabilisées, destinées à accueillir des bâtiments industriels d'une superficie respective de 1 à 2,2 ha ;
  - ✓ 7,6 ha d'espaces verts, comprenant des aménagements paysagers qui favoriseront le développement d'écosystèmes naturels ;
  - ✓ Des noues paysagères, zones tampon en charge de la rétention des eaux pluviales.

Le plan d'aménagement, illustré sur le plan de masse ci-après, a été établi en tenant compte des contraintes environnementales, de l'urbanisation existante ainsi que des possibilités de desserte de la zone d'activités.

### 2.2. Accès et voiries internes

L'accès à la zone d'activités se fera à partir du réseau public existant.

Il sera réalisé depuis la RN10, au niveau de l'échangeur qui dessert l'actuelle Zone d'Activité « ABLIS-NORD ». Un nouveau rond-point sera aménagé. Celui-ci nécessitera le déboisement de 0,5 ha d'espaces boisés au droit de la commune de Prunay-en-Yvelines. L'autorisation nécessaire au déboisement a été accordée le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

**Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Environnement et de l'Energie**  
Unité départementale des Yvelines

Versailles, le

- 1 OCT. 2018

Affaire suivie par : Pascal LAMBRECHT  
Tél : 01.39.24.89.67  
Mél : pascal.lambrecht@developpement-curable.gouv.fr

**Nos réf :** UD 78/RUM-2018-n° 47296  
**Vos réf :** votre dossier AelJ du 20 mars 2018 complété le 3 août 2018

**Objet :** Dossier d'autorisation d'exploiter des entrepôts sur la ZAE ABLIS-NORD II  
**Copie :** Sous Préfecture de Rambouillet  
**Annexe :** Lettre de l'ARS du 17 septembre 2018, de la CLE du SAGE Nappe de Beauce du 18 septembre 2018 et de la DDT78 service environnement du 27 septembre 2018.

Monsieur le Président,

En date du 20 mars 2018, vous avez déposé un dossier de demande d'autorisation d'exploiter relatif à la création de la ZAE ABLIS-NORD II et à la construction de deux entrepôts pour le stockage de denrées alimentaires (lot A) et le stockage de liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 (lot B).

Suite à l'envoi de votre dossier complété le 3 août et 20 septembre 2018, l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) des Yvelines, de la CLE du SAGE Nappe de la Beauce et de la direction départementales des territoires des Yvelines (DDT73/Service environnement/forêt chasse et milieux naturels) ont été demandés.

Vous trouverez en annexe :

- la lettre de l'ARS, en date du 17 septembre 2018, donnant un avis favorable au dossier sous réserve de la prise en compte de leur remarque (mesures des niveaux sonores en limite de site pendant la phase de travaux et à la mise en service des installations) ;
- l'avis favorable sans observation, en date du 18 septembre 2018, de la CLE du SAGE Nappe de la Beauce ;
- l'avis favorable de la DDT78-SE/FCMN, avec l'arrêté préfectoral concernant les prescriptions émises au titre de la forêt.

J'adresse une copie du présent courrier à Monsieur le Préfet des Yvelines.

Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
le chef de l'unité départementale des Yvelines



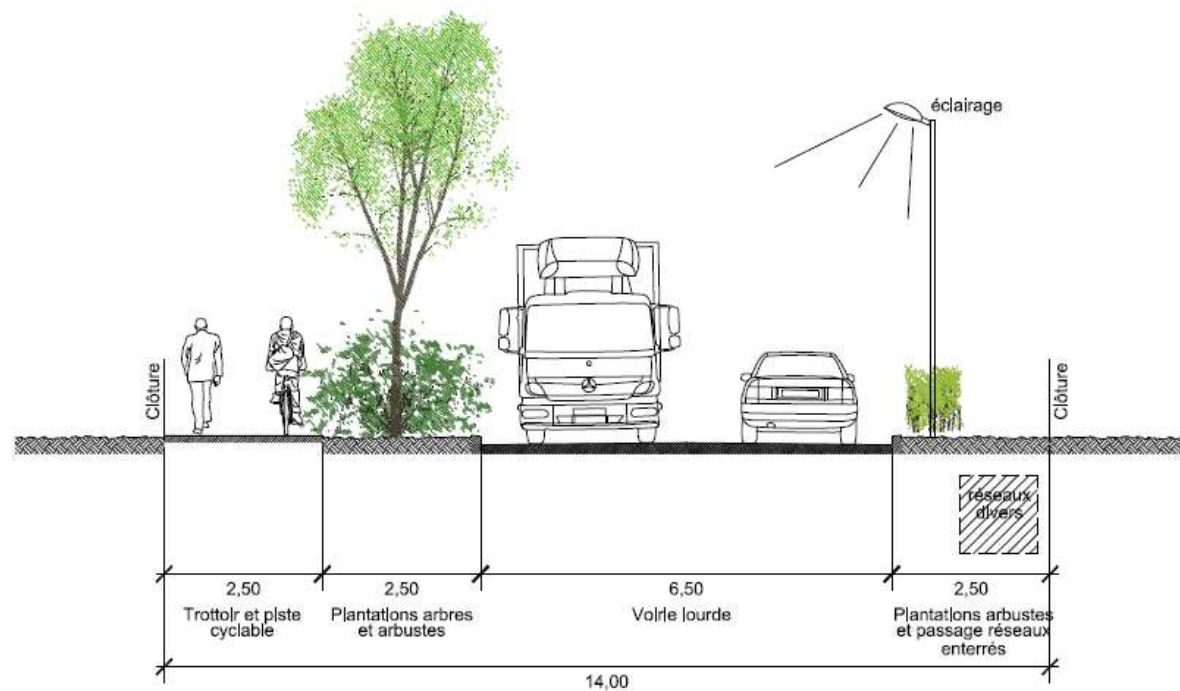
Henri KALTEMBACHER

Ces travaux feront l'objet d'une coordination et d'une mise au point technique avec les services du Département des Yvelines. Les études et les travaux se conformeront aux prescriptions de l'Unité Territoriale du Territoire des Yvelines située à Versailles.

Un accès de secours réservé au SDIS sera créé à partir de la D 118. Il sera sécurisé et permettra une intervention rapide des secours sur l'ensemble de la zone. Il sera utilisable pour les circulations douces (vélos et piétons).



## La desserte interne



Les voiries publiques répondront aux caractéristiques suivantes :

Désignation	Largeur
Trottoir et piste cyclable	2,5 m
Chaussée bidirectionnelle	6,5 m
Plantations arbres et arbustes en bordure de voirie	2,5 m



### 2.3. Aménagement paysager et circulations douces

Plusieurs formes paysagères seront créées dans le cadre du projet :

- Une lisière boisée englobera le site au Nord, à l'Est et au Sud dans la continuité du Parc Boisé des Faures. Ce nouvel ourlet assurera une intégration visuelle du site depuis la RN10, l'A11 et la D168. Elle offrira un nouveau corridor naturel dans la continuité du boisement ;
- Des noues paysagères, zones de temporisation des eaux pluviales, viendront créer des espaces humides à forte valeur environnementale. Les différents niveaux de terrassement et de submersion et leur situation dans la zone d'activités, en zone boisée ou en espace ouvert, formeront différents milieux propices à l'accueil d'une faune et d'une flore très diverses.
- Des semis des prairies seront sélectionnés pour favoriser les pollinisateurs du secteur d'étude. Ils seront composés exclusivement d'espèces sauvages locales afin d'être cohérents avec les écosystèmes environnants.
- L'ensemble du site adoptera une gestion différenciée, respectant les dynamiques naturelles des formes végétales créées et la faune qu'elles accueillent.
- Afin de profiter pleinement de ces espaces, du mobilier massif et pérenne sera implanté dans des espaces visibles depuis les voiries et les entrées des bâtiments. Les arbres abattus pour la création du rond-point d'accès seront réutilisés pour la confection d'assises et de tables de pique-nique.

Au total, 29 000M<sup>2</sup> d'ilots boisés seront créés, 21 750 M<sup>2</sup> de semis forestiers, 19 000M<sup>2</sup> de milieux frais et humides seront installés, 5 600M<sup>2</sup> de haies basses et 9 500M<sup>2</sup> de haies bocagères seront plantées.

La circulation douce, quant à elle, se traduira par l'aménagement d'une voie piétonne (voie de secours) depuis la RD 168 afin de permettre la liaison de la future Zone d'activités avec le centre-ville d'Ablis.

Celle-ci se prolongera au sein de la lisière boisée nouvellement créée dans le cadre du projet et permettra de desservir l'ensemble des activités industrielles présentes au droit de la future Zone d'Activités.

