

Zone Agricole Protégée de Boigny-sur-Bionne Marigny-les-Usages

Mars 2024



ENSEMBLE
vos projets prennent vie



Sommaire

I.GENESE ET MOTIVATION DU PROJET	4
1- Une réflexion communale et intercommunale	4
2- Le choix de l’outil ZAP	4
3- Une démarche concertée	5
4- Le contexte des communes	5
II.UNE ZONE AGRICOLE DANS UN CONTEXTE COMMUNAL AUX FORTS ENJEUX	8
1- Définition de l’aire d’étude agricole pour le zonage de la ZAP	8
2- L’agriculture à Boigny sur Bionne et Marigny-les-Usages.....	8
3- Deux communes métropolitaines avec un fort développement urbain.	11
4- Morcellement et pression foncière	12
5- Zones de captage en eau potable et zone inondable.....	20
6- Des paysages à préserver.....	22
III.ANALYSE AGRICOLE DU TERRITOIRE	27
1- Le potentiel agronomique	27
7- Une présence quasi exclusive de grandes cultures	31
8- Les exploitations.....	33
9- Les filières de valorisation.....	39
IV.LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE	41
1- Le foncier	41
2- L’agriculture.....	41
3- Les enjeux paysagers.....	41
4- Le périmètre	42
5- Les mesures d’accompagnement	42

Table des illustrations :

Figure 1 : Encart paru dans le bulletin « L'Echo des Usages » de Marigny les Usages	5
Figure 2 : Localisation de Boigny-sur-Bionne et Marigny-Les -Usages.....	7
Figure 3 : Carte des îlots cultivés et sièges sociaux des exploitations agricoles	10
Figure 4 : Evolution de la population de 1975 à 2020	11
Figure 5 : Evolution de la densité moyenne de population de 1968 à 2020	11
Figure 6 : Parcelles cadastrales par îlot PAC	13
Figure 7 : Carte de Cassigny entre 1756 et 1815 montrant la typologie des communes de Marigny et de Boigny	14
Figure 8 : photographies aériennes de la commune de Boigny sur Bionne dans les années 50 et en 2020	14
Figure 9 : Photographies aériennes de la commune de Marigny-Les-Usages dans les années 50 et en 2020	15
Figure 10 : Illustration de la mutation d'occupation des sols 2006- 2020 sur la commune de Marigny Les Usages (Sources : Agence d'urbanisme TOPOS)	16
Figures 11 : Evolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en ha pour les 2 communes de 2011 à 2020	17
Figure 12 : Années de mutation des parcelles cadastrales.....	188
Figure 13 : Zone de captage d'eau potable à Marigny les Usages.....	20
Figure 14 : Zones de captage d'eau potable dans la zone d'étude	20
Figure 15 : Zone inondable du PPRI	21
Figure 16 : Les paysages Orléanais.....	23
Figure 17 : Illustrations issues de l'atlas des paysages du Plan local d'urbanisme métropolitain	23
Figure 18 : Illustration issue du rapport de présentation du PLUM.....	25
Figure 19 : Carte géologique au niveau des deux communes	27
Figure 19bis : Carte géologique au niveau des deux communes	27
Figure 20 : Hydromorphie des sols de l'agglomération d'Orléans (extrait)	28
Figure 21 : Potentiel agronomique pour la grande culture à l'échelle de l'agglomération orléanaise.....	29
Figure 22 : Potentiel agronomique à la production grandes cultures sur la zone d'étude	30
Figure 23 : Potentiel agronomique à la production du maraîchage sur la zone d'étude... ..	30
Figure 24 : Occupation agricole des sols sur la zone d'étude	32
Figure 25 : Assolement des zones A de la zone d'étude ZAP des communes de Boigny sur Bionne et de Marigny-Les-Usages	33
Figure 26 : Exploitations représentant au moins 1 îlot dans la zone d'étude	34
Figure 27 : Pourcentage des entreprises agricoles dans la zone d'étude.....	35
Figure 28 : Localisation des autres parcelles des exploitations hors zone d'étude	36
Figure 29 : Sièges d'exploitation agricole de la zone d'étude	37
Figure 30 : Localisation des forages	38

I. GENESE ET MOTIVATION DU PROJET

1- UNE REFLEXION COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

L'activité agricole est une des particularités historiques du territoire des communes de Boigny sur Bionne et de Marigny les Usages.

La préservation des espaces agricoles était déjà prise en compte dans les documents d'urbanisme des communes avant la mise en œuvre du Plan local d'urbanisme métropolitain. Ainsi, malgré un fort développement initié lors de l'installation de l'entreprise IBM, Boigny souhaitait déjà au travers de son Plan Local d'Urbanisme préserver la répartition des surfaces communales en 3 tiers : un tiers cultivé, un tiers boisé et un tiers urbanisé

Le 29 avril 2021 le conseil métropolitain a arrêté à l'unanimité son projet de Plan Local d'Urbanisme à la suite d'une longue période de concertation préalable. Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) a été approuvé le 7 avril 2022.

Le premier Plan Local d'Urbanisme métropolitain d'Orléans Métropole renforce les dispositions des différents PLU communaux précédents. Il y est écrit que « *L'objectif de maintenir l'équilibre des trois tiers entre les zones agricoles, naturelles et urbaines, a prévalu sur les perspectives de développement spatial consommateur d'espace, sans rogner sur l'ambition de développement économique et démographique* ».

Contraint par l'artificialisation des sols, le maintien de l'agriculture dans les espaces à pression foncière devient un véritable projet de société. Sa présence dans les milieux périurbain dépend de la stratégie de développement territorial et du soutien des élus locaux. Par ailleurs, le SCOT métropolitain dans son PADD qui se décline en 3 axes inscrit dans l'axe « *Métropole Paysage* », le paysage comme armature métropole avec « la ville et la campagne solidaires ».

2- LE CHOIX DE L'OUTIL ZAP

L'outil Zone Agricole Protégée doit permettre de répondre à deux enjeux prioritaires liés :

- Donner de la visibilité aux producteurs sur le devenir de leur foncier et protéger les terres agricoles de la pression foncière métropolitaine ;
- Préserver les paysages et le cadre de vie du territoire.

L'article L.112-2 du code rural stipule que « *des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique* », peuvent être classées en ZAP.

L'objectif d'une ZAP est de conforter la vocation agricole d'une zone par une servitude d'utilité publique et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations inhérentes aux documents d'urbanisme du droit des sols tels que les SCOT et les PLU.

Ainsi, cet outil a vocation à créer les conditions favorables à la pérennisation de l'agriculture et à attirer de nouveaux exploitants en confirmant la vocation agricole de la zone dans le long terme. Elle permet également de lutter contre l'attentisme des propriétaires en garantissant la vocation agricole des terrains pour 15 ans minimum. Les propriétaires sont ainsi encouragés à louer leur terrain à un agriculteur pour lutter contre la déprise agricole.

Une fois la ZAP mise en place, la loi stipule que « *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. En cas*

d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet ». La commune ne peut donc plus décider seule de changer la destination des terrains situés dans la ZAP.

De façon générale, la ZAP est en mesure de préserver le foncier agricole de tous les espaces classés en zone agricole (zone « A ») ou, ponctuellement, en zone naturelle (zone « N ») au PLU.

Dans le cas présent, **la zone d'étude pour la ZAP de Boigny sur Bionne et de Marigny-Les-Usages** ne concerne qu'un territoire inscrit dans la zone A du Plan local d'urbanisme métropolitain. Les parcelles de la zone A à Marigny-les Usages, fléchées à court terme pour être boisées dans le cadre d'une compensation environnementale, ont été retirées de la zone d'étude. Il en va de même pour la zone d'extension urbaine à plus long terme à Boigny -sur-Bionne puisque déjà fléchée dans le PADD du PLUM.

3- UNE DEMARCHE CONCERTEE

Les partenaires techniques institutionnels et la population ont été associés tout au long de l'élaboration de la ZAP.

Des informations ont également été publiées dans les bulletins municipaux des 2 communes en début et en court de démarche ainsi que sur les sites internet.



Figure 1 : Encart paru dans le bulletin « L'Echo des Usages » de Marigny les Usages (sept 2023)

Une réunion a été organisée où ont été conviés **les agriculteurs exploitants** des parcelles sur les communes de Boigny et de Marigny, le 6 avril 2023. L'invitation des agriculteurs s'est faite par voie postale. La réunion avait pour objectif d'identifier avec eux les enjeux du territoire et de les mobiliser autour de la démarche. Elle répond au souhait des communes de conduire cette démarche en étroite collaboration avec les agriculteurs qui sont les principaux intéressés.

Une réunion avec **les personnes publiques associées** s'est tenue le 19 mars 2024.

Enfin, et afin d'informer et de sensibiliser **les habitants des deux communes** à la démarche, une réunion publique a été tenue (Publicité dans les bulletins municipaux, sites internet et panneaux lumineux) le 20 novembre 2023. Elle a permis de leur présenter ce qu'est une ZAP ainsi que le diagnostic réalisé sur leur commune.

4- LE CONTEXTE DES COMMUNES

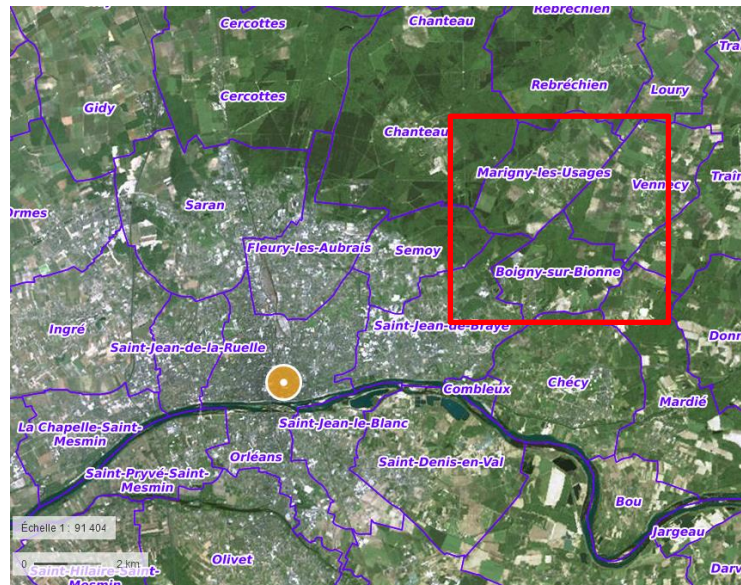
Boigny-sur-Bionne et Marigny-Les-Usages sont deux communes de la deuxième couronne de la Métropole d'Orléans, situées de l'autre côté de la D2060 (tangentielle). Boigny est

encadrées à l'ouest par la ville de saint Jean de Bray, au Nord par la forêt d'Orléans et à l'est par la « clairière de Loury ».

Marigny est séparée à l'est de Semoy par une frange de la forêt d'Orléans et s'ouvre sur la « clairière de Loury ».

Les deux communes sont limitrophes (Figures 2 et 3).

Figure 2 : Localisation des 2 communes dans la 2^{ème} couronne d'Orléans Métropole

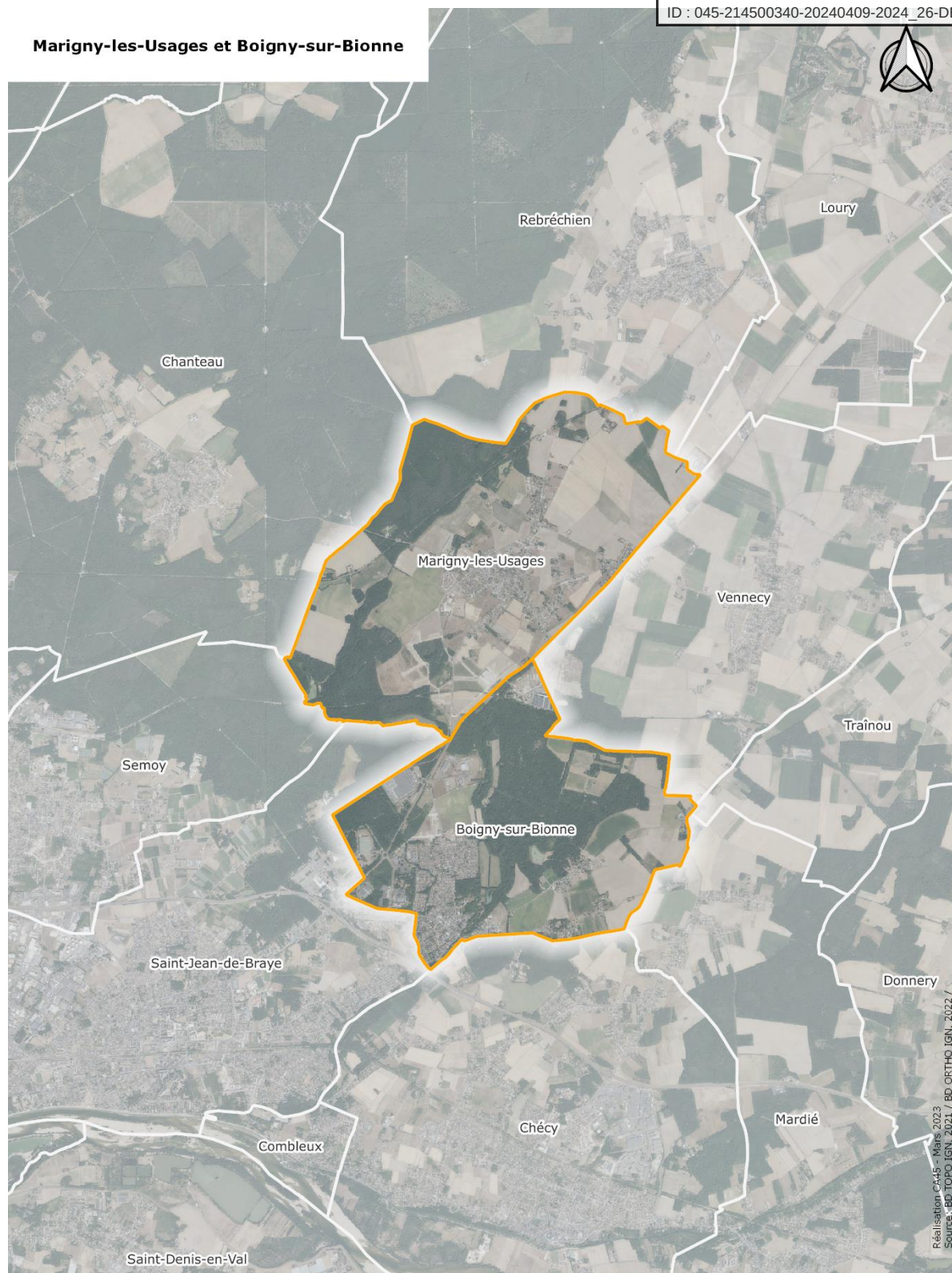


A l'origine, petit village en périphérie d'Orléans située en limite Est de la Métropole, **Boigny-sur-Bionne** comptait un peu plus de 300 habitants de 1900 à 1970. L'installation d'IBM en 1965 puis la création des zones d'activité concertées ont attiré de plus en plus de monde entraînant la construction en masse de logements destinés aux salariés. Cette transformation de la commune s'est accompagnée par l'adaptation des infrastructures et l'installation d'écoles, d'un complexe sportif, etc. Son territoire est maintenant caractérisé par une urbanisation majoritairement pavillonnaire et pas l'importance des zones d'activité économique. Le territoire de la commune peut être divisé en trois secteurs : les zones urbaines, la forêt et la zone agricole. En 2020 la population était de 2 105 habitants (chiffres INSEE).

Marigny les Usages est une commune péri-urbaine, en limite du territoire du PETR Forêt d'Orléans Val de Loire qui comptait en 2019, 1 692 habitants (INSEE) et 1 755 en 2020 alors qu'elle n'en comptait que 480 en 1968. Pour cette commune, il s'agit également d'une urbanisation de maisons individuelles et de développement économique. La part des surfaces boisées y est moins importante que pour la commune de Boigny sur Bionne.

Ce sont deux communes appréciées pour leur cadre de vie rurale à proximité de la capitale régionale.

Marigny-les-Usages et Boigny-sur-Bionne



- Communes
- Communes

Source : CA45, 2023

0 1 2 km



Figure 3 : Localisation de Boigny-sur-Bionne et Marigny-Les -Usages

II. UNE ZONE AGRICOLE DANS UN CONTEXTE COMMUNAL AUX FORTS ENJEUX

1- DEFINITION DE L'AIRES D'ETUDE AGRICOLE POUR LE ZONAGE DE LA ZAP

La ZAP est un outil d'urbanisme qui, tel que définie par le code rural, peut identifier des espaces à classer dans les zones A et N du PLU en vigueur. La zone d'étude ne pourra donc pas comprendre d'espaces classées U, AU1 ou AU2 au document d'urbanisme applicable.

La zone d'étude, pour la commune de **Marigny-Les Usages**, s'appuie uniquement sur la zone Agricole définie dans le Plan Local Métropolitain.

Pour **Boigny sur Bionne**, la zone agricole inscrite dans le PADD du PLUM comme future zone d'urbanisation n'a pas été incluse dans la zone d'étude. La zone A du PLUM a également servie de référence mais les parcelles cultivées en zone N situées à l'est du canal ont également été conservées.

2-L'AGRICULTURE A BOIGNY SUR BIONNE ET MARIGNY-LES-USAGES

Les deux communes n'ont pas un historique notable de cultures spécialisées, arboriculture, viticulture ou cultures ornementales, comme d'autres communes d'Orléans Métropole même si quelques parcelles de vignes étaient présentes à Boigny encore dans les années 1900.

