



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Service de l'Agriculture et du Développement Rural
Affaire suivie par : Ambre TREGUY
cheffe de l'unité foncier, territoires et structures
Tél : 01 60 56 70 67
Mél : ambre.treguy@seine-et-marne.gouv.fr

Melun, le

14 DEC 2023

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

M. Hugo JARDIN
SAS Le Parc des Félines
La Fortelle
77540 Lumigny-Nesles-Ormeaux

Objet : Avis de l'état sur l'étude préalable et la compensation agricole collective du projet d'agrandissement du parc zoologique dit « parc des félines » sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

La SAS Le Parc des Félines a déposé pour son projet d'extension du parc zoologique une étude préalable agricole requise au titre de l'article D.112-1-21 du code rural et de la pêche maritime. Cette dernière a été reçue par mes services le 8 septembre 2023. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été saisie et vous avez présenté l'étude préalable lors de la commission du 23 novembre 2023.

a) Concernant l'étude d'impact agricole

Le choix des périmètres d'impact direct et d'influence est pertinent et permet une analyse juste de l'économie agricole de territoire.

L'étude est complète et traite des différents points prévus à l'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime et précisés par le cadrage méthodologique régional. Les cartes permettent une bonne compréhension du dossier et la séquence éviter, réduire, compenser a été menée de façon correcte.

La concertation des exploitants agricoles impactés contribue à la qualité de l'étude. L'un d'eux n'ayant pas souhaité répondre, il est difficile d'appréhender l'impact du projet sur son exploitation.

Le projet d'extension du parc zoologique, au regard de l'espace agricole consommé, affecte 2 exploitations.

La **consommation définitive de 13,51 ha de terres agricoles** justifie d'engager une procédure de compensation collective agricole.

b) Concernant les mesures de compensation

Les deux mesures de compensation proposées sont pertinentes et adaptées au projet de territoire.

L'accompagnement de la CUMA de la Houssaye (22 adhérents) dans son achat de matériel pour réduire sa consommation d'énergie, produire de la biomasse et couvrir les sols répond à un besoin local et bénéficie directement aux exploitations agricoles. L'apport de **139 836 euros**, soit 24 % du montant total du projet, par la compensation agricole est vertueux pour l'économie agricole du territoire.

Je suis également favorable au versement des **100 000 euros** à l'Association Agri Développement d'Île-de-France.

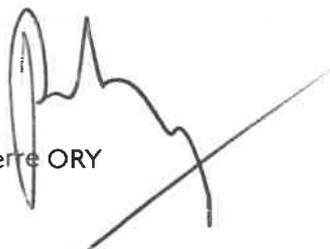
Lors de la commission du 23 novembre, vous avez proposé de verser l'ensemble de la compensation à la CUMA de la Houssaye.

Je rejoins l'avis de la CDPENAF qui considère cette proposition comme pertinente dans la mesure où les adhérents de la CUMA sont implantés à moins de 15 km du site du projet et que la mise en œuvre de la compensation pourra être rapide.

Vous devrez rendre compte régulièrement à la CDPENAF de l'émergence des projets et de l'utilisation de l'enveloppe de compensation. **Les travaux d'agrandissements du parc ayant déjà commencé, je vous invite à contractualiser ces mesures de compensation au plus vite avec la CUMA.**

Le premier retour concernant la mise en œuvre des mesures de compensation devra ensuite avoir lieu en mai 2024, soit 6 mois après votre passage en CDPENAF.

Je vous rappelle que conformément au D.112-1-21 du Code rural et de la pêche maritime, l'étude préalable agricole ainsi que l'avis détaillé joint seront publiés sur le site de la préfecture.