## PLAN MASSE PAYSAGER GÉNÉRAL



## LES LISIERES BOISEES



**Accompagnement des limites Nord, Est et Sud et de l'entrée de la ZA par la création d'une lisière boisée dans la continuité du Parc des Faunes et du ru du Perray.**

>Intégration visuelle du site depuis la RN10, la A11 et la route départementale D168

>Nouveau corridor écologique

>Valorisation des matériaux de déblais pour le modelage des îlots boisés.

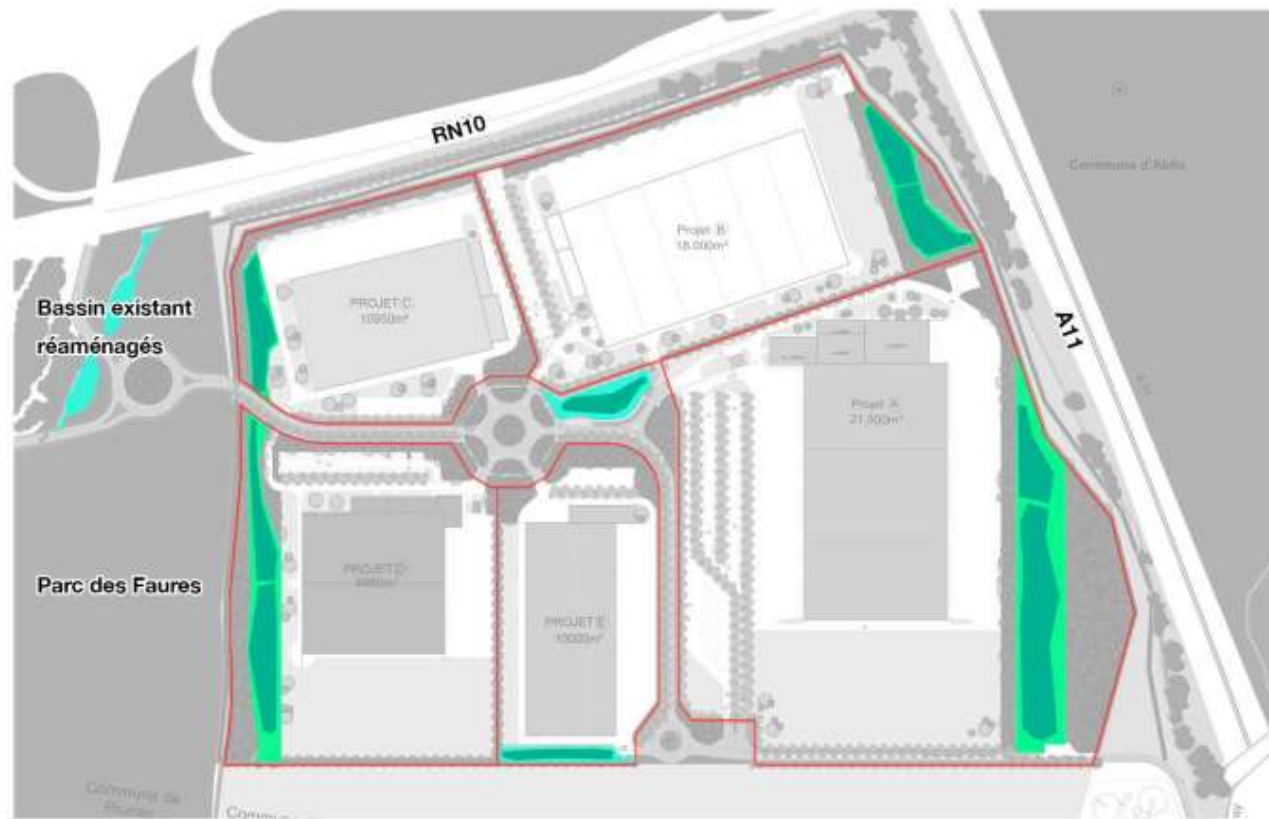
>Essences indigènes forestières, sous forme de semis ou de baliveaux.

>Un caractère très naturel qui limitera leur besoin en entretien.

**Minimum 20% des espaces plantés des parcelles privées**

Objectif total	Emprises privées	Emprises publiques
29 000 m2 d'îlots boisés	24 000 m2 d'îlots boisés	5 000 m2 d'îlots boisés
21 750 m2 de semis forestiers	18 000 m2 de semis forestiers	3 750 m2 de semis forestiers
1 450 baliveaux	1 200 baliveaux	250 baliveaux
145 18/20	120 18/20	25 18/20

## LES MILIEUX FRAIS ET HUMIDES



**Des prairies accompagnant les espaces de rétention des EP et les bassins incendie qui viendront recréer des espaces à forte valeur environnementale.**

> Différents terrassements et niveaux de submersion

> Situation en zone boisée ou en espace ouvert.

> Plantations héliophytes, hydrophytes et de milieux frais (godets, semis et 18/20)

> Conservation et restauration du bassin existant au pied de la bretelle d'accès pour l'amélioration de ses qualités écologiques (reprofilage léger, grillage anti déchets en amont, etc.)

**Minimum 15% des espaces plantés des parcelles privées**

Objectif total	Emprises privées	Emprises publiques
<b>19 000 M2 de milieux frais et humides créés</b>	<b>17 500 M2 de milieux frais et humides créés</b>	<b>1 500 M2 de milieux frais et humides créés</b>
<b>70 arbres 18/20 de milieux frais Semis de prairies humides et de plantes hydrophiles</b>	<b>65 arbres 18/20 de milieux frais Semis de prairies humides et de plantes hydrophiles</b>	<b>5 arbres 18/20 de milieux frais Semis de prairies humides et de plantes hydrophiles Conservation et restauration du bassin existant (élargissement, reprofilage léger, éclaircissement, protection anti-déchêts, etc.), avec maintien des communications hydrauliques sous voiries</b>



## LES HAIES



**Deux formes de haies :**

- Les haies bocagères reconstituant des trames paysagères fortes

- les haies basses, accompagnant les circulations et les limites de propriété

- > Essences locales et diversité végétales

- > Choix des essences selon les contraintes d'entretien

- > Minimisation des impacts visuels des clôtures

**Minimum 5% des espaces plantés des parcelles privées**

Objectif total	Emprises privées	Emprises publiques
5600 m2 de haies basses 9500 m2 de haies bocagères	1750 m2 de haies basses 4600 m2 de haies bocagères	3850 m2 de haies basses 4900 m2 de haies bocagères

## LES PRAIRIES



**Création de prairies naturelles attractives pour les insectes butineurs et la faune (réserves pour de futures extensions et abords des voiries)**

> Semis sélectionnés pour favoriser les pollinisateurs et composés exclusivement d'espèces sauvages indigènes.

**> 1 fauche tardive annuelle pour 70% de la surface enherbée**

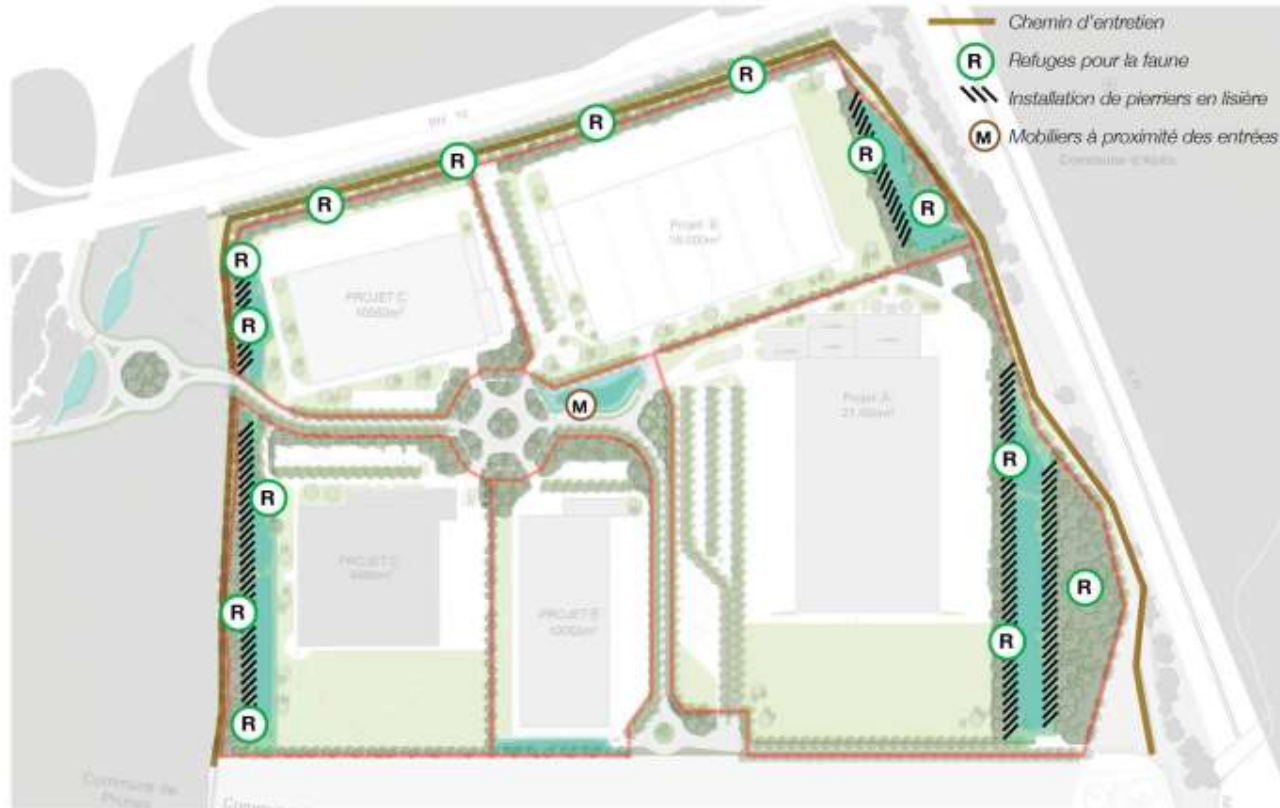
> Semis d'une pelouse écologique à proximité des entrées et espaces d'exposition, supportant les tontes, sur maximum 30% de la surface enherbée