La surface totale des deux communes est de 1 719 ha (753 ha pour Boigny et 966 ha pour Marigny-les-Usages).

La surface de la zone A définie dans le Plan Local d'urbanisme métropolitain, cumulée pour les deux communes, représente un peu plus de 41% de ce territoire (710,60 ha). La zone d'étude retenue ne recouvre pas totalement la zone A du PLUM comme précisé précédemment.

La carte [figure 4](#) présente, sur la base du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2020, les îlots exploités sur les communes de Boigny et de Marigny dans la zone d'étude ainsi que les sièges d'exploitation des entreprises en activité sur la commune.

Le **périmètre de la zone d'étude** inscrite dans la zone A du PLUM est de 695,5 ha soit **40,4% de la surface totale des deux communes**. La surface agricole utile (SAU) de la zone d'étude est de 599,4 ha. Cette SAU représente 84,35% de la zone A des 2 communes inscrite au PLUm. Il est à noter que toute la zone d'étude retenue n'est pas cultivée. Certaines parcelles peuvent par exemple correspondre à des jardins d'habitation, des équipements ou à des friches non cultivées.

Tableau récapitulatif des surfaces des différents périmètres considérés

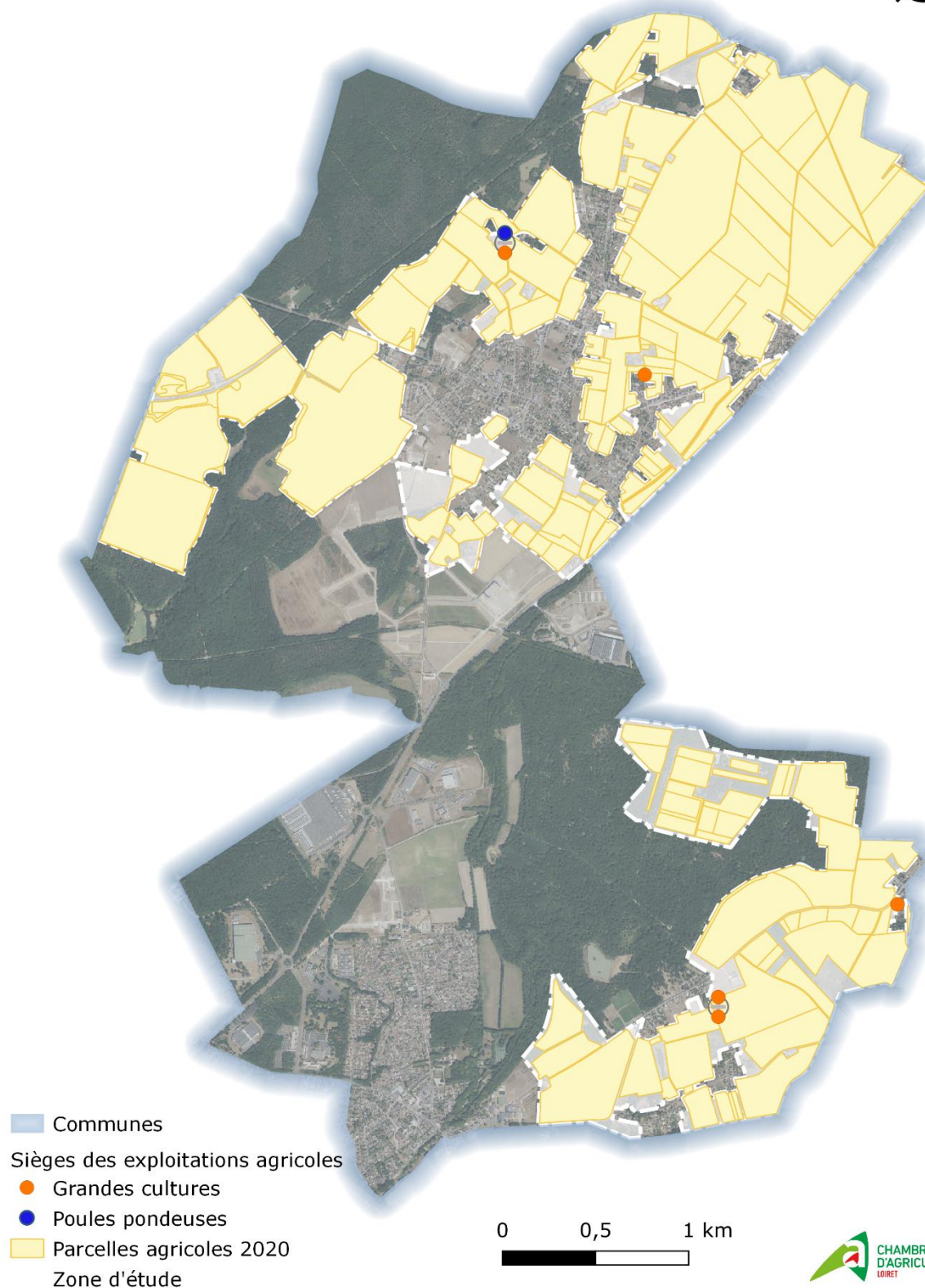
	Boigny sur Bionne	Marigny les Usages	Cumul des 2 communes
Surface total de la commune	753 ha	966 ha	1 719 ha
Surface zone A du PLUm	221,6 ha	489 ha	710.60 ha
Périmètre d'étude	206,5 ha	489 ha	695,5 ha
SAU zone d'étude RPG2020	161,5 ha	437,9	599,4 ha

Six exploitations disposent **d'un siège d'exploitation** dans le périmètre d'étude. Il est à noter que plusieurs parcelles exploitées dans le périmètre d'étude le sont par des exploitations disposant d'un siège d'exploitation sur une autre commune. Les parcelles agricoles des deux communes entrent donc dans l'économie d'exploitations dans et hors des communes.

Certaines parcelles cultivées en limite de la zone urbaine sont proches des habitations et cela peut engendrer des problématiques de voisinage entre les habitants et les activités agricoles.

Au vu de la cartographie, il apparaît que la plus grande part des surfaces de la zone agricole du PLUM sont valorisées par une agriculture professionnelle avec de grandes parcelles en culture, **le caractère agricole des communes reste marqué.**

Localisation des sièges d'exploitation Marigny-les-Usages et Boigny-sur-Bionne



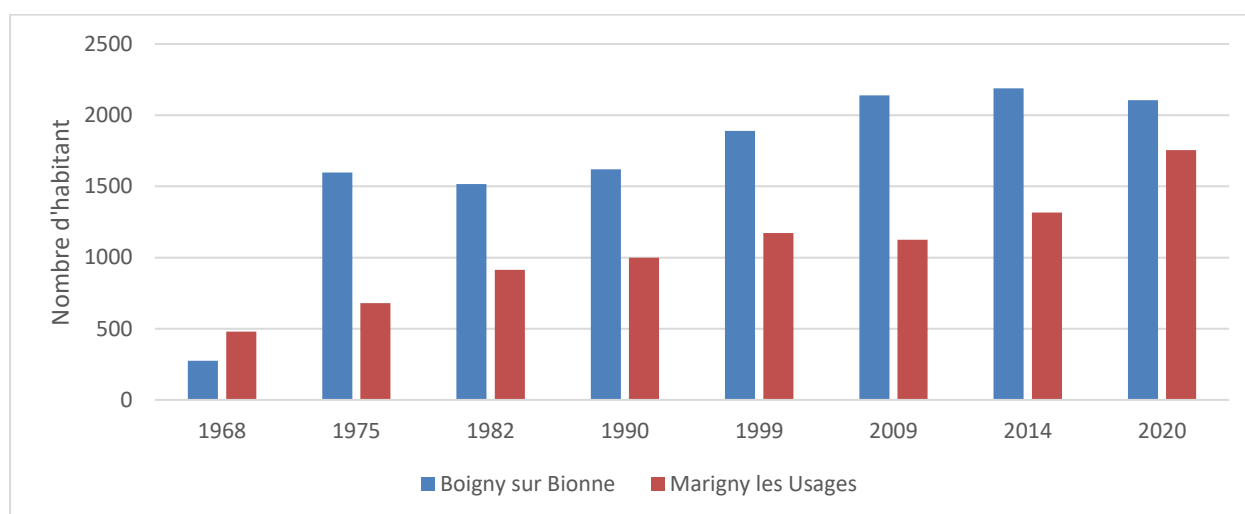
Source : CA45, 2023 – RPG 2020

Figure 3 : Carte des îlots cultivés et sièges sociaux des exploitations agricoles

3- DEUX COMMUNES METROPOLITAINES AVEC UN FORT DEVELOPPEMENT URBAIN.

Boigny-sur-Bionne et Marigny-les-Usages sont situées en proximité de la Métropole Orléanaise. Du fait de leurs caractéristiques rurales mais également de la proximité de grandes zones d'activité économique, celles-ci sont très attractives.

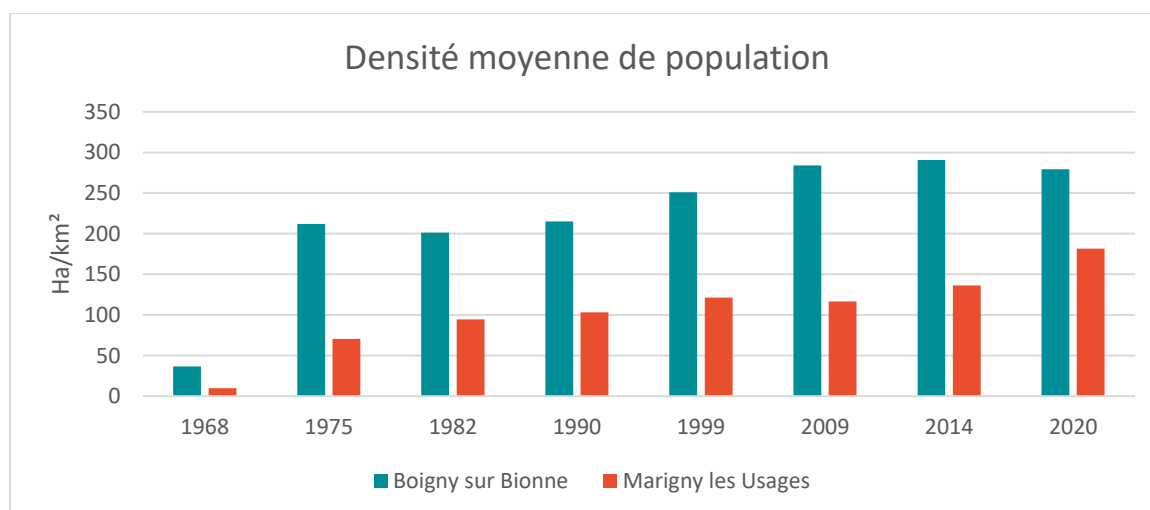
L'évolution de population est constante depuis les années 1975. Elle a été particulièrement marquée pour Boigny en raison de l'implantation de la société IBM vers 1970 et la création des premières zones pavillonnaires pour accueillir les salariés de l'entreprise. Depuis lors, le développement du Parc technologique Orléans Charbonnière a également induit un développement de la population des deux communes. Les chiffres INSEE disponibles ne permettent pas d'appréhender l'évolution de la population jusqu'en 2023 et s'arrêtent en 2020, il est possible cependant de visualiser celle-ci depuis 1968 :



Source : INSEE, 2023

Figure 1 : Evolution de la population de 1968 à 2020

Les deux communes diffèrent par leur densité moyenne de population : Boigny-sur-Bionne présente une densité moyenne d'habitant par km² plus importante. Une part plus importante de la surface communale est couverte par des espaces boisés.



Source : INSEE, 2023

Figure 5 : Evolution de la densité moyenne de population de 1968 à 2020

L'accroissement de la population a eu pour conséquence l'augmentation du nombre de logements. Boigny comptabilisait 853 logements en 2009 et 904 en 2020 (soit 6% d'évolution) et Marigny, 448 en 2009 contre 685 en 2020 soit une augmentation plus marquée de 53%.

Il est à noter que depuis 2020 d'autres logements sont sortis de terre et n'apparaissent pas dans ce décompte.

Dans les 2 communes, l'augmentation du nombre de logements est principalement le fait de la hausse du nombre de maisons individuelles, celles-ci sont généralement plus consommatrices de foncier.

4- MORCELLEMENT ET PRESSION FONCIERE

a. Morcellement des parcelles agricoles

La carte de la [figure 6](#) permet de visualiser le nombre de parcelles cadastrales par îlot déclaré à la PAC (Politique Agricole Commune). Les couleurs les plus claires correspondent à un nombre limité de parcelles cadastrales par îlot de culture PAC.

Dans la zone d'étude, la **surface moyenne des parcelles cadastrales** des surfaces déclarées à la PAC est de **0,98ha**. La parcelle cadastrale la plus petite est de 2 m² et la plus grande de 28,9 ha.

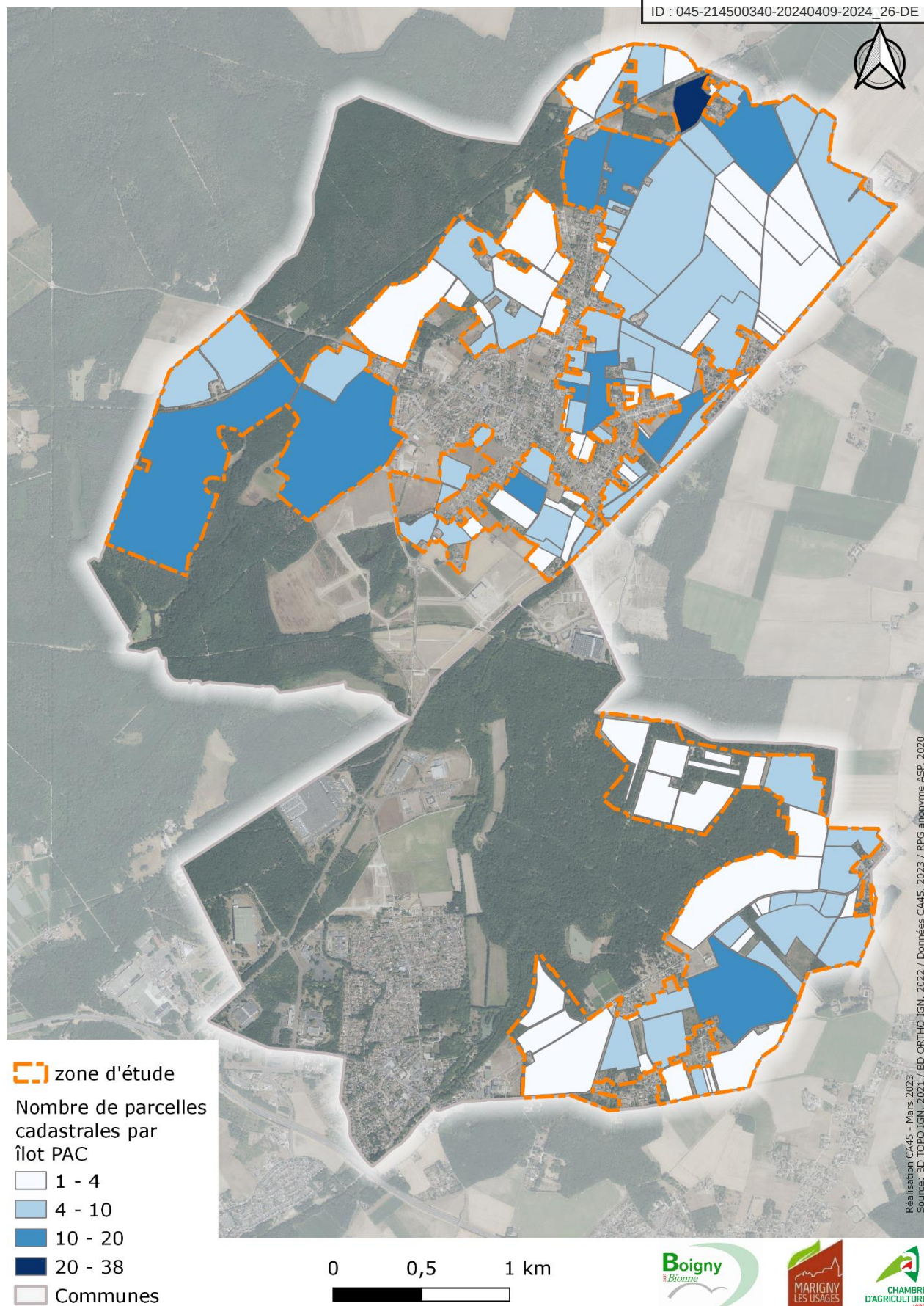
En moyenne, le nombre de parcelles cadastrales pour constituer ces ilots PAC est de 5,4.

Cette cartographie permet de constater que le **morcellement des parcelles cultivées est plutôt limité** contrairement à ce qui peut être observé dans d'autres communes de la métropole. Les agriculteurs disposent ainsi d'îlots avec potentiellement peu de propriétaires et ce même pour de grandes parcelles.

Les petites parcelles avec plus de 10 propriétaires peuvent correspondre à des parcelles divisées à la suite de successions. Un morcellement très important impliquerait pour un exploitant souhaitant s'installer de réunir plus d'une dizaine de parcelles cadastrales pour constituer une unité foncière satisfaisante. Il entraîne la multiplication des interlocuteurs propriétaires pour les agriculteurs. **Le faible morcellement est donc un atout pour envisager l'installation** ce qui est positif pour le maintien de l'agriculture pour les deux communes.

