

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 1.2 Diagnostic agricole



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :



SOMMAIRE

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	1
1 Introduction	4
2 Présentation générale de l'agriculture à Saint-Pathus	6
2.1 Contexte territorial et cadre géographique	7
2.2 Occupation agricole du territoire	14
3 Analyse foncière	26
3.1 Analyse du marché foncier agricole	27
4 Profil socio-économique des exploitants	30
4.1 Structures juridiques et organisation du travail	31
4.2 Perspectives de transmission et d'évolution	32
4.3 Viabilité économique et difficultés rencontrées	34
4.4 Projets, investissements et attentes vis-à-vis de la collectivité	34
5 Pratiques agronomiques et environnementales	36
5.1 Systèmes de cultures et assolements	37
5.2 Pratiques culturales et utilisation d'intrants	38
5.3 Irrigation et gestion de l'eau	39
5.4 Filières de commercialisation et diversification	41
5.5 Pratiques environnementales et proximité de zones sensibles	42
6 Mobilité, accessibilité et logistique	45
6.1 Organisation parcellaire et accessibilité	46
6.2 Contraintes de circulation en centre-bourg	46
6.3 Aménagements fonciers et développement des infrastructures	47
6.4 Réseau de chemins ruraux et entretien	47





SOMMAIRE

6.5 Logistique de commercialisation	48
7 Les enjeux agricoles pour le territoire	49
8 Plan de circulation des engins agricoles	53





1

INTRODUCTION

La commune de Saint-Pathus s'engage dans une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de concilier développement urbain et préservation de ses espaces naturels et agricoles. Cette démarche vise à créer un cadre de vie équilibré, tout en valorisant les potentialités du territoire et en soutenant les dynamiques agricoles locales.

L'agriculture occupe historiquement une place significative à Saint-Pathus, avec environ 400 hectares de surfaces agricoles et plusieurs exploitations, même si la part de l'agriculture dans l'économie locale tend à diminuer ces dernières années. On relève en 2023 une place réduite du secteur agricole dans la structuration économique communale, reflet des évolutions territoriales et de l'urbanisation progressive.

Le diagnostic agricole constitue une analyse fine de la place, du rôle et de l'évolution de l'agriculture sur la commune. Il vise à apprécier l'importance du secteur, les dynamiques foncières, les vulnérabilités, enjeux et pressions, pour concilier développement urbain et maintien de l'activité agricole dans le PLU.

Dans ce contexte, le diagnostic agricole a pour objectif :

- d'actualiser la connaissance des exploitations et du foncier,
- d'identifier les enjeux de maintien, de transmission ou de reconversion de l'activité agricole,
- de croiser les intérêts agricoles avec ceux du développement urbain, de la biodiversité et de la qualité de vie.



2

PRESENTATION GENERALE DE L'AGRICULTURE A SAINT-PATHUS

2.1 CONTEXTE TERRITORIAL ET CADRE GEOGRAPHIQUE

2.1.1 LOCALISATION DE LA COMMUNE

Saint-Pathus est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne (77) en région Île-de-France. D'après les critères de l'INSEE, il s'agit d'une commune périurbaine, comprise dans l'aire d'attraction de Paris et localisée en grande couronne. Par sa superficie de 5,36 km², Saint-Pathus fait partie des communes denses du nord-est de la Seine-et-Marne.

Saint-Pathus fait également partie de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF). Cette intercommunalité créée le 1er juin 2013 regroupe 20 communes de Seine-et-Marne et gère environ 25 000 habitants sur un territoire périurbain.



Carte de localisation de Saint-Pathus (en rouge) ©Verdi, 2025

2.1.2 MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

2.1.2.1 La topographie

La commune de Saint-Pathus présente une topographie globalement homogène, typique des confins de la plaine du Multien. L'altitude varie de 83 m NGF (limite sud-est, secteur aval vers Oissery) à 120 m NGF (marges nord-ouest), avec la majeure partie du territoire comprise entre 110 et 120 m NGF. Le relief, faiblement ondulé et caractérisé par l'absence de ruptures de pente notables ainsi que par des déclivités généralement inférieures à 4 %, dessine un plateau doucement incliné vers le sud-est.



Carte topographique de Saint-Pathus @Topographic

Dans le cadre du diagnostic agricole, ces caractéristiques topographiques jouent un rôle central :

- **Adaptabilité agricole**

Cette homogénéité du relief et la faible pente offrent des conditions favorables pour l'exploitation agricole, facilitant le travail du sol, l'usage du matériel et l'organisation parcellaire. Ce contexte permet en particulier de grandes cultures céréalières ou fourragères typiques de la région.

- **Absence de contraintes majeures**

L'absence d'accidents de terrain ou de zones à forte déclivité limite les handicaps agronomiques, ce qui est un atout pour le maintien et la pérennité des exploitations agricoles.

