

Rapport de présentation Zone Agricole Protégée

Le Plessis-Pâté

2023

COMMUNE
DU PLESSIS-PÂTE



Le Plessis-Pâté



REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104940-20250623-DELIB_28_20

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLE DES ILLUSTRATIONS	4
PRESENTATION DU TERRITOIRE	6
I. SITUATION DE LA COMMUNE DU PLESSIS-PATE	6
I.1 SITUATION A L'ECHELLE REGIONALE	6
I.2 L'OCCUPATION DES SOLS	9
II. LES DOCUMENTS D'URBANISME	16
II.1 UN ENJEU DE FRONT URBAIN DANS LE SDRIF	16
II.2 UNE AMBITION AGRICOLE DANS LE SCOT	18
II.3 PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU PLESSIS-PATE	19
III. DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN EN COURS	22
IV. LES MESURES DE PROTECTION	24
DIAGNOSTIC DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	26
I. L'ACTIVITE AGRICOLE	26
I.1 UN TERRITOIRE DOMINE PAR LES GRANDES CULTURES	26
I.2 DES TERRES AU FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE	29
II. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	30
III. DIAGNOSTIC DE LA STRUCTURE FONCIERE	33
III.1 CARACTERISATION DU PARCELLAIRE.....	33
III.2 LES PROPRIETES PUBLIQUES	35
III.3 LES BIENS VACANTS ET SANS MAITRES.....	37
III.4 LE MARCHE FONCIER.....	39
IV. LES DYNAMIQUES ET LES DIFFICULTES.....	43
IV.1 DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT PORTEES PAR LES EXPLOITATIONS DU TERRITOIRE.....	43
IV.2 LES CONDITIONS D'EXPLOITATION : DES DIFFICULTES LIEES AU CONTEXTE PERIURBAIN	43
IV.3 DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT PORTEES PAR LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES.....	44
IV.4 LE DEVENIR DE LA BASE AERIENNE 217.....	44
IV.5 LE DEVENIR DE LA FERME DE BRESSONVILLIERS.....	47
IV.6 LE DEVELOPPEMENT DE LA FERME DE L'ENVOL.....	47
LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE	48

I.	LA PROCEDURE DE MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE	48
II.	LA CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES, LES PARTENAIRES ET LES COLLECTIVITES TERRITORIALES.....	49
III.	LES MOTIFS ET OBJECTIFS DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE	49
III.1	PRESERVER UN ESPACE AGRICOLE A LA SITUATION GEOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE, SITUE AUX FRANGES DE LA CONTINUITE URBAINE DE PARIS	49
III.2	METTRE EN ŒUVRE L'OBJECTIF DE FRONT URBAIN INSCRIT AU SDRIF EN DOTANT L'ESPACE AGRICOLE D'UN OUTIL DE PROTECTION A LONG TERME	49
III.3	DONNER DE LA VISIBILITE ET SECURISER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES POUR FAVORISER LES DYNAMIQUES EN COURS NOTAMMENT LE PROJET SESAME PORTE PAR L'AGGLOMERATION	50
III.4	SYNTHESE	50
	<u>LE PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE</u>	<u>51</u>
	LE PRINCIPE D'ELABORATION DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DU PLESSIS PATE ...	51
	PRESENTATION DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DU PLESSIS PATE	52



TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Situation de la commune du Plessis-Pâté au sein de Cœur d'Essonne Agglomération (fond : IGN scan 25)	7
Figure 2 : Situation de la commune du Plessis-Pâté au sein de Cœur d'Essonne Agglomération (fond : orthophotographie)	8
Figure 3 : Mode d'Occupation des Sols - Commune du Plessis-Pâté (source : Institut Paris Région).....	9
Figure 4: Mode d'Occupation des Sols 2021 sur la commune du Plessis-Pâté (source : IPR 2021).....	9
Figure 5 : Répartition géographique des modes d'occupation des sols sur la commune du Plessis-Pâté.....	10
Figure 6 : Evolution des surfaces pour les différents types d'occupation des sols (source : EvluMos 1982-2021, IPR)	12
Figure 7 : Evolution des surfaces agricoles sur la commune du Plessis-Pâté hors emprise BA217 (en ha) (Source : MOS IAU-Idf 1982-2017)	12
Figure 8: Evolution de l'occupation des sols en hectares entre 1982 et 2021 sur le territoire du Plessis-Pâté.....	13
Figure 9 : Cartes présentant l'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2017	15
Figure 10 : Localisation de la commune du Plessis-Pâté au regard du SDRIF.....	17
Figure 11 : Contexte de la commune du Plessis-Pâté au regard du SDRIF	17
Figure 12 : Extrait du SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération	18
Figure 13: Plan d'aménagement du Plessis-Pâté (extrait du PADD du PLU du Plessis-Pâté) ..	19
Figure 14 : Légende du Projet d'aménagement de la commune du Plessis-Pâté.....	20
Figure 15: Evaluation de l'impact en surfaces des projets d'aménagements à venir.....	22
Figure 16 : Projets d'aménagement sur la commune du Plessis-Pâté (source : IPR).....	23
Figure 17 : Contexte environnemental de la commune du Plessis Pâté (source : SRCE)	25
Figure 18 : Typologie des productions agricoles sur la commune du Plessis-Pâté (source : RPG 2022).....	26
Figure 19 : Répartition des productions agricoles sur le territoire du Plessis-Pâté (source : RPG 2022, Safer IDF sur la base des enquêtes exploitants).....	27
Figure 20 : Types de productions sur la commune du Plessis-Pâté (source : RPG 2022)	28
Figure 21 : Référentiel régional pédologique sur la commune du Plessis-Pâté	29
Figure 22: Description des principales exploitations agricoles sur la commune du Plessis-Pâté	30
Figure 23 : Modes de faire-valoir des exploitations agricoles sur le territoire du Plessis-Pâté	31
Figure 24 : Localisation géographique des exploitations agricoles sur la commune du Plessis-Pâté.....	32
Figure 25 : Taille des parcelles identifiées dans l'emprise du projet de ZAP	33
Figure 26 : Morcellement parcellaire	34
Figure 27 : Répartition des propriétés publiques sur le périmètre du projet de ZAP	35
Figure 28 : Répartition des propriétés publiques	36

Figure 29 : Localisation des biens vacants et sans maîtres potentiels.....	38
Figure 30 : Marché foncier rural sur la commune du Plessis-Pâté (2011-2021).....	39
Figure 31 : Répartition du nombre de transactions par marchés (2011-2021)	40
Figure 32 : Part des surfaces échangées par marchés (2011-2021)	41
Figure 33: Destination des ventes notifiées (2011-2021)	41
Figure 34 : Répartition des espaces agricoles sur la BASE 217	46
Figure 36 : Localisation du projet de ZAP au regard du zonage au PLU en cours.....	53
Figure 37 : Les espaces agricoles concernées par la ZAP (fond IGN)	54
Figure 38 : Les espaces agricoles concernés par le projet de ZAP	55
Figure 39 : Pérennité des espaces agricoles sur les communes limitrophes du Plessis-Pâté..	57



PRESENTATION DU TERRITOIRE

I. SITUATION DE LA COMMUNE DU PLESSIS-PATE

I.1 SITUATION A L'ECHELLE REGIONALE

Le Plessis-Pâté est une commune du canton de Ris-Orangis dans le centre Essonne (91), située en plaine, à 28 kilomètres au sud de Paris et à 10 kilomètres à l'ouest d'Evry. D'une superficie de 758 hectares et de 4 097 habitants¹, elle appartient depuis 2016 à la communauté d'agglomération de Cœur Essonne, qui rassemble près de 200 000 habitants sur 21 communes.

La commune se compose de trois espaces, son centre urbain au nord-ouest, un secteur d'activités économique (commercial, industriel, logistique ...) au sud-est qu'elle partage avec les communes de Bondoufle et Vert-le-Grand, et enfin, un espace central de terres agricoles et d'infrastructures militaires organisés autour de l'ancienne base aérienne 217.

La commune est proche des grands axes de circulation : ainsi, la ligne C du RER dessert à l'ouest le centre urbain mitoyen de la commune de Brétigny, et la Francilienne (N104) traverse le nord de la commune et permet de rejoindre les centres urbains mitoyens des communes de Sainte Geneviève-des-Bois et de Fleury-Mérogis. La commune est elle-même traversée par la D19.

Outre son intégration dans les fronts d'urbanisation mentionnés ci-dessus, la limite communale sud avec les communes de Brétigny-sur-Orge, de Leudeville et de Vert-le-Grand s'ouvre sur une plaine agricole.

L'influence de la métropole parisienne voisine et la bonne desserte de la commune ont accru la pression foncière et amené à la consommation des espaces agricoles au cours des dernières décennies.

Les cartes en page suivante présentent la situation de la commune au sein de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne.

➔ *Enjeu : préserver un espace agricole périurbain, à la situation géographique exceptionnelle*

¹ Selon la fiche de présentation de la commune du site de Cœur Essonne Agglomération, <https://www.coeuressonne.fr/l-agglomeration/le-territoire/le-plessis-pate.html>

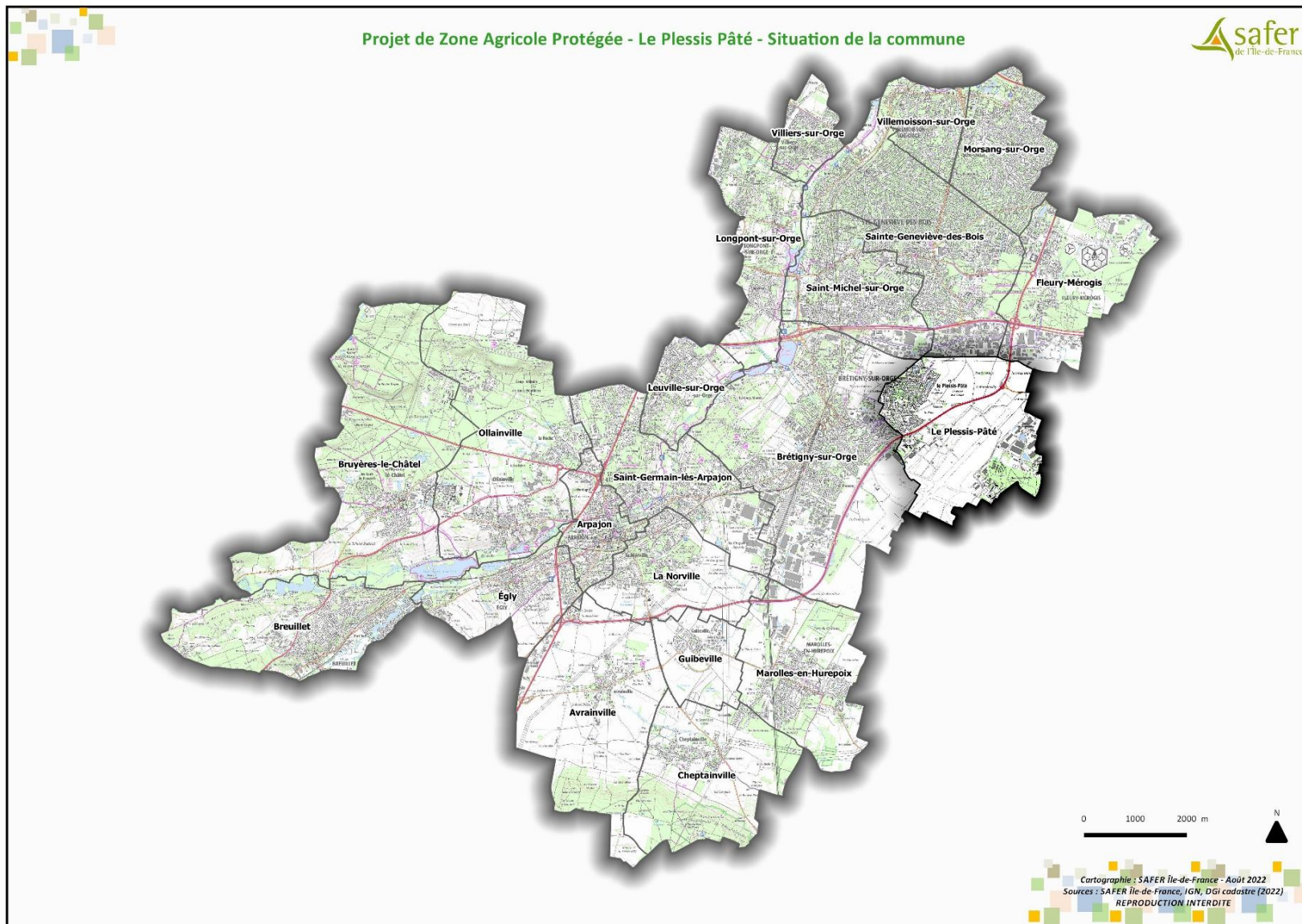


Figure 1 : Situation de la commune du Plessis-Pâté au sein de Cœur d'Essonne Agglomération (fond : IGN scan 25)

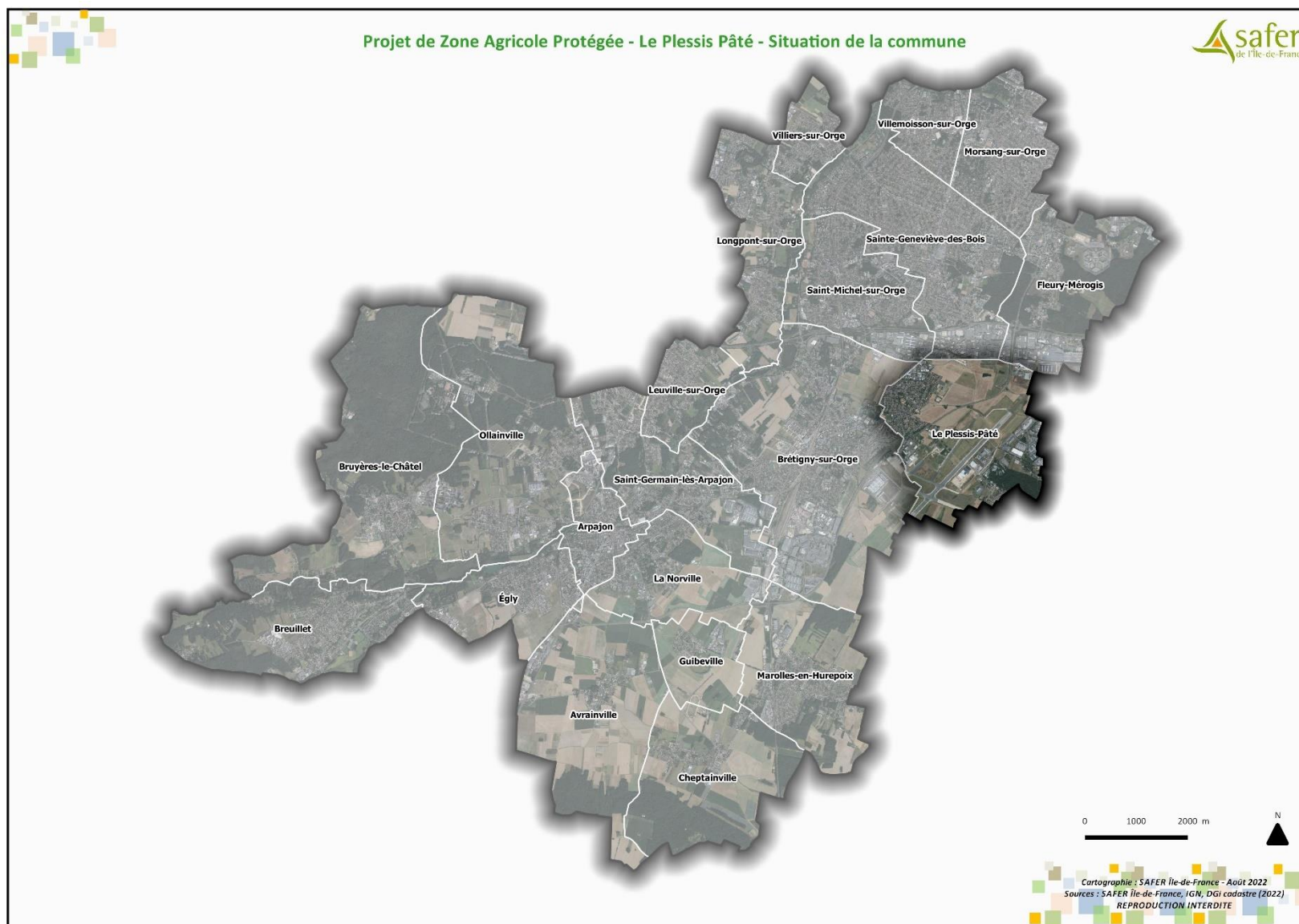


Figure 2 : Situation de la commune du Plessis-Pâté au sein de Cœur d'Essonne Agglomération (fond : orthophotographie)

I.2 L'OCCUPATION DES SOLS

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) établi par l'Institut Paris Région est un inventaire numérique de l'occupation du sol en Ile-de-France. Sa dernière mise à jour a été réalisée en 2021. Le MOS identifie 27 % de surfaces agricoles, ainsi qu'une faible présence de surfaces boisées (4%). Un important espace ouvert artificialisé est identifié sur le site de l'ancienne base aérienne. Une grande partie de ce site est en réalité cultivé par des exploitants agricoles locaux.