Dans le cas présent où le morcellement est majoritairement limité, la création d'une ZAP, permet de **préserver des parcelles productives bien structurées**.

Pour les parcelles de moins d'un hectare, la ZAP offre également **une lisibilité sur le devenir du foncier** car, hors cultures spécialisées, les baux ruraux sont précaires quand un même propriétaire loue moins d'un hectare à un agriculteur.



zone d'étude

Nombre de parcelles
cadastrales par
îlot PAC

1 - 4

4 - 10

10 - 20

20 - 38

Communes

0 0,5 1 km



Réalisation CA45 - Mars 2023
Source: BD TOPO IGN, 2021 / BD ORTHO IGN, 2022 / Données CA45, 2023 / RFG anonyme ASP, 2020

Source : CA45, 2023

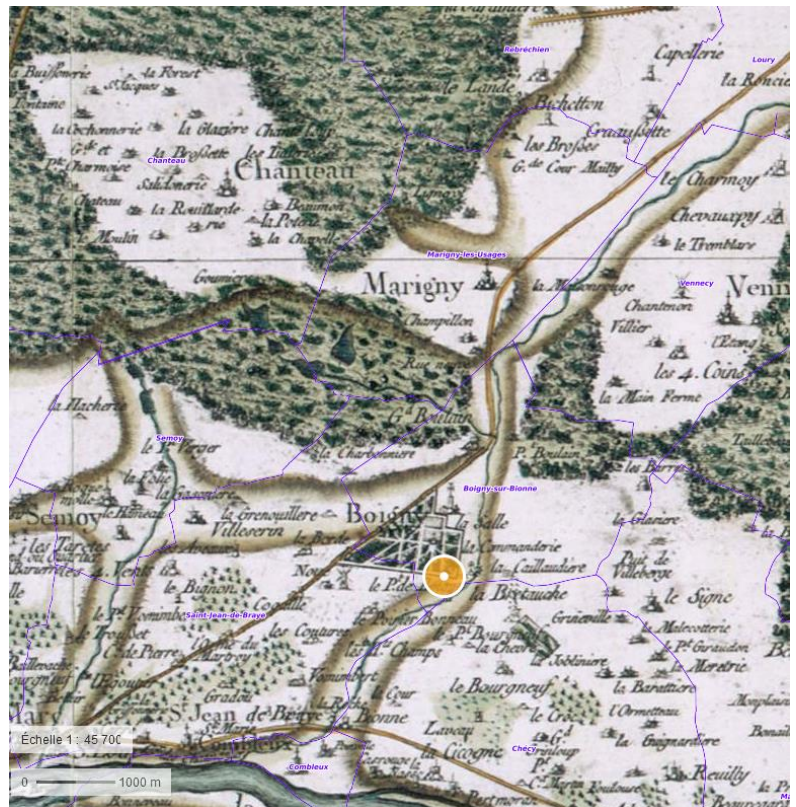
Figure 6 : Parcelles cadastrales par îlot PAC

b. Pression foncière

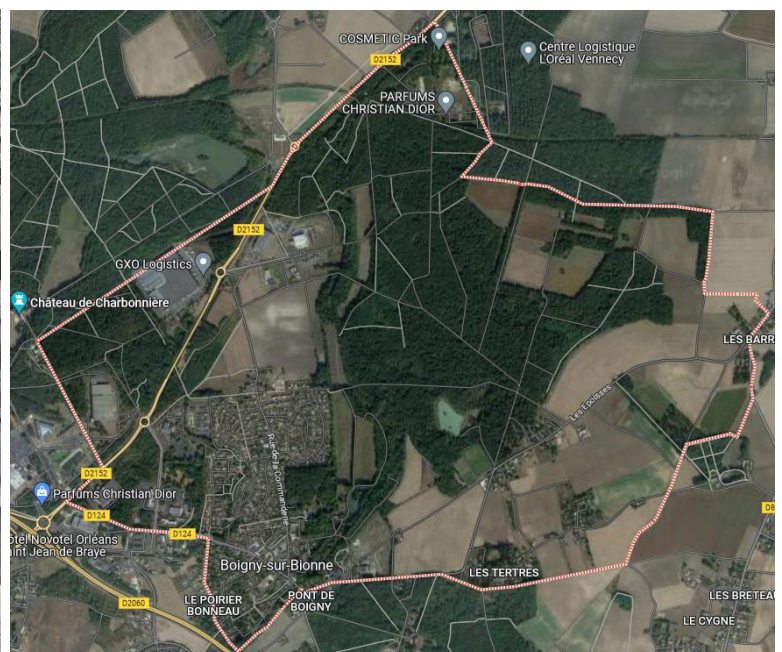
Depuis les années 1750 à nos jours, les deux communes ont évolué de simples hameaux de quelques habitations à petits villages puis à communes accueillant toujours plus de population attirée par le pôle de vie qu'est Orléans Métropole. En résulte une urbanisation qui s'est accélérée à partir des années 1970 avec de nouveaux logements mais également une urbanisation accès sur l'économie.

Source : Géoportail, 2023

Figure 7 : Carte de Cassigny entre 1756 et 1815 montrant la typologie de hameaux des communes de Marigny-Les-Usages et de Boigny-sur-Bionne.



La **photo-interprétation** permet de visualiser la pression foncière exercée sur la zone d'étude en comparant une photographie aérienne prise entre 1950 et 1965 et une autre datant de 2020 (Sources site Géoportail et GoogleMaps).



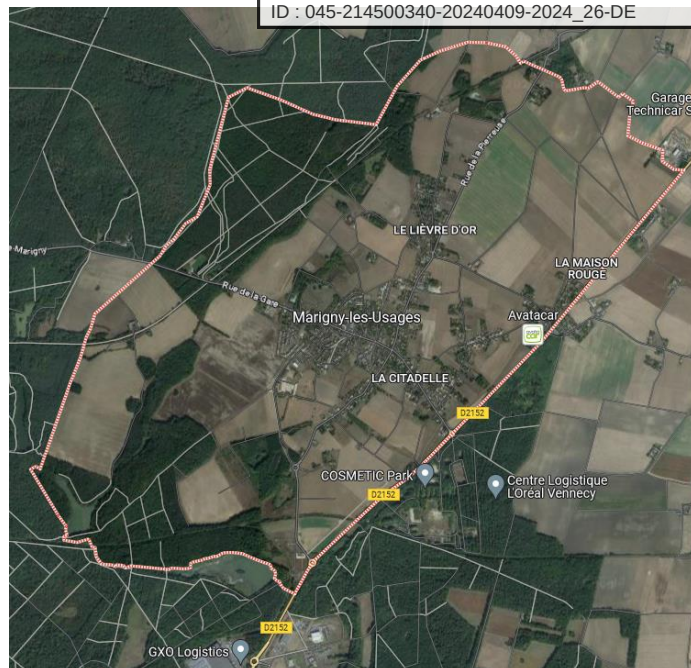
Source : Géoportail, 2023

Figure 8 : Photographies aériennes de la commune de Boigny-sur-Bionne dans les années 50 et en 2020



Sources : Géoportail, 2023

Figure 9 : Photographies aériennes de la commune de Marigny-Les-Usages dans les années 50 et en 2020.



L'augmentation de la densité des habitations, le développement des zones d'activité économique et l'étalement urbain important entre les années 1950 et 2020 au détriment des terres agricoles est très nette. L'emprise des espaces boisés a lui peu évolué, se sont donc les espaces agricoles qui ont été consommés au profit de l'urbanisation. Il subsiste cependant des espaces productifs de taille conséquente justifiant leur protection.

Il peut être observé que la taille des parcelles agricoles a augmenté entre les deux dates de prise de vue et qu'il n'apparaît pas de phénomène d'enfrichement de la zone agricole contrairement à d'autres zones, signe d'une activité agricole toujours présente.

La typologie des zones urbaines est différente entre les 2 communes : Marigny-Les Usages est moins compacte avec potentiellement plus d'interface avec les zones urbanisées.

Autre outil, **l'observatoire de la mutation des sols de l'agence d'urbanisme de l'Orléanais** TOPOS permet, en faisant apparaître les nouvelles constructions entourées d'un trait noir, une visualisation plus fine du changement d'occupation du sol entre 2006 et 2020 (*cf Figures 10 et 11*). De même que pour les cartes précédentes, les données après 2020 ne sont pas disponibles à la date de l'établissement du diagnostic.

Le **portail de l'artificialisation des sols** du Ministère de la Transition Ecologique indique quant à lui sur la base de fichiers nationaux MAJIC, une consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2009 et 2021, de :

- 24,9 ha pour la commune de Boigny
- 20,3 ha pour la commune de Marigny-Les-Usages.

Tableau récapitulatif de la consommation foncière 2009-2021 (Sources : site Portail de l'artificialisation)

	Surfaces consommées pour l'habitat	Surfaces consommées pour l'économie	Surfaces totales consommées	% de la surface communale
Boigny sur Bionne	8.25 ha	16,48 ha	24,912 ha	3,32%
Marigny-Les-Usages	19,55 ha	7,73 ha	20,33 ha	2,1%

Figure 10 : Illustration de la mutation d'occupation des sols 2006- 2020 sur la commune de Marigny Les Usages (Sources : Agence d'urbanisme TOPOS)

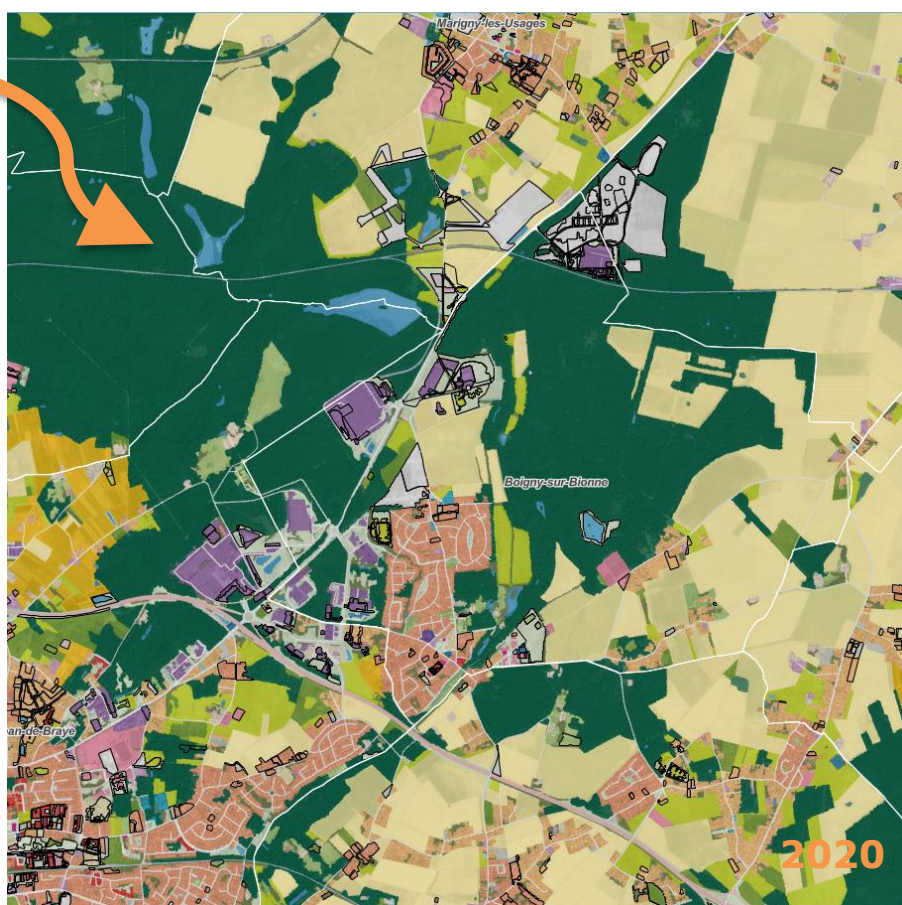
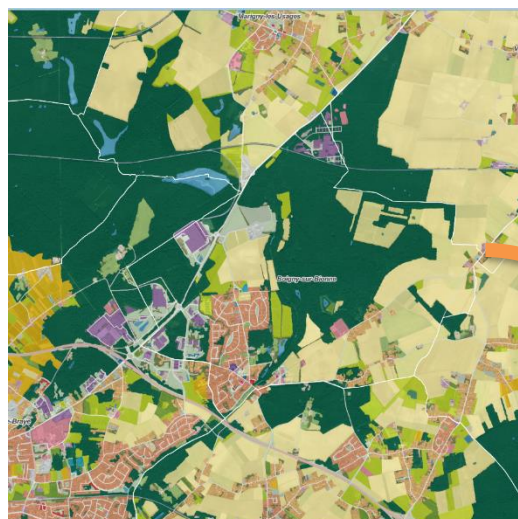
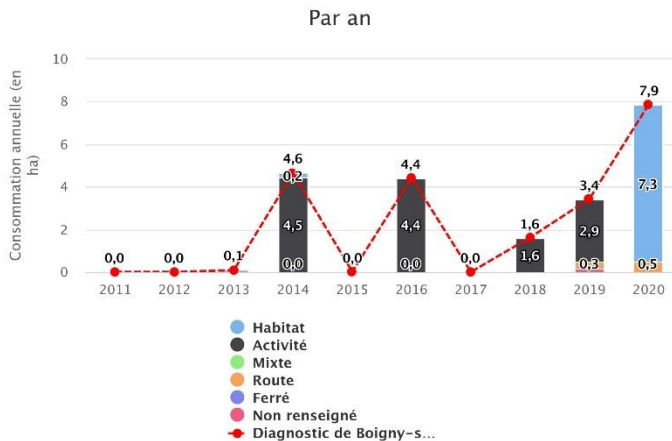


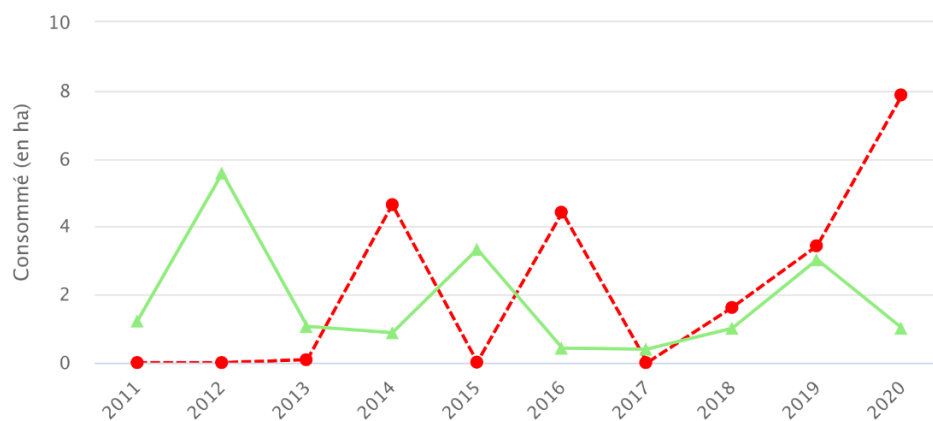
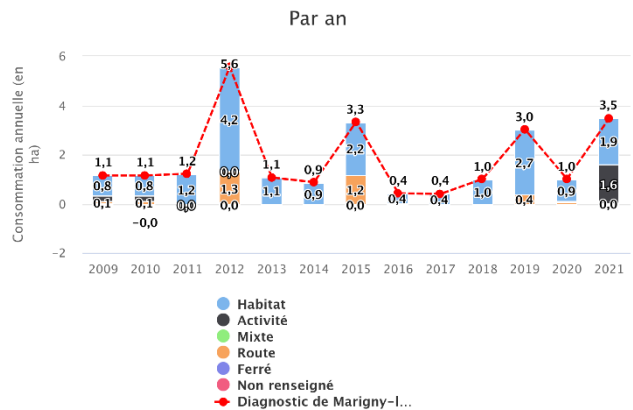
Figure 10 : Illustration de la mutation d'occupation des sols 2006- 2020 sur la commune de Boigny sur Bionne (Sources : Agence d'urbanisme TOPOS)

Sur le site « **Mon diagnostic artificialisation** », mis à disposition par ce même ministère, les données de consommation d'espace de **2011 à 2020** sont également disponibles. La consommation telle que présentée prend en compte l'habitat et l'activité mais également les routes et toutes les surfaces ayant changées d'affectation dans les fichiers fonciers.