> Plantation de bosquets d'arbres pour l'accueil d'oiseaux et de petites faunes.

**Minimum 40% des espaces plantés des parcelles privées**

Objectif total	Emprises privées	Emprises publiques
55000 m2 de surface enherbée	48000 m2 de surface enherbée	7000 m2 de surface enherbée
	Minimum 70% de prairie naturelle mellifère, 1 fauche tardive annuelle Maximum 30% de pelouse écologique supportant la tonte 1 bosquet de 4 arbres tous les 500m2	100% de prairie naturelle mellifère, 1 fauche tardive annuelle

## LE MOBILIER ET LES REFUGES POUR LA FAUNE



> Mobiliers massifs et pérennes implantés dans des espaces visibles depuis les voiries et les entrées des bâtiments.

> Réutilisation des arbres abattus pour la création du rond point d'accès pour la confection d'assises et de refuges pour la faune.

> Gestion in situ des produits de taille et d'abattage : décomposition sur place et création de refuges

> Réutilisation des pierres extraites sur site pour la création de pierriers

> chemin d'entretien pouvant également être utilisé comme chemin de promenade.



Utilisation de troncs comme assises



Tas de pierres, refuges pour de nombreux animaux



Bois et branchage constituant un refuge



Clôture créée avec du branchage issu des tailles



Refuge à insectes



## 2.4. Phasage des travaux

Les travaux d'aménagement sont conditionnés à l'arrivée d'exploitants au droit de la Zone d'Activité. Les deux premiers bâtiments (projets A et B, le projet B ayant vocation à s'agrandir) sont déjà sous lettre d'intention et leur permis de construire est en cours d'instruction. Les travaux débuteront dès obtention des autorisations par les services de l'Etat.

Le chantier sera alimenté par la D 168 prolongée par la future voie de secours, permettant un démarrage avant la finalisation du rond-point. L'approvisionnement du chantier par la D 168 (un fléchage sera mis en place) permettra l'accès sans avoir à traverser le bourg d'Ablis.

De par l'intérêt que plusieurs preneurs ont déjà exprimé, la zone d'activités devrait être pleinement occupée et opérationnelle d'ici 3 à 4 ans après début des travaux.

## 2.5. Gestion des eaux pluviales

La création de la future Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 » fera également l'objet d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau au sens de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

Les noues paysagères ont été dimensionnées pour tenir compte de la future implantation des bâtiments industriels au droit de la zone d'étude.

Les hypothèses et résultats de dimensionnement sont les suivants :

- Surface projet : 25 ha (répartis comme suit : 30,4 % d'espaces verts, 69,6 % surfaces imperméabilisée – bâtiments et voiries) ;
- L'exutoire des eaux pluviales est Le Ru du Perray ;
- Période retour : 10 ans ;
- Débit de fuite autorisé : 25 l/s (1 litre / seconde / hectare de projet) ;
- Volume de rétention présent sur le site : 8 000 m<sup>3</sup>

Des canalisations sous chaussée assureront la collecte principale.

Les enrobages de canalisations et les remblais de tranchée seront réalisés en matériaux d'apport. Les objectifs de densification de remblais seront conformes aux prescriptions du « Guide de Remblayage et de Réfection des Chaussées » de mai 1994 et le « Compléments au Guide » de juin 2007 du SETRA/LCPC.

Le réseau de collecte des eaux pluviales sera constitué de canalisations en PVC classe SN8 de diamètres 200 à 315 mm et en béton armé série 135A de diamètres 400 à 1 000 mm.

Les regards de visite sur le réseau seront en béton armé de diamètre 1 000 mm. Les tampons hydrauliques 610 mm seront en fonte ductile de classe D400 (ventilés à grille en fond de noue). Les avaloirs de chaussée seront en béton armé 600 x 600 mm dotés d'une grille 500x500 mm en fonte de classe C250.

Les parcelles dont le découpage est connu, seront dotées d'un regard de branchement en béton armé de 800 mm, implanté 1,00 m en retrait de la limite intérieure de parcelle.



Les branchements seront réalisés par le lotisseur.

### 3. ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

#### 3.1. Contexte agricole général

❖ Poids de l'agriculture dans la population active

Selon les données de l'INSEE parues en juin 2017, la répartition des établissements actifs sur la commune d'Ablis se répartit comme suit :

<b>Etablissements</b>	<b>Ablis</b>
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2014	255
Part de l'agriculture, en %	5,9
Part de l'industrie, en %	9,0
Part de la construction, en %	15,7
Part du commerce, transports et services divers, en %	56,9
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	16,9

Le nombre d'emploi pour le secteur agricole est le suivant :

<b>Secteur d'activité</b>	<b>Salariés</b>	<b>Non-salariés</b>	<b>Ensemble</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	13	13	26

❖ Evolution de l'agriculture dans le département des Yvelines (source AGRESTE – Mémento de la statistique agricole de décembre 2016 et recensement agricole de 2010)

Le département des Yvelines, en 2014, représentait 1,3 % des surfaces agricoles au niveau national, exploité pour plus des 2/3 par la culture céréalière (essentiellement le blé et l'orge).

Les moyennes et grandes exploitations agricoles constituent la taille standard au niveau du département. Elles concentrent, à elles seules, près de 90 % de l'emploi agricole.

On constate, par ailleurs, que leur taille augmente au fur et à mesure que le nombre d'exploitation agricole diminue sur le département.

Bien que la baisse du nombre d'actifs permanents ait été moins forte sur la période 2000-2010 (- 25%) que sur la période 1988-2000 (- 45 %), on observe une érosion constante de l'espace agricole avec une perte de 2 000 ha entre 2000 et 2010.

Selon le site de l'AGRESTE (Service de la Statistique et de la Prospective du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt), les principaux résultats du recensement agricole pour l'année 2010 sont les suivants :

Commune	Exploitations agricoles (ayant leur siège sur la commune)		Travail dans les exploitations agricoles		Superficie agricole (hectare)		Cheptel (unité)	
	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
Ablis	13	17	18	32	2231	2433	0	17

Commune	Orientation	Superficie en terre labourable (hectare)		Superficie en cultures permanentes (hectare)		Superficie toujours en herbe (hectare)	
		2010	2000	2010	2000	2010	2000
Ablis	Céréales et oléagineux	2231	2424	0	0	0	0

### 3.2. Situation agricole dans le périmètre du projet

La zone d'étude, d'une superficie de 25 ha est occupée à hauteur de 95 % de terres agricoles dont la majorité est exploitée pour la culture céréalière.