Poste MOS Libellé	1982	1987	1990	1994	1999	2003	2008	2012	2017	2021	
Forêt	320095	320095	320095	325026	325026	325026	320095	320095	320095	320095	4,2%
Milieux semi-naturels	67104	67104	67104	43915	8038	20920	25561	13114	12969	35213	0,5%
Agricole	5080318	5070420	5070407	4883618	2451142	2132056	2143698	2138505	2075431	2217847	29,2%
Eau	13631	13631	13631	13631	13631	13631	13631	13631	15136	15136	0,2%
Espaces ouverts artificialisés	450894	434923	434923	485265	2475729	2723814	2593688	2583357	2560850	1996364	26,3%
Habitat individuel	524864	550733	550733	570718	603800	705279	704674	704674	710327	713488	9,4%
Habitat collectif	5880	5880	5880	5880	8856	22648	22648	22648	32115	39580	0,5%
Activités	95155	95155	95168	182570	288129	428976	527970	539550	542794	768026	10,1%
Equipements	631319	631319	631319	632005	664698	664698	671377	680857	680857	717788	9,4%
Transports	391120	391120	391120	460624	471291	559014	572859	572859	578257	579564	7,6%
Carrières décharges chantiers	29695	29695	29695	6823	299735	382	243	7154	67613	193348	2,5%

Figure 3 : Mode d'Occupation des Sols - Commune du Plessis-Pâté (source : Institut Paris Région)

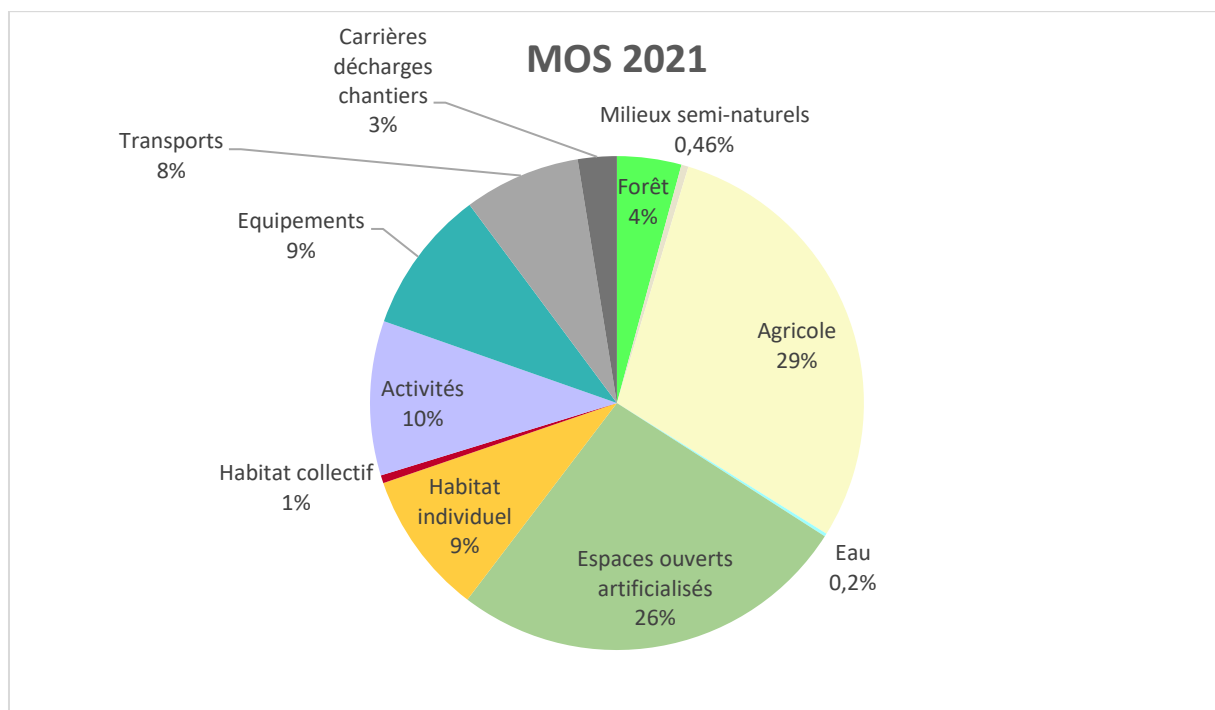


Figure 4: Mode d'Occupation des Sols 2021 sur la commune du Plessis-Pâté (source : IPR 2021)

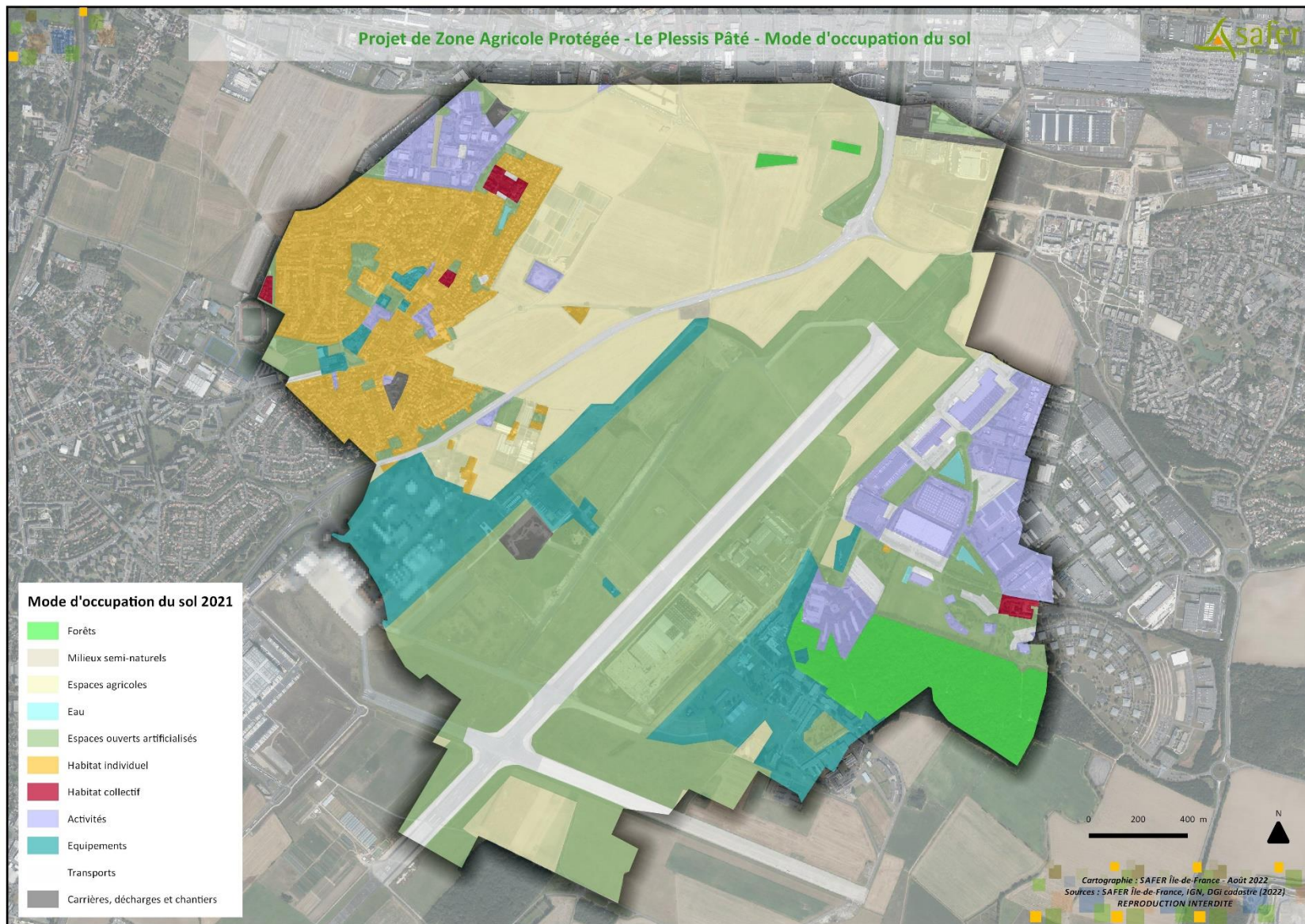
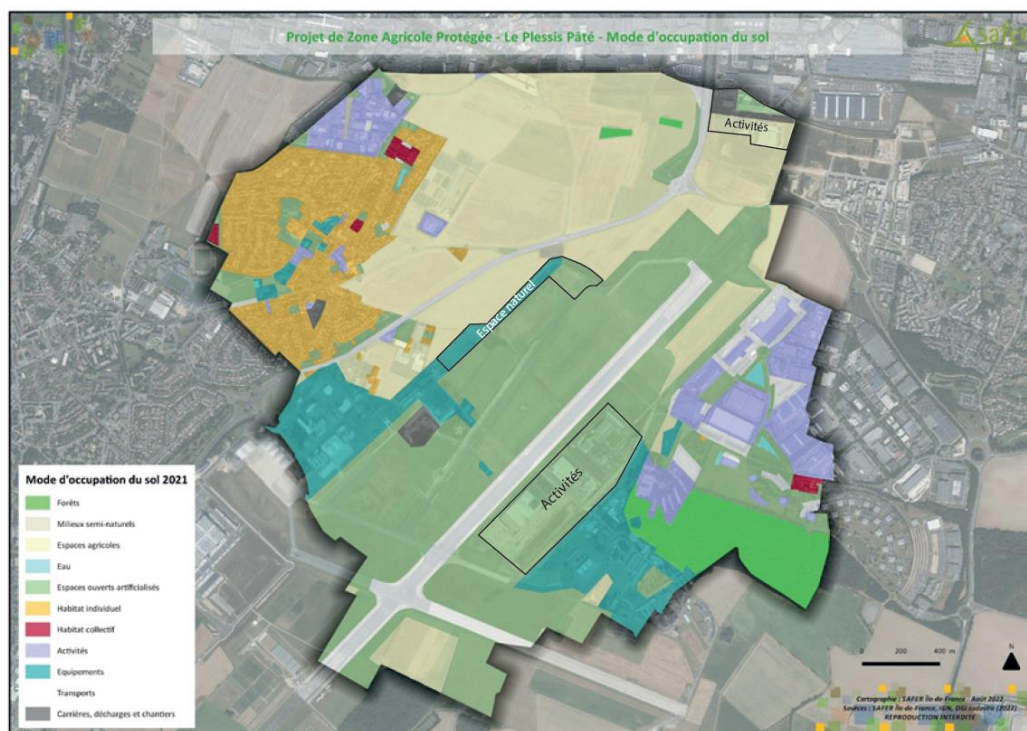


Figure 5 : Répartition géographique des modes d'occupation des sols sur la commune du Plessis-Pâté

L'analyse de l'évolution de l'occupation du sol sur le territoire du Plessis-Pâté a été réalisée sans prendre en compte le périmètre de la BA 217. En effet, les espaces ouverts attenants aux pistes sont considérés comme des espaces agricoles jusqu'en 1999, puis leur classification évolue en espace ouvert artificialisé alors qu'une activité agricole y perdure.

Il est à noter que certains secteurs de la commune ont été classés de manière incorrecte dans le Mode d'Occupation des Sols 2021. Les secteurs concernés sont présentés dans la carte ci-dessous.



Entre 1982 et 2017, l'évolution de l'occupation du sol met en évidence un recul significatif des espaces ruraux (agricoles, forestiers et semi-naturels) sur le territoire du Plessis-Pâté. Les espaces ruraux diminuent à partir de 1990 mais dominent encore le territoire communal jusqu'en 1999. Entre 1999 et 2003, les espaces urbains deviennent majoritaires. Territoire à dominante rurale, la commune du Plessis-Pâté devient alors un espace majoritairement urbain.

Sur cette période où le déclin des espaces ruraux est particulièrement significatif, la disparition des espaces agricoles se fait plus particulièrement au profit du développement des zones d'activités situées en frange est du territoire (ZAC de la Tremblaie, zone d'activité des Bordes).

Cette progression de l'urbanisation s'est faite essentiellement aux dépens des espaces agricoles, qui ont connu une perte de 300 ha depuis 1982. Si les milieux-naturels enregistrent également une diminution (5,5 hectares), les surfaces boisées restent stables.

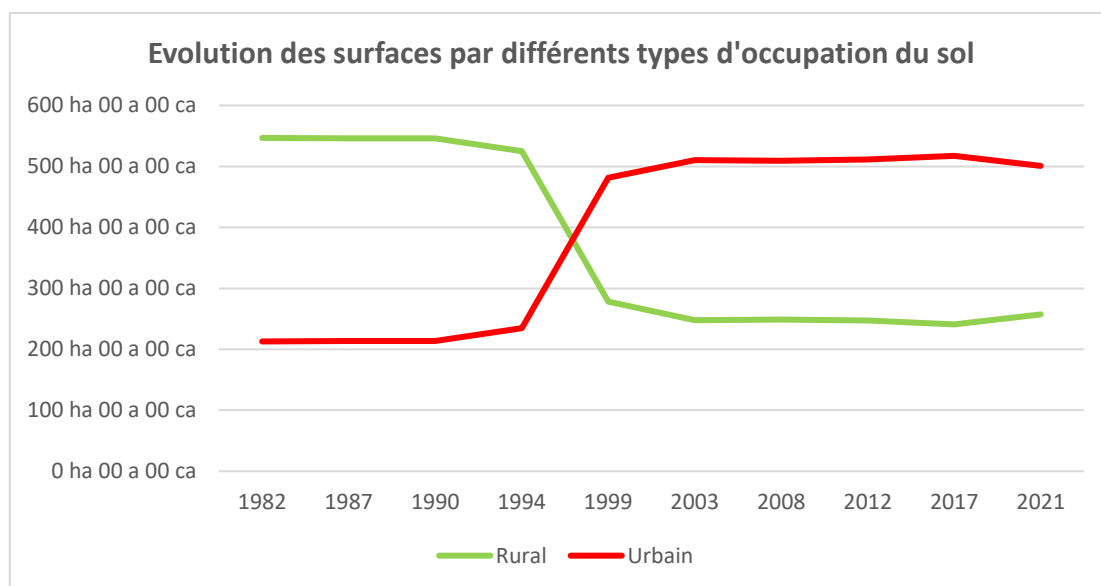


Figure 6 : Evolution des surfaces pour les différents types d'occupation des sols (source : EvoluMos 1982-2021, IPR)²

Le tableau ci-après présente le rythme de consommation des espaces agricoles sur quatre grandes périodes. On voit que le rythme annuel de consommation a été plus soutenu entre 1994 et 2003, dû notamment à la construction entre 1994 et 1997 du quartier de la Pouletterie. La consommation des espaces ruraux a ralenti sur les deux dernières périodes, cependant une consommation annuelle de plus 1 ha de terres agricoles est constatée entre 2012 et 2017.

Période	Evolution des surfaces agricoles (MOS)	Perte annuelle moyenne	Rythme de consommation des espaces agricole annuel moyen
1982-1994	-19,7 ha	-1,64 ha	-0,55 %
1994-2003	-77,2 ha	-8,57 ha	-3,06 %
2003-2012	-8,6 ha	-0,96 ha	-0,47 %
2012 - 2017	-6,3 ha	-1,26 ha	-0,65 %

Figure 7 : Evolution des surfaces agricoles sur la commune du Plessis-Pâté hors emprise BA217 (en ha) (Source : MOS IAU-Idf 1982-2017)

Depuis 2012, les dernières consommations d'espace agricole correspondent principalement au développement de la zone d'activité de la Croix Blanche et à la construction de logements, route de Leudeville.

- ➔ **Enjeu** : préserver des espaces ouverts, non artificialisés, au sein d'un territoire fortement urbanisé
- ➔ **Enjeu** : préserver les espaces agricoles comme un espace de respiration et d'intérêt paysager pour les habitants

² Dans ce graphique, le terme « rural » désigne les espaces classés comme : espaces agricoles, milieux semi-naturels et forêts.

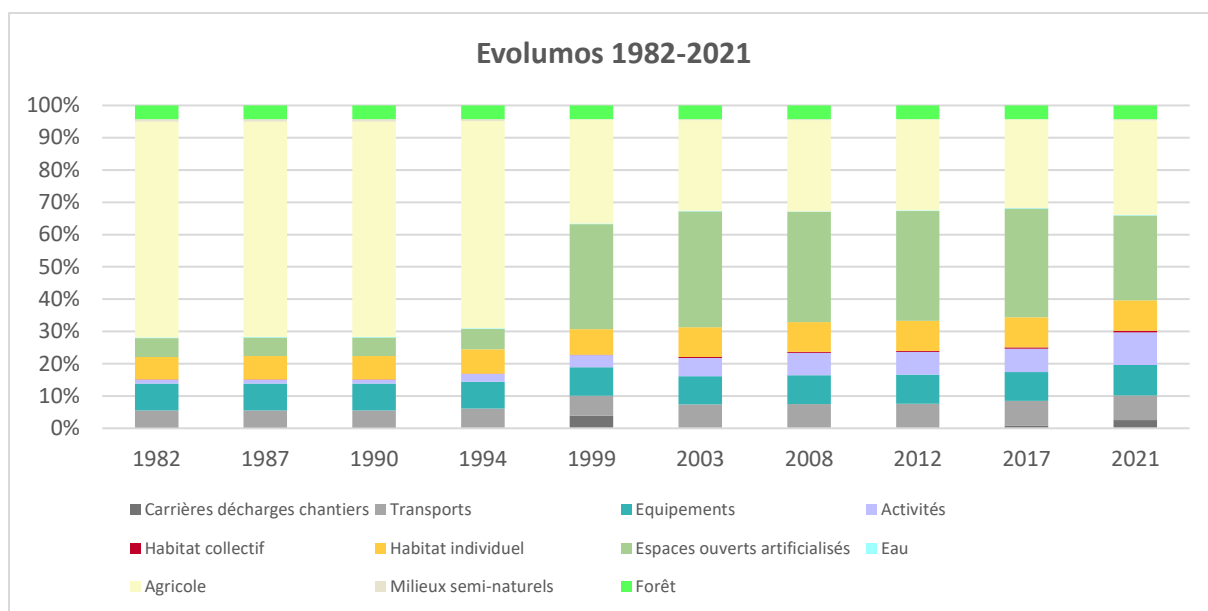
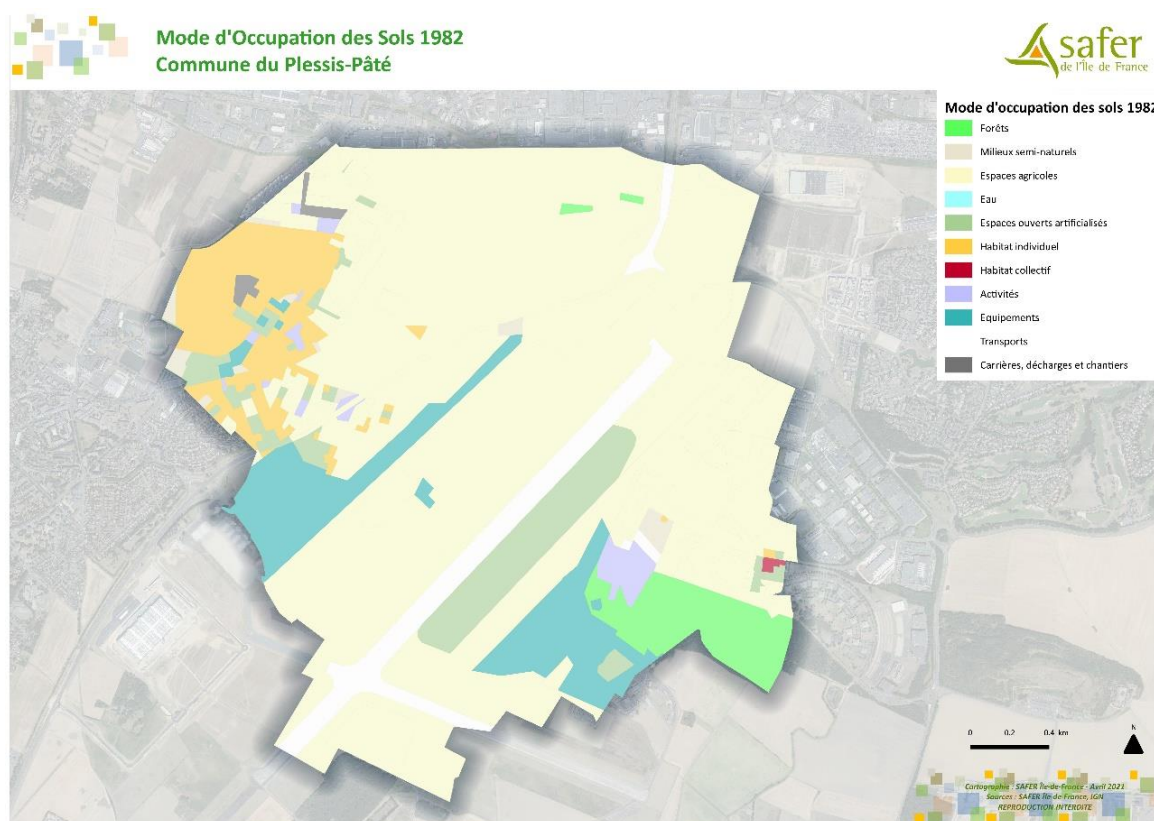
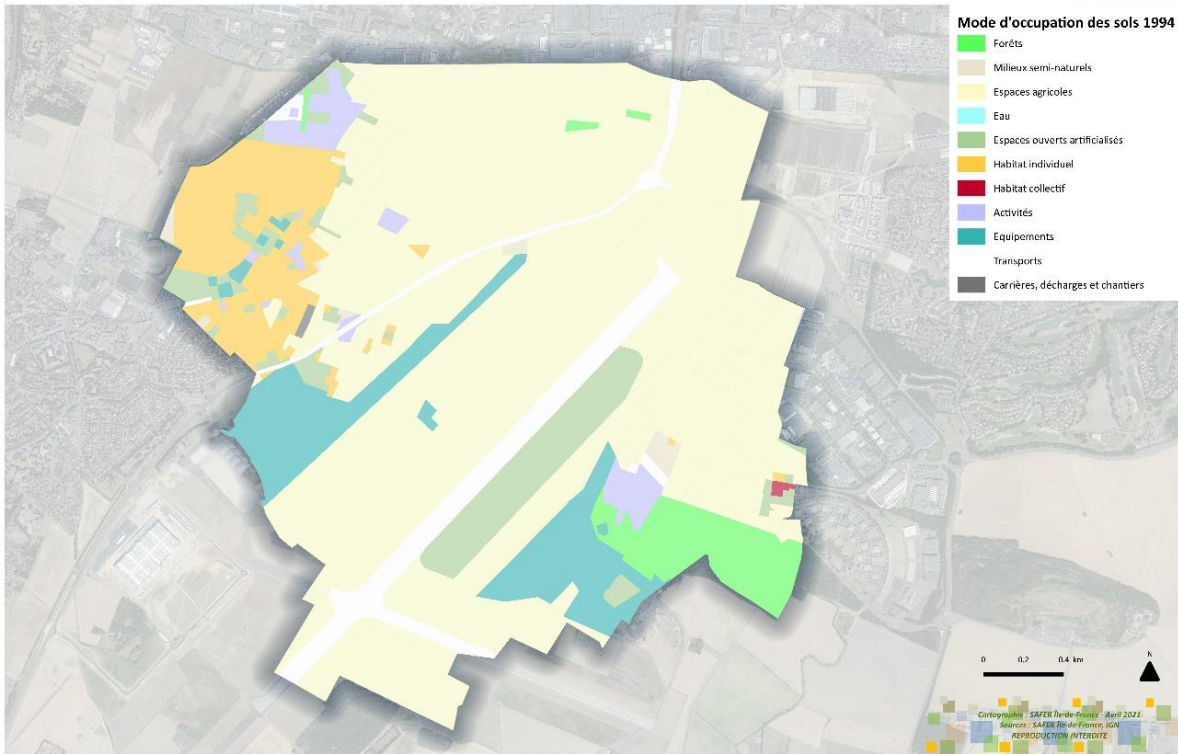