Boigny sur Bionne



Marigny Les Usages



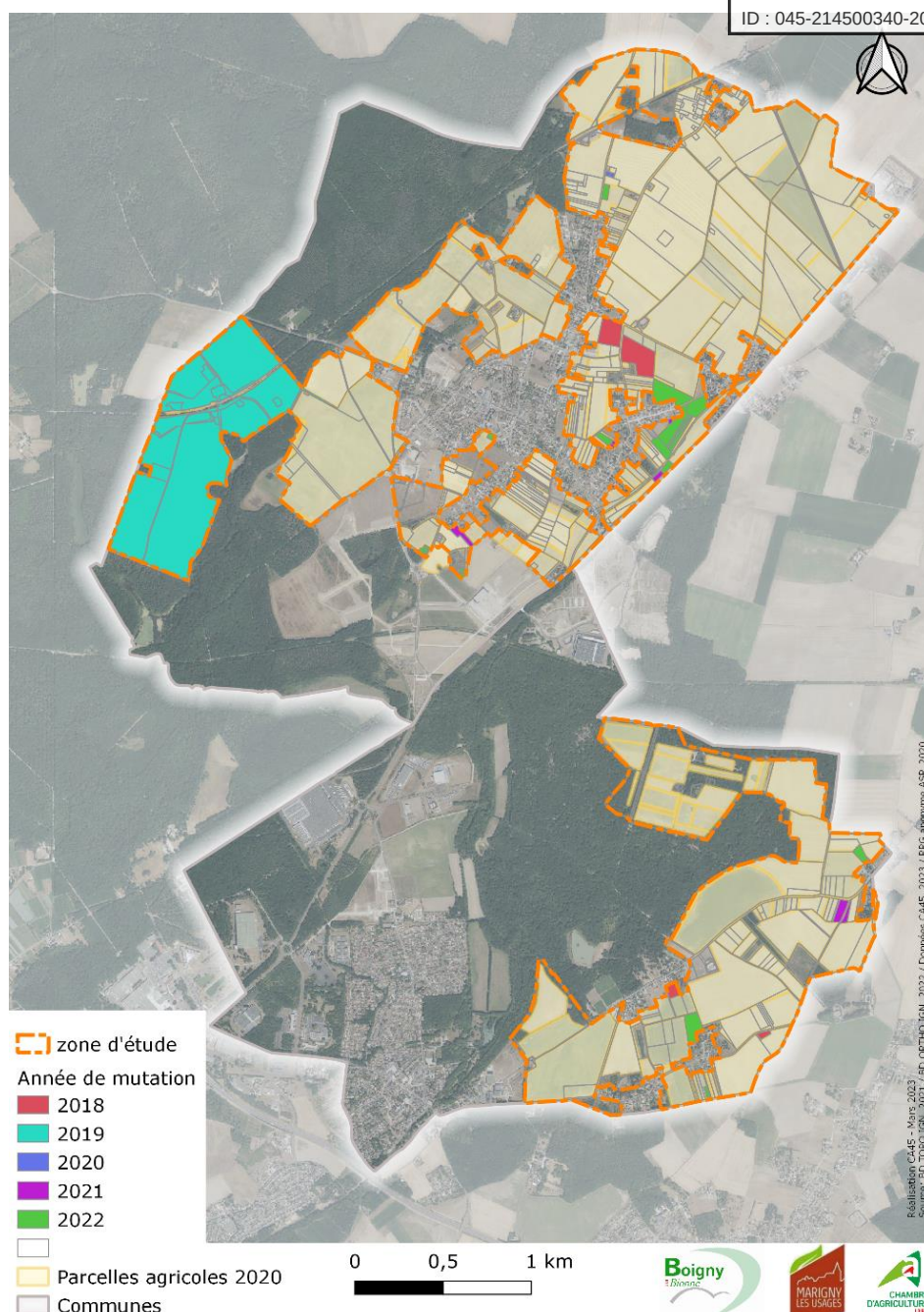
Figures 11 : Evolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en ha pour les 2 communes de 2011 à 2020 (En rouge : Boigny ; En vert : Marigny) (Sources : Site « Mon diagnostic artificialisation »)

En comparant la consommation foncière des deux communes sur la période 2011- 2021, Il apparait que si le global est assez proche, soit 22,1 ha pour Boigny et 23,7 ha pour Marigny, les typologies de consommation diffèrent : La consommation des espaces agricoles et naturels pour Boigny est le fait principalement du secteur économique alors que celle de Marigny est plutôt axée sur l'habitat.

Pour illustrer d'une autre façon la pression foncière sur ces cinq dernières années, la [figure 12](#) représente une cartographie des **parcelles cadastrales vendues depuis 2018** (année de mutation des parcelles cadastrales). Une quinzaine de parcelles sur cette période ont été vendues.

Les parcelles vendues ces 5 dernières années sont situées plutôt en proximité des zones urbanisées sauf en ce qui concerne les ventes de 2019.

Il a été enregistré : 7 mutations de parcelles pour un même lot en 2018, 5 en 2019, 3 en 2020, 8 en 2021 et 19 en 2022.



Source : CA45, 2023

Figure 12 : Années de mutation des parcelles cadastrales

Dans le fichier de mutation des parcelles cadastrales, en étudiant la nature de surfaces vendues, **plusieurs catégories apparaissent**, citées ici par nombre croissant de références :

- Eaux
- Espaces boisés (taillis simples ou sous futaie)
- Prairies
- Jardins : parcelles de tailles très variables allant de 200m² à près de 29 860 m²
- Sols
- Terres

En corrélant avec les photos aériennes (orthophoto), certaines des parcelles vendues correspondent à des ventes de parcelles portant maison d'habitation.

Tableau récapitulatif des surfaces ayant mutées dans la zone d'étude toutes catégories confondues

Année de mutation	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de mutation par lot	7	5	3	8	19
Surface en ha	5,92	72.54	1,80	2,16	11.76

La catégorisation dans le fichier des données de mutation ne sont pas suffisamment précises pour permettre de déterminer *un prix moyen* pour les surfaces cultivables en zone A vendues ces 5 dernières années et ce même en retirant les surfaces qualifiées de « Eau » ; « Espaces Boisés » ou « Jardins » en ne conservant que « Terre » et « Sols ». Les écarts types sont très importants et **il est impossible de juger à partir de ces données si la pression foncière a pour conséquence des prix supérieurs** à ceux pratiqués pour ce même type de sol dans des zones non soumises à la pression foncière.

De même, selon les années considérées, la surface globale ayant muté et le nombre de ventes sont assez variables. Il n'est donc pas possible de conclure à un attentisme des propriétaires ou au fait que des agriculteurs potentiellement intéressés par des surfaces cultivables ne franchissent le pas faute d'assurance quant à l'avenir agricole de la zone. Il est a noté que les parcelles vendues en 2019 correspondraient au rachat de terres cultivées par le futur propriétaire exploitant.

Pour mémoire, **un barème indicatif de la valeur vénale** des terres agricoles est donné dans journal officiel en fonction de leur localisation dans de petites régions agricoles. Les terres des 2 communes ne s'inscrivent pas dans la même petite région agricole : Boigny sur Bionne appartient à la petite région agricole Val de Loire et Marigny les usages à celle de l'Orléanais. Il existe également un différentiel de prix selon que la terre est libre ou louée au moment de la vente. L'équipement d'une parcelle (drainage/irrigation...) peut également en augmenter la valeur.

Tableau du barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles 2021 en fonction de la petite région agricole considérée – 5/08/2022 (source : Journal Officiel)

	Terres labourables libres			Terres labourables louées		
	Dominante	Mini	Maxi	Dominante	Mini	Maxi
Orléanais	4 800	2 090	9 770	4 210	2 400	7 660
Val de Loire	6 470	2 250	13 100	4 880	3 000	7 000

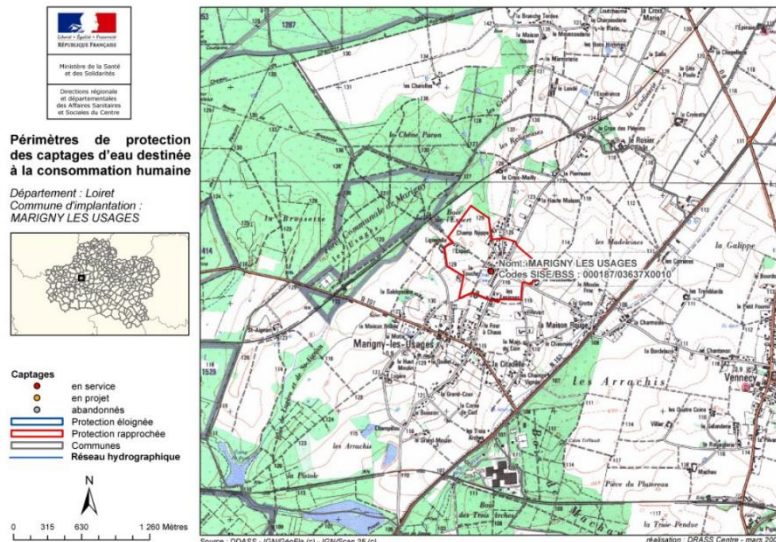
Prix : euros/ha

.

5-ZONES DE CAPTAGE EN EAU POTABLE ET ZONE INONDABLE

a. Les zones de captage sur les communes

Les communes de Boigny-sur-Bionne et de Marigny-les-Usages sont concernées par **deux captages d'eau potable** déclarés d'utilité publique.

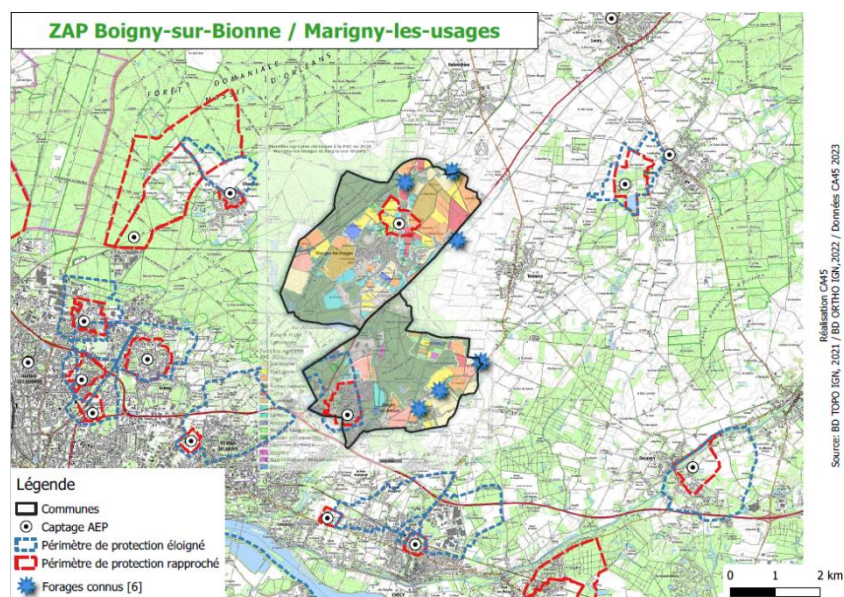


A Marigny, la zone d'étude est concernée par un périmètre de protection rapprochée alors qu'à Boigny sur Bionne, il existe un périmètre rapproché et un périmètre éloigné.

Figure 13 : Zone de captage d'eau potable à Marigny les Usages

Figure 14 : Zones de captage d'eau potable dans la zone d'étude

Source : CA45, 2021



Le forage dit de « la commanderie » présent à Boigny sur Bionne situé dans le périmètre d'étude de la ZAP a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 5 mai 1995. Il alimente en eau potable les communes de Checy, Combleux et Boigny sur Bionne.

Dans le périmètre de protection rapprochée de ce forage sont notamment *interdits et pouvant avoir un impact sur l'activité agricole* :

- La création de puits ou forage ;
- La création d'excavations à ciel ouvert, d'ouvrages souterrains, de plans d'eau, à l'exception des ouvrages d'assainissement et des ouvrages nécessaires à la protection de l'environnement ; les bassins de rétention d'eaux pluviales devront être rigoureusement étanches ;
- L'épandage de lisiers et de boues de station d'épuration. L'épandage de fumier reste toléré. Ces épandages devront se faire conformément au code de "Bonnes Pratiques Agricoles" prévue par le décret N° 93-1038 du 27 août 1993 relatif à la protection

des eaux par les nitrates d'origine agricole, et défini par l'arrêté des ministres de l'Environnement et de l'Agriculture et de la Pêche du 22 novembre 1993.

Le forage présent à Marigny les Usages a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 1 février 1991.

Dans le *périmètre de protection rapprochée de ce forage* sont notamment interdits :

- Les dépôts et déversements dans le sol ou sous-sol de toutes substances susceptibles d'apporter à la nappe des éléments indésirables sous forme solide, liquide ou soluble, par exemple : les dépôts de produits organiques, de produits chimiques, de produits radioactifs, d'hydrocarbures, de détritiques et d'immondices, d'ordures ménagères, de ferrailles, etc ...,
- Les rejets de tout effluent d'assainissement individuel ou collectif, des eaux de voirie, des eaux de drainage des terres, etc .
- Les puits perdus, puits filtrants, puits ou forages absorbants qu'ils soient domestiques, agricoles ou industriels ;
- La création d'étangs, de gravières ou sablières, les défrichements ;
- La création de puits ou forage ;
- Les canalisations susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux (canalisations d'eaux, vannes, d'eaux usées, d'eaux pluviales, etc ...), si autorisation est accordée devront être rigoureusement étanches ;
- Les stockages de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, les dépôts de pulpes, les dépôts d'engrais ou de toutes substances destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures seront placés sur aire étanche avec bassin de récupération étanche des jus ou eaux de lessivage divers, si autorisation est donnée.

Dans le *périmètre éloigné* devront être en conformité avec la législation par exemple :

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols,
- Le stockage et l'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures,
- Le défrichement,

Dans les périmètres de captage rapprochés, 30,4 ha sont déclarés à la PAC avec un assolement selon le RPG 2020 de :

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| - 15,77 ha de maïs | - 1,58 ha de jachère de 5 ans et plus |
| - 5.12 ha d'orge | - 0,72 ha de blé tendre |
| - 3.86 ha de prairie temporaire | - 0.22 ha de prairie temporaire. |
| - 3.15 ha de colza | |

b. Plan de prévention des risques d'inondation

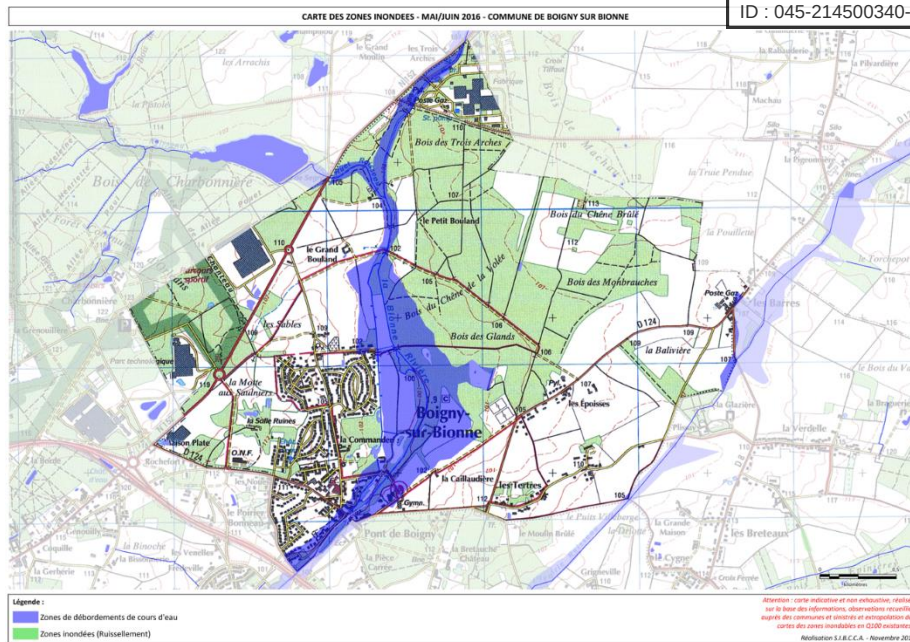
La commune de Boigny-sur-Bionne présente un risque inondation en bordure de la Bionne.

Marigny-Les-Usages n'est pas classée en zone inondable par le plan de prévention du Plan de Prévention du Risque Inondable de l'agglomération Orléanaise approuvé par arrêté préfectorale du 20/01/2015 mais la commune, tout comme Boigny sur Bionne, a connu des épisodes d'inondation sur certaines parcelles de la zone agricole dans la zone d'étude. Une carte des zones inondées en 2016, validée par le syndicat de rivière, a été réalisée pour la commune de Boigny sur Bionne. Elle est présentée dans la figure 15bis



Source : PPRI Val d'Orléans, 2015

Figure 15 : Zone inondable du PPRI



Source : Commune de Boigny sur Bionne 2016

Figure 15bis : Zone inondée en 2016 sur la commune de Boigny sur Bionne – Mesures terrain le jour même.

6- DES PAYSAGES A PRESERVER

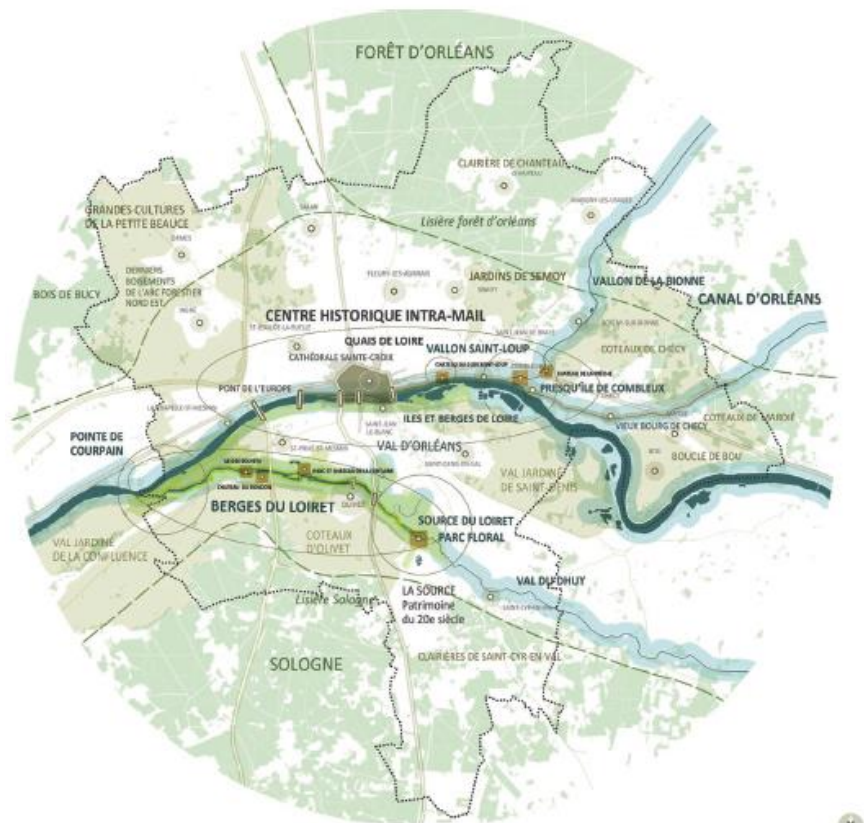
Aucun périmètre de protection (réserves, Arrêtés Préfectoral de Protection de Biotopes) ni d'inventaire (ZNIEFF1) n'est présent sur les communes de Boigny- sur Bionne et Marigny les Usages. Toutefois, les milieux agricoles présents entretiennent des relations étroites avec l'ensemble des milieux naturels. Le milieu agricole permet de fournir une matrice de déplacement aux espèces et de lutter contre la fermeture des milieux tout en apportant une complémentarité d'habitats avec les milieux forestiers. Il n'y a cependant pas de territoire MAEC (mesures agro-environnementales et climatiques) sur les deux communes.