Pierre ORY

Annexe 1 : Analyse détaillée de l'étude préalable agricole du projet d'agrandissement du parc zoologique dit « parc des félins » sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Annexe 2 : Avis de la CDPENAF du 23/11/2023 sur l'étude préalable et la compensation collective agricole du projet d'agrandissement du parc zoologique dit « parc des félins » sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Annexe 1 : analyse détaillée de l'étude préalable agricole pour le du projet d'agrandissement du parc zoologique dit « parc des félins » sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

(SAS Le parc des félins – Septembre 2023)

Table des matières

I- Contexte réglementaire.....	1
II- Projet, enjeux agricoles et consommation d'espaces.....	1
II- Analyse détaillée de l'étude préalable.....	1
1) Description du projet et délimitation du territoire.....	2
2) Synthèse de l'état initial de l'économie agricole.....	2
3) Analyse de l'état initial de l'économie agricole.....	2
4) Étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	3
5) Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet.....	4
6) Les mesures de compensation collective envisagées.....	4
7) Conclusion.....	4

I- Contexte réglementaire

L'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, introduit par la LAAAF, prévoit que les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement ayant des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole mettent en œuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

Le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 précise les types de projets visés, le mode d'évaluation de l'importance des conséquences négatives ainsi que la procédure de mise en œuvre.

Le projet d'agrandissement du parc zoologique dit « parc des félins », qui s'inscrit sur une surface totale de **13,72 ha (dont 13,51 agricoles)**, est soumis à étude préalable agricole en application de ce décret, car il remplit les critères suivants :

- il est **soumis à étude d'impact environnemental systématique** au sens du L.122 du code de l'environnement ;
- il consomme **plus de 1 ha de terres** ;
- les terres concernées sont à **usage agricole depuis plus de 5 ans**.

II- Projet, enjeux agricoles et consommation d'espaces

Le projet consiste en la création d'une plaine paysagère destinée à héberger des lions, de zones naturelles tampons autour de cette plaine et d'une zone hôtelière en R+1 avec une centaine de chambres. Le projet permettra au parc d'accroître son activité et son rayonnement touristique, et donc d'accroître le marché du travail associé.

La SAS le parc des félins promeut un développement raisonné, local et respectueux de l'environnement.

Le projet d'aménagement s'implante sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux. La commune fait partie de la Communauté du Val Briard, dans l'arrondissement de Provins et se situe dans la petite région agricole de la Brie centrale, orientée vers les grandes cultures.

Le projet s'implante dans la continuité du parc existant, entre l'île des Lémuriens et Terre de Singes.

2 exploitations sont impactées par le projet. La consommation **définitive** de terres agricoles s'élève à **13,51 ha**.

II- Analyse détaillée de l'étude préalable

L'étude suit le cadrage méthodologique régional proposé par la DRIAAF. Elle est proportionnée à la taille du projet.

Elle présente une bonne analyse de l'état initial et des impacts du projet à l'échelle des périmètres d'études. Toutefois, un exploitant impacté n'a pas souhaité répondre à l'enquête ce qui empêche d'appréhender l'impact du projet sur son activité.

1) Description du projet et délimitation du territoire

Emprises du projet : **13,72 ha** (dont 13,51 agricoles).

Le périmètre d'impact direct (A) est composé des communes comprenant des terres exploitées par les agriculteurs dont les surfaces sont concernées par le projet : Lumigny-Nesles-Ormeaux.

La zone d'influence du projet (B) (périmètre élargi) comprend les départements de Seine-et-Marne et de l'Oise.

*La présentation du projet est **complète**. Le contexte de l'étude est détaillé clairement.*

*Les contours des périmètres A et B sont **pertinents et proportionnés** à l'influence du projet.*

Les différentes cartes facilitent la compréhension des enjeux et des caractéristiques des périmètres d'études.

2) Synthèse de l'état initial de l'économie agricole

Caractérisation de la dynamique locale : les espaces agricoles sont les plus fortement représentés au sein de la commune, avec 68 % de la surface du territoire.

Les terres sont de bonne qualité agronomique permettant de bons rendements en grandes cultures.

La commune a perdu 18 % des exploitations entre 2000 et 2010 avec un développement des formes sociétaires qui représentent 25 % des exploitations en 2010. 19 exploitations agricoles sont présentes sur la commune en 2010 selon l'étude (14 en grandes cultures, le reste en polyculture-élevage ou maraîchage).

La commune doit faire face à un problème de renouvellement, 63 % des exploitants ont plus de 50 ans.