Figure 8: Evolution de l'occupation des sols en hectares entre 1982 et 2021 sur le territoire du Plessis-Pâté

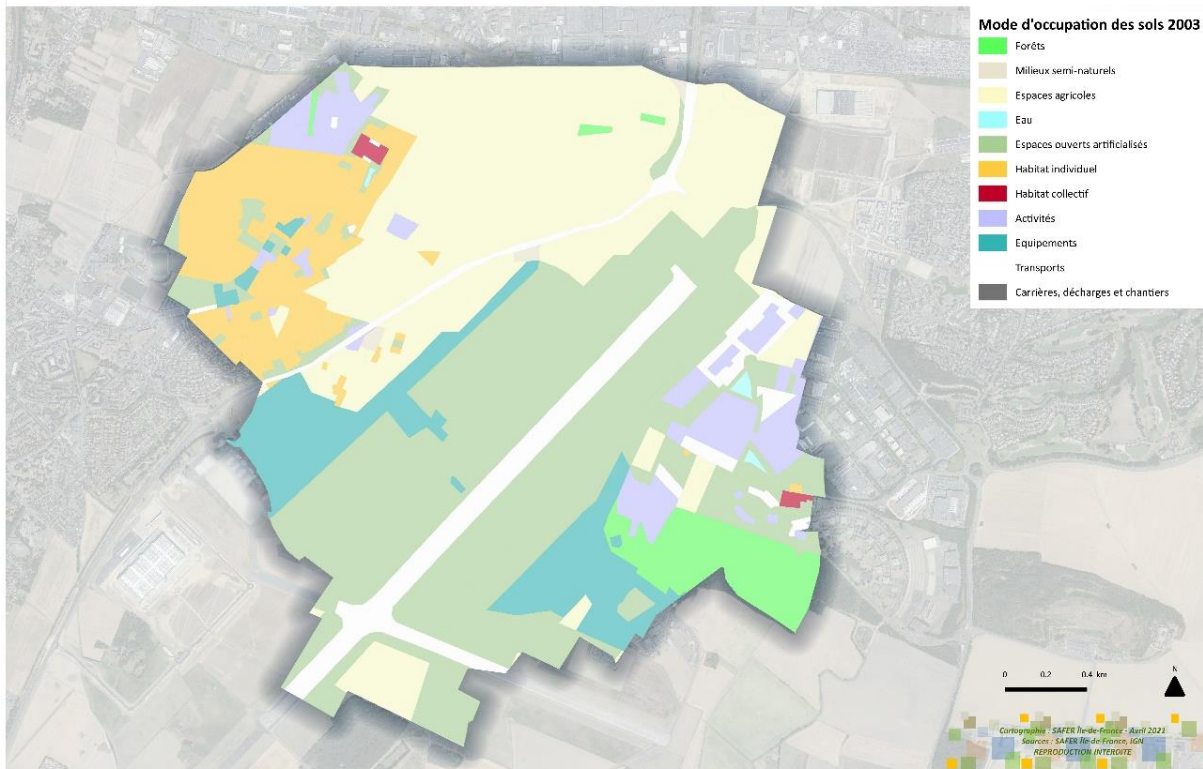




Mode d'Occupation des Sols 1994 Commune du Plessis-Pâté



Mode d'Occupation des Sols 2003 Commune du Plessis-Pâté





Mode d'Occupation des Sols 2012 Commune du Plessis-Pâté



Mode d'Occupation des Sols 2017 Commune du Plessis-Pâté

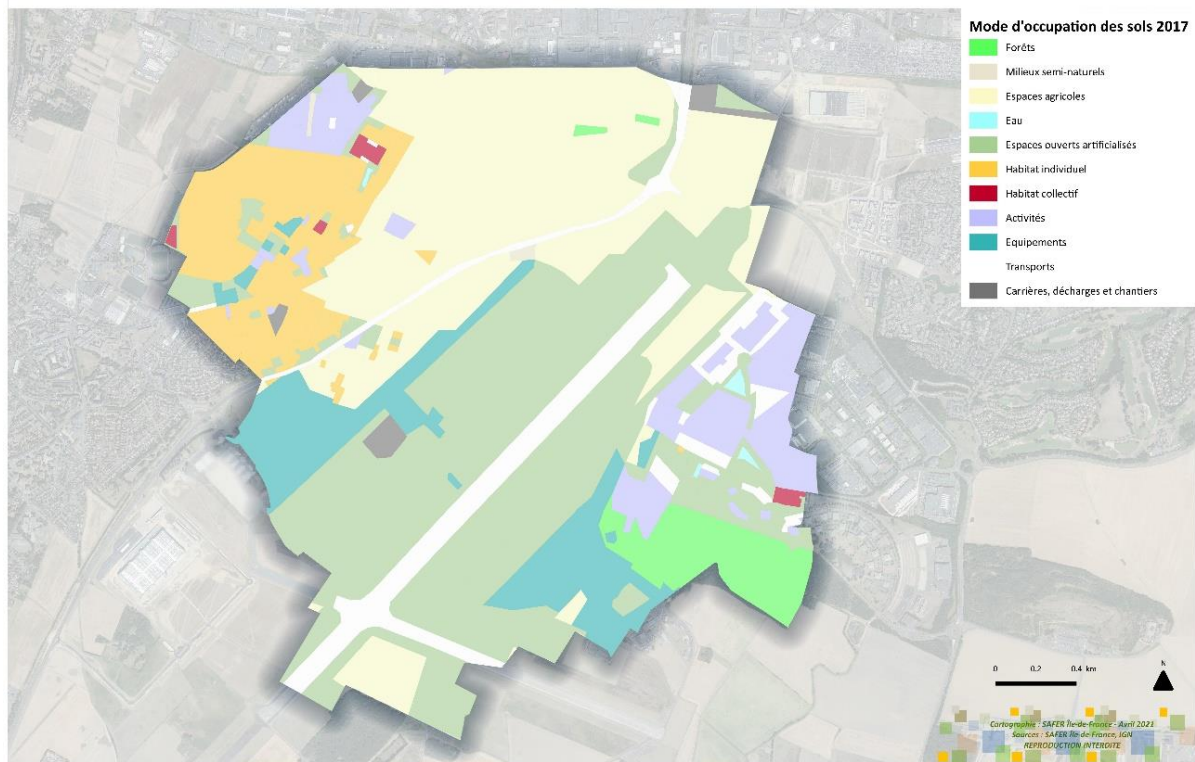


Figure 9 : Cartes présentant l'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2017



II. LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le projet de création d'une Zone Agricole Protégée au Plessis-Pâté correspond pleinement aux objectifs de politiques d'aménagement du territoire inscrits dans les différents documents d'urbanisme et à leur mise en œuvre.

II.1 UN ENJEU DE FRONT URBAIN DANS LE SDRIF

Dans le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF), d'après la Figure 11, la commune apparaît à la limite du front d'urbanisation d'intérêt régional. Des espaces agricoles à préserver et à valoriser sont identifiés au nord et au sud de la commune, ainsi que des espaces boisés et des espaces naturels au sud-est.

Aussi la création de la ZAP permettra d'assurer l'intégrité de ce front d'urbanisation et d'éviter sa progression dans ce contexte de forte pression foncière.

L'identification d'un secteur transversal d'urbanisation préférentielle du sud-ouest au nord-est correspond au devenir projeté en 2013 pour le site de la base aérienne 217. Les objectifs de valorisation de ce site ont évolué depuis 2013 : les politiques locales comme régionales souhaitent désormais que cette reconversion donne aussi l'opportunité d'établir un pôle pérenne de production agricole de proximité respectueux de l'environnement.

En mars 2022, la Région Ile-de-France a lancé la révision de son Schéma Directeur Environnemental (SDRIF-E). Le projet de SDRIF-E a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil Régional. Ce projet devrait être adopté définitivement à l'été 2024.

Le projet de SDRIF-E met en avant la contribution du nord-ouest de la commune à la sanctuarisation de l'armature verte de la Région Ile-de-France. Cela est cohérent avec le projet de Zone Agricole Protégée présenté dans ce rapport.

(Source : Région Ile-de-France-Institut Paris Région, 2013)

(Source : Région Ile-de-France-Institut Paris Région, 2013)



II.2 UNE AMBITION AGRICOLE DANS LE SCOT

Avec l'adoption fin 2019 de son schéma de cohérence territoriale (SCoT), la communauté d'agglomération **Cœur Essonne Agglomération** (CDEA), à laquelle appartient la commune, a conforté la place de l'agriculture dans sa stratégie territoriale. L'agriculture périurbaine n'y est pas considérée comme le reliquat d'une ruralité à préserver dû à une artificialisation excessive des sols, mais au contraire, comme un moteur de développement et comme un enjeu d'avenir.

En effet, CDEA veut se positionner comme **pionnier de la transition agricole et alimentaire** : cela s'inscrit dans l'objectif 4 de l'axe 3 "Vivre dans une agglomération de projet ambitieux, actrice de la Région Île-de-France" de son SCoT.

Aussi, la communauté d'agglomération porte le **projet SESAME**, lauréate en 2019 de l'appel à projet national du TIGA (territoire d'innovation de grande ambition). Ce projet de plus de 75 millions d'euros ambitionne l'installation d'une centaine de fermes et la création de 2 000 emplois liés à l'agriculture de façon directe et indirecte, pour parvenir à l'horizon de 2030 à approvisionner 50% de la restauration collective et 10% des habitants d'une alimentation locale de qualité et respectueuse de l'environnement.

Le SCoT préconise de mener une **réflexion sur les différents outils à disposition des collectivités pour la protection et la gestion des espaces agricoles stratégiques**. L'outil de Zone Agricole Protégée en fait partie.

La Figure 12, ci-dessous, issue du SCoT, localise les espaces agricoles à préserver sur la commune du Plessis-Pâté.

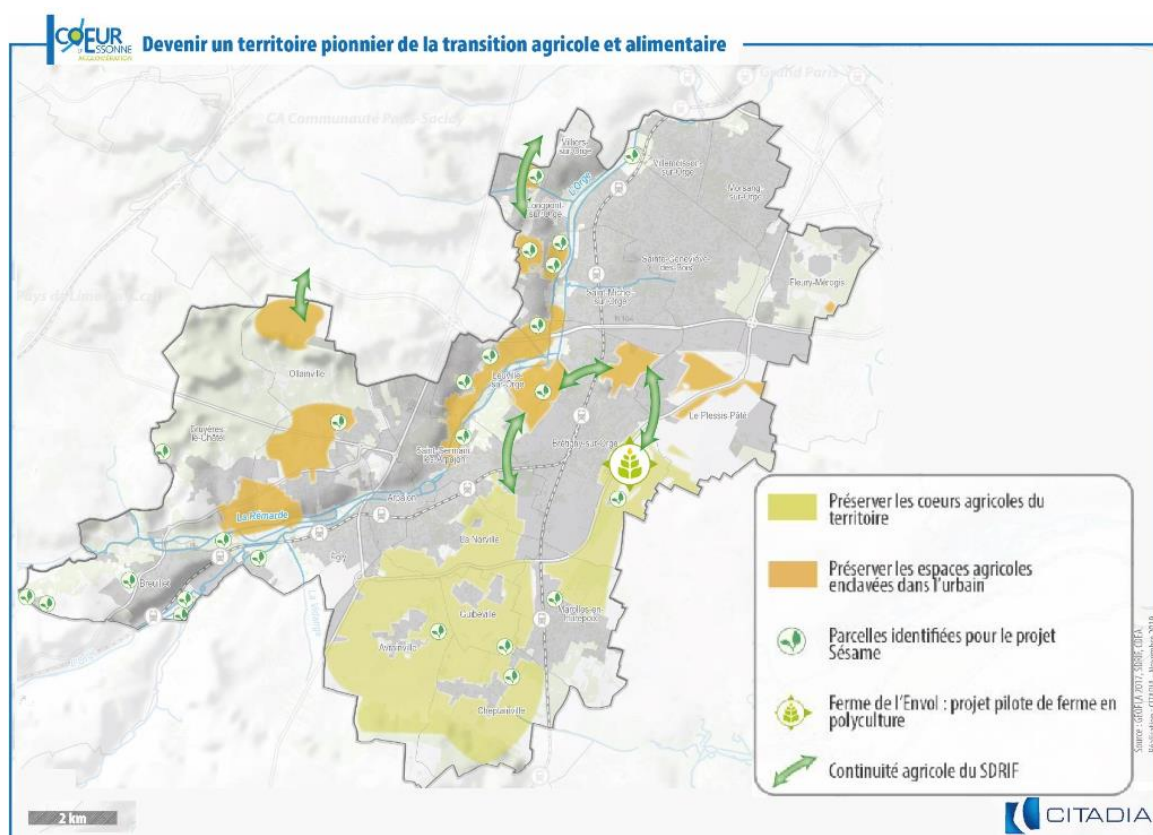


Figure 12 : Extrait du SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération

II.3 PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU PLESSIS-PÂTE



Figure 13: Plan d'aménagement du Plessis-Pâté (extrait du PADD du PLU du Plessis-Pâté)

LÉGENDE

	Préserver les caractéristiques du tissu ancien et mettre en valeur et conforter l'identité rurale du Village.		Valoriser le bois des Bordes comme réservoir de biodiversité majeur.		Développer un laboratoire de nouvelles pratiques et proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricole, dans le respect du plan guide
	Permettre une évolution douce du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants dans le respect des formes urbaines existantes.		Accompagner la recomposition du site « Thalès » intégrant une recomposition du bois des Bordes et une délimitation plus précise de la lisière avec le bois des Bordes.		Mettre en œuvre le projet « évènementiel et agricole » dans le respect du plan guide
	Accompagner le développement économique important du territoire par une nouvelle offre en logements		Protéger et développer les espaces verts, parcs, jardins, cœurs d'îlots, noues, présents dans les quartiers du Village et lutter contre les îlots de chaleur		Conforter et développer les continuités agroécologiques et de biodiversité
	Permettre ponctuellement la réalisation de petites opérations d'habitat de haute qualité, aisément accessibles et respectant les caractéristiques des quartiers.		Valoriser les éléments structurants de la trame verte et bleue et notamment ceux initiés dans les grands projets du territoire (<i>Localisation indicative</i>).		Compléter et améliorer l'offre dans le domaine des équipements.
	Pérenniser les espaces agricoles conformément au projet de Zone Agricole Protégée et au plan guide		Maintenir et conforter les corridors écologiques existants		Renforcer le rôle de la ferme du Château comme pôle culturel et de services et conforter le pôle d'équipements.
	Maintenir le front urbain pour préserver les terres agricoles au Sud de la commune		Créer des espaces participatifs et de sensibilisation à l'environnement (jardins familiaux et de la biodiversité).		Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par la création de nouveaux équipements aux « Charcoix » (<i>localisation indicative</i>)
	Diversifier l'activité agricole et encourager le développement d'une agriculture plus vertueuse et raisonnée.		Préserver et valoriser la mare existante		Proposer une nouvelle desserte de bus dédiée au futur quartier des Charcoix. (<i>localisation indicative</i>)
	Développer un projet agricole et culturel		Assurer des transitions paysagères de qualité avec les espaces agricoles.		Poursuivre la réalisation de la liaison Centre Essonne.
	Maintenir et développer l'activité économique dans toute sa diversité		Protéger le patrimoine bâti rural notamment les anciennes fermes.		Envisager à long terme, le réaménagement de la RD 19 en boulevard urbain.
	Pérenniser les commerces et services de proximité du centre village		Préserver les vues et perspectives paysagères sur la plaine agricole.		Aménager un franchissement piéton de la RD 19.
	Développer l'offre commerciale et de services dans les projets en cours (<i>localisation indicative</i>).		Mettre en valeur les entrées de la Base 217		Réaménager la rue Latécoère dans l'objectif d'améliorer l'accessibilité à la Base 217.
	Limiter les extensions urbaines à dominante économique aux projets identifiés et au sein de la Base 217.		Mettre en valeur les entrées de ville.		Prendre en compte l'activité militaire existante.
					Réaliser un projet de développement des énergies renouvelables (énergie solaire)
					Limiter les impacts des axes routiers (nuisances sonores, émissions polluantes, accidentologie, etc.);

Figure 14 : Légende du Projet d'aménagement de la commune du Plessis-Pâté

Le PLU de la commune de Plessis-Pâté a été approuvé le 17 décembre 2012. Il a par la suite fait l'objet d'une révision simplifiée, de trois modifications ou encore d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité pour permettre la réalisation de différents projets. La déclaration de projet Franges Ouest Base 217 emportant mise en compatibilité du PLU n°3 a été approuvée le 29 novembre 2022.

