

# Appel à candidatures – location de 4,9 ha de terres agricoles régionales à Brétigny-sur-Orge (91)

**Date limite de candidatures : le 9 mai 2022**

## **I/ELEMENTS DE CONTEXTE**

### **1. L'Agence des espaces verts**

L'Agence des Espaces Verts (AEV) de la Région d'Ile-de-France est un Établissement public régional à caractère administratif, qui a pour mission de protéger et de gérer certains espaces naturels, agricoles ou forestiers, notamment afin de les ouvrir au public.

Pour les terres agricoles, la veille foncière et, lorsque c'est nécessaire, l'acquisition foncière pour le compte de la Région Ile-de-France, sont ses principaux modes d'action.

L'AEV définit, en concertation avec les collectivités, des Périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF), zones qui doivent être préservées de l'urbanisation en priorité et sur lesquelles la Région concentre son action. Le PRIF est un engagement partenarial explicite entre une collectivité territoriale de situation (commune et/ou EPCI), l'AEV et la Région afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité.

L'AEV est aujourd'hui garante du maintien de 40 700 ha sur l'ensemble du territoire, dont 18 400 ha de terres agricoles. Elle gère, pour le compte de la Région Ile-de-France, plus de 14 000 ha de terres en propriété régionale, dont 2300 ha de terres agricoles. Les terres agricoles sont louées par bail rural à plus de 130 agriculteurs.

En parallèle, l'AEV ouvre les sites en propriété régionale au public. Pour les sites agricoles, l'AEV cherche à rendre compatible les usages agricoles et de loisirs pour les promenades.

### **2. Historique du site**

L'espace naturel régional de l'Orge Aval, créé en 1989, couvre une superficie de 573 ha dont 80ha 43a 12ca de propriétés régionales.

Situé le long de la vallée de l'Orge, entre 20 et 30 km au sud de Paris, l'Espace naturel régional de l'Orge-aval impacte le territoire de six communes et de deux communautés d'agglomération.

Cet espace naturel comprend majoritairement des espaces agricoles dans sa partie Nord et centrale. Le sud de cet espace naturel est mixte : il comprend à la fois des espaces naturels, agricoles et boisés. Sur les territoires des communes de Brétigny-sur-Orge et de Saint-Germain-lès-Arpajon, situés au sud du PRIF, en rive droite de l'Orge, les espaces naturels situés en coteau subissent depuis l'après-guerre un fort mitage. Il s'agit de préserver ce site naturel en le restaurant, en l'ouvrant au public et en y développant des projets d'agriculture péri-urbaine.

Ainsi, l'AEV gère notamment pour le compte de la Région des parcelles agricoles et naturelles sur la commune de Brétigny-sur-Orge qu'elles souhaitent attribuer à un projet agricole.

L'AEV organise donc un appel à candidatures afin d'identifier un ou plusieurs repreneur(s) pour ces parcelles.

### **3. Contexte local**

Sur le territoire de la commune de Brétigny-sur-Orge, le secteur du périmètre régional situé entre le chemin rural de la Marinière et la rue de Valorge est un secteur à fort potentiel de projets à la fois agricoles et naturels.

Situé en coteau, entre la vallée de l'Orge et l'éco quartier Clause Bois Badeau, cet espace borde un plateau de terres agricoles où l'agriculture est viable et active.

Sur le coteau, la déprise agricole est visible, de nombreuses parcelles sont aujourd'hui enfrichées, il ne subsiste que quelques bandes agricoles de grandes cultures.

L'Agence a entamé la reconquête de cet espace via des acquisitions foncières systématiques. Un projet de verger pédagogique a été mis en place, un chemin rural a été ré-ouvert.

Il convient aujourd'hui de poursuivre la reconquête de ces espaces via un projet agricole permettant de concilier à la fois un retour à l'agriculture et la prise en compte de la biodiversité en place.

#### **4. Contexte communal**

Désireuse d'affirmer son identité entre ville et campagne, la commune de Brétigny-sur-Orge a par Délibération n°2019066 du 19 juin 2019 lancé les études à la mise en place d'une Zone Agricole Protégée.