Le secteur est en AOP Brie de Meaux et de Melun et en IGP Brillat-Savarin. Toutefois, les cultures céréalières sont majoritaires, il n'y a pas de production laitière recensée sur la commune. En 2010, cinq exploitations valorisaient leurs productions en circuit court. En 2019, deux exploitations en agriculture biologique étaient recensées sur la commune.

Valeurs sociales : paysages ouverts, présence de circuits courts, ferme pédagogique du parc de Lumigny, secteur touristique.

Valeurs environnementales : site Natura 2000 « L'Yerres de sa source à Chaumes en Brie », forêt de Crécy et étang de Guerland, zone humide au sud du projet (qui sera sanctuarisée).

L'analyse de la dynamique locale et des valeurs sociales et environnementales est complète.

Analyse de la pression foncière : la commune a perdu 5 ha agricoles entre 2006 et 2018 et 12,07 ha entre 2015 et 2019.

3) Analyse de l'état initial de l'économie agricole

Production primaire : les exploitations impactées produisent principalement des grandes cultures.

Exploitations impactées : 2 exploitations sont impactées par le projet.

	Exploitation A	Exploitation B
Surfaces consommées par le projet (ha)	13,51 ha (8,3%)	x
SAU (ha)	162,5 ha	x
Cultures principales	Blé – orge – colza - betteraves	x
Mode de faire valoir des terres impactées	Partage d'assolement avec B.	Partage d'assolement avec A.
Pertes de terre antérieure	Non, pas depuis l'installation en 2018.	x
Conséquence du projet de l'exploitation	Allongement du temps de parcours de 5 min. Perte de revenus en lien avec la perte de bonnes terres agricoles. Pas de modification des productions ni des ETP.	x
Autres informations	Les exploitants sont également membres d'une autre société agricole et de la CUMA des plateaux de la brie.	x

Un entretien a été réalisé auprès de l'exploitation A afin d'établir l'impact du projet. Elle a indiqué être en partage d'assolement avec un autre agriculteur, ce dernier n'a pas souhaité répondre, ni communiquer d'informations.

Filières amont et aval :

L'identification des acteurs amont/aval est focalisée sur **les céréales**, ces dernières représentant la grande majorité des filières du territoire. Les fournitures (semences, engrais, produits phytosanitaires) et les ventes sont contractualisées avec Valfrance. La seconde culture majoritaire est la **betterave sucrière**, structurée autour de la sucrerie Lesaffre à Nangis. Enfin, la coopérative lin 2000 (Grandvillier – 60) occupe aussi une place dans les filières amonts et avals du territoire.

Les informations sur l'exploitation agricole ayant accepté de répondre à l'enquête sont suffisamment détaillées. Il est regrettable de ne pas avoir d'information sur l'exploitation B.

Une carte des cheminements agricoles à l'échelle du périmètre direct aurait été pertinente.

4) Étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire

Impact direct et cumul de projets :

Le seul autre projet est la ZAC des Sources de l'Yerres dont l'emprise représente 12 ha sur la commune de Rozay-en-Brie et 17 ha sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Impact sur les valeurs économiques :

Les effets sur l'économie agricole du territoire sont abordés de façon satisfaisante. Le projet consomme 13,51 ha de surfaces agricoles de bonne qualité agronomique. Il ne déstabilise toutefois pas les équipements structurants des filières.

Le projet permettra le développement du tourisme vert avec un potentiel de clientèle pour les exploitations valorisant en circuit court.

Le projet n'engage pas la viabilité de l'économie agricole du périmètre d'étude. Toutefois, l'impact sur l'économie agricole du territoire est avéré et justifie la mise en œuvre d'une compensation. Une vigilance particulière devra être apportée aux effets cumulés de la ZAC des Sources de l'Yerres sur ce secteur et sur l'exploitation impactée.

Impacts sur les valeurs sociales et environnementales :

L'aménageur indique que l'impact est faible sur la valeur paysagère car une zone naturelle tampon et des aménagements paysager sont prévus.

L'impact sur la valeur environnementale est modéré car la zone humide sera sanctuarisée et des essences locales implantées.

Les impacts positifs et négatifs du projet ont été identifiés et analysés de manière satisfaisante.

5) Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet

Aucune mesure d'évitement n'est proposée.