Une révision générale du PLU a été réalisée afin d'intégrer l'ensemble des modifications depuis 2012 (Charcoix, ZAC Val Vert et reconversion de la BA217) et d'anticiper le plus possible celles à venir. Le PLU a été approuvé par la délibération n°25/2024 du 29 avril 2024.

La Figure 13 ci-dessus présente comme un atout les espaces agricoles et naturels suivants :

- Des espaces agricoles dédiés en bio et en conventionnel de part et d'autre des infrastructures militaires dans le sud de la commune,
- Un secteur agricole au nord de la commune, enclavé entre le centre urbain historique à l'ouest et deux secteurs urbains à aménager,
- Le bois des Bordes au sud-est, seul espace naturel sensible de la commune.

Ces objectifs d'aménagement sont retranscrits dans un zonage et un règlement d'urbanisme qui y correspondent.

Aussi, le PLU du Plessis-Pâté reprend les objectifs de préservation des terres agricoles et de maîtrise de l'étalement urbain impulsés dans le SDRIF et précisés dans le SCOT.

III. DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN EN COURS

Plusieurs projets d'aménagement, en cours ou à venir, et impactant les espaces agricoles sont identifiés sur le territoire. La carte en page suivante identifie l'emprise de chaque projet sur la base du recensement des principaux secteurs d'aménagement en Ile-de-France réalisé par l'Institut Paris Région.

		Description	Surfaces (ha)	Surfaces agricoles impactées (ha)
ZAC Val-Vert - Croix Blanche		Activités	75,8	48,3
Les Charcoix		Habitat	14,4	14,0
Ex-Base aérienne 217	Parc évènementiel	Equipement	58,8	4,2
	Carré-Nord	Activités	34,0	16,2
	Extension ZAE de la Tremblaie	Activités	35,3	1,2
	Frange Ouest Base 217 (Village Urbain)	Activités	62,0	14,7
Total			280,3	98,6

Figure 15: Evaluation de l'impact en surfaces des projets d'aménagements à venir





Figure 16 : Projets d'aménagement sur la commune du Plessis-Pâté (source : IPR)

IV. LES MESURES DE PROTECTION

Sur la commune du Plessis-Pâté, il existe un Espace Naturel Sensible couvrant un espace boisé remarquable, à l'est du territoire (cf. Figure 17). Plusieurs corridors écologiques sont également identifiés dans le cadre du Schéma de Régional de Cohérence Ecologique. En-dehors des dispositions réglementaires en vigueur (Code de l'Environnement, Code de l'Urbanisme, Plan Local d'Urbanisme), il n'y a pas d'autres mesures de protection particulières déployées sur la commune.

Aussi au regard de la situation francilienne de la commune, entre ville et campagne, soumise à des dynamiques d'étalement urbain et de pressions foncières, et au vu de sa stratégie de capitalisation sur son agriculture et ses espaces naturels, **l'établissement d'une Zone Agricole Protégée apparaît comme une opportunité précieuse** et cohérente.

Par ailleurs la commune du Plessis-Pâté est en rapprochement avec la **Safer de l'Ile-de-France** pour établir une **convention de veille foncière**, ce qui lui permettra d'être proactive dans la protection de son foncier contre les phénomènes de mitage, de cabanisation ou de spéculation foncière. Cette convention prévoit l'information à la commune des transactions de foncier sur son territoire, et fixe un cadre efficient de partenariat avec la commune pour favoriser le travail d'intervention par préemption de la Safer.

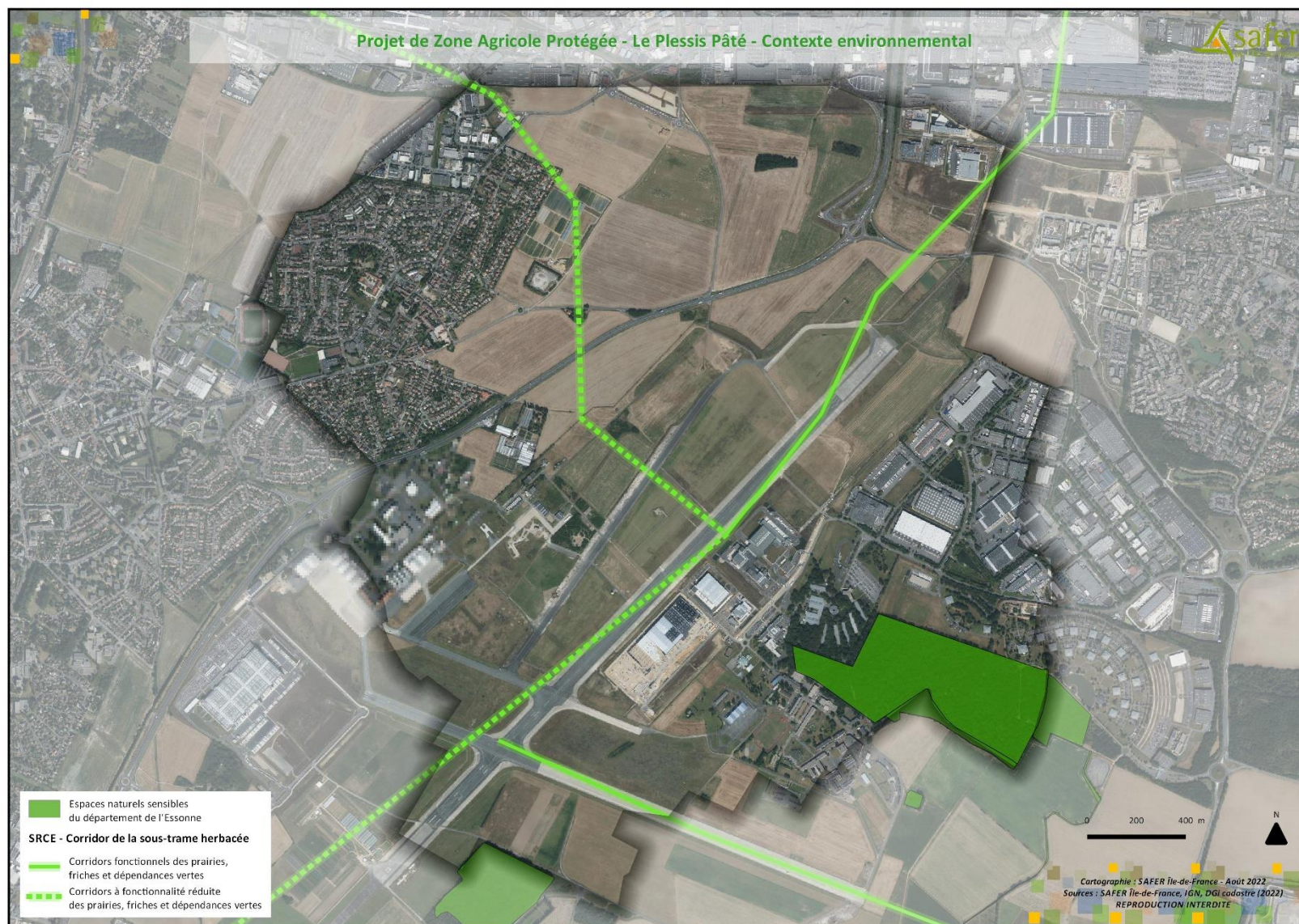


Figure 17 : Contexte environnemental de la commune du Plessis Pâté (source : SRCE)

DIAGNOSTIC DE L'ACTIVITE AGRICOLE

I. L'ACTIVITE AGRICOLE

I.1 UN TERRITOIRE DOMINE PAR LES GRANDES CULTURES

La surface agricole cultivée sur la commune a été estimée sur la base du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2022, et par des enquêtes réalisées auprès des agriculteurs du territoire en 2020. La surface agricole cultivée est évaluée à **219,2 ha** sur le territoire communal du Plessis-Pâté.

Sur le territoire du Plessis-Pâté, **les grandes cultures** (blé, orge, colza, maïs, tournesol) constituent les productions principales, avec **77 % des surfaces**. Elles sont suivies par les jachères (10,2 % des surfaces) et les prairies (8,2 % des surfaces).

Au regard du contexte régional, les productions agricoles du Plessis-Pâté s'avèrent davantage diversifiées : en effet, les grandes cultures occupent 90 % des surfaces agricoles franciliennes.

D'un point de vue fonctionnel, les espaces agricoles de la commune du Plessis-Pâté se situent en continuité avec les larges plaines agricoles situées sur les communes de Leudeville et Vert-le-Grand.

Types de productions	Surface (en ha)
Blé tendre	76,6
Orge	48,8
Colza	28,2
Surfaces gelées sans production	22,3
Tournesol	14,3
Prairies permanentes	13,9
Légumes ou fleurs	10,1
Prairies temporaires	4,2
Maïs grain et ensilage	0,8
Divers	0,2
Total	219,2

Figure 18 : Typologie des productions agricoles sur la commune du Plessis-Pâté (source : RPG 2022)

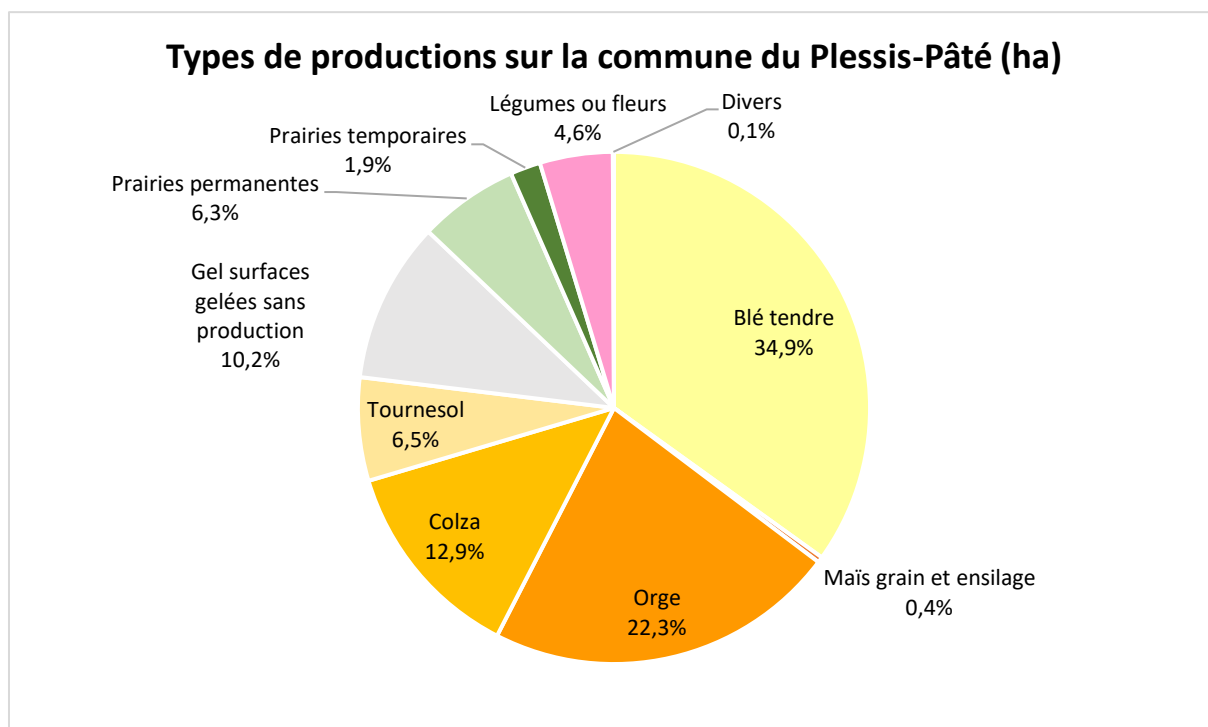


Figure 19 : Répartition des productions agricoles sur le territoire du Plessis-Pâté (source : RPG 2022, Safer IDF sur la base des enquêtes exploitants)

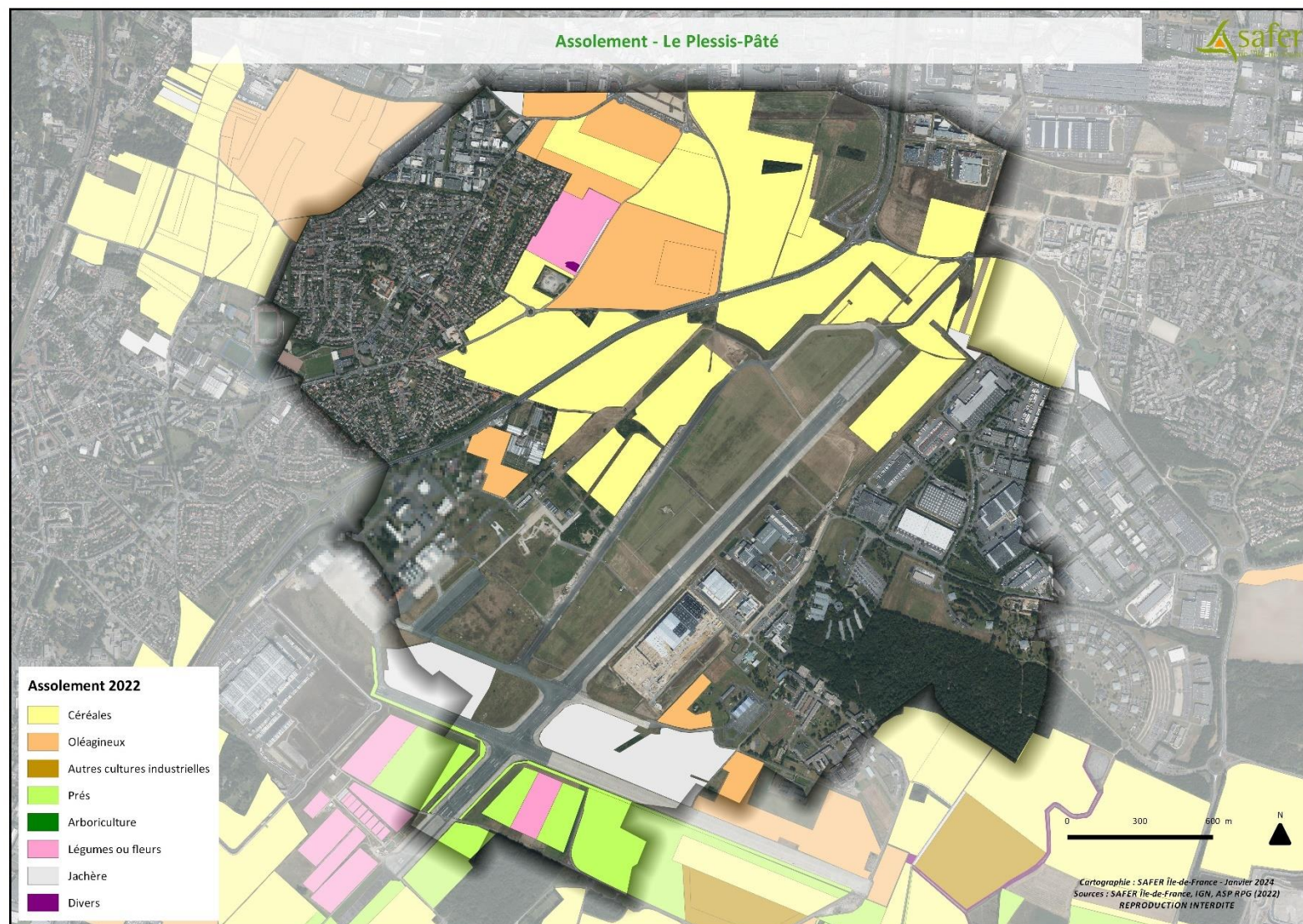


Figure 20 : Types de productions sur la commune du Plessis-Pâté (source : RPG 2022)

- ➔ **Enjeu** : préserver un espace productif à dominance grandes cultures et soutenir des filières maraîchères en construction.
- ➔ **Enjeu** : favoriser la diversification des productions

I.2 DES TERRES AU FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE

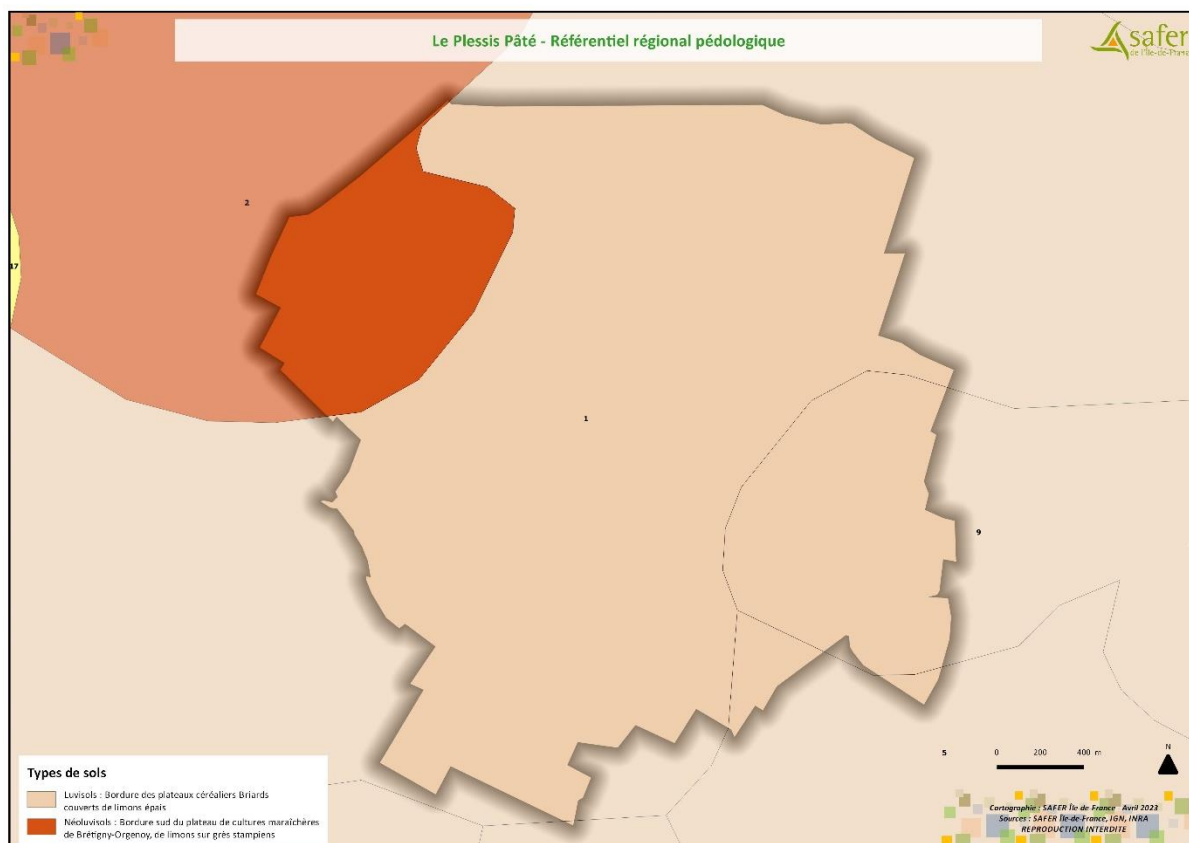


Figure 21 : Référentiel régional pédologique sur la commune du Plessis-Pâté

La commune du Plessis-Pâté se situe au sein de la Petite Région Agricole (PRA) de l'Hurepoix. Le sous-sol est dominé par un plateau calcaire, recouvert par une couche de limons (ou Lœss), qui fournit à ces terres une grande fertilité. Ces caractéristiques sont notamment très favorables à la grande culture.