La ZAP est un outil foncier de préservation des terres agricoles. Elle est particulièrement appropriée dans le cas de territoires subissant des pressions urbaines liées à la proximité d'agglomérations car permet de sécuriser à long terme la vocation agricole des terres.

L'instauration d'une ZAP a pour effet de protéger durablement l'usage agricole des terres concernées. Une utilisation autre qu'agricole des espaces classés devient en effet exceptionnelle. Elle constitue une servitude d'utilité publique qui est annexée au PLU, auquel elle s'impose. Elle est ainsi opposable aux révisions successives des documents d'urbanisme.

Par délibération du 30 juin 2021, le projet de ZAP a été arrêté. La procédure de mise en œuvre est actuellement en train de suivre son cours au niveau des services de l'État.

Le périmètre de la ZAP de Brétigny sur Orge revêt les caractéristiques suivantes :

##### Une ZAP en accord avec les documents d'urbanisme et politiques locales

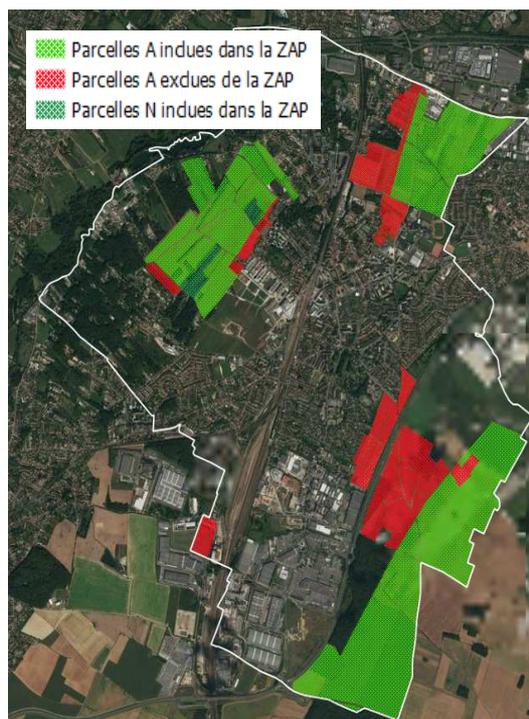
La volonté de créer une Zone Agricole Protégée sur la commune de Brétigny-sur-Orge est en cohérence avec le projet élaboré par les politiques d'aménagement du territoire retranscrites dans les différents documents d'urbanisme. Le projet de ZAP s'inscrit en continuité avec :

- Le PLU de la commune, approuvé en 2013 et qui vise notamment à garantir le maintien d'un environnement entre « ville et campagne » et organiser la gestion de l'espace dans le double respect du patrimoine naturel et de la préservation du cadre de vie.
- Le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération, approuvé en 2019 et affirmant la valeur emblématique des paysages et de faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale.
- Le SDRIF : les secteurs d'urbanisation préférentielle ne concernent pas les zones agricoles
- Le Périmètre régionale d'intervention foncière de l'Orge Aval créé en 1989 sur le territoire de Brétigny-sur-Orge et dont les objectifs sont la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les orientations départementales pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en Essonne, adoptées fin 2020

##### Une ZAP au large périmètre

La ZAP englobera 75% de l'espace agricole de la commune de Brétigny-sur-Orge. Ce périmètre s'étendra ainsi sur une surface de 278ha, ce qui représente 19% de la surface de la commune (1 461.81ha).

La ZAP comprend des espaces non seulement agricoles (271ha) mais également les boisements et espaces naturels limités en surface faisant partie intégrante des zones agricoles (7ha). Ces zones sont incluses en raison de leur proximité immédiate à des zones agricoles, mais aussi pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et/ou écologique. Elles participent à la cohérence paysagère et naturelle de la commune.



#### Une ZAP excluant certaines zones A

Ce choix permet d'assurer le développement des agriculteurs et des activités agricoles se localisant sur ces zones. La vocation agricole de ces parcelles n'est pas enlevée, mais il est considéré que leur non-intégration au sein de la ZAP permet de favoriser les objectifs poursuivis.