Les 2 communes sont en proximité du périmètre UNESCO des bords de Loire mais n'y sont pas incluses.

Les communes font partie de la métropole Orléanaise. Celle-ci, positionnée entre deux grands massifs forestiers (la forêt domaniale d'Orléans et la forêt de Sologne) et sur un système hydrographique diversifié, présente une diversité de paysages qui en fait sa spécificité.

Dans le **SCoT du territoire**, il est fait le constat de la fermeture des paysages et l'un des objectifs est de permettre de cultiver la diversité des ambiances à l'échelle des communes.

La préservation des zones agricoles dans les communes entre dans cette stratégie. La mise en place de ZAP est un outil permettant cette préservation à long terme



Source : Rapport Paysage SCOT - ERAMP Agence Lanme paysages 2017

Principaux paysages caractéristiques des paysages orléanais

Paysages aquatiques

Val d'Orléans
 Iles et berges de la Loire
 Berges du Loiret
 Pointe de Courpain
 Source du Loiret - Parc Floral
 Canal d'Orléans
 Presqu'île de Combleux
 Val du Chuy
 Vallon de la Bionne
 Vallon Saint-Loup

Espaces cultivés et jardins

Grandes cultures petite Beauce
 Coteaux de Mandré
 Coteaux de Chécy
 Boucle de Bou
 Jardins de Semoir
 Vallée de la confluence
 Vallée de Saint-Denis
 Coteaux d'Orléans

Forêts, îlières et clairières

Forêt d'Orléans et îlière Soignne et îlière
 Bois de Bucy
 Clairière de Chantreau
 Clairières de Saint-Cyr-en-Val
 Derniers boisements de l'arc forestier nord-est

Patrimoine urbain

Centre historique Intra-mail
 Quais de Loire
 Cathédrale Sainte-Croix
 La Source, patrimoine du 20^e siècle
 Pont de l'Europe

Hydrographie

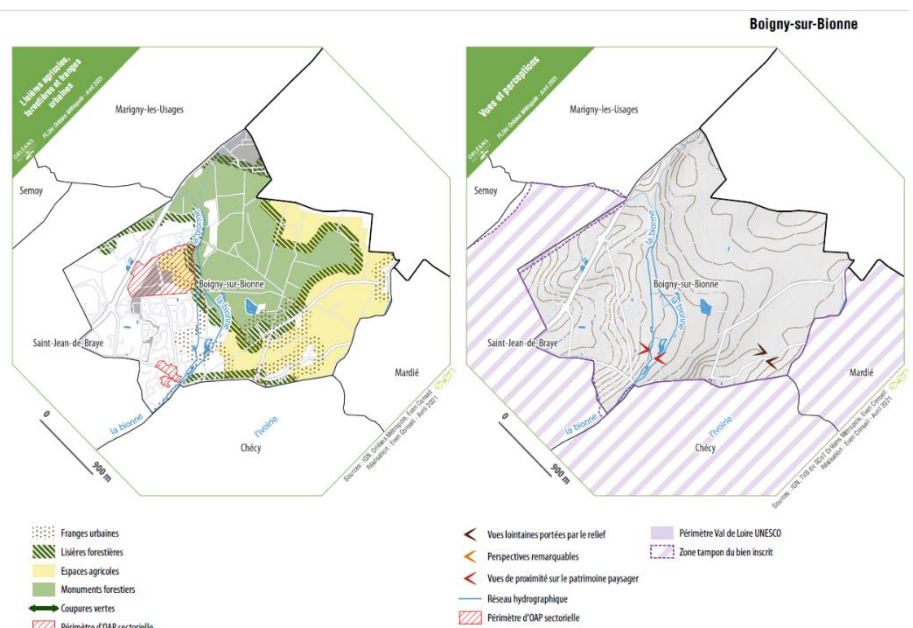
Armature des paysages aquatiques
 Espaces boisés
 Lisières Forêt d'Orléans et Soignne
 Ensembles paysagers remarquables
 Espaces cultivés
 Centres bourgs / églises
 Châteaux et parcs classés ou inscrits
 Ponts sur la Loire et le Loiret

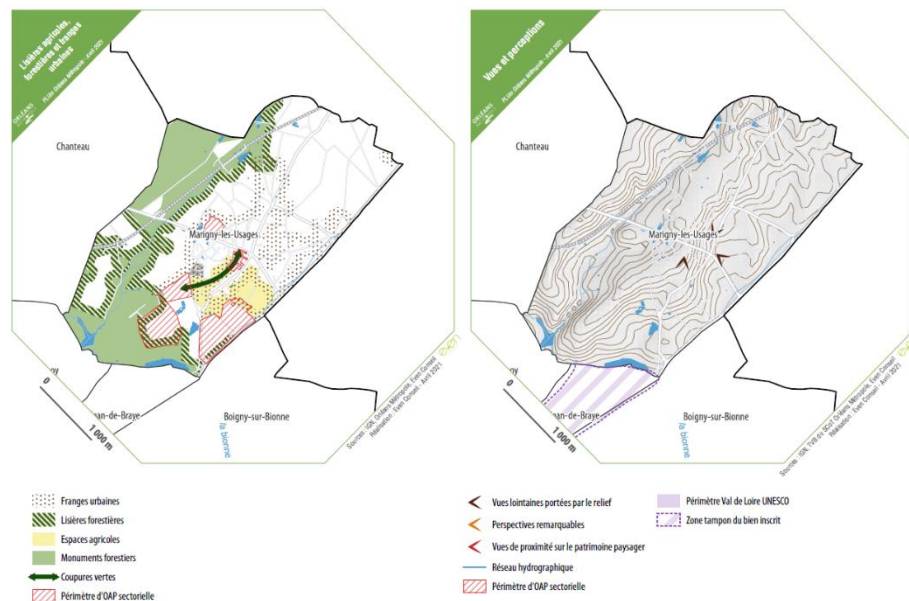
Source : SCOT Orléans Métropole, 2018

Figure 16 : Les paysages Orléanais présentés dans le SCOT d'Orléans Métropole faisant sa spécificité.

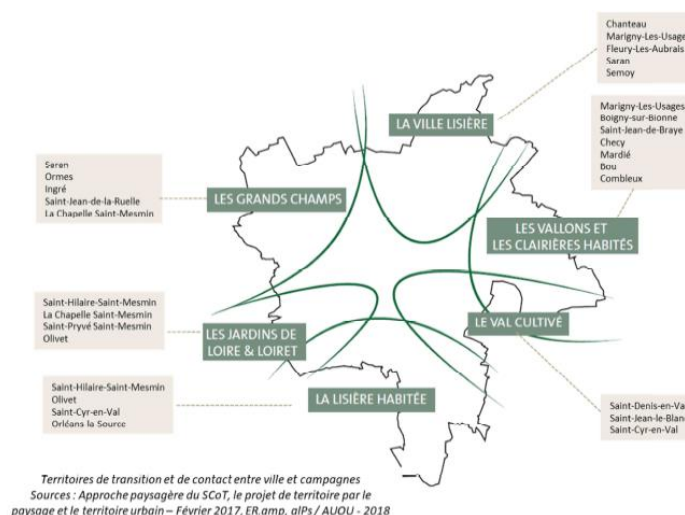
Sources : PLUM, 2021

Figure 17 : Illustrations issues de l'atlas des paysages du Plan local d'urbanisme métropolitain





Le **SCoT** de la Métropole Orléanaise **dans sa réflexion paysagère** définit 6 territoires de transitions et de contact entre ville et campagne :



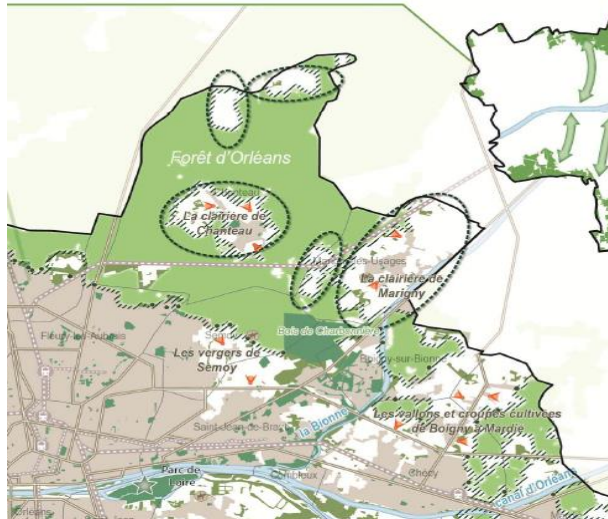
La commune de Marigny les Usages est identifiée dans l'entité paysagère remarquable de *la lisière de la forêt d'Orléans* et celle de Boigny sur Bionne dans celle de *clairière habitée*.

Pour la zone de lisière de forêt, l'enjeu identifié du SCoT est « *d'assurer une transition progressive avec les milieux urbains et de définir une ceinture verte comme limite d'urbanisation* ».

Dans une déclinaison du SCOT, le **Plan local d'Urbanisme métropolitain** au travers de **l'OAP paysages** rappelle les enjeux pour les « vallons et clairières habitées ». Il s'agit de :

- Valoriser les qualités paysagères des vallons et clairières par le maintien des perceptions de la topographie naturelle et des creux.
- Préserver et valoriser les espaces ouverts de recul entre la métropole dense et la forêt, en maintenant la structure paysagère en « pleins et déliés » alternant installations urbaines et agricoles ou naturelles.

Le plan local d'urbanisme métropolitain reprend ainsi l'intérêt des espaces ouverts assurant l'interface entre zone urbanisée et massifs forestiers car ils ouvrent des panoramas sur les grands ensembles boisés, renforçant l'image de Métropole riche en nature, source de bien-être et de qualité de vie pour les habitants. Il interroge les dynamiques d'urbanisation s'étendant jusqu'aux confins des massifs forestiers, voire entamant les forêts, posant la question de la fermeture des paysages.



Source : PLUM, 2021

Figure 18 : Illustration issue du rapport de présentation du PLUM

Un écrin de forêts aux portes de la ville

Les forêts d'Orléans et de Sologne, des monuments forestiers structurant la Métropole

Des lisières forestières à valoriser et à préserver de l'urbanisation

Des pièces boisées intégrées dans le tissu urbain assurant une transition douce avec les grands massifs boisés

Des clairières habitées et cultivées à maintenir

Un arc forestier morcelé au nord-ouest de la Métropole, à réparer

Une omniprésence de nature au sein de la Métropole, support d'un cadre de vie d'exception

Des co-visibilités entre lisière et espaces bâtis à organiser, afin de conforter la perception des massifs boisés



Des accès aux monuments forestiers à mettre en réseau avec les itinéraires de découverte du territoire



Des activités de loisirs regroupées au niveau des lisières forestières, notamment les centres équestres



Une nature présente jusqu'au cœur de la Métropole à travers un maillage de parcs et jardins dense, contribuant à la qualité du cadre de vie



Des connexions paysagères entre la Loire et les forêts à améliorer



Pointe de Courpain



Projet Parc de Loire

La mise en place d'une ZAP en donnant une vision à long terme aux agriculteurs permet d'envisager le maintien de l'activité agricole et par la même des paysages ouverts entre l'urbanisation et la forêt.

Illustrations de l'espace agricole ouvert en lisière de forêt / Boigny sur Bionne

Photos CA45





Illustrations de l'espace agricole / Marigny les Usages

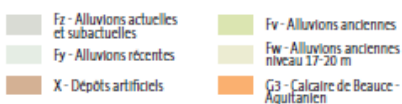
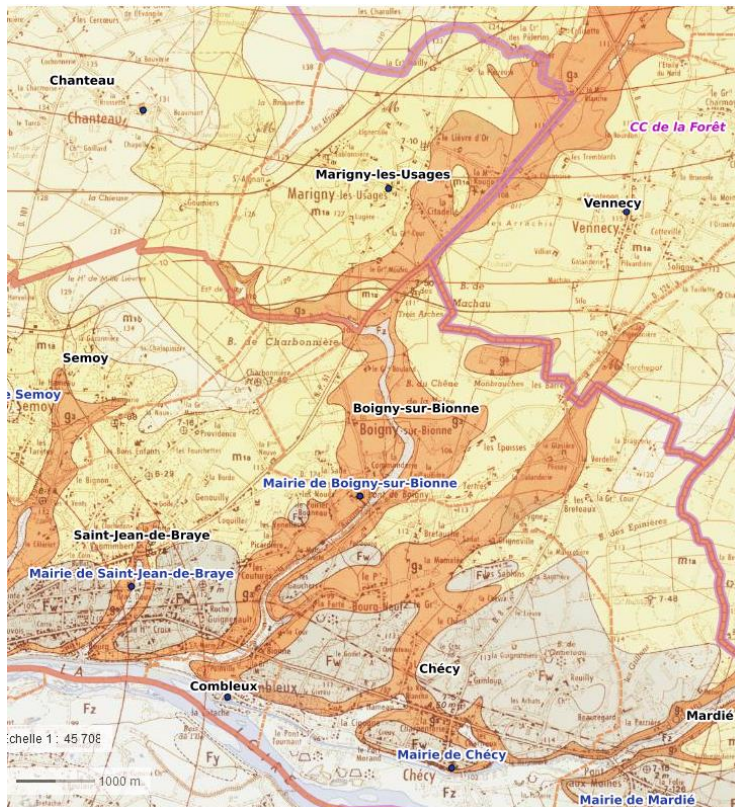
Photos CA45



III. ANALYSE AGRICOLE DU TERRITOIRE

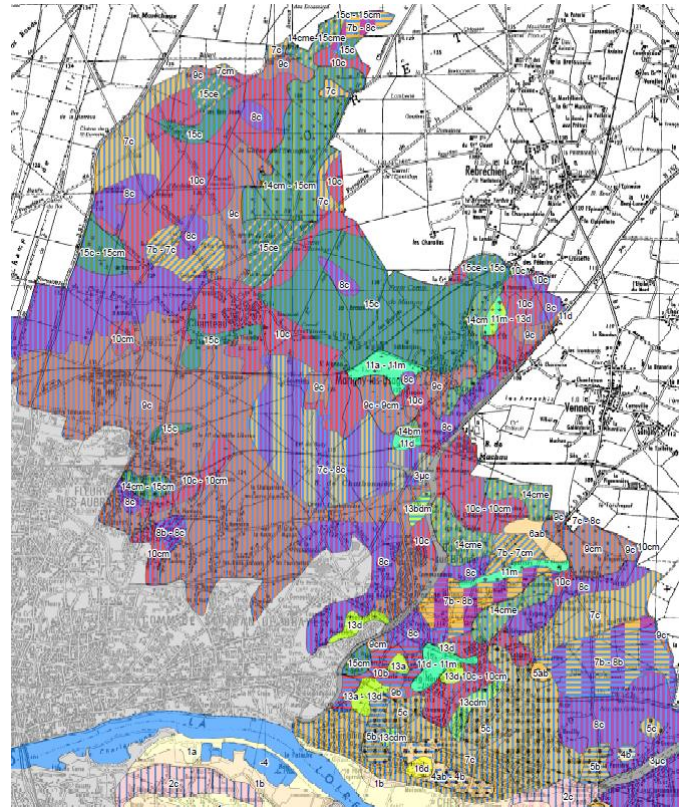
1- LE POTENTIEL AGRONOMIQUE

a. Type de sol



Source : BRGM, 2021

Figure 19 : Carte géologique au niveau des deux communes



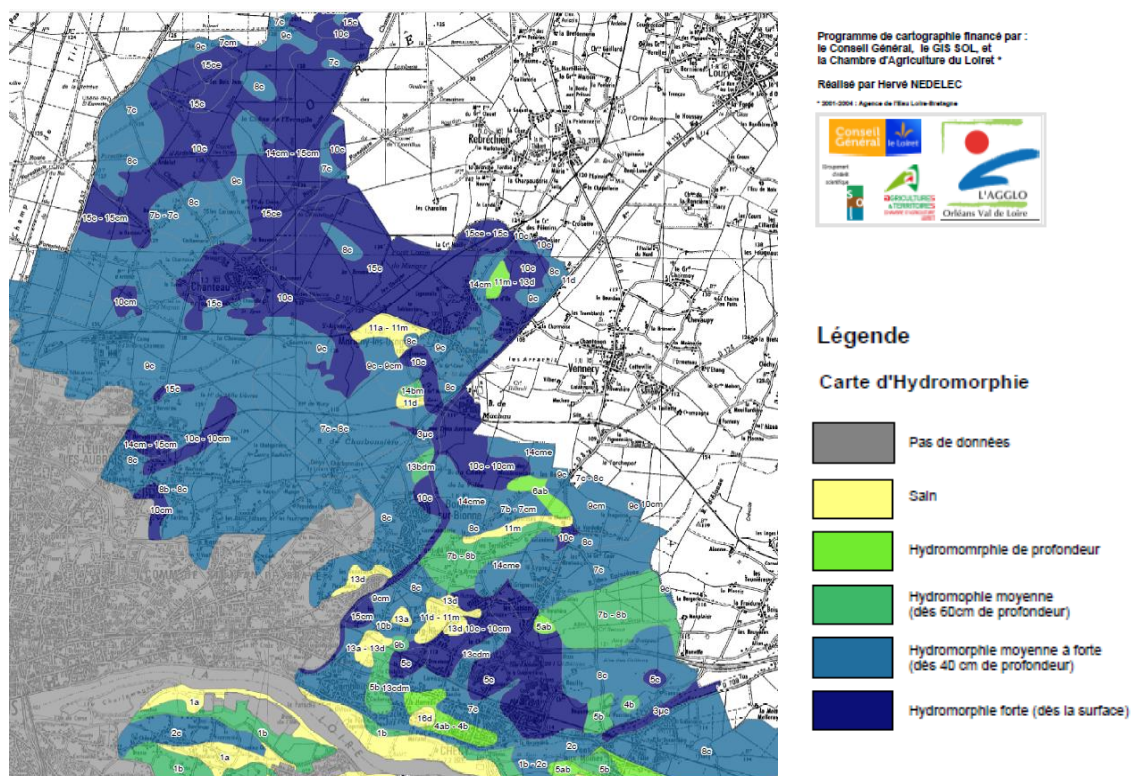
Source : Charte agricole Agglomération d'Orléans (extrait 2014)

Figure 19bis : Carte géologique au niveau des deux communes

Plusieurs formations géologiques se retrouvent au niveau de la zone d'étude. La carte de la charte agricole décrit plus d'une dizaine de typologies toutefois il est possible de simplifier en quelques grands types représentés sur la carte issue des données du BRGM.