Par ailleurs, les vues aériennes de la commune du Plessis-Pâté montre que les zones agricoles sont pour la plupart encadrées de zones boisées. Cela présente un réel intérêt écologique puisque ces zones « tampons » sont à l'origine de corridors écologiques (lieux d'habitats, de passage, de ressources alimentaires) pour plusieurs espèces.

- ➔ **Enjeu** : préserver des espaces agricoles aux grandes qualités agronomiques

II. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

7 exploitations agricoles cultivent au moins une parcelle sur la commune du Plessis-Pâté :

- 2 exploitations céréalières,
- 1 exploitation céréales/volaille,
- 1 exploitation de polyculture,
- 1 exploitation maraîchère,
- 1 exploitation de production de volailles

Ces exploitations génèrent une dizaine d'emplois équivalents temps plein. Parmi ces 7 exploitations, 2 ont leur siège sur la commune du Plessis-Pâté.

4 exploitations mettent en valeur la quasi-totalité des espaces agricoles de la commune, les 3 autres exploitations ne cultivant que 2,3 ha.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des principales exploitations agricoles de la commune.

Raison sociale	Commune siège	Forme juridique	SAU (ha)	SAU sur la commune du Plessis-Pâté (ha)	Dont bail rural ou propriété	Dont précaire	OTEX
Exploitation 1	LE PLESSIS PATE	Individuelle	117,4	104,1	100%	0%	Grandes cultures
Exploitation 2	LE PLESSIS PATE	EARL	324,8	93,5	52%	48%	Grandes cultures, volailles
Exploitation 6	VERT LE GRAND	SCEA	179	8	74%	26%	Grandes cultures, volailles
Exploitation 7	LONGPONT-SUR-ORGE	SCOP	37,2	11,4	100%	0%	Légumes de plein champ, maraîchage

Figure 22: Description des principales exploitations agricoles sur la commune du Plessis-Pâté

Deux exploitations agricoles exploitent une grande partie de leur SAU dans le cadre de baux précaires. Ces mises à disposition à titre précaire représentent jusqu'à 48% des surfaces d'une des exploitations. En effet, celle-ci met en valeur du foncier situé sur des emprises de projets d'aménagement.

L'analyse du foncier des quatre principales exploitations de la commune met en évidence une part relativement élevée de foncier exploité dans le cadre d'une mise à disposition précaire du foncier (31% de la SAU).

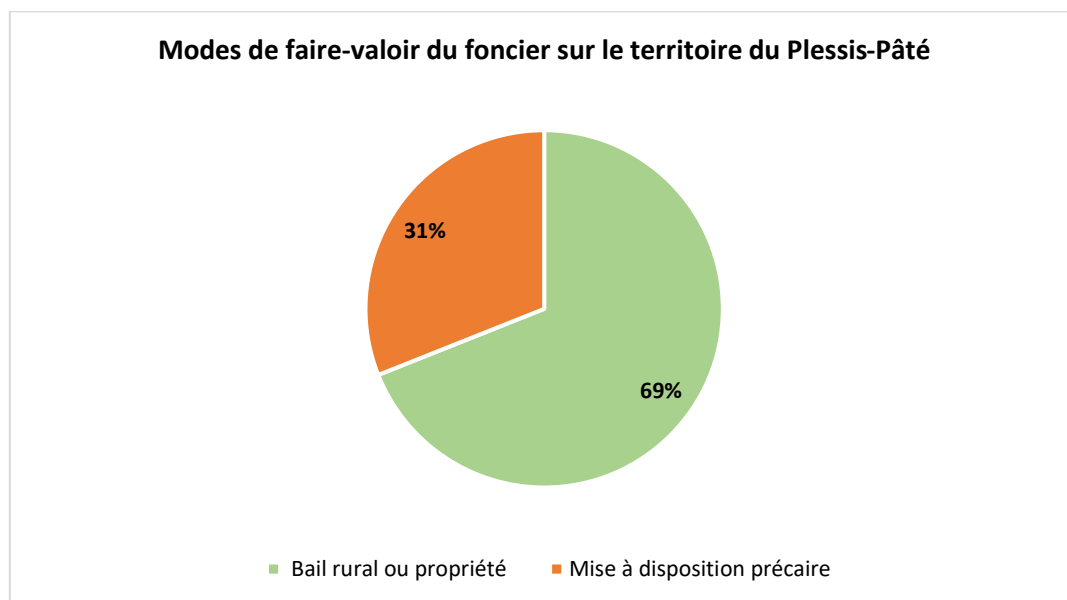


Figure 23 : Modes de faire-valoir des exploitations agricoles sur le territoire du Plessis-Pâté

Les chefs d'exploitation ont un âge compris entre 44 et 83 ans, la moyenne d'âge étant de 58 ans. 3 chefs d'exploitations sur 7 sont déjà en âge de partir à la retraite, et d'ici 10 ans, 2 autres chefs d'exploitation seront en âge de transmettre leur activité.

➔ **Enjeu :** *assurer la pérennité des espaces agricoles sur le long terme afin de faciliter les transmissions des exploitations du territoire*

Plusieurs exploitations agricoles du Plessis-Pâté mettent en œuvre des actions de diversification :

- Une exploitation céréalière possède un atelier de diversification en volaille et œufs ainsi qu'un point de vente directe à la ferme ;
- Une seconde exploitation céréalière a développé une diversification en légumes et un magasin de vente directe. Cette exploitation réalise également des travaux agricoles en prestation.
- Une exploitation maraîchère exploite en agriculture biologique et commercialise en circuit court.

Des équipements agricoles sont présents sur la commune du Plessis-Pâté, parmi lesquels :

- Des bâtiments d'exploitation,
- Des systèmes d'irrigation dont un forage (un deuxième devrait être installé sur la Ferme de l'Envol),
- Des serres.

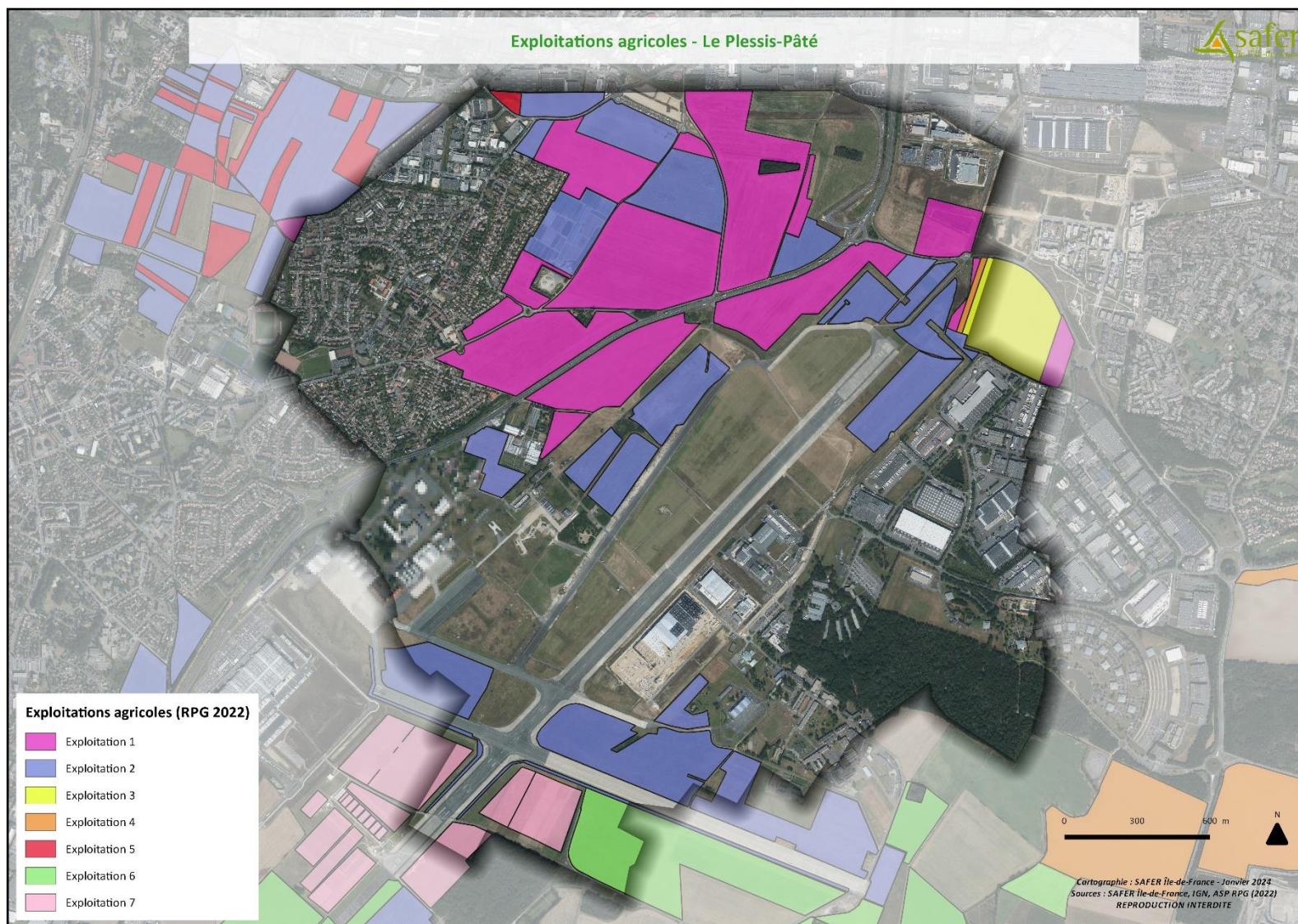


Figure 24 : Localisation géographique des exploitations agricoles sur la commune du Plessis-Pâté

III. DIAGNOSTIC DE LA STRUCTURE FONCIERE

Du fait de son histoire, la commune du Plessis-Pâté se distingue par l'importance des propriétés publiques : ainsi, près d'un tiers des surfaces du projet de ZAP sont détenues par des propriétaires publics (cf. III.2).

III.1 CARACTERISATION DU PARCELLAIRE

Cette analyse parcellaire a été réalisée sur la base des informations cadastrales transmises par la DGFIP à la date d'août 2022.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des parcelles cadastrales et des comptes de propriétés sur le périmètre du projet de ZAP.

Surface calculée des parcelles de la ZAP	150,9 ha
Contenance cadastrale totale des parcelles concernées par la ZAP	361,3 ha
Nombre de parcelles contenues dans la ZAP	232
Nombre de parcelles contenues totalement dans la ZAP	206
Nombre de parcelles contenues partiellement dans la ZAP	26
Nombre de comptes de propriété	47
Nombre d'indivisaires	489

Il est à noter que 26 parcelles ne sont que partiellement intégrées dans le périmètre de Zone Agricole Protégée, ce qui explique la différence entre la contenance cadastrale totale des parcelles concernées par la ZAP (361,3 ha) et la surface calculée des parcelles dans la Zone Agricole Protégée.

La majorité des parcelles ont une surface comprise entre 1000 et 5000 m². Ainsi, le périmètre étudié est peu soumis aux enjeux de morcellement parcellaire, sauf sur le secteur nord de la commune. Ceci s'explique par l'historique de l'aire de l'ex-base 217.

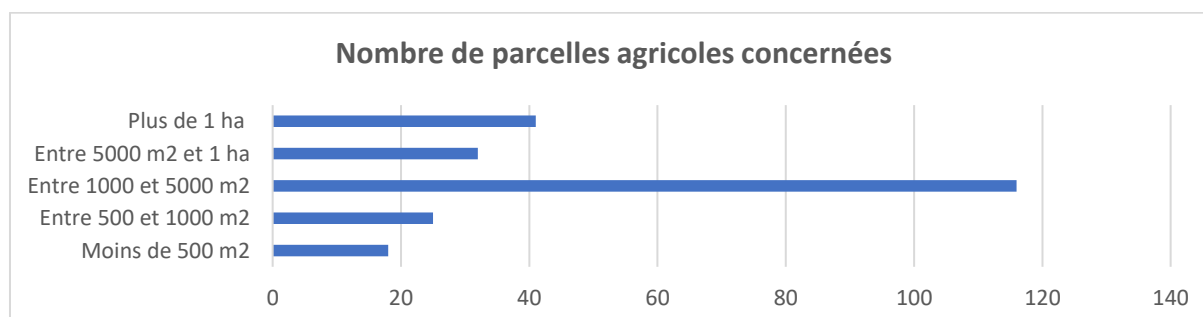


Figure 25 : Taille des parcelles identifiées dans l'emprise du projet de ZAP

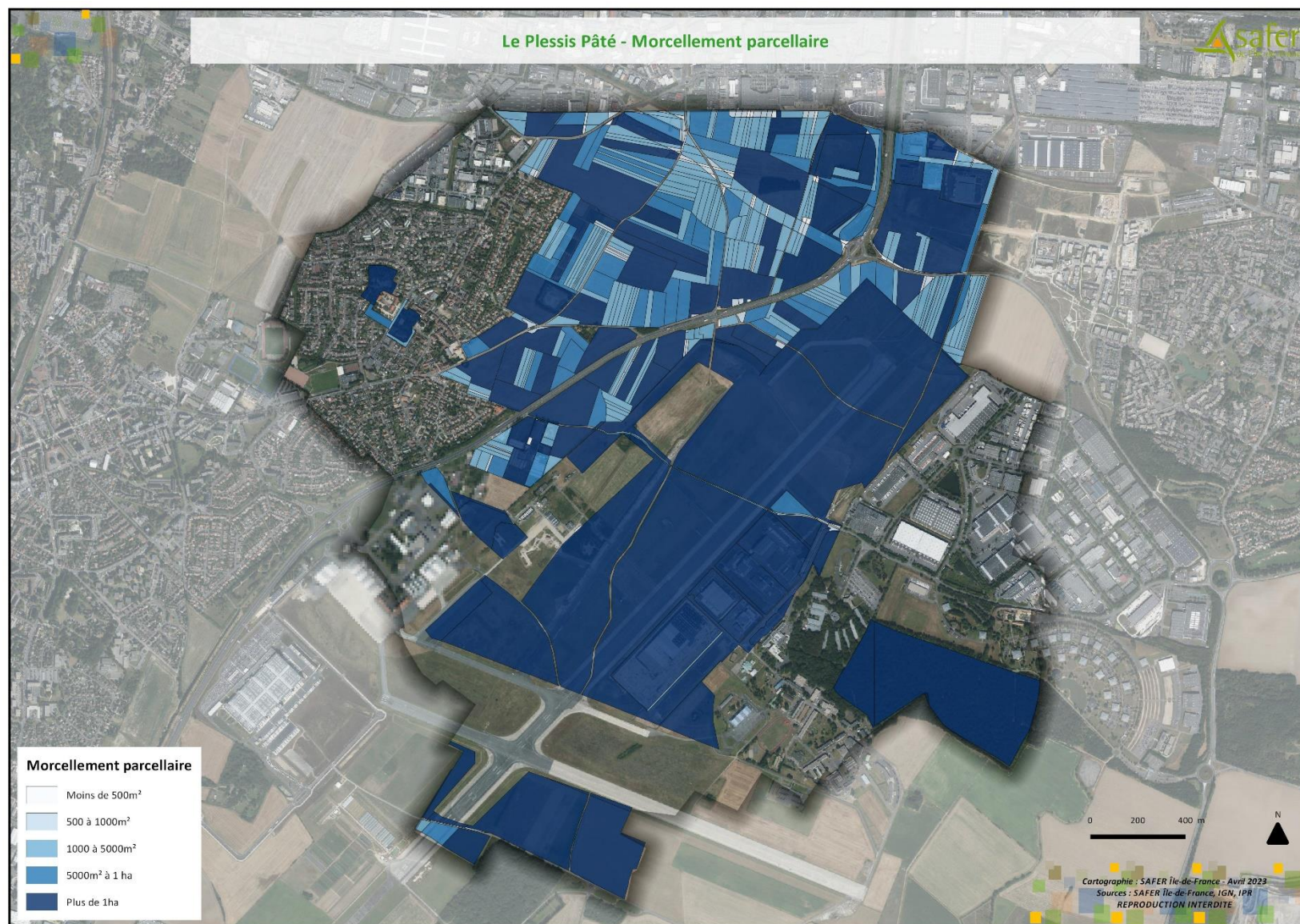


Figure 26 : Morcellement parcellaire

III.2 LES PROPRIETES PUBLIQUES

Le périmètre de projet de ZAP recoupe de nombreuses parcelles publiques, principalement situées dans l'aire de l'ex-base 217.