- La parcelle agricole bâtie (siège d'exploitation) des Cochets, au sud-ouest de la commune : parcelle devant rester A car liée à la mise en culture du secteur de l'Orge mais qui à terme pourrait voir son statut évoluer en fonction du projet de territoire agricole et paysager de ce secteur.
- Une partie de la parcelle agricole de l'ancien CEV : parcelle faisant l'objet d'une déclaration de projet pour la ferme de l'Envol et qui accueillera des éléments qui ne sont pas compatibles avec une zone agricole (logements pour les agriculteurs et salariés, espace de formation, points de vente, restaurant.... sur une emprise de 4500m<sup>2</sup>).

#### Une ZAP respectueuse du projet urbain de la commune

La définition du périmètre de la ZAP de Brétigny-sur-Orge répond à l'enjeu de conservation d'une agriculture viable et donc d'unités cohérentes, pour des paysages ouverts de qualité. Cependant, Brétigny-sur-Orge doit également prendre en compte les enjeux de développement de son enveloppe urbaine dans les années à venir. Ainsi, la ZAP ne doit pas bloquer le développement urbain de la commune et reporter la pression urbaine sur les communes situées à proximité. C'est pourquoi le périmètre proposé n'englobe pas l'ensemble des parcelles A du PLU.

Soucieuse de préserver les espaces naturels de son territoire, la commune de Brétigny-sur-Orge s'est lancée dans un plan de plantation de 30 000 arbres à l'horizon 2030. Aussi, elle agit notamment au côté de l'AEV dans le reboisement de parcelles naturelles.

## **5. Description du bien**

Les parcelles objet du présent appel à candidatures représentent une surface de 4 ha 89 a 20 ca sur la commune de Brétigny-sur-Orge, cf. carte de localisation jointe.

Les candidats intéressés peuvent candidater sur une ou plusieurs parcelles.

| <b>Commune</b>    | <b>Référence<br/>Cadastrale</b> | <b>Surface totale (en m2)</b> | <b>Surface louée (en m<sup>2</sup>)</b> |
|-------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|
| Brétigny-sur-Orge | C1422                           | 2655                          | 2655                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C1423                           | 2660                          | 2660                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C1424                           | 3733                          | 3733                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C611                            | 3445                          | 1720                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C1585                           | 6120                          | 6120                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C1586                           | 1331                          | 1331                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C603                            | 17095                         | 17095                                   |
| Brétigny-sur-Orge | C1446                           | 5223                          | 5223                                    |
| Brétigny-sur-Orge | C1447                           | 8383                          | 8383                                    |
| <b>TOTAL</b>      |                                 |                               | <b>4 ha 89 a 20 ca</b>                  |

**Note : cette liste est fournie à titre indicatif, les surfaces louées pourront évoluer à la marge.**

La parcelle C1842 n'est actuellement pas propriété de la région. Cependant, l'acquisition d'une partie de cette parcelle est en cours. Elle sera ajoutée au bien lorsque l'acquisition sera formalisée.

### **Description des parcelles régionales :**

L'ensemble des parcelles ne comporte aucun aménagement hydraulique.

La loi à travers le code forestier article L311-1 stipule que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation ». Il faut demander une autorisation à la Direction Départementale des Territoires ou au Préfet du département (ainsi qu'au propriétaire des parcelles). L'arrêté préfectoral de l'Essonne du 2/6/2003 fixe les seuils de surface boisée en dessous desquels un défrichement n'est pas soumis à autorisation à un hectare.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément aux articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Parcelles C1446 et C1447 :**

La parcelle C1447 est partiellement clôturée (aux deux tiers environ). La partie clôturée a été défrichée récemment. Le reste de cet ensemble est assez enfriché, il appartiendra aux porteurs de projet retenus de remettre en état la parcelle.

Ces parcelles sont situées en zone agricole (zone A) au PLU de la commune.

Le défrichement de ces parcelles ne nécessite aucune autorisation spécifique.