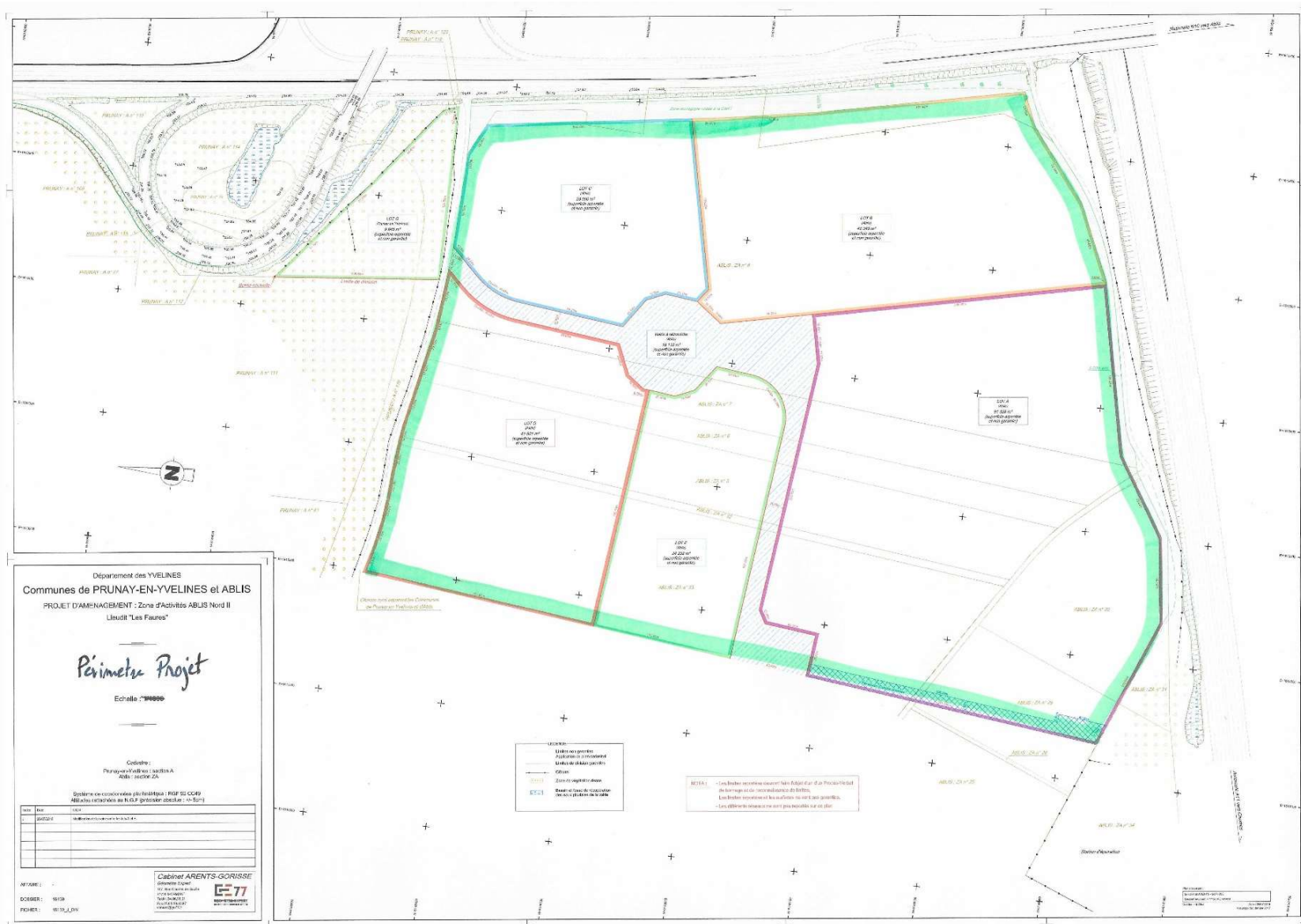
Nom, prénom des exploitants agricoles présents sur le site			
Nom et prénom	Eric Fallou	Emmanuel Lame	Michel et Pascal Perrot
Parcelles concernées	Parcelles ZA 5, 6, 7, 8 et 32	Parcelle ZA 39 (ancienne parcelle 33p)	Parcelles ZA 25, 26, 29 et 30

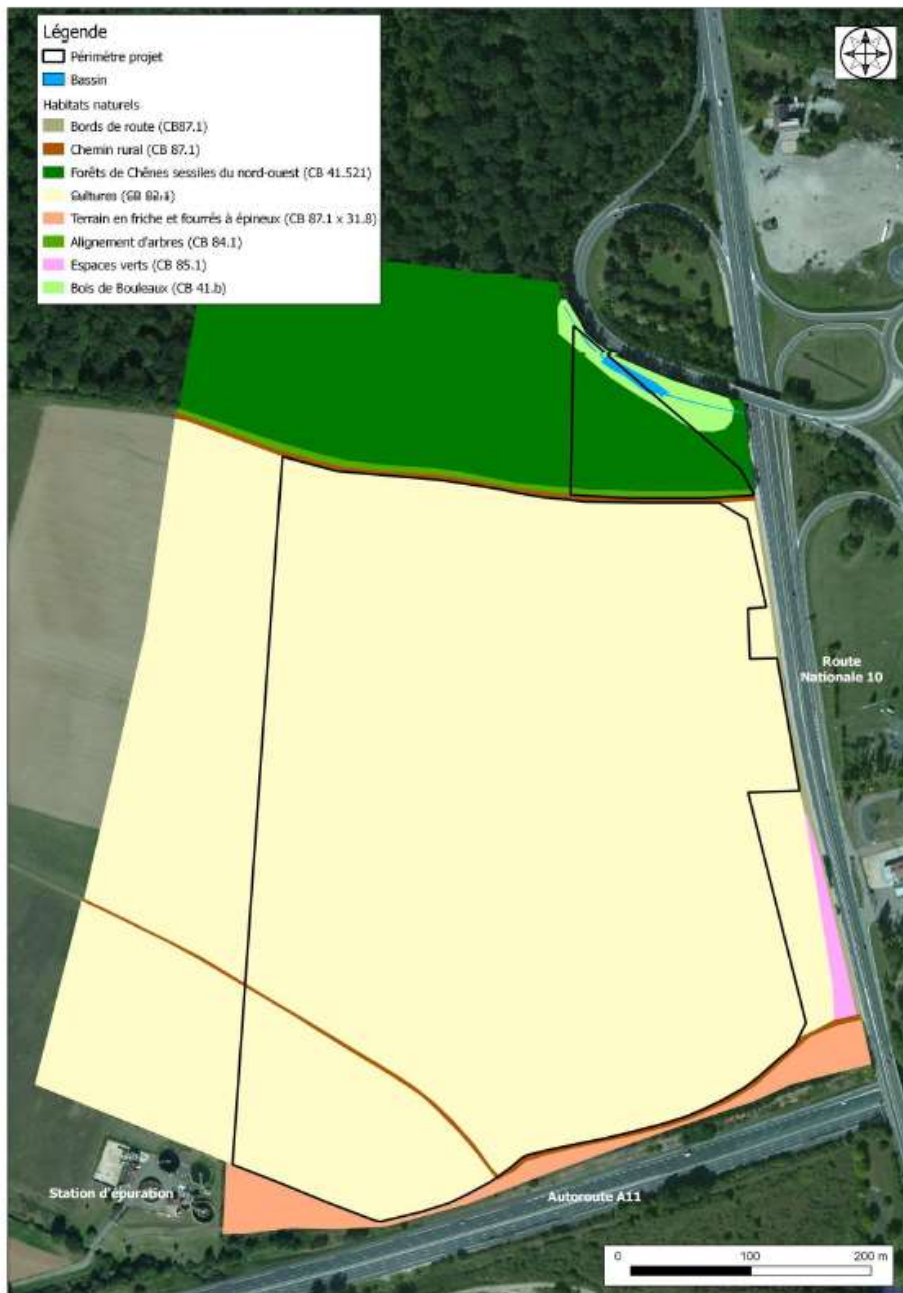
p : désignant une partie de parcelle

#### Remarques :

- On note l'absence, dans le périmètre de la zone d'étude, de tout équipement technique attachée à l'exploitation agricole comme des silos, moulins ou points de vente.
- On constate également la présence d'un chemin rural dans le périmètre du projet. Toutefois, celui-ci ne dessert que les parcelles agricoles rachetées dans le cadre de ce projet.
- M. Eric Fallou a arrêté son exploitation en Juillet 2017.
- MM. Michel et Pascal Perrot ont arrêté leur exploitation en Juillet 2018.
- M. Emmanuel Lamé continue à ce jour l'exploitation des 51 000M<sup>2</sup> concernés par le projet.

Un extrait de la situation cadastrale et du plan d'occupation des sols est joint





Plan d'occupation des sols  
Extrait étude faune flore (Mars-Juin 2017)



## 4. ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME

### 4.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit, à l'échelle de la région Ile-de-France, une politique de développement en vue de contrôler la croissance urbaine et démographique et permettre, ainsi, une utilisation cohérente de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Le SDRIF 2030 entend relever plusieurs défis majeurs :

- Promouvoir davantage de solidarité, faire face aux mutations de l'environnement,
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire et faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

L'ambition du Schéma directeur d'Ile-de-France 2030 est, ainsi, d'engager le territoire francilien vers un nouveau modèle de développement conçu selon le modèle du développement durable, replaçant le francilien au cœur du projet.

#### ❖ **Implication du SDRIF au sein du périmètre de la zone d'étude**

Ont été reportés, ci-après, les parties du SDRIF applicables à la zone d'étude.