Propriétaires publics	Nombre de parcelles	Surface
CA Cœur d'Essonne Agglomération	31	38 ha 00 a 65 ca
L'Etat service spécial des bases aériennes d'Ile-de-France	2	8 ha 47 a 28 ca
Etat	14	5 ha 12 a 24 ca
Commune du Plessis-Pâté	11	1 ha 36 a 11 ca
Grand Paris Aménagement	5	1 ha 02 a 02 ca
Département de l'Essonne	1	0 ha 08 a 58 ca
Total	64	54 ha 06 a 88 ca

Figure 27 : Répartition des propriétés publiques sur le périmètre du projet de ZAP

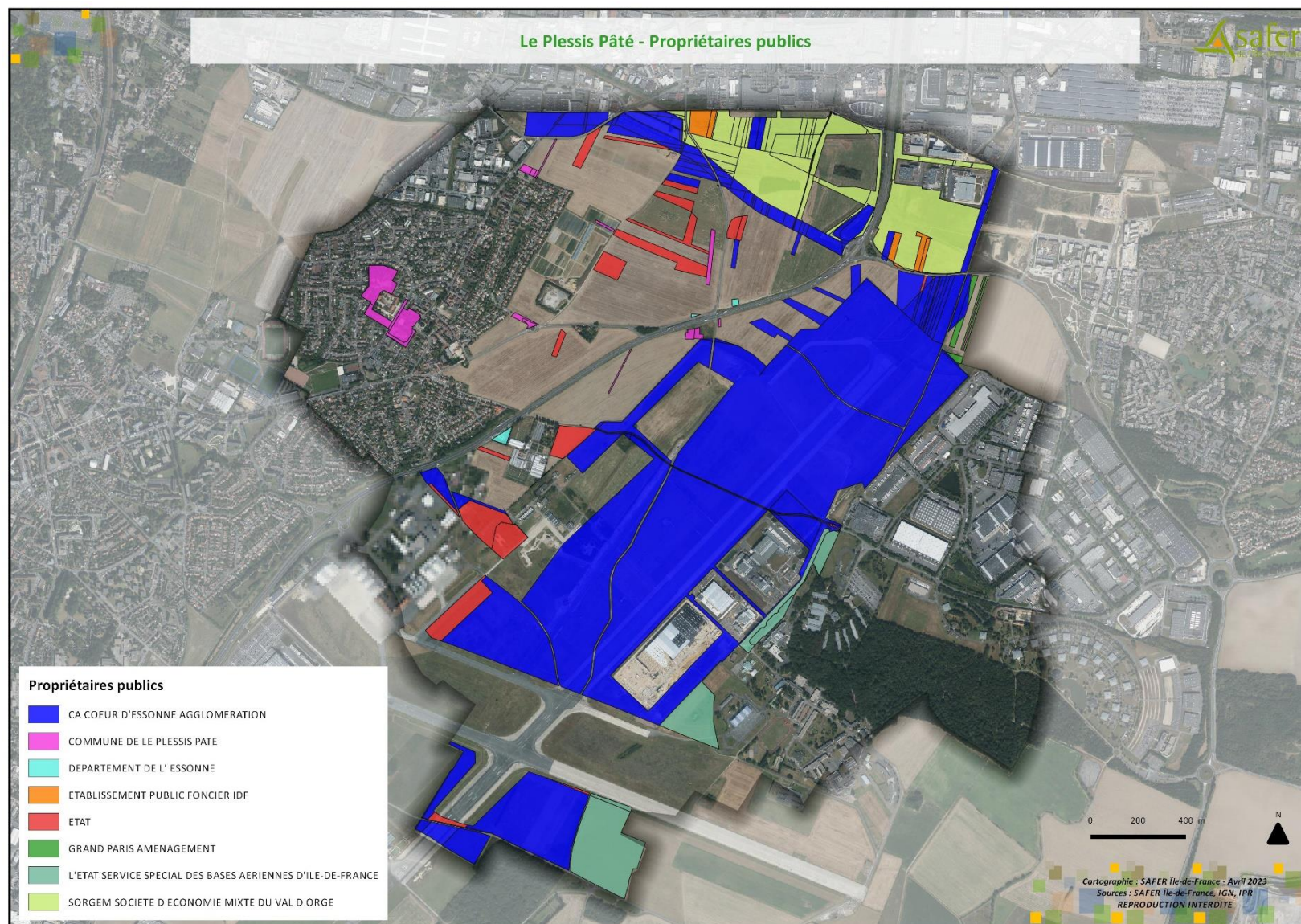


Figure 28 : Répartition des propriétés publiques

III.3 LES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRES

Lorsqu'un immeuble se trouve à l'état d'abandon manifeste ou sans propriétaire suite à un décès, où aucun successible ne s'est présenté, la commune sur le territoire de laquelle il se situe peut mettre en œuvre une procédure pour l'acquérir et l'intégrer dans le patrimoine communal.

L'incorporation des BVSM au domaine privé communal constitue une réelle opportunité pour les collectivités. Cette procédure permet notamment de :

- Dynamiser leur politique d'aménagement des espaces ruraux par la mobilisation de gisements fonciers sous valorisés,
- Lutte contre le mitage,
- Accroître leur patrimoine et leur revenu foncier,
- Limiter le morcellement,
- Assurer la maîtrise foncière pour mettre en œuvre les projets de territoire.

L'incorporation des parcelles à vocation agricole potentiellement sans maîtres sur le territoire peut permettre de dynamiser et de consolider l'activité agricole. Ainsi, la carte ci-après recense les parcelles potentiellement sans maîtres, dans deux cas :

- Les informations du compte de propriété sont incomplètes,
- Les propriétaires sont connus, mais semblent décédés depuis plus de 30 ans.

Ainsi, selon une analyse réalisée sur la base du cadastre mis à jour en août 2022, 13 parcelles, pour une surface totale de 18 204 m² ont été identifiées comme potentiellement vacantes et sans maîtres. Parmi ces 13 parcelles, 7 sont concernées par la procédure 1, « propriétaire décédé depuis plus de 30 ans ».



Figure 29 : Localisation des biens vacants et sans maîtres potentiels

III.4 LE MARCHÉ FONCIER

L'analyse du marché foncier rural permet de connaître les tendances propres et inhérentes au marché foncier sur le territoire.

Ce travail a été réalisé à partir des notifications de vente (ou déclarations d'intention d'aliéner : DIA) adressées à la Safer par les notaires. En effet, le Code rural, dans son article L.143-1, précise qu'il est institué « au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole [...] ».

En Ile-de-France, ce droit de préemption porte sur les fonds à vocation agricole, sans limite de surface. Les DIA ne sont que des intentions de vente mais 90% d'entre elles donnent lieu à une transaction effective. L'étude des DIA constitue donc un bon outil d'observation des marchés fonciers des terres agricoles et naturelles. Celle-ci permet de localiser et de mesurer l'ampleur des pressions foncières qui s'exercent à l'échelle du territoire.

Entre 2011 et 2021, 62 notifications de vente ont été reçues par la Safer de l'Ile-de-France sur la commune du Plessis-Pâté.

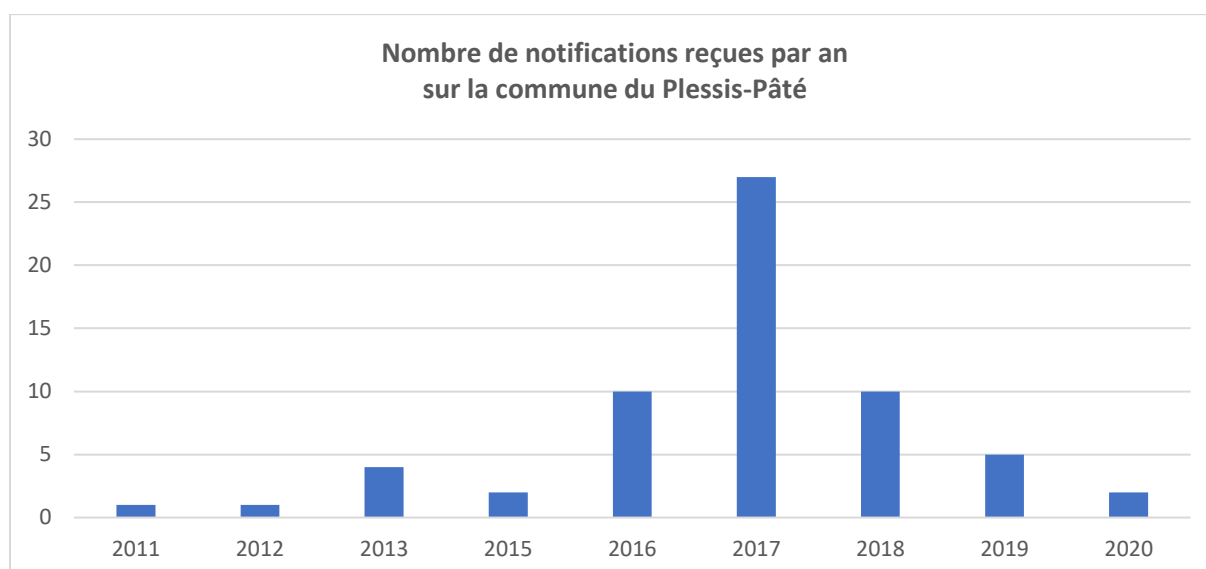


Figure 30 : Marché foncier rural sur la commune du Plessis-Pâté (2011-2021)

L'analyse distingue les propriétés acquises par des acteurs exerçant une activité agricole (personnes physiques et morales exerçant la profession d'exploitant agricole ou retraités agricoles) ou intervenant dans le cadre d'une activité agricole (bailleurs, acteurs intervenant dans le cadre de projets de protection des espaces agricoles : collectivités territoriales, Safer) nommés « acteurs agricoles », de celles acquises par des acteurs sans rapport avec une activité agricole, et poursuivant d'autres objectifs que l'exploitation du bien, nommés « acteurs non agricoles ». Cette distinction, associée au critère de prix (voir ci-après), permet de créer un indicateur sur l'utilisation ultérieure du fonds (agricole ou non). Sur les 62 ventes analysées au sein du périmètre d'étude, sur la période 2011-2021, il ressort que 94% des ventes, correspondant à 94% des surfaces correspondent à des parcelles dont l'affectation va changer à la suite de la cession.

Il peut s'agir de parcelles :

- Achetées par des collectivités pour y réaliser des aménagements collectifs (voiries, bassin de régulation, urbanisation) ;
- Achetées par des particuliers en vue de transformer les parcelles en terrain d'agrément ou de week-end ;
- Achetées par particuliers ou des personnes morales en vue de leur artificialisation (projets immobiliers, pavillons, etc.).

Le marché agricole, naturel ou forestier représente 0,7% des surfaces cédées, et 1 transaction.

Le marché rural du secteur d'étude est en effet majoritairement orienté vers les projets portés par les collectivités territoriales.

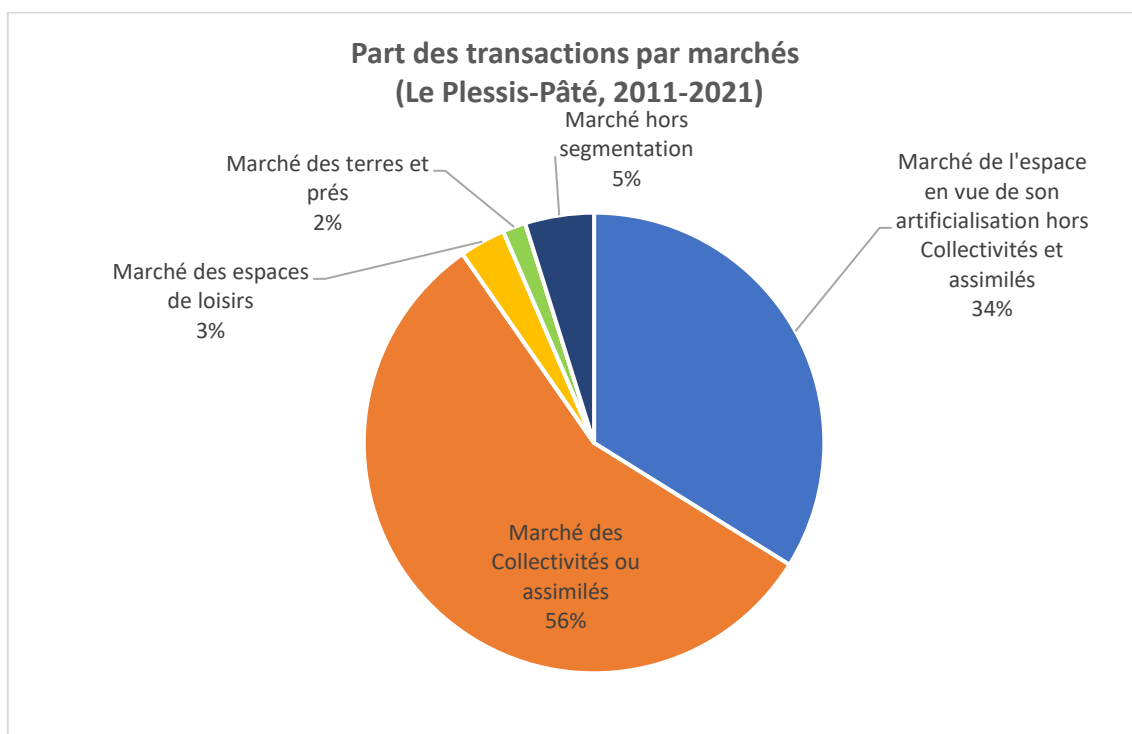


Figure 31 : Répartition du nombre de transactions par marchés (2011-2021)

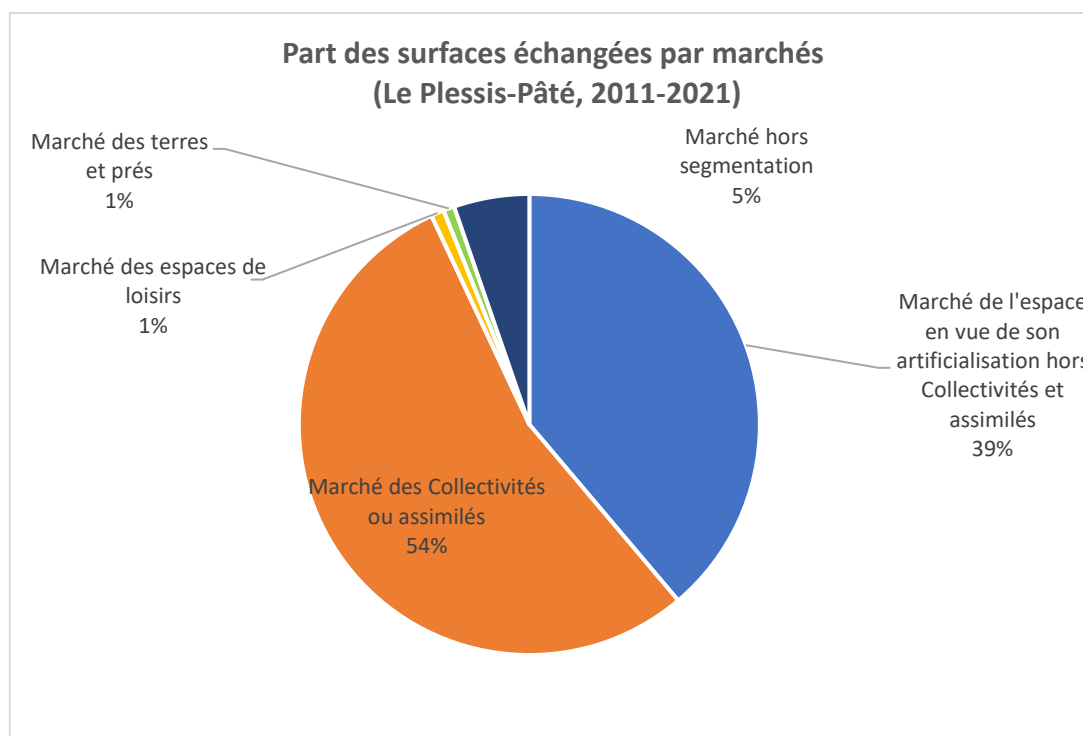


Figure 32 : Part des surfaces échangées par marchés (2011-2021)

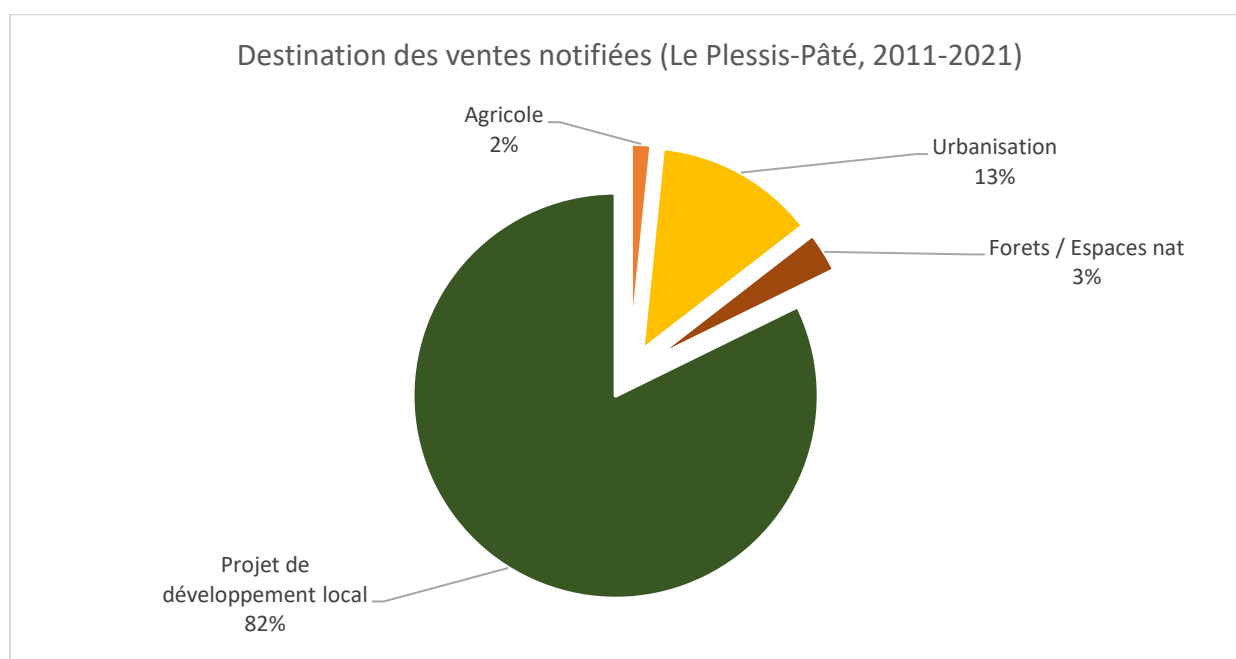
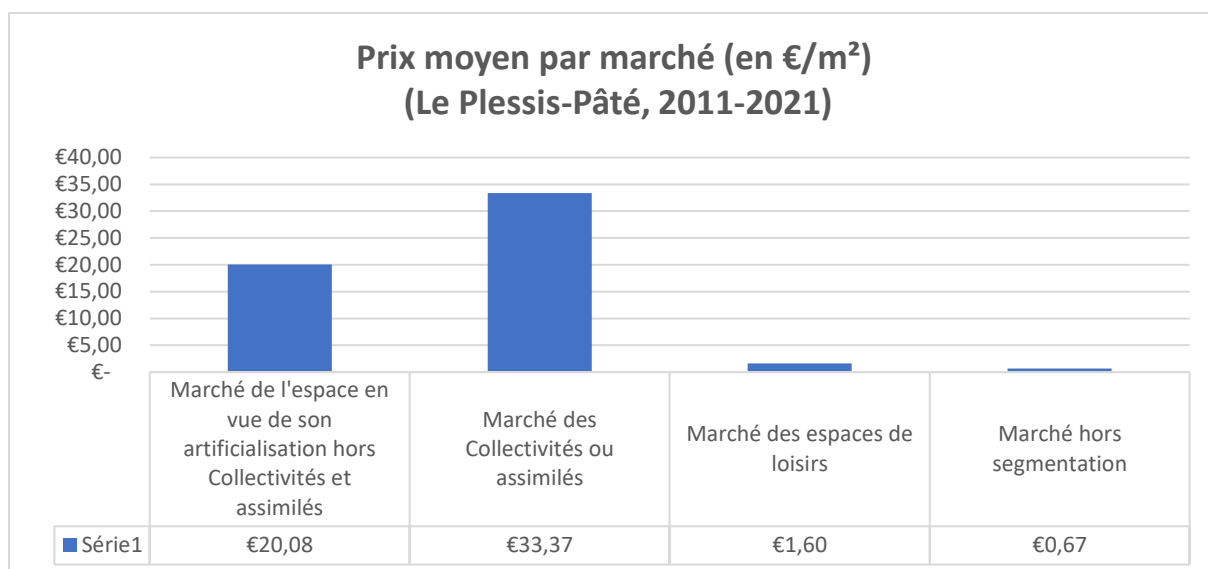


Figure 33: Destination des ventes notifiées (2011-2021)

Une seule vente concernant un bien du marché agricole a été réalisée sur la période 2011-2021, il n'est pas possible d'établir une moyenne des prix sur ce marché.