Le règlement du PLU indique que pour cette zone, « les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées. L'implantation des constructions devra être envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site ».

Pour connaître plus en détail le règlement applicable à la zone, il convient de consulter le règlement du PLU de la commune à ce lien : <https://www.bretigny91.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>

Le service urbanisme de la ville est également disponible pour tout renseignement relatif aux documents d'urbanisme.

### **Parcelles C 1422/ 1423/ 1424/ 611/ 1585/ 1586/ 603 :**

Cet ensemble de parcelles est enfriché, avec des zones plus ou moins arborées.

Ces parcelles sont situées en zone naturelle (zone Na) au PLU de la commune.

Pour tout défrichement supérieur à 1 ha, il conviendra de faire une demande d'autorisation à la DDT91.

Le secteur Na correspond notamment au périmètre de préemption des espaces naturels sensibles ainsi qu'aux bords de l'Orge. Les constructions y sont interdites à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur de la forêt régionale et des bords de l'Orge.

Pour connaître plus en détail le règlement applicable à la zone, il convient de consulter le règlement du PLU de la commune à ce lien : <https://www.bretigny91.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>

Le service urbanisme de la ville est disponible pour tout renseignement relatif aux documents d'urbanisme.

L'ensemble de ces parcelles comportent des enjeux écologiques moyens à forts. Dans le cadre du projet agricole, il conviendra de prendre en compte ces éléments et de décrire précisément les secteurs de défrichements et les secteurs de préservation de la biodiversité. L'étude faune flore réalisée en janvier 2013 est jointe au présent appel à candidature.

## 5. Convention

Les parcelles sont d'ores et déjà disponibles. Elles seront mises à disposition dans un premier temps par un prêt usage. Un bail rural d'une durée de 9 ans pourra être établi dans un 2<sup>ème</sup> temps en fonction des besoins du/des porteur(s) de projet et du statut du/des porteur(s) de projet et de la typologie des parcelles (zonage).

## II/ MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

### 1. Modalités pratiques de l'appel à candidatures

- Appel à projet réalisé par l'AEV
- Remise du formulaire de candidature **avant le 9 mai 2022**. Aucun dossier ne sera accepté au-delà de cette date.
- Décision: juin/ juillet 2022

L'ensemble des documents demandés devra être envoyé de préférence en format électronique à l'adresse suivante : [agriculture@aev-iledefrance.fr](mailto:agriculture@aev-iledefrance.fr). Dans l'hypothèse où les documents dépasseraient une taille de 5 Mo, les documents devront être envoyés via un lien de téléchargement (WeTransfer par exemple) à la même adresse mail.

Dans l'hypothèse où un envoi électronique ne serait pas possible, les documents pourront être envoyés par courrier à l'adresse suivante (le cachet de la poste faisant foi) :

Agence des Espaces Verts  
Service Expertise technique – Mission agriculture  
Cité Régionale de l'Environnement  
90–92 Avenue du Général Leclerc  
93500 PANTIN

### 2. Documents à fournir dans le dossier complet

Les candidats devront fournir à minima les documents suivants :

- Formulaire de candidature complété,
- Copie des diplômes et formations professionnelles,
- Descriptif du projet comportant à minima une présentation des différentes activités envisagées et leur organisation, ainsi qu'un prévisionnel économique.

### 3. Critères de sélection des candidats

- Compétences du candidat : diplôme agricole et/ou expériences en agriculture dans la/les culture(s) envisagée(s),
- Conformément aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, la priorité sera donnée à l'installation de nouveaux agriculteurs par rapport à l'agrandissement,
- Prise en compte des enjeux du territoire dans le projet présenté et notamment les enjeux écologiques du site,
- Priorité à des projets en circuits courts et de proximité
- Actions de pédagogie et de sensibilisation.