#### SDRIF - Point 2.1. Orientations communes

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population, d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

La localisation de nouvelles zones d'activités, notamment logistiques, doit privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale. Les nouvelles zones d'activités doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.



## 4.2. Le SCOT Sud Yvelines

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme, à l'échelle de plusieurs communes, fixant les grands points fondamentaux de l'organisation du territoire. Il prend en compte l'évolution des zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles afin de préserver un équilibre entre elles sur le territoire concerné, qui se doit d'être continu sans enclave.

Le SCoT prévoit entre autres :

- Le développement de l'urbanisation autour du pôle de centralité de Rambouillet et le développement urbain des 4 pôles d'appui que sont Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines) ;
- La densification des nouveaux espaces à urbaniser (notamment, pour Ablis) avec une densité moyenne minimale de 35 logements par hectare ;
- La protection des espaces naturels de qualité en confortant la trame verte et bleue ;
- La protection des exploitations agricoles et le maintien de la richesse agricole ;
- La préservation des forêts, clairières et principaux boisements ;
- Le maintien des continuités écologiques et des corridors de biodiversité lors de l'aménagement des espaces à urbaniser ;
- L'amélioration de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales.

#### **4.3. Les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Il s'agit de la clé de voûte des PLU. Il définit les orientations en matière d'urbanisme ou d'aménagement.

Concernant Ablis, le PADD a été élaboré en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- Affirmer la vocation d'Ablis, en tant que pôle d'appui du Sud Yvelines ;
- Assurer la pérennité des espaces agricoles ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Protéger les paysages et le cadre de vie des habitants ;
- Permettre l'évolution des anciens espaces agricoles ;
- Poursuivre le développement en couronne autour du bourg traditionnel ;
- Maintenir les activités économiques ;
- Protéger les zones naturelles boisées ou non boisées.

Concernant la zone d'étude, il est recommandé de développer une zone d'activités économiques et commerciales en continuité de la zone d'activités « ABLIS-NORD » afin de permettre le développement économique de la commune et ainsi permettre à cette dernière d'assurer son rôle d'appui du Sud Yvelines.

## 5. ESQUISSES DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION EXAMINEES

### 5.1. Justification de la localisation du projet

Son positionnement est justifié par les facilités d'accès (réseaux + trafic) depuis la RN 10, les autoroutes A11 et A10 et les faibles contraintes environnementales identifiées dans ce secteur (zone cultivée, absence de zones humides).

La création d'une zone d'activité dans ce secteur constitue également une opportunité pour la commune de poursuivre une progression logique et cohérente de l'urbanisation amorcée par les Zones d'Activités « ABLIS-NORD » et « ABLIS-OUEST ».

Il est à noter que l'emplacement retenu pour la ZA semble être parfaitement pertinent, 5 entreprises pour un total de 60 000M<sup>2</sup> approximativement étudiant actuellement une implantation sur le site, sans qu'aucun marketing n'ait été fait à ce jour.

Le projet permet également à la Communauté d'Agglomération de Rambouillet (Rambouillet Territoires), dont il dépend, l'agencement d'une nouvelle zone d'activités d'une superficie relativement grande. En effet, de par son enclavement par la forêt domaniale, la commune de Rambouillet ne peut offrir d'espace supplémentaire pour la création de tels projets.

**En outre, la typologie retenue pour la zone (activités consommatrices de main d'œuvre, non délocalisables, pas de logistique) permettra la création, pour les seuls deux premiers bâtiments, de plus de 400 emplois équivalent temps plein.**

- Le bâtiment A est destiné à servir de plate-forme d'éclatement pour les produits frais (viandes/fruits/légumes) en provenance de l'ouest et du centre de la France (Bretagne et pays de Loire) et à destination des super/hyper marchés de Paris. Les besoins en stockage sont donc très réduits alors que les besoins en manutention sont élevés : les camions arrivent en provenance directe des fournisseurs, leur contenu est déchargé et éclaté pour livraison aux magasins. L'activité du bâtiment devrait s'exercer tôt le matin, 6 jours/7. Le bâtiment est conçu et dispose d'une réserve foncière lui permettant d'être agrandi rapidement.
- Le bâtiment B est destiné à servir de plate-forme de conditionnement pour une entreprise du luxe déjà implantée sur le territoire de Rambouillet. Les produits finis seront emballés, conditionnés et expédiés à destination des boutiques/export. L'activité du bâtiment devrait s'exercer 5 jours/7.
- Des discussions à un stade moins avancé sont en cours pour la réalisation du projet D. Il s'agirait d'un bâtiment en froid négatif (surgelés), bâtiment réclamant un haut niveau de technologie.

### 5.2. Justification de la conception du projet

Un certain nombre d'objectifs ont été définis pour l'aménagement de ce site, parmi lesquels :

- Relier cette zone d'activités à celle d' « ABLIS-NORD », située à l'Est de la RN10 pour former un ensemble cohérent ; offrant des services communs.



- Proposer un accès facilité et sécurisé vers les voies routières environnantes et les axes majeurs de circulation.
- Eviter toute traversée de l'agglomération d'Ablis, la totalité du trafic se distribuant entre la N10 et l'autoroute.
- Offrir une sécurité optimale en cas d'incident grâce à la création d'une voie de secours exclusivement dédiée au SDIS via la D 168 au sud de la zone.
- Créer une zone de haute qualité environnementale.
- Développer des activités créatrices d'emploi.

## 6. LES EFFETS POTENTIELS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

### 6.1. Description des impacts du projet

25,8 hectares de surface agricole ont été acquis dans le cadre du projet de zone d'activités. La surface de la zone d'activité est de 25 HA. La différence étant les « laissés pour compte » le long de l'autoroute/N 10.



#### ATTESTATION DE SURFACE

Je soussigné Benoît GORISSE, Géomètre Expert exerçant à MORMANT (77720), 107 rue Charles de Gaulle, certifie avoir mesuré dans les limites apparentes la superficie de

**250 000 m<sup>2</sup> sur la commune d'ABLIS (78)**

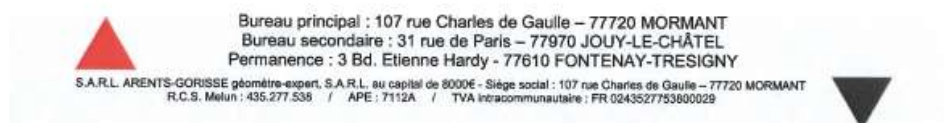
Correspondant à l'emprise du projet d'aménagement conformément au plan topographique joint référencé indice G du 14/092017.

Fait à MORMANT,  
Le 14 Septembre 2017,  
Le Géomètre-Expert, Benoît GORISSE,

Plo G. Passi

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS  
Cabinet ARENTS-GORISSE  
Géomètre Expert  
107, rue Ch. de Gaulle - 77720 MORMANT  
Tél. : 01.64.06.96.91  
N° D'INSCRIPTION 21804

*Nota : la superficie indiquée n'est pas garantie en l'absence de délimitation contradictoire.*



Ont été reportés, dans le tableau ci-après, le nom des exploitants agricoles concernés par le projet ainsi que la superficie des parcelles rachetées par la société SEBAIL.

<b>Exploitant</b>	<b>Parcelles rachetées</b>	<b>Pertes de surfaces exploitées (fermages officiels)</b>
Eric FALLOU	169 600 m <sup>2</sup>	169 600 m <sup>2</sup>
Emmanuel LAME	51 105 m <sup>2</sup>	51 105 m <sup>2</sup> *
Michel et Pascal PERROT	37 600 m <sup>2</sup>	37 600 m <sup>2</sup>
<b>Total surface agricole concernée</b>	<b>258 305 m<sup>2</sup></b>	<b>258 305 m<sup>2</sup></b>

\* M. Lamé exploite en sus, à titre gratuit, 0,38 HA appartenant à la commune d'Ablis.

## **6.2. Les effets temporaires**

Sans objet.

## **6.3. Les effets permanents directs ou indirects**

Le prélèvement de terres agricoles sur la commune d'Ablis va contribuer à :

- diminuer la production agricole sur la commune d'Ablis ainsi que son chiffre d'affaires ;
- impacter potentiellement les entreprises agroalimentaires présentes sur la commune et les circuits courts,
- diminuer les emplois dans le secteur d'activité agricole,
- dégrader la biodiversité, le paysage et le cadre de vie.

Il engendre ainsi un certain nombre de nuisances pour l'activité économique agricole locale, parmi lesquelles :

- la raréfaction des terres agricoles disponibles sur la commune qui limite la possibilité de confortation, d'installation et de restructuration des exploitations ;
- l'accroissement des phénomènes de rétention foncière ;
- la déstabilisation de certaines filières agro-alimentaires.