Les prix des surfaces destinées à l'artificialisation (hors collectivités) s'établissent en moyenne à 20,08€/m². Les collectivités, quant à elles, négocient leurs acquisitions en moyenne à 33,37€/m².



Pérenniser la vocation agricole pour réguler la pression foncière

La mise en place d'une ZAP permet de fixer à long terme la vocation agricole et de pérenniser le foncier agricole. Ce zonage n'a pas vocation à être révisé périodiquement comme c'est le cas pour les documents d'urbanisme locaux.

La réduction ou la suppression d'un périmètre de ZAP ne peut intervenir que selon une procédure similaire à sa création (accord des communes concernées, avis de la CDOA et de la chambre d'agriculture, enquête publique, arrêté préfectoral).

Au sein d'une ZAP, les changements de destination sont soumis à l'accord de la CDOA et de la chambre d'agriculture ou sur décision motivée du préfet. Seuls certains aménagements peuvent être autorisés dans une ZAP, lorsqu'ils sont soumis au régime des autorisations délivrables au titre du code de l'urbanisme et qu'il existe un document d'urbanisme approuvé.

Ainsi, la création d'une ZAP permet de clarifier la volonté de maintenir ces espaces agricoles à long terme et limite la spéculation foncière.

Elle donne de la visibilité sur le long terme aux exploitants agricoles et permet de faciliter des investissements dans l'outil de production, qui ne seraient pas possibles dans un contexte d'incertitude.

IV. LES DYNAMIQUES ET LES DIFFICULTES

IV.1 DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT PORTEES PAR LES EXPLOITATIONS DU TERRITOIRE

Sur les 4 principales exploitations agricoles de la commune, 3 ont des projets dynamiques et tournés vers des débouchés locaux. L'une a un avenir plus incertain.

Les principaux projets de développement agricole à l'œuvre au sein des exploitations du territoire ont été identifiés lors de la phase de concertation des agriculteurs locaux. Ces projets sont tournés vers la diversification :

- Une exploitation spécialisée en grandes cultures a créé un atelier de diversification en maraîchage en 2018 et a ouvert un magasin de vente directe pour commercialiser la production de légumes. Cette exploitation souhaite poursuivre le développement de cette diversification maraîchère en augmentant les surfaces cultivées en légumes. La construction d'un bâtiment d'exploitation s'avère nécessaire pour mettre en œuvre son développement.
- Une exploitation installée récemment a démarré une production de maraîchage en agriculture biologique et souhaite développer un petit élevage.
- Une exploitation diversifiée en volailles et œufs souhaite construire un nouveau bâtiment d'élevage pour développer sa production, ainsi qu'un méthaniseur afin de valoriser les effluents de l'exploitation.

➔ *Enjeu : soutenir le développement des projets par les exploitations agricoles existantes*

IV.2 LES CONDITIONS D'EXPLOITATION : DES DIFFICULTES LIEES AU CONTEXTE PERIURBAIN

Les exploitations agricoles du Plessis-Pâté sont confrontées à des difficultés caractéristiques des territoires périurbains, parmi lesquelles :

- Des vols et des dégradations,
- Des incertitudes sur la pérennité du foncier et des pertes régulières de surface.

Malgré le contexte périurbain, les circulations agricoles s'avèrent plutôt fonctionnelles au niveau local, avec peu de difficultés de circulation soulignées par les exploitants du territoire. La fonctionnalité des circulations agricoles nécessite d'être préservée et prise en compte dans les projets d'aménagement à venir afin de conserver une connexion efficiente entre les différents secteurs agricoles de la commune.

➔ *Enjeu : préserver la fonctionnalité des espaces agricoles*

IV.3 DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT PORTEES PAR LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

Des dynamiques de développement agricole sont également portées par les politiques publiques à l'échelle locale. Le projet SESAME, piloté par Cœur d'Essonne Agglomération, a pour objectif de favoriser le développement d'une agriculture diversifiée et la structuration de filières locales de transformation.

Le projet SESAME a commencé à se concrétiser avec la création de la Ferme de l'Envol sur l'ancienne Base Aérienne 2017. Cette nouvelle ferme diversifiée, qui exploite en agriculture biologique et commercialise en circuit court, met en valeur 16,5 ha sur le territoire communal du Plessis-Pâté.

Cette ambition a été retranscrite dans le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération qui inscrit l'objectif de devenir un territoire pionnier de la transition agricole et alimentaire et qui identifie, au sein du territoire communal du Plessis-Pâté, des espaces agricoles enclavés dans l'urbain à préserver.

En outre, Cœur d'Essonne Agglomération porte conjointement avec l'agglomération Grand Paris Sud, un projet d'élaboration d'une Stratégie agricole et alimentaire territorialisée à l'échelle des deux agglomérations. Cette démarche vise à fédérer les acteurs autour d'un projet alimentaire concerté et construire un projet de territoire destiné à conforter l'agriculture nourricière de qualité.

→ **Enjeu :** *concrétiser les ambitions de Cœur d'Essonne Agglomération, qui s'inscrivent dans le projet de territoire Sésame (pérenniser l'activité agricole sur le territoire, faciliter les installations agricoles, ...)*

IV.4 LE DEVENIR DE LA BASE AERIENNE 217

Avec la fermeture de l'ancienne Base aérienne 217, des choix structurants ont été pris en mars 2012 par l'ensemble des parties prenantes (Etat, collectivités, INRA, chambres consulaires, etc.) et contractualisés dans un CRSD (Contrat de Redynamisation du Site de Défense) pour permettre la reconversion du site. Les priorités ont ainsi été axées sur le développement d'un projet économique d'envergure avec l'accueil d'entreprise et la création d'emploi sur environ 225 hectares, tout en développant une activité agricole structurante avec la création d'un pôle agricole biologique de 75 hectares de surface utile.

La carte en page suivante présente la vocation de chaque secteur de la BA 217.

Le projet de reconversion de la BASE 217 a pour ambition de limiter au maximum la consommation d'espaces ouverts, au profit de l'agroécologie, de l'élevage et de la biodiversité. Ainsi, la part des surfaces artificialisées, initialement prévue à 225 hectares, a été réduite à 140 ha.

→ **Enjeu :** *prendre en compte le projet sur l'ex-base 217 dans l'élaboration du périmètre de ZAP*

Répartition espaces agricoles Base 217

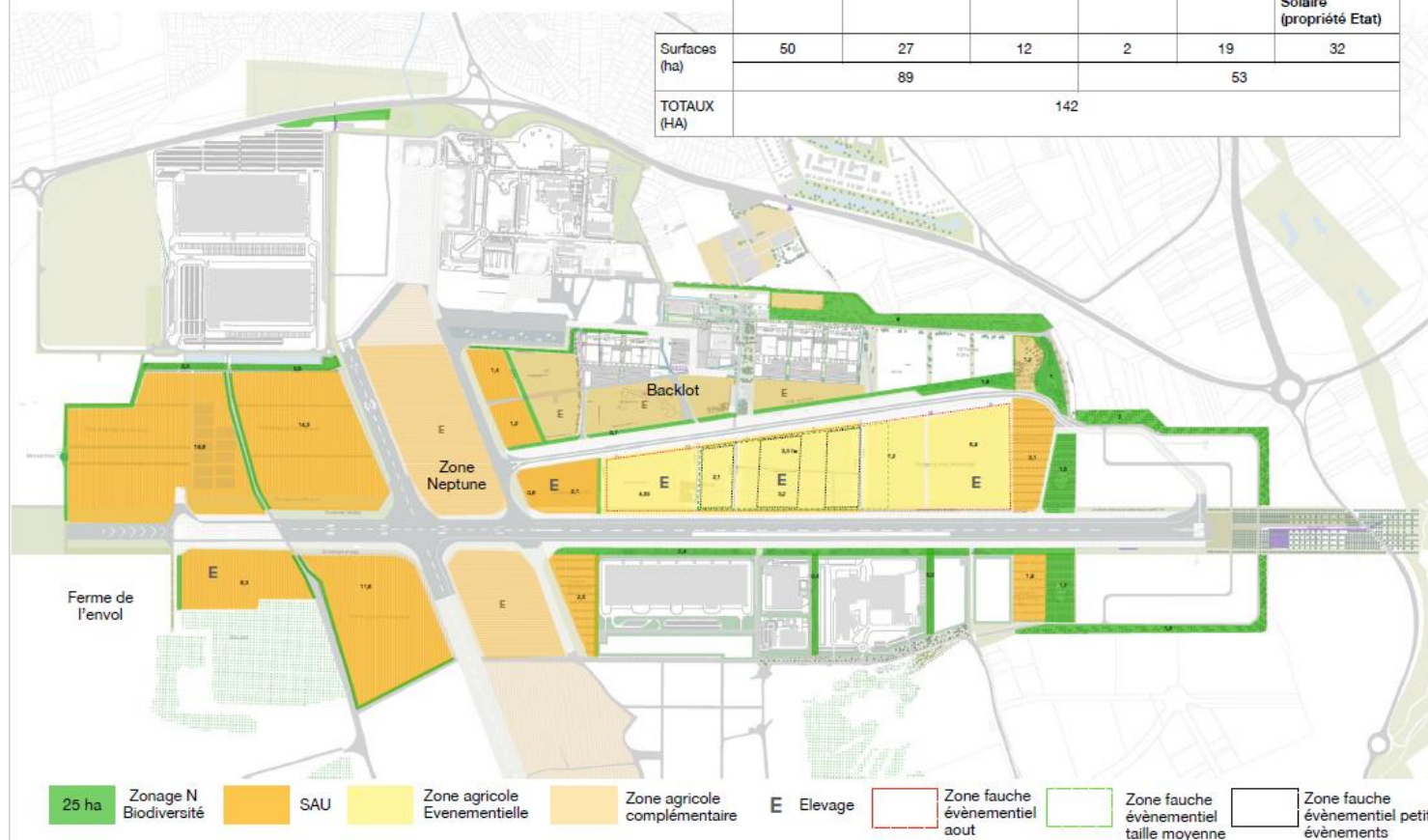


Figure 34 : Répartition des espaces agricoles sur la BASE 217

IV.5 LE DEVENIR DE LA FERME DE BRESSONVILLIERS

L'Institut National de Recherche Agronomique (INRA), historiquement présent sur le site de la Ferme de Bressonvilliers, l'a quitté en 2018. L'INRA valorisait ainsi 480 ha, dans le cadre de ses activités de recherche. Le départ de l'INRA a nécessité de définir un nouveau projet d'aménagement, dans le cadre d'une valorisation agricole sur ces terrains. L'Etat, et les collectivités territoriales parties prenantes ont lancé un appel à manifestation d'intérêt en vue de sélectionner des agriculteurs intéressés pour s'installer sur ce site, et s'inscrire dans un projet de création d'un pôle d'innovation agricole.

Le site concerné par l'appel à manifestation d'intérêt est d'une surface de 205 ha 75 a, répartie sur les communes de Brétigny-sur-Orge, Vert-le-Grand, Le Plessis-Pâté et Leudeville. 8 ha de ce site sont situés sur la commune du Plessis-Pâté. L'Appel à Manifestation d'Intérêt est clôturé, et les porteurs de projets sont en cours de sélection.

Une partie des parcelles de la Ferme de Bressonvilliers sont intégrées dans le projet de ZAP.

IV.6 LE DEVELOPPEMENT DE LA FERME DE L'ENVOI

Avec la SPL AIR 217, outil dédié au développement de la Base 217, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération a souhaité consacrer 75 hectares de cet espace à la création d'une ferme agroécologique, aujourd'hui gérée par un collectif regroupant les agriculteurs, les collectivités (CA Cœur d'Essonne et CC Val d'Essonne), des partenaires économiques, et des AMAP.

Le projet répond à plusieurs objectifs :

- Revaloriser le métier de paysan, et inciter au renouvellement des générations d'agriculteurs ;
- Développer une agriculture bio et locale, respectueuses de l'environnement et de la santé du consommateur, et répondant aux enjeux d'autonomie alimentaire des territoires ;
- Créer un système agricole viable économiquement, maximisant la création d'emplois agricoles à l'hectare.

Le développement de la Ferme de l'Envoi a été permis par l'association d'un ensemble d'acteurs de la chaîne de l'agroalimentaire : personnes publiques, agriculteurs, associations, restaurateurs, investisseurs etc. Aujourd'hui, la société coopérative d'intérêt collectif SCIC FERMCOOP permet de lever les fonds nécessaires au projet de la Ferme de l'Envoi, de porter les investissements immobiliers, et d'assurer la gouvernance et la co-construction du projet. Les bâtiments et les infrastructures de Fermcoop sont ensuite loués au collectif d'agriculteurs de la ferme à travers un bail rural.

Le déploiement du projet de la Ferme de l'Envoi est prévu sur 5 ans (2020-2024), et prévoit notamment, à terme :

- La mise en culture de 75 ha (maraichage, arboriculture, grande culture, culture fourragère et pâture) ;
- La création de plusieurs ateliers d'élevage (bovins, ovins, volailles etc.) ;
- La mise en place d'ateliers de transformation alimentaire (pain et fromages).

Les parcelles de la Ferme de l'Envoi situées sur la commune du Plessis-Pâté sont intégrées dans le projet de ZAP.

➔ **Enjeu : soutenir les projets de développement agricole locaux, en cohérence avec les politiques publiques locales**

LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

I. LA PROCEDURE DE MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L112-2 du code rural. Ce sont : « Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur qualité agronomique, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de schéma de cohérence territoriale (SCoT), après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (AOC) et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et après enquête publique. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres à vocation agricole du développement urbain d'une commune. Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions décrites dans le précédent paragraphe lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

II. LA CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES, LES PARTENAIRES ET LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Au cours du printemps 2020, les 4 exploitants agricoles valorisant le plus de surfaces sur la commune du Plessis-Pâté ont été rencontrés. Ces entretiens avaient pour objet de leur présenter le projet de création de la ZAP, d'échanger autour de la fonctionnalité de leur exploitation, et de leurs éventuels projets, notamment de transmission. Ces échanges ont permis d'aborder les enjeux du territoire, auxquels la création d'une ZAP pourrait répondre.

Des échanges réguliers ont eu lieu avec Cœur d'Essonne Agglomération et la SPL 217, afin de prendre en compte au mieux le projet de reconversion de la BASE 217 dans le projet de ZAP.

III. LES MOTIFS ET OBJECTIFS DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE

III.1 PRESERVER UN ESPACE AGRICOLE A LA SITUATION GEOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE, SITUE AUX FRANGES DE LA CONTINUITE URBAINE DE PARIS

Par sa situation géographique, la commune du Plessis-Pâté constitue un espace de transition, entre la continuité urbaine de Paris, au nord, et des espaces agricoles plus présents au sud, sur les communes voisines de Leudeville et de Vert-le-Grand.

Or, le territoire du Plessis-Pâté accueille **des espaces agricoles au fort potentiel agronomique**, et accueille des productions agricoles diversifiées (horticulture, maraîchage). Ces espaces agricoles présentent donc un enjeu en tant qu'espaces de production alimentaire, mais présentent également des enjeux écologiques et paysagers.

Ainsi, il y a un enjeu à assurer la pérennité de ces espaces, sur le long terme, en les soustrayant à la pression foncière et aux risques d'urbanisation, puisqu'ils constituent une **ressource non renouvelable stratégique**.

III.2 METTRE EN ŒUVRE L'OBJECTIF DE FRONT URBAIN INSCRIT AU SDRIF EN DOTANT L'ESPACE AGRICOLE D'UN OUTIL DE PROTECTION A LONG TERME

La mise en place d'une ZAP permet de fixer à long terme la vocation agricole et de pérenniser le foncier agricole. Ce zonage n'a pas vocation à être révisé périodiquement comme cela est le cas pour les documents d'urbanisme locaux.

La réduction ou suppression d'un périmètre de ZAP ne peut intervenir que selon une procédure similaire à sa création (accord des communes concernées, avis de la CDOA et de la chambre d'agriculture, enquête publique, arrêté préfectoral).

Au sein d'une ZAP, les changements de destinations sont soumis à l'accord de la CDOA et de la chambre d'agriculture ou sur décision motivée du préfet.

La ZAP constitue donc un outil pertinent pour la commune du Plessis-Pâté, territoire périurbain soumis à des dynamiques d'urbanisation soutenues ces dernières décennies.

III.3 DONNER DE LA VISIBILITE ET SECURISER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES POUR FAVORISER LES DYNAMIQUES EN COURS NOTAMMENT LE PROJET SESAME PORTE PAR L'AGGLOMERATION

Le programme Sésame a pour objectif de « créer et préserver les espaces agricoles en soutenant les agriculteurs ». Pour ce faire, la communauté d'agglomération s'est engagée à favoriser l'installation agricole, accompagner la transmission des exploitations agricoles, et de soutenir les agriculteurs pour la mise en place de commercialisation en circuit court et les accompagner dans leur conversion vers l'agriculture biologique.

Ainsi, afin de favoriser la mise en œuvre des projets de développement et de diversification des exploitations, il est nécessaire de clarifier la vocation agricole sur le long terme des parcelles incluses dans le périmètre de ZAP.

Cet outil permettra également la sécurisation du foncier sur un territoire qui a été soumis à des prélèvements de foncier agricole réguliers et où une partie du foncier agricole est exploité à titre précaire.

La ZAP permettra, à terme, de favoriser l'accès au foncier pour des nouveaux exploitants et ainsi de contribuer à l'objectif de création d'une centaine de fermes sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération.