**Important : cet appel à candidatures ne donne pas automatiquement l'autorisation d'exploiter. Le cas échéant, les agriculteurs retenus le seront uniquement s'ils obtiennent l'autorisation d'exploiter par la suite. La signature du bail sera conditionnée à l'obtention préalable de cette autorisation.**

**ANNEXE : carte de localisation des parcelles objet du présent appel à candidatures**





**Formulaire de candidature à la location de terres agricoles  
sur l'espace naturel régional de l'Orge Aval – commune de Brétigny-sur-Orge**

**LE CANDIDAT À LA LOCATION**

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Nom- Prénom :             |                             |
| Adresse :                 |                             |
| CP- Commune :             | Tél :                       |
| E-mail :                  | Portable :                  |
| Date de naissance :       |                             |
| Situation matrimoniale :  | Nombre d'enfants à charge : |
|                           |                             |
| Nom- prénom du conjoint : | Né le :                     |
| Profession conjoint :     |                             |

**Niveau de formation :**  BEPC       BEPA       BAC       BPREA  
 BTA       Études sup.       Ingénieur       Autres : \_\_\_\_\_

**Si les parents sont agriculteurs :**

|                      | Nom - Prénom | Année de naissance | Lieu d'exploitation | Surface exploitée | Dont surface en propriété |
|----------------------|--------------|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Parents</b>       |              |                    |                     |                   |                           |
| <b>Beaux-parents</b> |              |                    |                     |                   |                           |

**Pour un candidat pas encore installé :**

DJA demandée :  OUI       NON

PPP effectué :  OUI       NON

Date prévue d'installation :

**Pour un candidat déjà installé :**

Année d'installation : \_\_\_\_\_ si DJA, date : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Si le candidat fait partie d'une société**

Nom de la société :

Existante depuis le \_\_\_\_\_  A créer

Adresse :

Nombre d'associés exploitants : \_\_\_\_\_

Surface cultivée par la société :

|   |
|---|
| <b>L'EXPLOITATION DONT FAIT / FERA PARTIE LE CANDIDAT</b> |
|---|

**Total surface exploitée (PAC) en ha (hors appel à candidature en cours) :**

Dont locations précaires :

**Circuit de commercialisation :**  circuit court  circuit long  circuit long et court

**Systèmes de production (cocher la/les case(s) correspondante(s))**

|                                      |  |  |  |
|--------------------------------------|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> bovins lait | <input type="checkbox"/> bovins viande     | <input type="checkbox"/> bovins mixtes             | <input type="checkbox"/> ovins                     |
| <input type="checkbox"/> caprins     | <input type="checkbox"/> autres herbivores | <input type="checkbox"/> arboriculture             | <input type="checkbox"/> viticulture               |
| <input type="checkbox"/> polyculture | <input type="checkbox"/> polyélevage       | <input type="checkbox"/> équins (préciser) : _____ | <input type="checkbox"/> autres (préciser) : _____ |

**Spécialisation/ diversification de l'exploitation en lien avec la présente demande :**

transformation à la ferme  diversification  spécialisation  reconversion  installation sans changement du système de production principal

**Mode de production envisagé sur la parcelle :**  Agriculture conventionnelle  Agriculture biologique /  0 intrants (produits phytosanitaires et engrais de synthèse) / autre : \_\_\_\_\_

**Commentaires/ compléments d'information :**

|                              |
|------------------------------|
| <b>DEMANDE D'ATTRIBUTION</b> |
|------------------------------|

**Parcelles demandées (parmi celles objet du présent appel à candidatures)**

| Référence cadastrale | Surface | Commentaire |
|----------------------|---------|-------------|
|                      |         |             |
|                      |         |             |
|                      |         |             |
|                      |         |             |
|                      |         |             |

**Pour les agriculteurs déjà installés :** distance entre le siège d'exploitation et les parcelles demandées (en km) : \_\_\_\_\_

**Attribution partielle possible :**  OUI  NON

| Objectifs de la demande                          | Motivation de la demande (possibilité de joindre un courrier en annexe) |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Installation            |   |
| <input type="checkbox"/> Agrandissement          |   |
| <input type="checkbox"/> Remaniement parcellaire |   |
| <input type="checkbox"/> Maintien                |   |
| <input type="checkbox"/> Autres (préciser)       |   |

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_