## 6.4. Evaluation financière globale des impacts

### a. Approvisionnement et exploitation (impact amont)

Un premier impact concerne les sociétés en charge de l'approvisionnement des exploitations agricoles (engrais, semences et fournitures) ou les prestataires en charge de fournir une aide au cours de l'exploitation du domaine agricoles.

Les coûts donnés sont issus de la base des données du réseau d'information comptable agricole (RICA).

Charge	Montant (€/ha)
<b>Approvisionnement</b>	
Engrais et amendements	39
Semences et plans	151
Produits phytosanitaires	32
Aliments des animaux	18
Produits vétérinaires	2
Fournitures	6
<b>Exploitation</b>	
Travaux par des tiers	81
Entretien et réparation du matériel agricole	69
Charges de personnel	143
Amortissements (matériel)	55
<b>Total</b>	<b>596 €/an</b>

### b. Pour les organismes de collecte et de stockage (impact aval)

Sont directement impactés les organismes de collecte et de stockage en termes de perte d'activité. Le coût de cette perte est évalué à partir du rendement moyen par ha et de la marge brute (différence entre le prix de vente et le prix d'achat).

Les données de marge brute sont collectées annuellement par FranceAgriMer.

Pour la région Ile-de-France, cette estimation s'élève à : **145 €/ha/an**.

### c. Pour les industries de 1<sup>ère</sup> transformation (impact aval)

Le montant de la marge brute de l'industrie de première transformation d'un hectare de terre agricole de qualité courante en Île-de-France est ainsi estimé à **569 €/ha/an**.

La combinaison des données de l'impact aval permet d'estimer la perte de la filière aval, et conduit à l'estimation de **714 €/ha/an**.



#### d. Synthèse de l'évaluation financière

Le bilan récapitulatif (évaluation des pertes amont et aval) est le suivant :

Filières amont	596 €/ha
Filières aval	714 €/ha
<b>Total</b>	<b>1 310 €/ha</b>

Dans le cadre du projet « ABLIS-NORD 2 », 25 hectares d'espaces agricoles sont voués à disparaître, ce qui représente un coût global pour le secteur agricole local de : **32 750 €/an**.

Ce flux annuel peut être converti en valeur actuelle nette en utilisant un taux d'actualisation de 8 % (donnée fournie par le guide « compensation collective agricole en Ile-de-France – Cadre méthodologique Régional Expérimental – Août 2017).

**La valeur actuelle nette (VAN) perdue sera donc de : 442 125 €**

## 7. LES MESURES COMPENSATOIRES

### 7.1. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts agricoles

La localisation du projet, justifiée précédemment, n'a pas permis la recherche de mesures d'évitement et de réduction significatives.

Aussi, le porteur de projet s'est directement tourné vers la recherche de mesures de compensation des exploitants agricoles concernés.

### 7.2. Les mesures de compensation des impacts agricoles

#### ❖ Pour les exploitants agricoles

Pour M. Fallou : Au vue de la situation de l'exploitation après la cession des terrains (amputé d'1/3 de sa superficie dans le cadre du projet), une alternative a dû être trouvée.

Une offre de reprise a été déposée et acceptée par M. Fallou, soutenu par la Société Sébail, en vue d'acquérir une exploitation agricole d'une superficie de 60 ha environ sur la commune de Valainville (28), à proximité du domicile et de l'exploitation d'origine de M. Fallou.

M. Fallou a reçu de la Société Sébail une indemnité d'éviction de 2€ par M<sup>2</sup>.

Pour M. Perrot : M. Perrot développe maintenant une nouvelle activité de culture d'asperges.

M. Perrot a reçu de la Société Sébail une indemnité d'éviction de 2€ par M<sup>2</sup>.

M. Perrot a par ailleurs pu récolter sa moisson 2018 en ayant précédemment reçu son indemnité d'éviction.

Pour M. Lamé : malgré de nombreuses rencontres et échanges depuis plusieurs mois, aucun accord n'a été trouvé à ce jour.

### ❖ Compensation collective agricole

La compensation agricole collective doit compenser les effets négatifs pour la filière agricole de la consommation des terres agricoles générée par l'aménagement de la zone d'activités « ABLIS-NORD 2 ».

L'Arrêté n°2017170-0002, fixant au titre de l'article D.112-1-18 du Code Rural et de la Pêche maritime, le seuil de surface dans le cadre du dispositif d'étude préalable et de la compensation collective agricole pour le département des Yvelines, établit celui-ci à 1 ha, la surface de terres à usage agricole consommée.

Cette compensation ne concerne pas la réparation du préjudice individuel subi par l'exploitant.

Dans le cadre de ce projet, le maître d'ouvrage propose les mesures de compensation collectives suivantes :

- Le financement de projets collectifs à hauteur de 442 125€.

Courant décembre 2017, la Société Sébail a rencontré la Chambre Interdépartementale d'Agriculture qui lui a présenté deux projets susceptibles d'être soutenus dans ce cadre:

1. Un atelier de découpe de viande développé et installé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire (la SCIC Valor'viande Ile de France).
2. Une exploitation de Chanvre installé sur le territoire de l'Essonne (la Société Gatichanvre).

La Société Sébail a tout d'abord rencontré les responsables de Valor'viande.

1. Valor'viande est une structure collective indépendante. Elle associe différents partenaires (une majorité d'agriculteurs-éleveurs, mais aussi des salariés et autres partenaires ayant des intérêts communs ou connexes avec la SCIC et qui apportent une contribution) autour d'un projet d'utilité sociale commun :
  - Assurer la pérennité des exploitations des Yvelines et alentours ayant développé des activités d'élevage et de vente directe, en créant un atelier collectif de découpe et transformation
  - Répondre à la demande des consommateurs en attente de produits locaux de qualité, recherchant la proximité du producteur, du terroir
  - Créer un dynamisme territorial.

L'atelier collectif est utilisé en priorité par les éleveurs engagés dans la SCIC mais peut être également utilisé par des éleveurs extérieurs souhaitant une prestation. Chaque éleveur reste propriétaire de sa marchandise (c'est-à-dire de tous produits fabriqués à partir de ses animaux).

Les producteurs n'interviennent pas dans les fabrications qui seront réalisées par deux salariés dans un premier temps.

L'atelier est engagé dans une démarche de certification bio. L'activité a démarré, dans des locaux neufs spécialement conçus et installés à Rambouillet zone d'activité Bel Air, en mai 2017.

Un excellent contact s'est établi, des besoins clairement exprimés se sont fait jour. En particulier, Valor'viande souhaitant diversifier son activité vers des produits transformés,

Sébaïl y a vu une opportunité de financer les investissements nécessaires à l'extension de l'activité en finançant le matériel nécessaire à la réalisation de conserves/semi-conserves.

A cet effet, une proposition de protocole a été réalisée par la Société Sébaïl à partir de la trame proposée par la Chambre d'agriculture.

Protocole d'accord portant sur l'investissement de matériels pour la réalisation de conserves/semi-conserves au sein de l'atelier de découpe Valor-Viandes IDF de Rambouillet.

**ENTRE :**

La société Sébaïl 78, SAS au capital de 30 000€, immatriculée au registre de commerce des sociétés de Paris sous le numéro 814 54 623 et ayant son siège social 33 avenue du Maine, Paris, représentée par son président M. François Martinier, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu de sa qualité de président de ladite société,

**Ci-après, désignée « L'Aménageur »,**

**D'UNE PART,**

**ET :**

La société Valor Viandes IDF, société coopérative d'intérêt collectif, enregistrée au registre de commerce de Versailles sous le numéro 799 124 227 et ayant son siège 1, rue de Cutesson, Rambouillet, représentée par son président M. .... dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu de sa qualité de président de ladite société,

**Ci-après, désignée « Le Bénéficiaire »,**

**D'AUTRE PART,**

**EN PRESENCE DE :**

La chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, dont le siège est 19 rue d'Anjou - 75008 PARIS, représentée par XXX, [titre], dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du ++++ annexé aux présentes,

**DE TROISIEME PART,**

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Entre 2016 et 2018, l'Aménageur a acquis diverses parcelles représentant précisément 25 hectares de terres agricoles en vue de la réalisation d'une zone d'activité sur la commune d'Ablis, 78 660.

Ce projet a pour effet de soustraire ces surfaces au potentiel de production de la ferme francilienne, entraînant de facto un préjudice à l'équilibre économique des filières en place.

Dans le cadre du cahier des charges du cadre méthodologique régional (version du 3 août 2017, validé par le Préfet de Région Ile-de-France), les effets de cette diminution de surface ont été chiffrés et évalués à 17 685€ (dix-sept mille six cent quatre-vingt-cinq euros) par hectare.