III.4 SYNTHESE

- ➔ *Enjeu : préserver un espace agricole périurbain, à la situation géographique exceptionnelle*
- ➔ *Enjeu : préserver des espaces ouverts, non artificialisés, au sein d'un territoire fortement urbanisé*
- ➔ *Enjeu : préserver les espaces agricoles comme un espace de respiration et d'intérêt paysager pour les habitants*
- ➔ *Enjeu : préserver un espace productif à dominance grandes cultures*
- ➔ *Enjeu : favoriser la diversification des productions*
- ➔ *Enjeu : préserver des espaces agricoles aux grandes qualités agronomiques*
- ➔ *Enjeu : assurer la pérennité des espaces agricoles sur le long terme afin de faciliter les transmissions des exploitations du territoire*
- ➔ *Enjeu : soutenir le développement des projets par les exploitations agricoles existantes*
- ➔ *Enjeu : préserver la fonctionnalité des espaces agricoles*
- ➔ *Enjeu : concrétiser les ambitions de Cœur d'Essonne Agglomération, qui s'inscrivent dans le projet de territoire Sésame (pérenniser l'activité agricole sur le territoire, faciliter les installations agricoles, ...)*
- ➔ *Enjeu : prendre en compte le projet sur l'ex-base 217 dans l'élaboration du périmètre de ZAP*
- ➔ *Enjeu : soutenir les projets de développement agricole locaux, en cohérence avec les politiques publiques locales*

LE PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE

LE PRINCIPE D'ELABORATION DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DU PLESSIS PATE

Les principes suivants ont été adoptés pour définir le périmètre de la Zone Agricole Protégée :

- Toute la zone agricole du PLU,
- Tous les secteurs agricoles qui ne sont pas actuellement en zone futur constructible du PLU.

Les parcelles nues, bâtiments agricoles et serres situées en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Plessis-Pâté sont intégrés au périmètre de la ZAP.

Ainsi, sont exclues de la ZAP :

- Les routes départementales et les emprises des futures routes au nord de la commune (liaison centre-Essonne, route départementale)
- Les zones N au PLU de la commune du Plessis-Pâté (la zone Nb au Nord est incluse)
- Le puit de pétrole situé à l'ouest de la commune
- Les emprises des futurs projets d'aménagement notamment liés à la reconversion de la BASE 217 (événementiel, studio de cinéma, ferme solaire)

Méthode de calcul – Point de vigilance :

Il convient de noter que certaines parcelles ont été intégrées de manière partielle dans le périmètre de ZAP. Par conséquent, une différence de superficie parcellaire entre la « contenance cadastrale » issue du cadastre et des données MAJIC et le calcul « géomatique » après traitement SIG est constatée.

PRESENTATION DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DU PLESSIS PATE

Le périmètre de Zone Agricole Protégée est multisite, et couvre une surface totale de 142,5 ha. Les cartes présentées en page suivante permettent de localiser les limites de la ZAP.

Il est à noter que l'ensemble des parcelles classées dans la ZAP, sont en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU approuvé le 29 avril 2024.

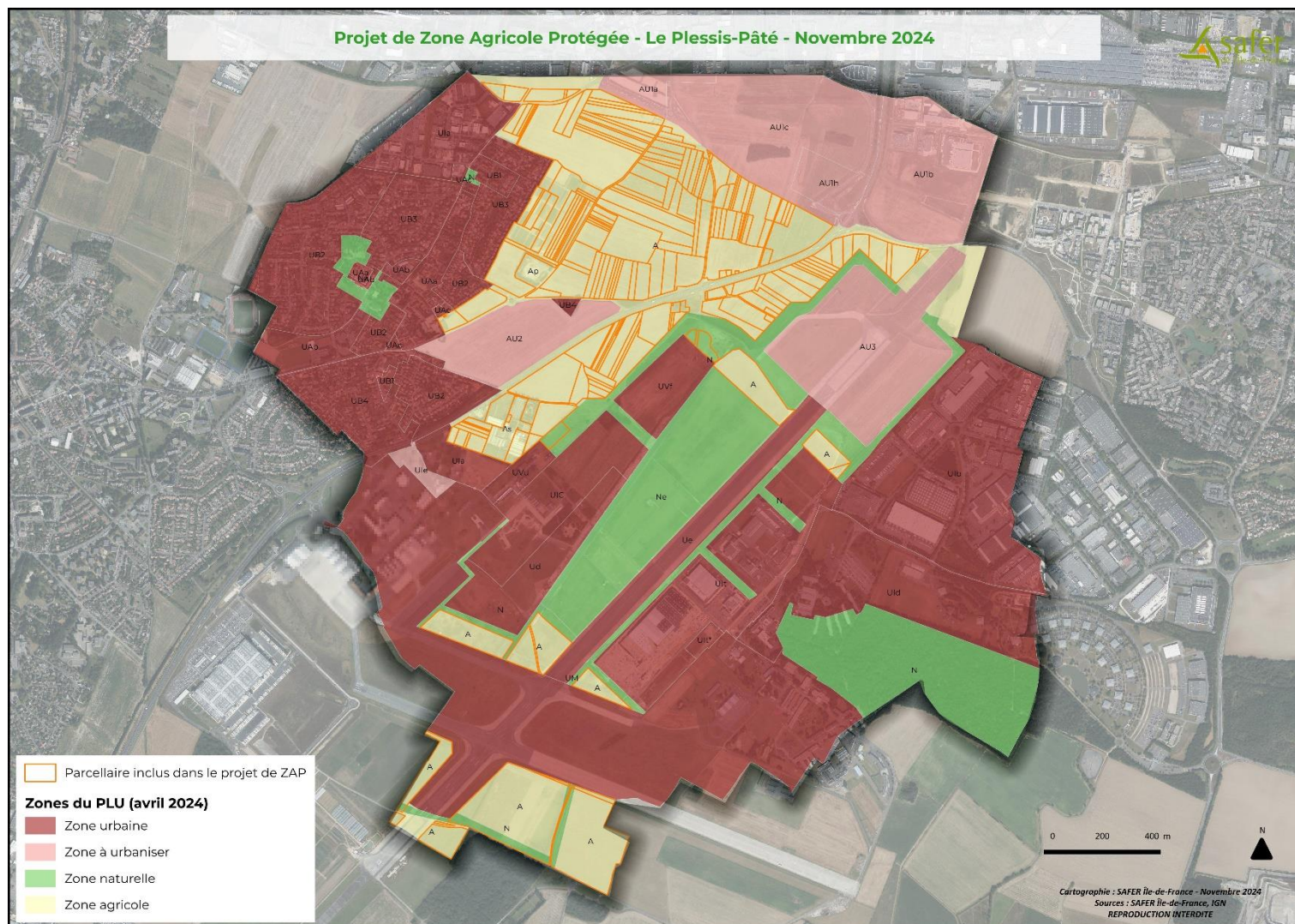


Figure 35 : Localisation du projet de ZAP au regard du zonage au PLU en cours

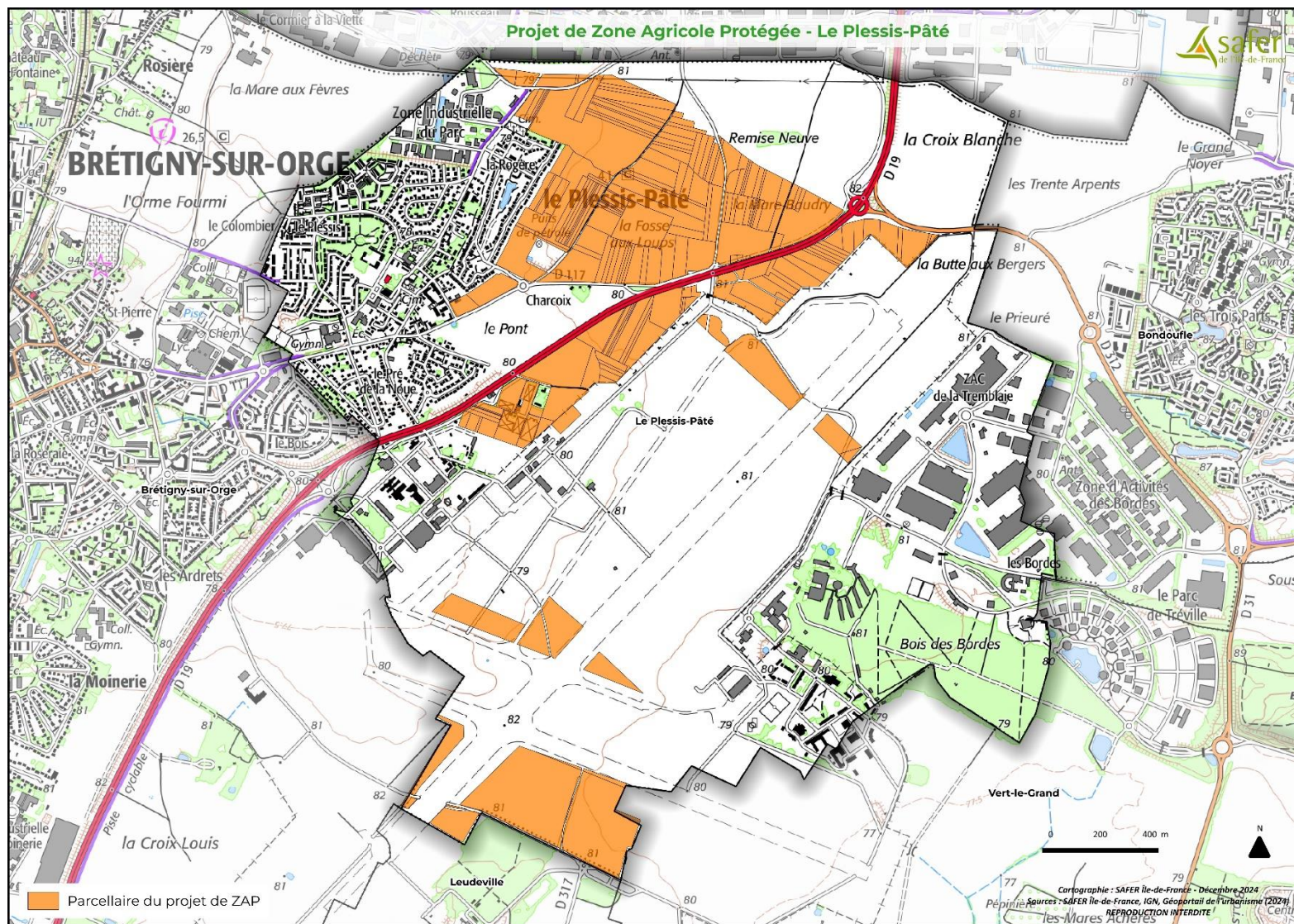


Figure 36 : Les espaces agricoles concernées par la ZAP (fond IGN)

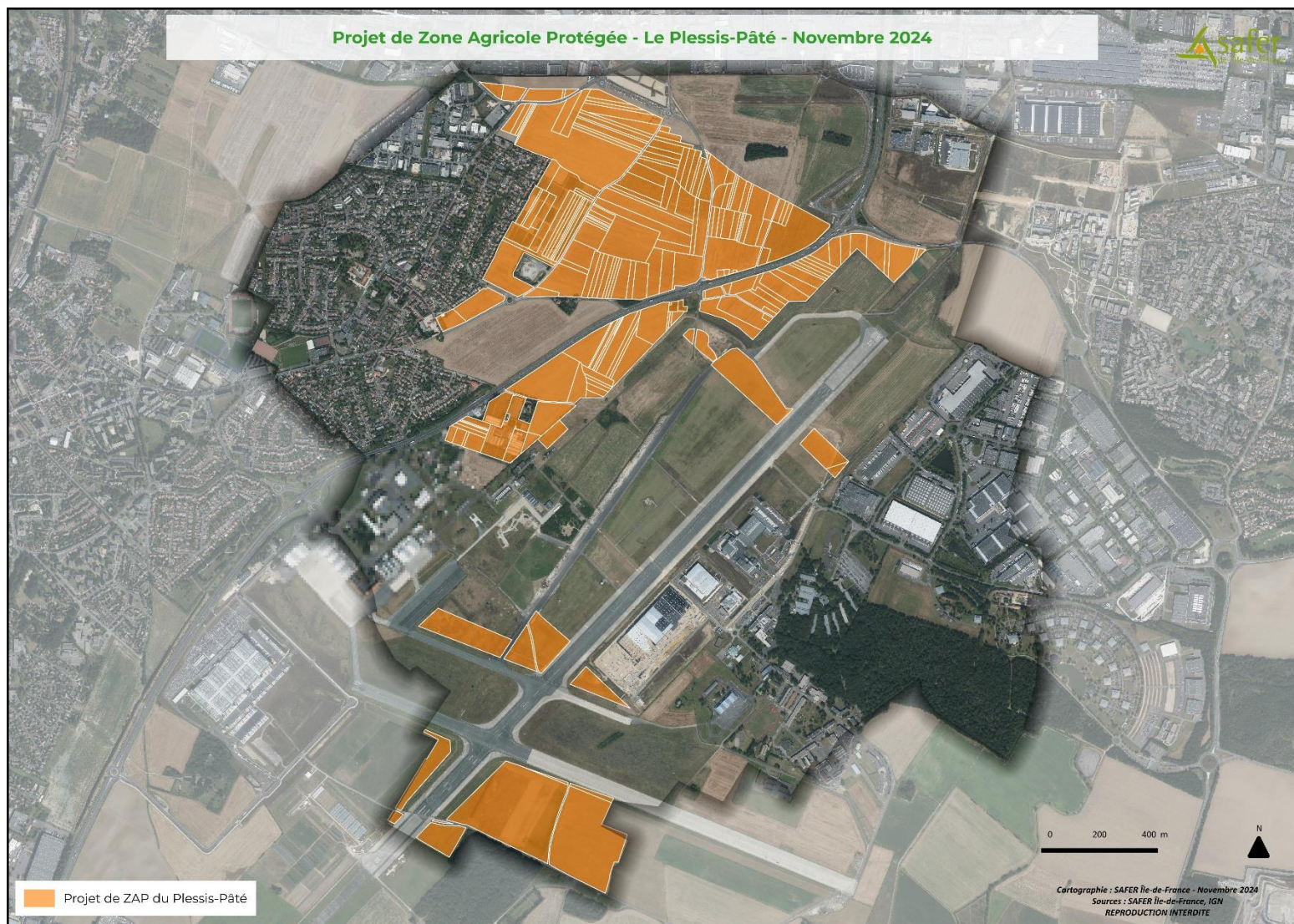


Figure 37 : Les espaces agricoles concernés par le projet de ZAP



La carte en page suivante présente le projet de zone agricole protégée sur la commune du Plessis-Pâté au regard de la pérennité des espaces agricoles situés sur les communes limitrophes (sur la base des PLU). Elle permet de constater que les espaces agricoles en ZAP sont relativement fonctionnels, puisque d'une surface relativement importante. Au sud de la commune, les espaces agricoles de la commune du Plessis-Pâté sont en continuité avec des agricoles et forestiers pérennes sur la commune de Leudeville. Cependant, il sera nécessaire d'être vigilant quant à l'îlot agricole situé à l'est de la commune du Plessis-Pâté, puisqu'il est d'une taille limitée, et est en continuité d'un îlot classé « à urbaniser » sur la commune de Bondoufle.

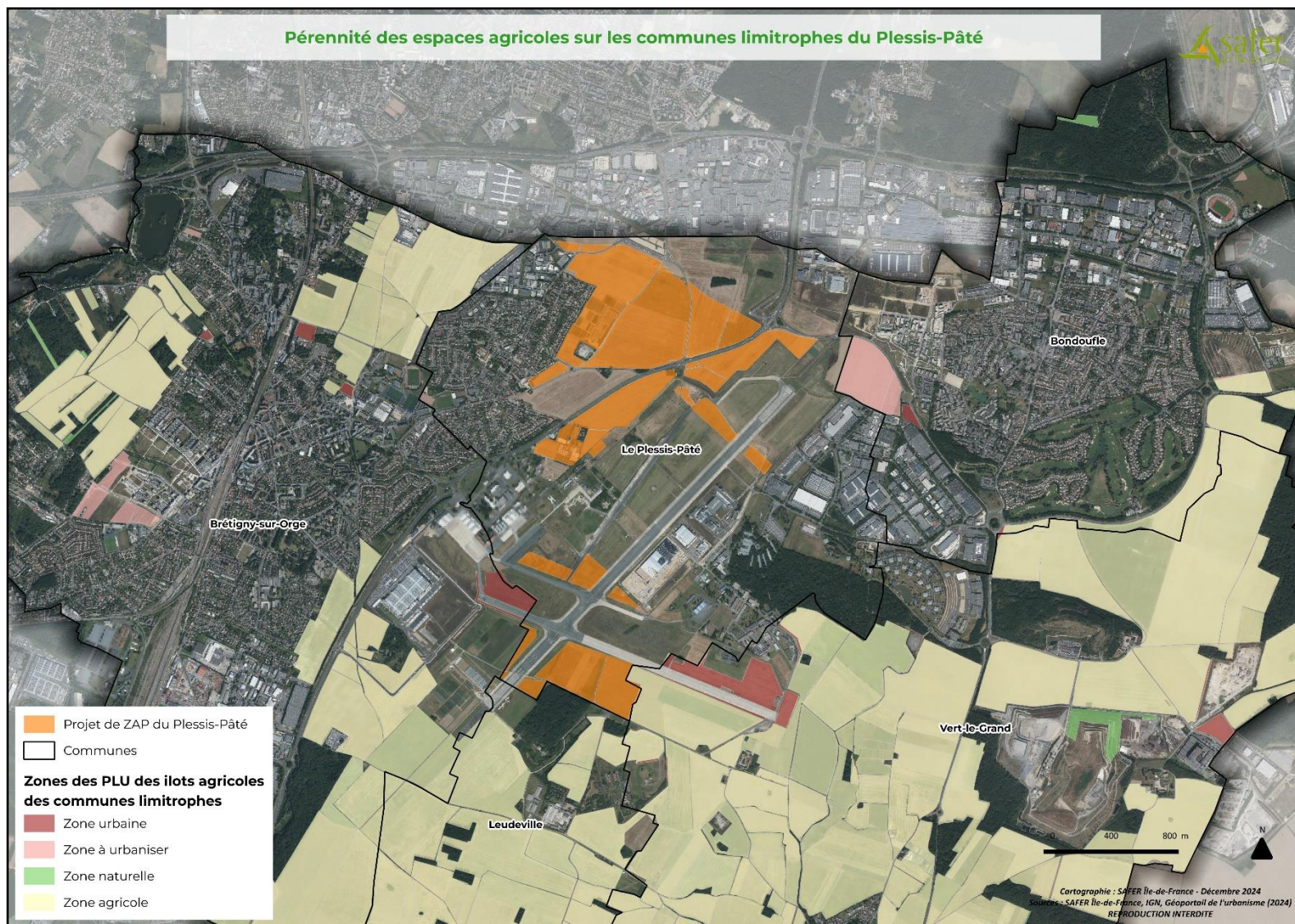


Figure 38 : Pérennité des espaces agricoles sur les communes limitrophes du Plessis-Pâté