La principale mesure de réduction consiste à maintenir 2 ha en agriculture à l'ouest du projet. L'idée est d'implanter une prairie bio destinée au pâturage des chèvres de la ferme pédagogique du parc (ferme de Babette). L'étude estime que le pâturage et le foin contribueront à hauteur de 9 153 € à compenser les pertes au niveau de l'agriculture locale. Toutefois la ferme Babette n'est pas affiliée à la MSA, n'a pas de n°PACAGE ni de n°SIRET, les gains estimés ne peuvent pas être déduits de l'enveloppe de compensation.

Sur le plan paysager, des merlons de terre plantés avec des espèces arboricoles de la région sont prévus.

Aucune mesure d'évitement n'est proposée. La mesure de réduction, bien qu'intéressante, ne peut être intégrée dans le calcul de la compensation. Les impacts sont significatifs sur la production agricole du territoire, ce qui impose la mise en œuvre d'une compensation collective agricole.

6) Les mesures de compensation collective envisagées

L'évaluation financière globale des impacts a été établie grâce à la méthode régionale avec une actualisation des données (1 315 €/ha/an au lieu des 1 310 du cadrage régional).

La compensation globale est donc de : **239 836 euros**.

L'aménageur souhaite s'orienter vers des mesures de compensation collective **directes**. Le porteur de projet souhaite accompagner la **CUMA de la Houssaye** (22 adhérents) dans son achat de matériel pour réduire sa consommation d'énergie, produire de la biomasse et couvrir les sols.

8 machines seront achetées, pour un total de 590 530 euros (un devis a été présenté pour chaque investissement). L'aménageur versera 139 836 euros, soit 24 % du montant total du projet.

Les 100 000 euros restants feront l'objet d'une **compensation indirecte** et seront versés à l'**AADI**.

Il convient de rappeler qu'en cas de dépassement du délai de versement de la compensation (aujourd'hui 3 ans après le démarrage des travaux), elle se fera par un versement au fonds régional de compensation porté par l'association Agri développement Île-de-France.

Les projets de compensations sont pertinents et proportionnés aux enjeux.

7) Conclusion

L'analyse de l'état initial de l'économie agricole est complète, à l'exception des informations sur l'exploitation B que l'exploitant n'a pas souhaité vous transmettre. Le choix des périmètres d'étude est pertinent. La séquence éviter réduire n'a pas été mise en œuvre de façon complète (pas de mesures d'évitement).

Un entretien a été réalisé auprès de l'agriculteur impacté directement et permet d'appréhender l'impact du projet sur son exploitation.

Le versement d'une subvention à la CUMA de la Houssaye et à l'AADI sont des mesures pertinentes et proportionnées.

Rappelons que la compensation collective agricole est à mettre en place dans les 3 ans suivant le démarrage des travaux. En cas de dépassement de ce délai, elle se fera par un versement au fonds régional de compensation (porté par l'ADDI).

Il est nécessaire que le porteur de projet établisse un **calendrier prévisionnel précis** de la mise en place de la compensation dans les **6 mois suivants son passage en CDPENAF**, et qu'il en informe la commission. Cette dernière doit ainsi être en capacité de rendre un avis et de suivre la mise en place des mesures.

Un **retour régulier** (annuel a minima) de l'état des négociations, des contractualisations envisagées et des différentes étapes du projet de compensation est également attendu.

ANNEXE 2 : Avis de la CDPENAF du 23/11/2023 sur l'étude préalable agricole et la compensation collective agricole du projet d'agrandissement du parc zoologique dit « parc des félins » sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) a été saisie par Monsieur le préfet de Seine-et-Marne pour avis sur l'étude préalable agricole déposée par la SAS Le Parc des Félins pour un projet d'agrandissement du parc zoologique sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux. La commission a examiné cette étude lors de la séance du 23 novembre 2023. Le projet a été présenté par Mme Julie ROUSSEL, co-directrice de PC CONSULT, accompagnée de M. Pascal CHARPENTIER, gérant de PC CONSULT, de M. Hugo JARDIN et de M. Sébastien Verdin représentant la SAS Le parc des Félins.