Soit pour 25 hectares : (25ha X 17 685€/ha) = 442 125 € (quatre cent quarante-deux mille cent vingt-cinq euros),

Ce protocole d'accord a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre des obligations de compensation agricole collective de l'Aménageur, introduite par décret n°2016-1190 du 31 août 2016.

**CELA EXPOSE, IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT :**

Afin de s'acquitter de ses obligations, l'Aménageur a choisi la voie de compensation directe et retenu les actions collectives suivantes, dont l'intérêt a été recensé par le bureau d'étude auteur de l'étude préalable dédiée :

1. Soutenir le projet d'investissement de matériel permettant la réalisation de conserves et semi-conserves du Bénéficiaire pour un montant de 200 000€.  
Le potentiel de valeur ajoutée retrouvée pour l'agriculture peut être estimé à XXX  
Ce projet fait l'objet de ce protocole.
2. Soutenir le projet de valorisation de la filière chanvre de la société Gatichanvre dont le siège social se trouve à Prunay-sur-Essonne, pour une fraction du montant restant à distribuer.  
Le potentiel de valeur ajoutée retrouvée pour l'agriculture peut être estimé à xxx  
Ce projet fait l'objet d'un autre protocole entre la société Gatichanvre et l'Aménageur, protocole qui sera signé concomitamment au précédent.
3. Initier et soutenir un projet d'étude et d'évaluation de solutions d'abattage des animaux à la ferme visant à réduire la souffrance animale, à diminuer les déplacements de l'animal et de la carcasse, à assurer une meilleure flexibilité aux éleveurs et enfin à assurer une meilleure traçabilité du produit.  
Ce projet sera soutenu pour une fraction du montant restant à distribuer et fera l'objet d'un autre protocole, qui sera signé ultérieurement.  
Ce projet sera conduit en concertation avec la chambre d'agriculture.

**ARTICLE 2 : MODALITES DE REGLEMENT**

- 30% de la somme due, soit 60 000€ (soixante mille euros) à la signature du protocole.

- 30% de la somme due, soit 60 000€ (soixante mille euros) à la levée des dernières conditions suspensives du démarrage des travaux approuvés en CDPENAF.
- 40% de la somme due, soit 80 000€ (quatre-vingt mille euros) trente-six mois après le premier versement.

**ARTICLE 3 : SUIVI REALISATION ET SUITES A DONNER**

La CDPENAF qui a pour rôle de veiller à la bonne réalisation des engagements de l'Aménageur en matière de compensation agricole collective. Elle est donc habilitée à demander à ce dernier de rendre des comptes de son action à tout moment.

Au terme de trois années maximum après le démarrage des travaux, la CDPENAF commandera une évaluation des actions auxquelles s'était engagées l'Aménageur. Si celles-ci n'ont pu être menées à leur terme, elle enjoindra l'Aménageur à verser à l'Association Agri Développement Ile-de-France, Fonds régional de compensation agricole, le solde du montant financier initialement évalué en fonction des actions observées.

L'Association sera alors responsable de la bonne utilisation des fonds conformément à l'objet du décret repris dans ses statuts, à savoir soutenir des projets sources de valeur ajoutée pour la ferme agricole francilienne.

Signé le : .....

A : .....

**L'Aménageur,**

**Le Bénéficiaire,**

XX

XX

Cette proposition de protocole a été envoyée à la SCIC Valor'viande ainsi qu'à la chambre d'agriculture durant l'été 2018.

**Selon Valor'viande, la diversification vers des produits conserve/semi-conserve permettrait la création de 2 emplois.**

En parallèle, la Société Sébail a constaté au fil de ses rendez-vous avec la SCIC Valor'viande que si l'atelier de découpe apportait un réel plus aux éleveurs adhérents et aux consommateurs, le système pouvait encore être grandement amélioré : aujourd'hui, pour des raisons légales, les bêtes élevées dans la région sont transportées à l'abattoir en Normandie où elles sont abattues ; puis les carcasses sont découpées à Valor'viande afin de revenir chez l'éleveur pour être finalement vendues.

Les conséquences d'un tel circuit sont faciles à imaginer : stress animal (ainsi que pour son éleveur), bilan carbone médiocre (300 KM+ pourraient être évités), et finalement impact financier.

En abattant les bêtes sur leur lieu d'élevage comme cela se pratique dans un certain nombre de pays voisins (Suisse/Autriche/Allemagne) et en transportant les carcasses directement à l'atelier de découpe, le circuit serait grandement amélioré.

Aujourd'hui, cette pratique n'est pas légale en France. Un certain nombre de défenseurs la portent, le sujet a été évoqué à l'assemblée nationale (commission d'enquête juin 2016).

La Société Sébail a donc proposé de consacrer la somme de 42 125€ à documenter une étude menée par des scientifiques à ce sujet.

Le projet de protocole suivant a été transmis à la chambre d'agriculture courant été 2018.

*Protocole d'accord portant sur l'étude et le test d'une solution d'abattage des animaux à la ferme.*

ENTRE :

*La société Sébail 78, SAS au capital de 30 000€, immatriculée au registre de commerce des sociétés de Paris sous le numéro 814 54 623 et ayant son siège social 33 avenue du Maine, Paris, représentée par son président M. François Martinier, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu de sa qualité de président de ladite société,*

*Ci-après, désignée « L'Aménageur »,  
D'UNE PART,*

*ET :*

*La chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, dont le siège est 19 rue d'Anjou - 75008 PARIS, représentée par XXX, [titre], dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du ++++ annexé aux présentes,*



Ci-après, désignée « Le Bénéficiaire »,

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

Entre 2016 et 2018, l'Aménageur a acquis diverses parcelles représentant précisément 25 hectares de terres agricoles en vue de la réalisation d'une zone d'activité sur la commune d'Ablis, 78 660.

Ce projet a pour effet de soustraire ces surfaces au potentiel de production de la ferme francilienne, entraînant de facto un préjudice à l'équilibre économique des filières en place.

Dans le cadre du cahier des charges du cadre méthodologique régional (version du 3 août 2017, validé par le Préfet de Région Ile-de-France), les effets de cette diminution de surface ont été chiffrés et évalués à 17 685€ (dix-sept mille six cent quatre-vingt-cinq euros) par hectare.

Soit pour 25 hectares : (25ha X 17 685€/ha) = 442 125 € (quatre cent quarante-deux mille cent vingt-cinq euros).

Ce protocole d'accord a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre des obligations de compensation agricole collective de l'Aménageur, introduite par décret n°2016-1190 du 31 août 2016.

CELA EXPOSE, IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIVIT :

Afin de s'acquitter de ses obligations, l'Aménageur a choisi la voie de compensation directe et retenu les actions collectives suivantes, dont l'intérêt a été recensé par le bureau d'étude auteur de l'étude préalable dédiée :

Initier et soutenir un projet d'étude et d'évaluation de solutions d'abattage des animaux à la ferme.

Ce projet fait l'objet de ce protocole et sera soutenu à hauteur de 42 125€.

Les objectifs et limites du projet sont les suivants :

Il sera conduit dans la plus stricte légalité.

En totale concertation avec la chambre d'agriculture et toutes les parties prenantes impliquées (politiques, consommateurs, éleveurs, syndicats, Sébail, etc.).

Il visera à produire un document de référence factuel et étayé par des chiffres (coûts, bilan carbone, souffrance animale, sécurité alimentaire, flexibilité du système pour les éleveurs, traçabilité du produit, etc.).

Il aura pour objectif d'autoriser un test grandeur nature (solution de caisson mobile ou autre).

Il visera à poser les bases d'une future modification de la législation.

Soutenir le projet de valorisation de la filière chanvre de la société Gatichanvre dont le siège social se trouve à Prunay-sur-Essonne pour une fraction du montant restant à distribuer en participant à l'achat de différentes machines et outillages nécessaires au développement de l'activité de la société.

Le potentiel de valeur ajoutée retrouvée pour l'agriculture peut être estimé à xxx

Ce projet fait l'objet d'un autre protocole entre la société Gatichanvre et l'Aménageur, protocole qui sera signé concomitamment au précédent.

Soutenir le projet d'investissement de matériel permettant la réalisation de conserves et semi-conserves de la société Valor Viandes IdF dont le siège social se trouve à Rambouillet pour une fraction du montant restant à distribuer.

Le potentiel de valeur ajoutée retrouvée pour l'agriculture peut être estimé à XXX

Ce projet fait l'objet d'un autre protocole entre la société Valor Viandes IdF et l'Aménageur, protocole qui sera signé concomitamment au précédent.

#### ARTICLE 2 : MODALITES DE REGLEMENT

Mise à disposition de 30% de la somme due, soit 12 637,5€ (douze mille six cent trente-sept euros et cinquante centimes) dès création du groupe de travail et de pilotage du projet.