- Les sables de l'Orléanais sont constitués d'une alternance de sables fins et grossiers sur une épaisseur de 20m maximum souvent intercalés de lentilles d'argile à concrétions de calcaire ;
- Le calcaire de Beauce Aquitainien.
- les Molasses du Gatinais, Aquitainien

On retrouve en majorité sur la zone agricole des sols sablo-argileux ou sablo-limoneux issus des formations géologiques du Burdigalien fortement hydromorphes. La géologie a un impact direct sur le type de cultures qui se sont développées au cours du temps dans les espaces agricoles (cf potentiel agronomique).



Source : Charte agricole sur le territoire de l'agglomération orléanaise 2014

Figure 20 : Hydromorphie des sols de l'agglomération d'Orléans (extrait)

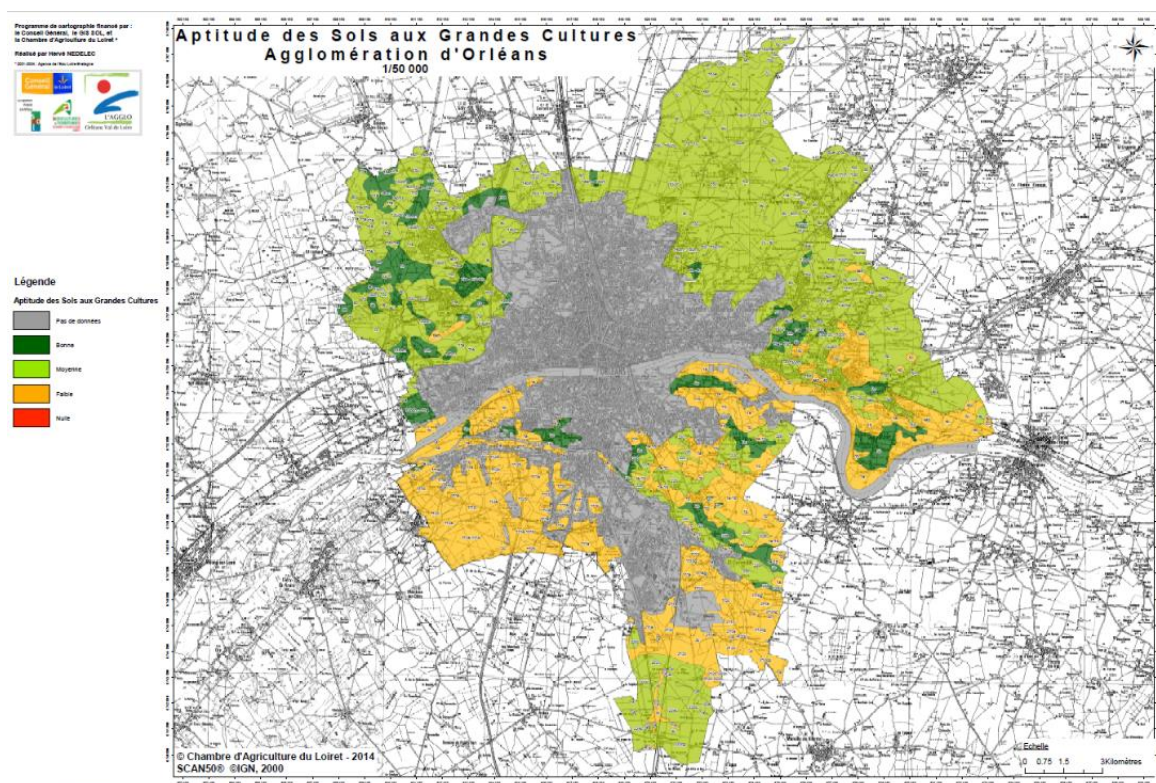
L'hydromorphie aura pour conséquence, outre le choix de cultures supportant plus ou moins l'asphyxie racinaire, des conséquences sur la capacité de rentrer dans les parcelles en périodes humides. La structure du sol se traduit également par une réserve utile (RU) variable selon les parcelles de la zone d'étude. La réserve utile d'un sol représente la quantité d'eau maximale que le sol peut contenir et qui est utilisable par la plante. Cette RU aura un impact sur les besoins en arrosage.

Le type de sol au travers de la géologie et de l'hydromorphie se traduit en agriculture par le potentiel agronomique.

b. Un potentiel agronomique variable selon la culture considérée

Les profils de sols ont été transcrits sous forme de cartes de potentiels agronomiques. Ces cartes, réalisées par la chambre d'agriculture du Loiret dans le cadre de la première Charte agricole d'Orléans Métropole en 2014, identifient **le potentiel intrinsèque du sol par rapport à une culture donnée**.

Les cartes sont à nuancer dans la mesure où cette aptitude intrinsèque peut être améliorée par l'irrigation ou le drainage notamment. Ainsi, en fonction de l'historique de conduite culturale (amendement, travail du sol...) et des équipements de la parcelle cultivée, le potentielle peut varier par rapport à cette cartographie qui est à grande échelle. Elles permettent cependant de comprendre pourquoi certains types de cultures se sont développés plus que d'autres sur les sols des deux communes.

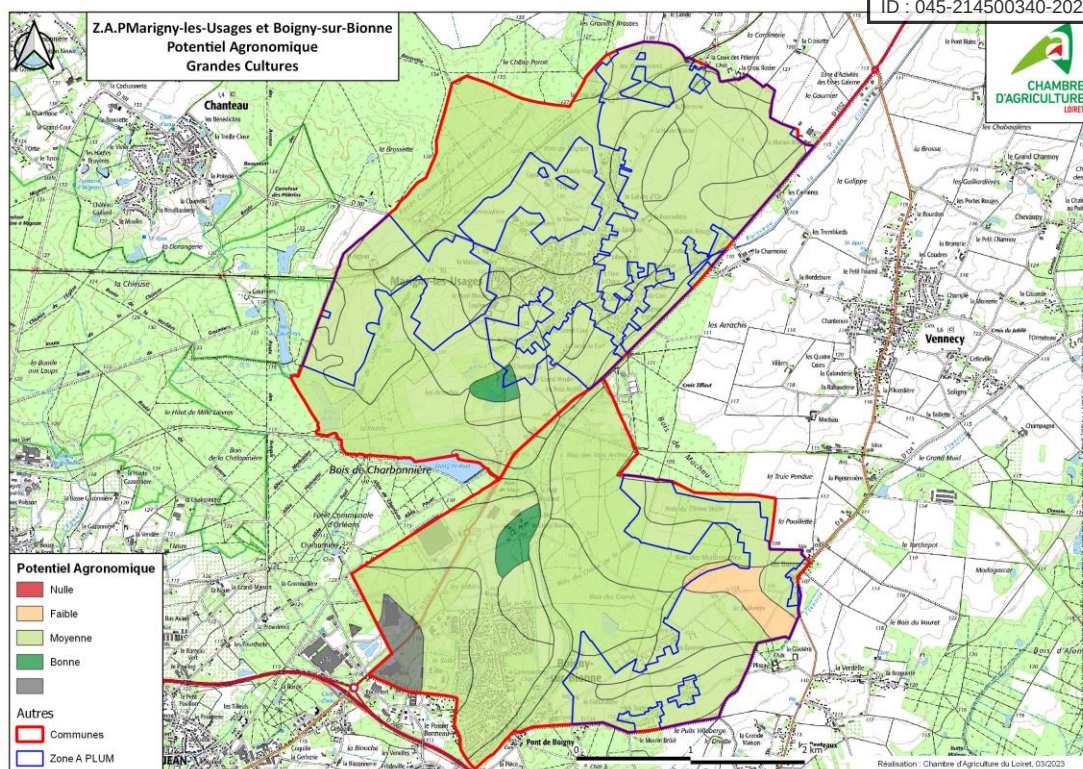


Source Charte Agricole sur le territoire de l'agglomération orléanaise

Figure 21 : Potentiel agronomique pour la grande culture à l'échelle de l'agglomération orléanaise

Un zoom sur la zone d'étude ZAP dans [le figure 22](#) montre une aptitude moyenne à bonne des sols pour la productions en **grandes cultures**.

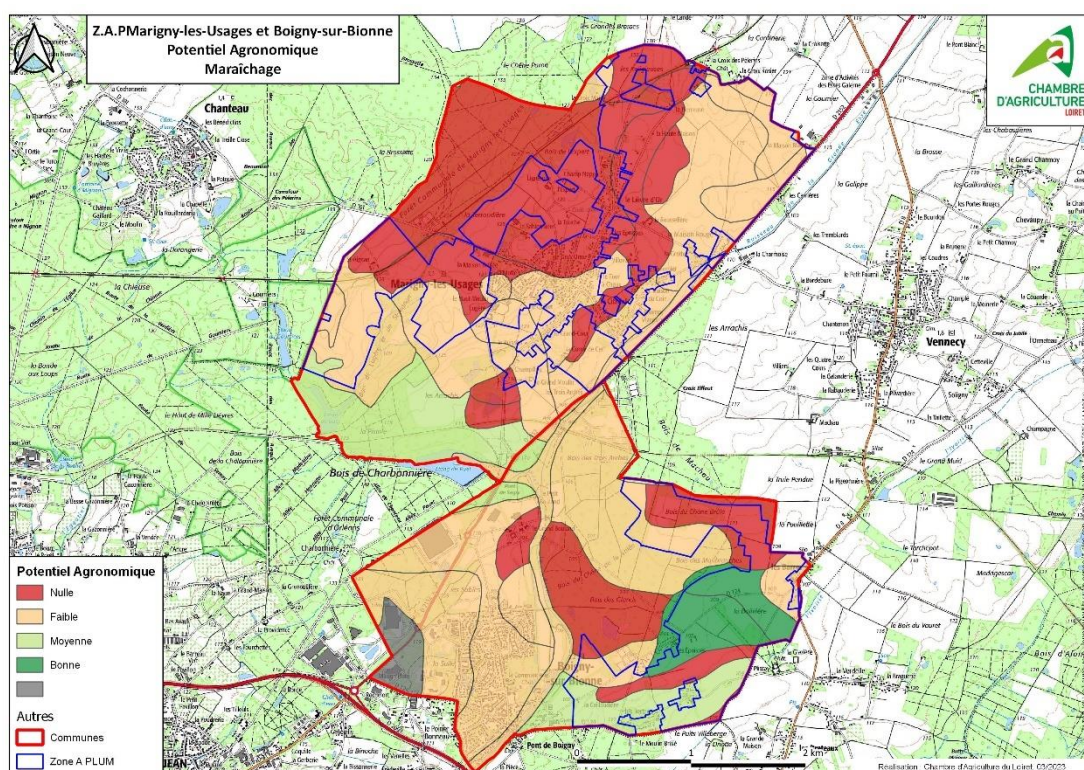
Pour illustrer la notion de potentiel agronomique variable en fonction du type de cultures, il est également présenté en [figure 23](#), la carographie du potentiel agronomique de la zone d'étude pour **les cultures maraîchères** (légumes industriels ou non).



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2023

Figure 22 : Potentiel agronomique à la production grandes cultures sur la zone d'étude

Le potentiel agronomique pour les **cultures maraîchères**, hors amendements et équipements, se révèle moins bonne sauf pour une zone limitée à Boigny sur Bionne apparaissant en vert.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2023

Figure 23 : Potentiel agronomique à la production du maraîchage sur la zone d'étude

Ces cartographies de potentiel agronomique existent pour d'autres cultures et révèlent un potentiel agronomique globalement :

- **Faible** pour la culture de cerisier sauf à Boigny où quelques parcelles sortent de cette appréciation générale
- De **faible à bonne** pour celle de poirier selon les zones
- De **faible à moyenne** pour le pommier
- **Faible** à nulle pour celle des petits fruits
- **De nulle à faible** pour de la vigne

Cette qualité intrinsèque des sols de la zone d'étude explique en grand partie le type de cultures rencontrées et dont le détail est apporté dans le chapitre suivant.

7-UNE PRÉSENCE QUASI EXCLUSIVE DE GRANDES CULTURES

a. Occupation agricole du sol dans le périmètre d'étude

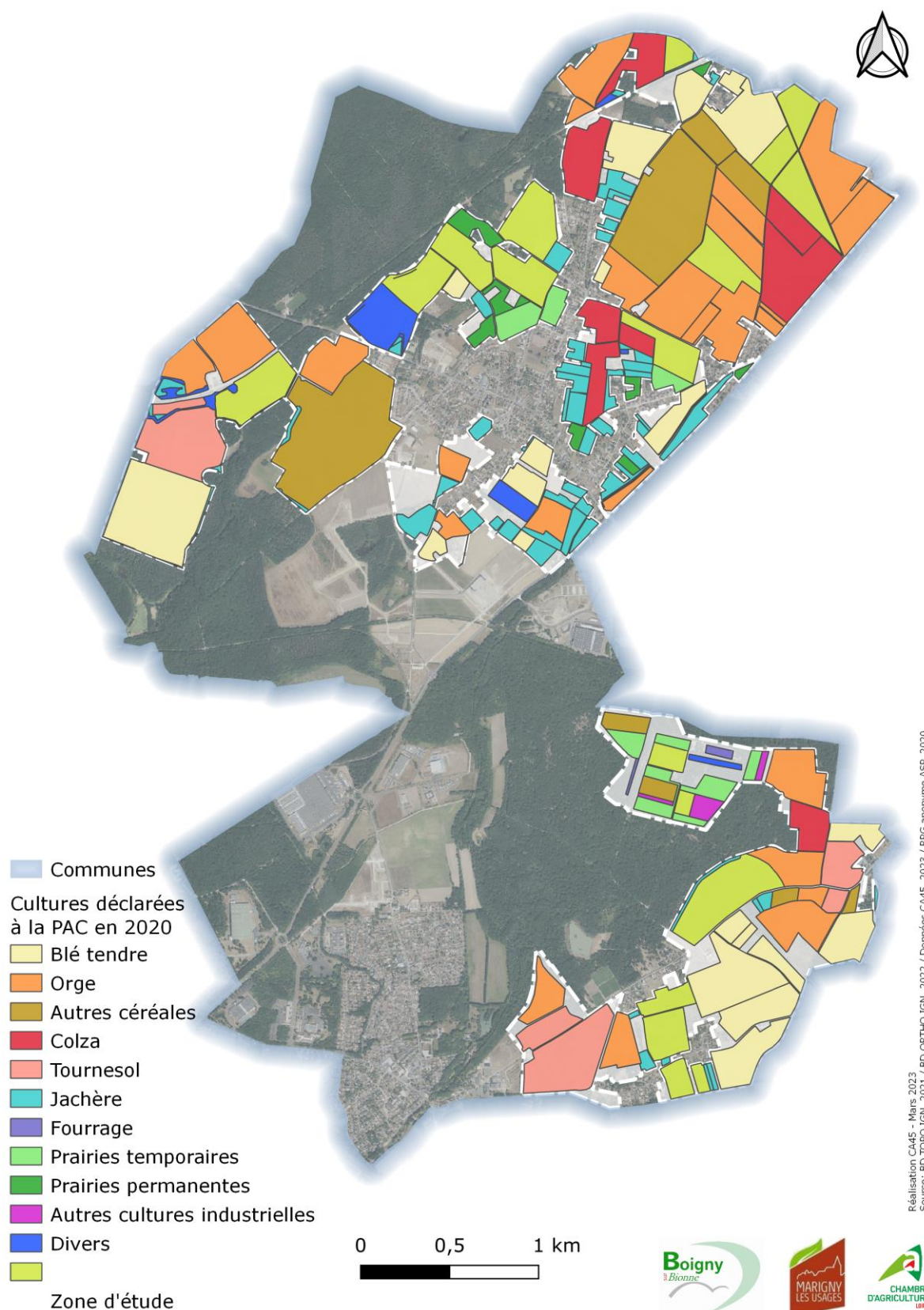
Dans le périmètre d'étude, les cultures déclarées à la PAC sur la base du RPG 2020 représentent **599 ha** (161ha pour Boigny et 438 ha pour Marigny).