Le projet s'implante dans la continuité du parc existant, entre l'île des Lémuriens et Terre de Singes, sur le territoire communal de Lumigny-Nesles-Ormeaux. La consommation totale de terres agricoles s'élève à **13,51 ha**.

Avis synthétique de la CDPENAF :

La CDPENAF a apprécié la bonne analyse des impacts du projet sur les filières amont et aval. L'analyse est complète et le choix des périmètres est pertinent.

Il est regrettable que l'un des exploitants concernés n'ait pas souhaité répondre au bureau d'étude.

La commission porte un **avis favorable sur l'étude préalable agricole**. La commission rend également un **avis favorable sur les projets de compensation collective agricole**. Par ailleurs, la CDPENAF a bien pris acte de l'engagement de l'aménageur de la tenir informée de la mise en œuvre effective des mesures de compensations collectives agricoles jusqu'à la fin du projet.

Avis détaillé de la CDPENAF :

A- Existence d'effets négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire

La consommation totale de terres agricoles s'élève à 13,51 ha.

Deux exploitations sont impactées par le projet, dont l'une à hauteur de 8 % de sa SAU. Les parcelles impactées étant en bout de champ, il n'y aura pas de morcellement du parcellaire. De plus, les parcelles ne sont pas drainées ni irriguées, elles ne sont pas non plus le support d'une culture de spécifique ou sous appellation.

Le projet impacte trois filières (céréales avec Valfrance, lin avec Lin2000 et betteraves sucrières avec Lesaffre) mais n'est pas de nature à déstabiliser leur économie.

La commission n'a pas de remarques supplémentaires à faire sur les effets négatifs du projet sur l'économie agricole.

B- Nécessité des mesures de compensation collective – avis sur la séquence « Éviter et réduire »

La commission a pris note de l'absence de surfaces non agricoles disponibles ou pertinentes pour l'agrandissement du parc zoologique sur la commune.

Elle considère que le maintien de 2ha en prairie pour alimenter les animaux de la mini-ferme du parc, dite « ferme de Babette », n'est pas une mesure de réduction de nature à être déduite du calcul de la compensation agricole collective.

C- Avis sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées

La perte d'espaces agricoles engendre des effets négatifs sur l'économie agricole du territoire, dont le montant, estimé grâce au cadrage méthodologique régional, s'élève à **239 836 €**. Aucune remarque particulière n'a été faite par la commission sur ce calcul.

Le porteur de projet proposait 2 pistes de compensation :

- achat de **matériel agricole pour la CUMA de la Houssaye** à hauteur de **139 836 euros**. Cette CUMA de 22 adhérents souhaite investir afin de :
 - Consommer moins d'énergie qu'actuellement:
 - réduire le travail du sol, stocker le carbone dans le sol : strip-till, semis direct,
 - consommer moins d'engrais en le localisant au semis,
 - augmenter la part de fertilisant organique par rapport aux engrais minéraux, grâce à un épandeur précis de grande capacité ;
 - Produire de la biomasse et couvrir les sols :
 - implanter les cultures intermédiaires (CIPAN ou CIVES) en un minimum de passages et sans assécher le sol,
 - utiliser des cultures associées,
 - être équipé pour entretenir les haies, aux vertus multiples ;
- Participation au **fond régional de compensation (AADI)** à hauteur de **100 000 euros**.

En séance, l'aménageur a proposé de flécher l'ensemble de l'enveloppe de la compensation sur le projet porté localement par la CUMA de la Houssaye.

La commission a accueilli favorablement cette proposition. En effet, les adhérents sont situés à moins de 15km du site impacté et la CUMA est prête à démarrer ses investissements rapidement.

La commission est favorable au financement de la CUMA de la Houssaye à hauteur de 239 836 euros.

La CDPENAF souhaite que le porteur de projet signe au plus vite une convention avec la CUMA afin de fixer les modalités de versement de la compensation et les engagements de chacune des parties.

La SAS Le Parc des félins devra présenter l'avancement de la mise en œuvre des mesures de compensation dans un délai de 6 mois, soit avant mai 2024.

Le Président de la CDPENAF,


La cheffe du Service
Agriculture et Développement Rural
DDT 77

Juliette DEVILLERS