Mise à disposition de 30% de la somme due, soit 12 637,5€ (douze mille six cent trente-sept euros et cinquante centimes) au plus tard 6 mois après la création du groupe de travail et de pilotage.

40% de la somme due, soit 16 8450€ (seize mille huit cent cinquante euros) au fur et à mesure des besoins exprimés et justifiés par le groupe de pilotage, au plus tard 36 mois après la création du groupe.

#### ARTICLE 3 : SUIVI REALISATION ET SUITES A DONNER

La CDPENAF qui a pour rôle de veiller à la bonne réalisation des engagements de l'Aménageur en matière de compensation agricole collective. Elle est donc habilitée à demander à ce dernier de rendre des comptes de son action à tout moment.

Au terme de trois années maximum après le démarrage des travaux, la CDPENAF commandera une évaluation des actions auxquelles s'était engagées l'Aménageur. Si celles-ci n'ont pu être menées à leur terme, elle enjoindra l'Aménageur à verser à l'Association Agri Développement Ile-de-France, Fonds régional de compensation agricole, le solde du montant financier initialement évalué en fonction des actions observées.

L'Association sera alors responsable de la bonne utilisation des fonds conformément à l'objet du décret repris dans ses statuts, à savoir soutenir des projets sources de valeur ajoutée pour la ferme agricole francilienne.

Signé le : .....

A : .....

L'Aménageur,

Le Bénéficiaire,

En parallèle, la Société Sébail a rencontré par l'intermédiaire de la CART (octobre 2018) le directeur de la bergerie nationale, M. Delon.

La bergerie nationale, de par son expertise sur les animaux, dans le développement durable, son rôle sur la formation des métiers de l'agriculture ainsi que sa connaissance du monde rural semble être le partenaire idéal pour supporter un tel projet.

Celui-ci s'est montré très intéressé par le projet et pourrait le soutenir s'il venait à être mis en œuvre.

2. Courant février 2018 la Société Sébail a rencontré les dirigeants de la Société Gatchanvre. Gatchanvre est une SAS créée en juin 2013 avec un capital social de capital social de 377 900€  
Elle a été fondée par un groupement d'agriculteurs avec la vision de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur du chanvre ; de la production de la matière première à la réalisation des produits finis.

Une unité de production et de stockage neuve et parfaitement organisée -2500 m<sup>2</sup> réservés à la réalisation des produits finis et 5000 m<sup>2</sup> de stockage complétés par des bureaux, etc.- a été créé quasiment ex-nihilo.

Une réserve foncière importante (10 000M<sup>2</sup>) existe.

La Société Gatchanvre souhaite compléter son installation par l'acquisition de différentes machines et outillages nécessaires à la valorisation de la graine (écalage, trituration) ainsi qu'à l'amélioration de son dispositif industriel.

Un protocole identique aux deux précédents (Valor'Viande et abattage à la ferme) a été proposé à la Société.

*Protocole d'accord portant sur l'amélioration et la mise en service de nouveaux matériels au sein de l'usine de valorisation du chanvre de la société Gatchanvre.*

*ENTRE :*

*La société Sébail 78, SAS au capital de 30 000€, immatriculée au registre de commerce des sociétés de Paris sous le numéro 814 54 623 et ayant son siège social 33 avenue du Maine, Paris, représentée par son président M. François Martinier, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu de sa qualité de président de ladite société,*

*Ci-après, désignée « L'Aménageur »,  
D'UNE PART,*

*ET :*

*La société Gatchanvre, SAS au capital de 377 900€ immatriculée au registre de commerce d'Evry sous le numéro 793 413 568 en date du 05 juin 2013 et ayant son siège social 12 bis rue de l'Essonne, 91 720 Prunay-sur-Essonne représentée par son président M.Dufour, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu de sa qualité de président de ladite société,*

*Ci-après, désignée « Le Bénéficiaire »,  
D'AUTRE PART,*

*EN PRESENCE DE :*

*La chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, dont le siège est 19 rue d'Anjou - 75008 PARIS, représentée par XXX, [titre], dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du ++++ annexé aux présentes,*

*DE TROISIEME PART,*

*IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :*

*Entre 2016 et 2018, l'Aménageur a acquis diverses parcelles représentant précisément 25 hectares de terres agricoles en vue de la réalisation d'une zone d'activité sur la commune d'Ablis, 78 660.*

*Ce projet a pour effet de soustraire ces surfaces au potentiel de production de la ferme francilienne, entraînant de facto un préjudice à l'équilibre économique des filières en place.*

*Dans le cadre du cahier des charges du cadre méthodologique régional (version du 3 août 2017, validé par le Préfet de Région Ile-de-France), les effets de cette diminution de surface ont été chiffrés et évalués à 17 685€ (dix-sept mille six cent quatre-vingt-cinq euros) par*

hectare.

Soit pour 25 hectares : (25ha X 17 685€/ha) = 442 125 € (quatre cent quarante-deux mille cent vingt-cinq euros),

Ce protocole d'accord a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre des obligations de compensation agricole collective de l'Aménageur, introduite par décret n°2016-1190 du 31 août 2016.

*CELA EXPOSE, IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT :*

Afin de s'acquitter de ses obligations, l'Aménageur a choisi la voie de compensation directe et retenu les actions collectives suivantes, dont l'intérêt a été recensé par le bureau d'étude auteur de l'étude préalable dédiée :

Soutenir le projet de valorisation de la filière chanvre du Bénéficiaire pour un montant de 200 000€ en participant à l'acquisition de différentes machines et outillages nécessaires à la valorisation de la graine (écilage, trituration) avec l'objectif de développer une ligne début 2019 ; puis en 2020 d'être équipé pour traiter l'extraction de protéines.

Le potentiel de valeur ajoutée retrouvée pour l'agriculture peut être estimé à xxx

Ce projet fait l'objet de ce protocole.

Soutenir le projet d'investissement de matériel permettant la réalisation de conserves et semi-conserves de la société Valor Viandes IdF dont le siège social se trouve à Rambouillet, pour une fraction du montant restant à distribuer.

Le potentiel de valeur ajoutée retrouvée pour l'agriculture peut être estimé à XXX

Ce projet fait l'objet d'un autre protocole entre la société Valor Viandes IdF et l'Aménageur, protocole qui sera signé concomitamment au précédent.

Initier et soutenir un projet d'étude et d'évaluation de solutions d'abattage des animaux à la ferme visant à réduire la souffrance animale, à diminuer les déplacements de l'animal et de la carcasse, à assurer une meilleure flexibilité aux éleveurs et enfin à assurer une meilleure traçabilité du produit.

Ce projet sera financé pour une fraction du montant à distribuer restant et fera l'objet d'un autre protocole, qui sera signé ultérieurement.

Ce projet sera conduit en totale concertation avec la chambre d'agriculture.

#### ARTICLE 2 : MODALITES DE REGLEMENT

30% de la somme due, soit 60 000€ (soixante mille euros) à la signature du protocole.

30% de la somme due, soit 60 000€ (soixante mille euros) à la levée des dernières conditions suspensives du démarrage des travaux approuvés en CDPENAF.

40% de la somme due, soit 80 000€ (quatre-vingt mille euros) trente-six mois après le premier versement.

#### ARTICLE 3 : SUIVI REALISATION ET SUITES A DONNER

La CDPENAF qui a pour rôle de veiller à la bonne réalisation des engagements de l'Aménageur en matière de compensation agricole collective. Elle est donc habilitée à demander à ce dernier de rendre des comptes de son action à tout moment.

Au terme de trois années maximum après le démarrage des travaux, la CDPENAF commandera une évaluation des actions auxquelles s'était engagées l'Aménageur. Si celles-ci n'ont pu être menées à leur terme, elle enjoindra l'Aménageur à verser à l'Association Agri Développement Ile-de-France, Fonds régional de compensation agricole, le solde du montant financier initialement évalué en fonction des actions observées.

L'Association sera alors responsable de la bonne utilisation des fonds conformément à l'objet du décret repris dans ses statuts, à savoir soutenir des projets sources de valeur ajoutée pour la ferme agricole francilienne.

Signé le : .....

A : .....

L'Aménageur,

Le Bénéficiaire,

XX

XX

Il est à noter que les deux entités Valor Viande et Gatichanvre ont exprimé le souhait de pouvoir bénéficier au plus vite de ces compensations, afin de pouvoir pérenniser et développer leur activité.

C'est ce qui a conduit la Société Sébail à proposer à hauteur de 30% un financement immédiat. Cette proposition n'a pas pu être honorée, le versement des sommes dues ne pouvant intervenir qu'après l'accord des autorités.

=====FIN DU DOCUMENT