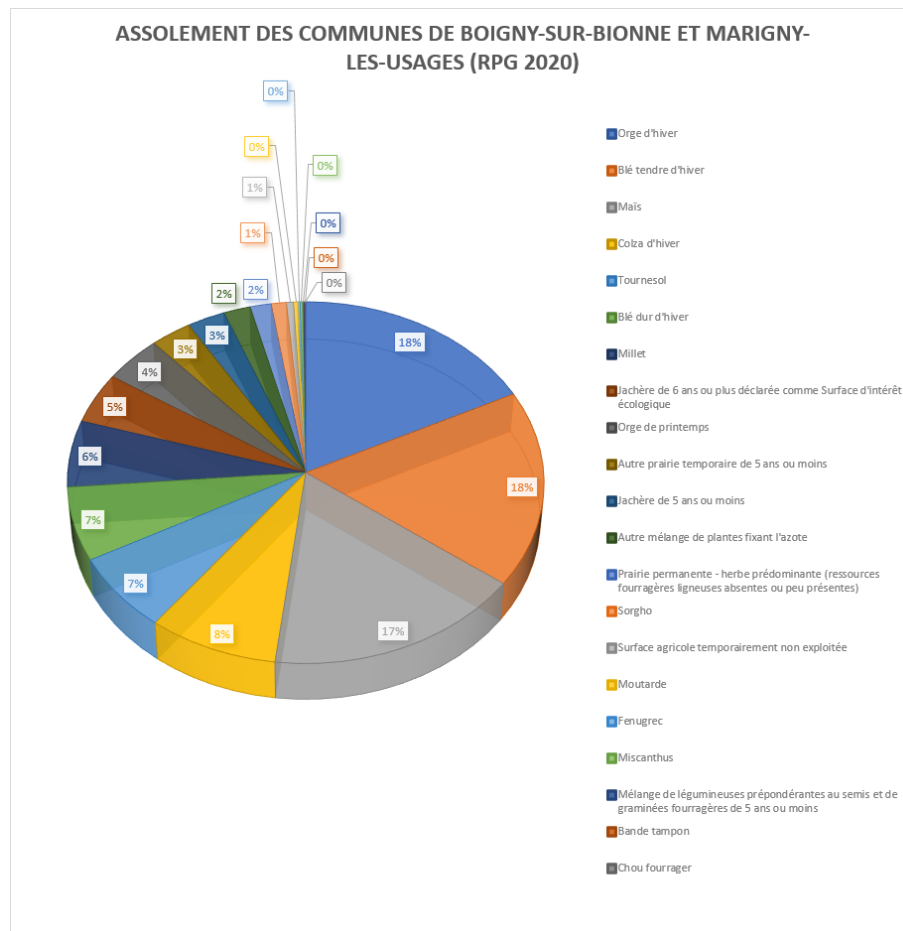
La carte de la [figure 24](#) localise l'occupation agricole des sols dans la zone d'étude en 2021. Elle a été réalisée sur la base du Relevé Parcellaire Graphique (*RPG, données anonymes issues des déclarations PAC*) et complétée par une enquête de terrain aux dires des agriculteurs. Il faut rappeler que le RPG n'est pas gage d'exhaustivité des cultures présentes dans un territoire dans la mesure où certaines productions ne sont pas nécessairement déclarées à la PAC (*Cultures ornementales, cultures maraîchères, arboriculture parfois*).

Une des exploitations présentant des parcelles dans la zone d'étude dédie plus spécifiquement ses productions au gibier.

Les cultures présentes sont essentiellement de la grande culture. La [figure 25](#) reprend la répartition des cultures dans l'assolement 2020.

Source : RPG 2020 et enquêtes terrain réalisée par la Chambre d'Agriculture du
Figure 24 : Occupation agricole des sols sur la zone d'étude





Source : RPG 2020 et enquêtes terrain réalisées par la Chambre d'Agriculture du Loiret

Figure 25 :
Assolement des zones A de la zone d'étude ZAP des communes de Boigny sur Bionne et de Marigny-Les-Usages

Trois cultures représentent à elles seules plus de 50 % des surfaces cultivées : l'orge d'hiver et le blé tendre d'hiver. Le reste correspond à d'autres grandes cultures (colza, tournesol, blé...). Il n'est pas observé de sur-représentation de jachères de plus de 6 ans (5%) et de prairie permanente (3%) qui sont souvent caractéristiques d'un territoire en attente, voir en déprise. **La zone d'étude montre du foncier productif sur un parcellaire peu morcelé et un assolement qui fonctionne.**

Dans la zone d'étude se trouve également un centre équestre avec des surfaces de prairie.

On observe sur la carte de la [figure 24](#) que les prairies permanentes ou les jachères sont positionnées au plus proche des habitations. En effet, il y a d'autant plus d'enjeux de voisinage et d'accès aux parcelles qu'on se rapproche de la zone urbaine et les prairies et les jachères nécessitent moins d'interventions par l'exploitant et donc moins de risque de conflit de voisinage.

8- LES EXPLOITATIONS

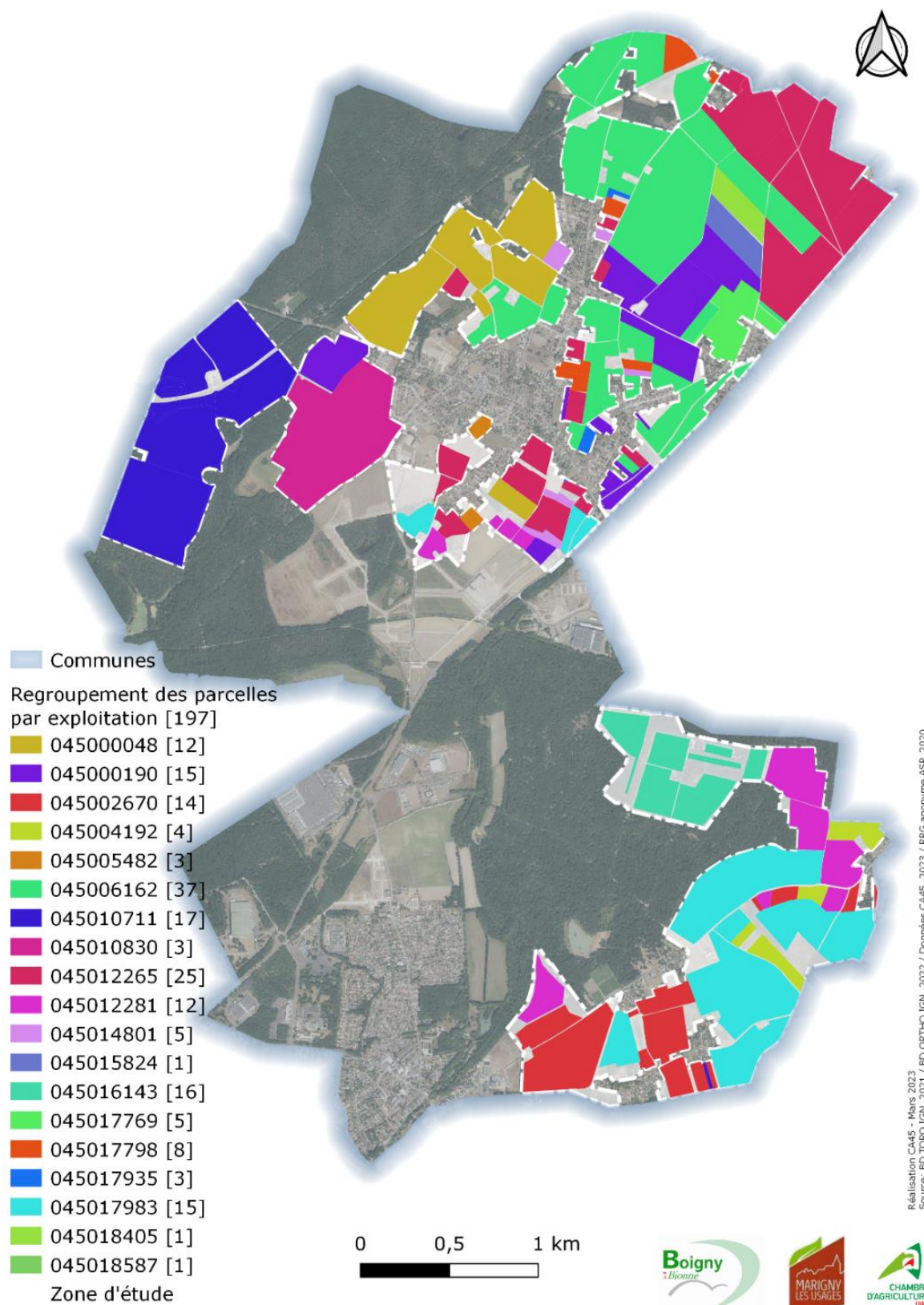
a. Structure des exploitations

La [figure 26](#) cartographie les exploitations disposant d'au moins un îlot de culture dans la zone d'étude (Source RPG 2020). Une même couleur correspond à une exploitation. Dans la légende, les exploitations sont « anonymées » et repérées par un numéro aléatoire. Dans la légende de la carte, il est précisé le nombre total d'îlots présents dans la zone d'étude pour chaque exploitation. Selon l'exploitation, cela peut aller de **1 à 37 îlots**.

19 exploitations différentes cultivent des parcelles dans la zone d'étude. Les parcelles des exploitations sont plutôt bien regroupées comme on peut le voir sur la [figure 26](#). Cet agencement est un atout en zone péri-urbaine car il diminue le nombre et la durée des déplacements nécessaires dans l'exploitation.

Source : Chambre d'agriculture du Loiret, 2023 – RPG 2020

Figure 26 : Exploitations représentant au moins 1 îlot dans la zone d'étude

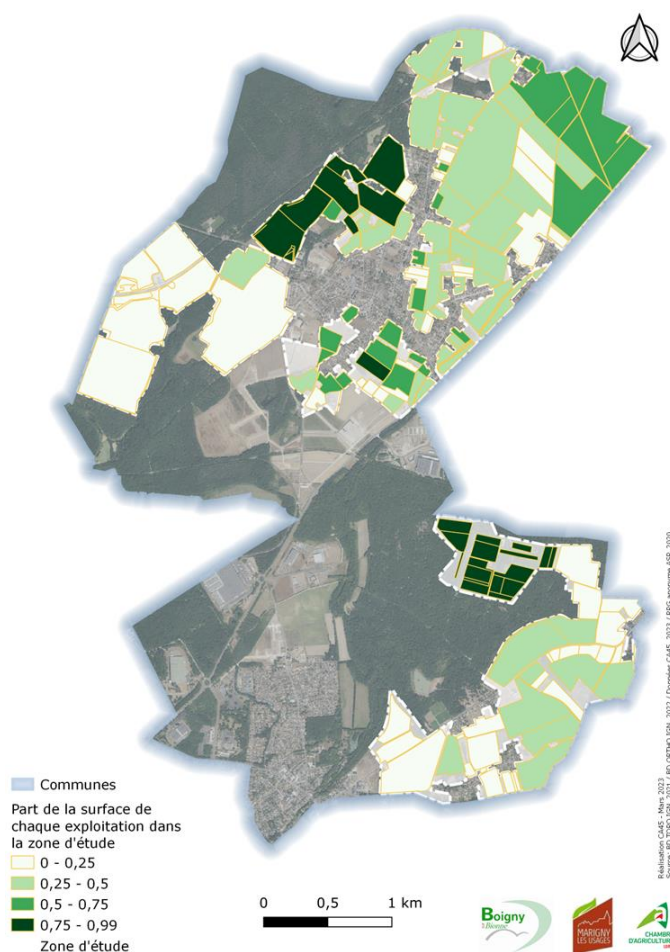


La **figure 27** présente, par parcelle exploitée, le pourcentage de la surface agricole totale de l'exploitation inclus dans la zone d'étude : plus la parcelle apparaît de couleur foncée, plus elle correspond à une exploitation dont la SAU totale est principalement localisée dans la zone d'étude.

La surface agricole que l'exploitation cultive dans la zone d'étude par rapport à la surface totale de l'exploitation va de moins **de 0,8% de sa SAU globale à 98,7%**. Au moins une exploitation à quasiment la totalité de sa Surface Agricole Utile dans la zone d'étude. Pour les exploitations ayant une forte proportion de leur SAU dans la zone d'étude, une perte de 10 à 20% de celle-ci en raison de l'urbanisation peut avoir un impact sur la survie de l'exploitation.

La ZAP permettrait de préserver l'outil pleinement productif de ces exploitations possédant une part non négligeable de leur SAU dans la zone et sécuriser leur possibilité de transmission.

La SAU moyenne des exploitations ayant des parcelles dans la zone d'étude est de 185 ha. En moyenne, une exploitation agricole exploite **31.5 ha** dans la zone d'étude (de 1.5 ha à 119 ha).



Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2023

Figure 27 : Pourcentage de SAU des entreprises agricoles inclus dans la zone d'étude

La **figure 28** permet de localiser les autres parcelles des exploitations situées en dehors de la zone d'étude. La majorité des exploitations disposent de parcelles en proximité dans des communes limitrophes toutefois quelques-unes présentent des parcelles relativement éloignées : **conserver des unités foncières de tailles suffisantes** grâce à la ZAP sur le territoire des 2 communes permet pour ces exploitations de rentabiliser les déplacements nécessaires pour l'entretien des parcelles.

Certaines exploitations disposent également de parcelles dans des zones qui peuvent devenir en tension (*exemple : commune de Vennecy*) d'où l'intérêt de préserver le foncier agricole. Cette cartographie illustre que l'économie des exploitations ne se raisonne pas forcément uniquement à l'échelle de la zone d'étude

Part de la surface de
chaque exploitation qui ont une parcelle dans
la zone d'étude

0% - 25%

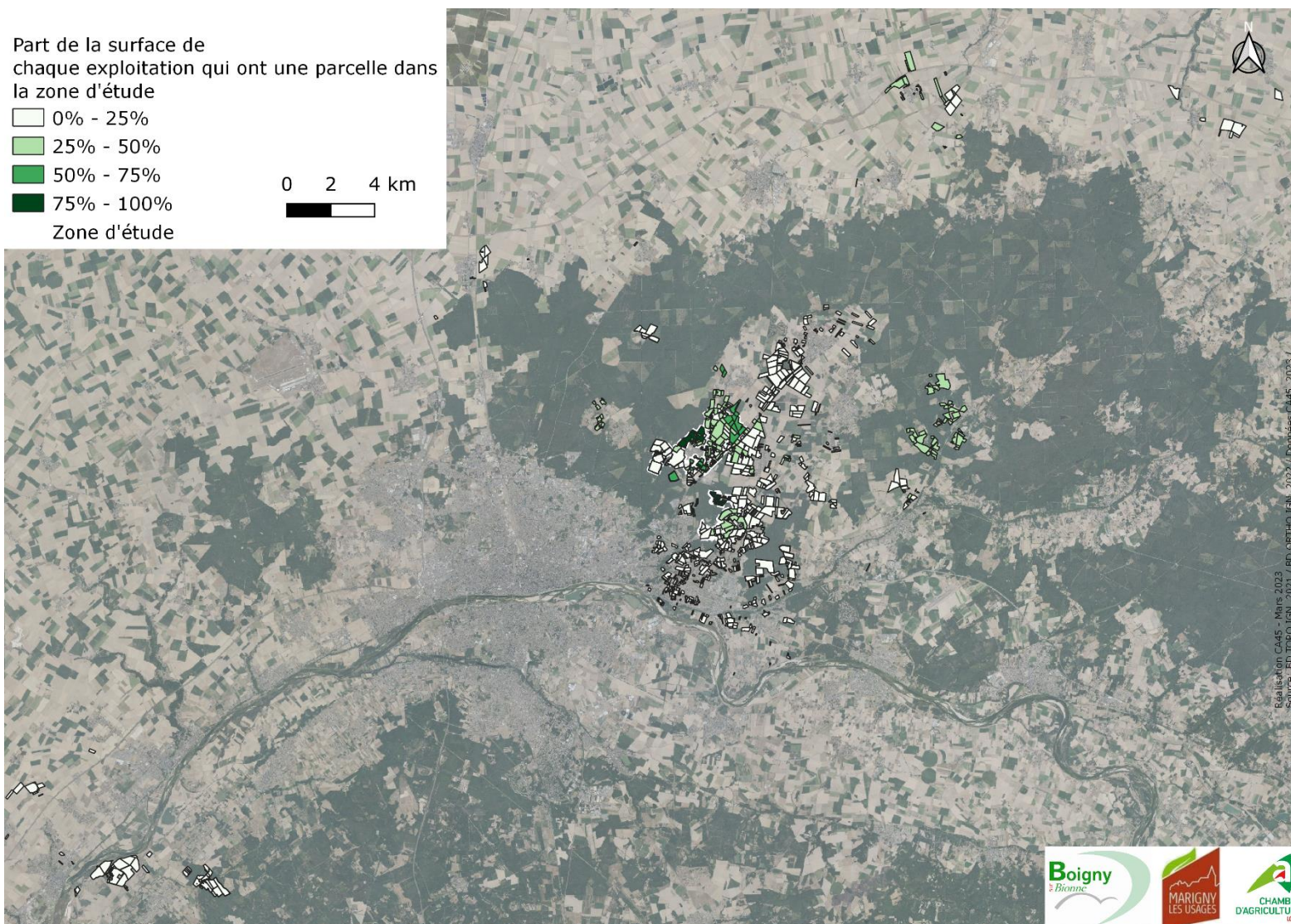
25% - 50%

50% - 75%

75% - 100%

Zone d'étude

0 2 4 km



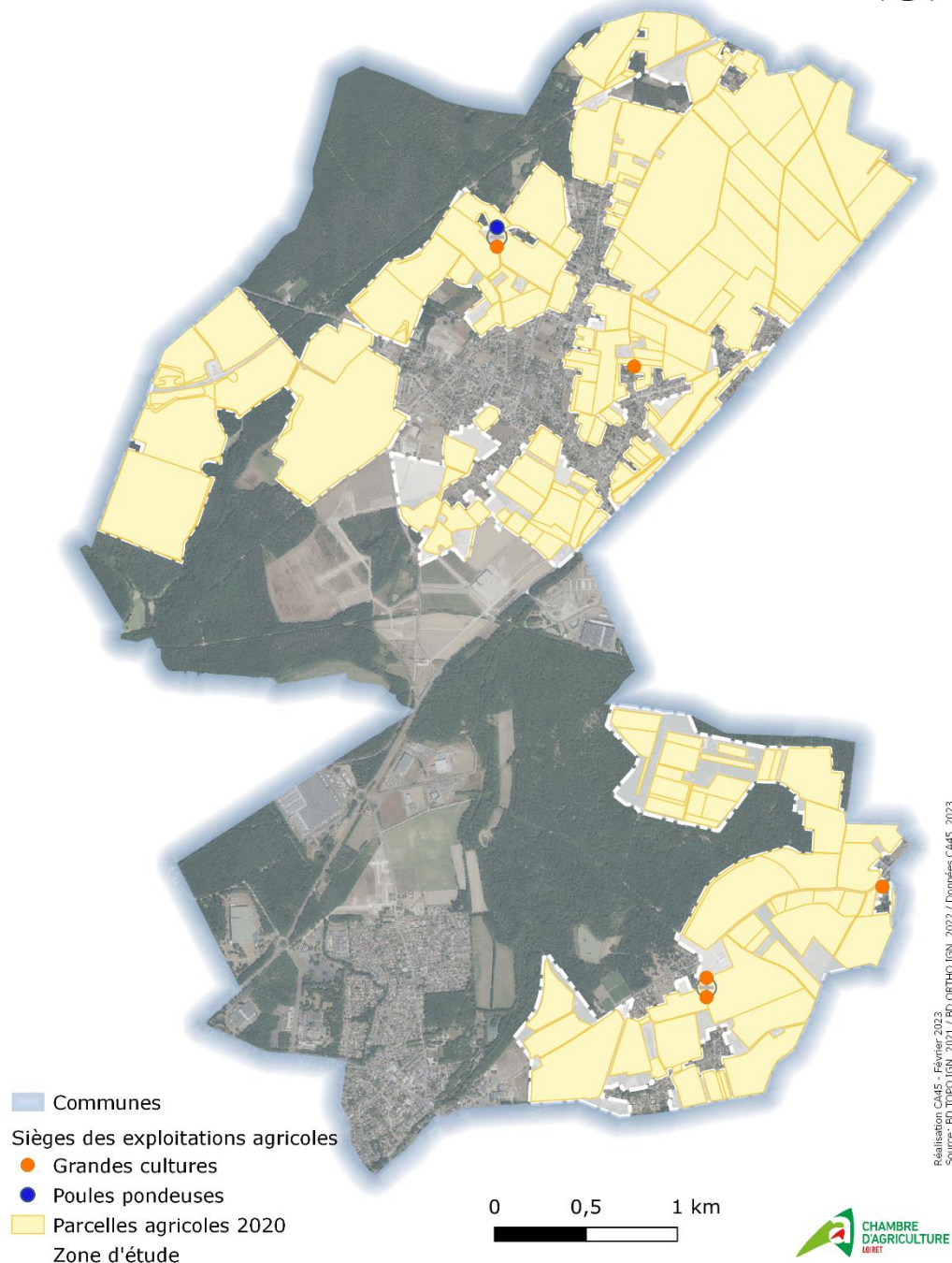
Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2023

Figure 28 : Localisation des autres parcelles des exploitations hors zone d'étude

Bien que les parcelles de 19 exploitations se retrouvent sur les 2 communes, pour rappel seuls **6 sièges d'exploitation** sont comptabilisés dans la zone d'étude.

Ces sièges correspondent à des exploitations de grandes cultures pour la majorité. Il apparaît également une production de poules pondeuses.

Localisation des sièges d'exploitation
Marigny-les-Usages et Boigny-sur-Bionne



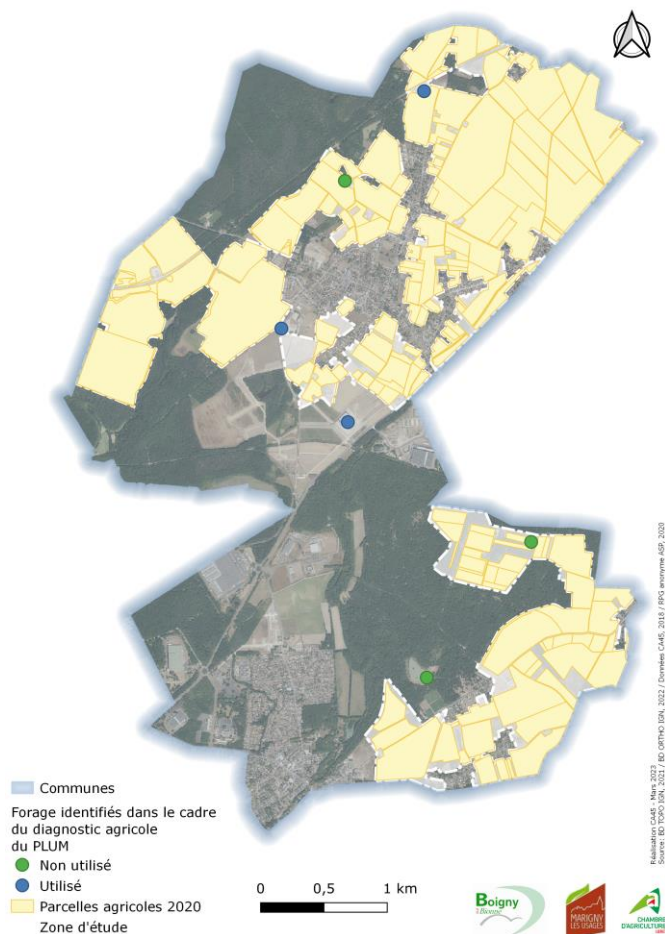
Source : chambre d'agriculture du Loiret, 2023

Figure 29 : Sièges d'exploitation agricole de la zone d'étude

Il est à noter que la commune de Boigny sur Bionne a pour projet **l'installation d'un maraîcher** dans la zone d'étude.

b. Accès à l'eau

Ci-dessous la carte présente aux dires d'agriculteurs les forages utilisables et utilisés dans la zone agricole. On en décompte 6 sans garantie d'exhaustivité.



Source : chambre d'agriculture du Loiret, Enquête PLUM 2018- enquête ZAP 2023

Figure 30 : Localisation des forages agricoles

La ressource en eau est un enjeu sur le territoire pour les producteurs, le SAGE Nappe de Beauce limite fortement les possibilités et les nouveaux exploitants sur la zone devront s'adapter à cette contrainte. Les irrigants actuels dépendent de la nappe calcaire de Beauce-Forêt d'Orléans. Actuellement les nouveaux forages agricoles dans cette nappe ne sont pas autorisés.

c. Contraintes sanitaires, les zones de non-traitement

Le dispositif réglementaire des zones de non-traitement (ZNT) prévoit à proximité de zones habitées, des distances minimales sans application de produits phytopharmaceutiques. Ces distances dépendent du type de culture et du matériel que les agriculteurs utilisent.

Lors de la réunion avec les agriculteurs, il a été indiqué par ceux-ci la tendance à l'augmentation de la surface en prairie ou jachère en rive urbaine en particulier pour les parcelles avec 3 rives en contact avec la zone urbaine.

La typologie des 2 communes diffèrent : Marigny Les usages est moins compacte que Boigny avec potentiellement plus de contact avec les zones urbanisées

d. Ages des exploitants

Ne disposant pas de l'âge de l'ensemble des 19 exploitants ayant des parcelles dans la zone d'étude, les données du recensement général agricole (RGA) niveau communal accessible étant trop anciennes et les données RPG 2020 étant « anonymées », il n'a pas été possible de créer un histogramme de la somme des surfaces exploitées dans la zone d'étude en fonction des classes d'âge.

Si on se réfère à l'âge moyen des agriculteurs du Loiret et ce qui a été observé lors du diagnostic agricole du PLU Métropolitain, il peut être extrapolé que la plus grande part des surfaces sont exploitées par des exploitants de plus de 50 ans et qu'un enjeu de transmission existe.

Lors de la réunion de présentation de la démarche destinée aux agriculteurs, l'un d'entre eux à d'ailleurs indiqué être en cours de démarche de transmission de son exploitation

L'expérience à l'échelle du Loiret montre que certains exploitants ne connaissent pas le devenir de leur exploitation même peu de temps avant leur départ en retraite. **La ZAP permettra de rassurer de futurs repreneurs dans la mesure où elle garantit la vocation agricole du foncier.**

e. Les friches de la zone agricole

Les friches sont des parcelles sur lesquelles aucune activité agricole n'a été identifiée, à la différence d'une jachère ou d'une prairie qui sont entretenues au moins une fois par an.

Une étude des friches en zone agricole et naturelle a été conduite il y a quelques années à l'échelle d'Orléans Métropole. Dans la limite du temps écoulés depuis cette étude friche, contrairement à d'autres secteurs de la métropole, la zone d'étude sur les 2 communes présente peu de surface en friches identifiées.

Les seules surfaces identifiées comme friche à l'époque se trouvent sur la commune de Marigny-les-usages.

9- LES FILIÈRES DE VALORISATION

Compte tenu du type de production majoritairement en Grandes cultures présent dans la zone d'étude, le principal circuit de distribution se fait via des coopératives agricoles ou des négociants grandes cultures.

A ce jour, en l'absence d'arboriculture ou de maraichage dans la zone d'étude, il n'y a pas de vente directe à la ferme ou en circuits courts pour ce qui est de la production végétale.

Un producteur vend ses œufs en direct sur la commune de Marigny-les-Usages.

La commune de Boigny-sur-Bionne a pour projet **d'installer un maraicher** pour de la production en circuits courts. Les circuits courts sont des filières de commercialisation où les producteurs et les consommateurs sont séparés, au plus, par un intermédiaire. Ces filières de commercialisation, souvent à forte valeur ajoutée, valorisent la proximité du bassin de consommation qu'est la Métropole d'Orléans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 045-214500340-20240409-2024_26-DE

IV. LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

1- LE FONCIER

Les enjeux fonciers suivants ont été identifiés sur la zone d'étude :

- **Préservation d'une activité agricole malgré la pression foncière** : Les communes de Boigny sur Bionne et de Marigny les Usages ont réussi à garder une activité agricole malgré une pression foncière grandissante en lien avec la Métropole.
- **Préservation des unités foncières agricole bien structurées** : Contrairement à certaines communes de la métropole, les 2 communes montrent un parcellaire agricole toujours exploité relativement peu morcelé avec des parcelles de taille conséquente. Le faible morcellement est un atout pour envisager l'installation avec une limitation du nombre de propriétaire

2- L'AGRICULTURE

Les enjeux agricoles suivants ont été identifiés :

- Des superficies dans la zone d'étude pour certains agriculteurs représentant un pourcentage non négligeable de l'exploitation ;
- Une problématique de zones de non-traitement en rive urbaine : il s'agit d'enjeux de voisinage, de cohabitation ainsi que de respect des distances réglementaires.
- L'âge des exploitants et les départs à la retraite dans les dix prochaines années
- L'accès à l'eau, indispensable pour la plupart des diversifications ;
- Projet d'installation d'un maraicher sur la commune de Boigny sur Bionne.

La ZAP permettra de donner de la lisibilité aux agriculteurs et de montrer le caractère fini de la consommation foncière des espaces agricoles.

3- LES ENJEUX PAYSAGERS

Les enjeux paysagers suivants ressortent :

- Les zones agricoles se trouvent en lisière de la forêt d'Orléans, elles offrent ainsi une transition douce entre la zone naturelle et la zone urbaine et définissent une ceinture verte en limite d'urbanisation,
- Elles permettent de préserver et valoriser les espaces ouverts de recul entre la métropole dense et la forêt, en maintenant la structure paysagère en « pleins et déliés » alternant installations urbaines et agricoles ou naturelles. Les espaces agricoles ouvrent des panoramas sur les grands ensembles boisés, renforçant l'image de Métropole riche en nature, source de bien-être et de qualité de vie pour les habitants
- Ils évitent la fermeture des milieux et permettent le maintien d'une biodiversité de milieux ouverts dans le cas de l'unité paysagère « clairière de Loury ».

4- LE PERIMETRE

Le périmètre de la ZAP s'appuie sur la zone d'étude précédemment définie **qui excluait dès l'origine** :

- La zone A à l'ouest du canal à Marigny-Les-Usages car l'urbanisation de Marigny-Les-Usages s'y est développée.
- Les parcelles pour la zone d'extension urbaine à plus long terme sur la commune de Boigny sur Bionne fléchées dans le PADD du PLUm.
- Les quelques parcelles de la zone A fléchées avant l'élaboration de la ZAP pour la compensation environnementale et destinées à être boisée

Au vu des enjeux précédents, **les élus ont précisé et défini les règles d'inclusion et d'exclusion** dans le périmètre de la ZAP comme suit :

- **Règles d'inclusion** : Il s'agit de protéger la zone productive agricole existante des deux communes. Le zonage de la ZAP s'appuie donc *sur la zone A du PLU Métropolitain*.
 - Le zonage de la ZAP est rapproché aux limites communales afin d'ouvrir la possibilité d'une continuité avec de possibles futures ZAP sur les communes limitrophes. Il s'agit d'un signe fort pour les agriculteurs qui pourraient avoir des parcelles dans le périmètre ZAP ainsi que dans les communes limitrophes.
 - Il n'est pas appliqué de recul de périmètre par rapport à la limite de l'urbanisation ce qui affirme la volonté communale de mettre un stop à l'extension linéaire le long des voies.
- **Règles d'exclusion.**
Les élus ont exclu du périmètre :
 - Les parkings liés à des équipements publics.
 - Les zones constituées de plusieurs parcelles cadastrales, fermées sur trois cotés par l'urbanisation et dont le troisième côté est délimité par un chemin ou voie de circulation, dont la superficie totale ne dépasse pas 3,6 ha et non entièrement cultivée depuis plus de 5 ans avec un maxi de 2 ha cultivés ou déclarés à la PAC.
 - Les habitations sises dans la zone A avec une zone tampon de 25m autour de l'habitation. Le choix des élus correspond à la volonté de ne pas léser les habitants de la zone (agriculteurs ou non agriculteurs) et leur permettre la construction d'annexe et d'extension dans les limites autorisées par le règlement du PLUM en zone A. En effet, le règlement du PLUM ne permet pas l'extension ou la construction d'annexes en ZAP. Le tampon de 25m correspond à la distance maximale autorisée par rapport à l'habitation principale pour la construction d'une annexe.

Le zonage est présenté en annexe du présent rapport.

5- LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

La ZAP constitue une servitude d'urbanisme qui vient garantir la vocation agricole des terrains. C'est un outil de protection du foncier qui ne peut assurer à lui seul le développement agricole de la zone.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme métropolitain dont une des grandes orientations est de dynamiser le secteur agricole, et afin de conforter la volonté affirmée de préserver l'espace agricole et ne pas remettre en cause l'équilibre de son territoire, **les 2 communes souhaitent** :

- Appuyer l'installation d'agriculteurs
- Développer la filière agricole
- Assurer durablement la qualité de ses paysages,

Afin d'accompagner la mise en valeur de la ZAP, les communes **envisagent des mesures d'accompagnement de la présente ZAP en particulier en renforçant** le suivi et l'accompagnement des transmissions d'exploitation sur le territoire. Pour ce faire, les communes sont prêtes à intervenir pour faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs. Cet appui pourrait prendre les formes suivantes :

- Faciliter l'accès au foncier en accompagnant les échanges avec les propriétaires, voir, ponctuellement, en portant du foncier si nécessaire.
- Accompagner les producteurs dans leurs démarches d'installation (permis de construire, accès à l'eau...)
- Faciliter le lien des producteurs avec les opportunités locales (filières en demande, vente directe...)
- Inciter les exploitants cédant dans quelques années à anticiper leur transmission pour pouvoir transmettre dans les meilleures conditions possibles.



Chambre d'Agriculture du Loiret

Service Développement Economique
Compétitivité Filières

Equipe Développement économique

13 avenue des Droits de l'Homme
Cité de l'Agriculture

45921 ORLEANS CEDEX 09

Tél : 02 38 71 90 10

Courriel : accueil@loiret.chambagri.fr