- **Gestion du ruissellement**

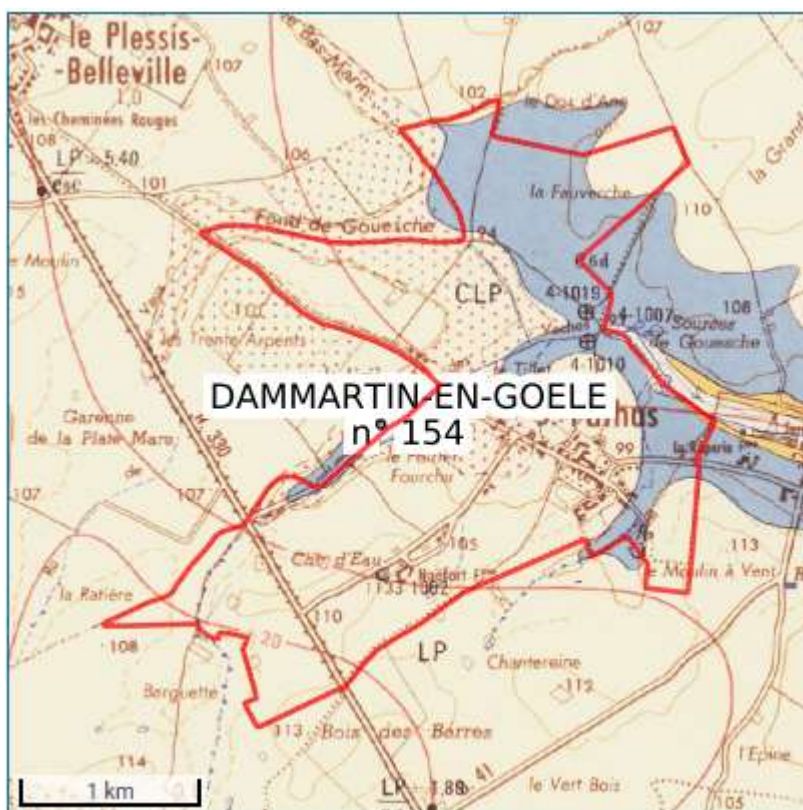
Toutefois, la douce inclinaison du plateau vers le sud-est, si elle n'entrave pas la constructibilité ni l'usage agricole, impose une attention particulière pour la gestion

du ruissellement de surface. Le diagnostic agricole doit ainsi intégrer un regard sur les éventuels risques d'accumulation d'eau ou d'érosion dans les secteurs bas, qui peuvent impacter les cultures ou favoriser l'apparition de zones humides spontanées, notamment lors d'épisodes pluvieux intenses.

En somme, la lecture du relief à Saint-Pathus ne se limite pas à une donnée physique : elle constitue un paramètre essentiel, structurant la vocation agricole du territoire, ses potentialités et ses points de vigilance dans la perspective d'un futur aménagement durable et cohérent à travers le PLU.

2.1.2.2 La géologie

La commune de Saint-Pathus repose sur un substrat caractéristique du Bassin parisien, avec une superposition de formations géologiques marines et continentales datant principalement du Tertiaire. On y retrouve deux types de sols dominants : les limons des plateaux, qui couvrent l'essentiel du territoire, et les colluvions limoneuses localisées dans les fonds de vallon au nord-est.



Carte géologique de Saint-Pathus @SIGES

Dans le cadre d'un diagnostic agricole, cette analyse géologique revêt une dimension fondamentale :

- **Qualité agronomique des sols**

Les limons de plateau et colluvions limoneuses offrent des sols fins, homogènes et cultivables, particulièrement appréciés pour les cultures céréalières et les grandes cultures. Ces sols favorisent une agriculture productive, contribuant à la spécialisation agricole du territoire.

- **Sensibilité au ruissellement**

Si ces terrains présentent globalement de bonnes aptitudes à l'agriculture, ils sont également sujets localement au ruissellement, en particulier sur les fonds de vallon ou dans les secteurs à colluvions. Le diagnostic agricole doit prendre en compte ces points sensibles pour proposer des modes de gestion adaptés (haies, bandes enherbées, couvertures du sol...).

- **Influence géotechnique et portance**

La présence du Calcaire de Saint-Ouen en assise, ainsi que les sables et argiles sous-jacentes, peut avoir une incidence localisée sur la portance et la stabilité des sols, tant pour l'activité agricole (exploitation de ressources hydriques, circulation du matériel) que pour l'urbanisation future. Toutefois, à ce jour, aucune contrainte géotechnique majeure n'a été signalée, ce qui sécurise la viabilité agricole et l'évolution des exploitations.

- **Absence de ressources stratégiques**

L'absence d'exploitation de ressources minières ou stratégiques (gypse, marne, calcaire) à Saint-Pathus limite les conflits d'usage du sol et sécurise le maintien des superficies agricoles.

En synthèse, la structure géologique de Saint-Pathus constitue un atout majeur pour l'activité agricole : elle garantit à la fois un potentiel de production élevé et une relative stabilité agro-environnementale, à condition d'intégrer la vigilance sur les phénomènes de ruissellement. Le diagnostic agricole, en s'appuyant sur cette compréhension du sous-sol, pourra proposer des orientations adaptées pour la gestion et la préservation des terres agricoles dans le futur PLU.

2.1.2.3 Les ressources en eau

Les eaux de surface

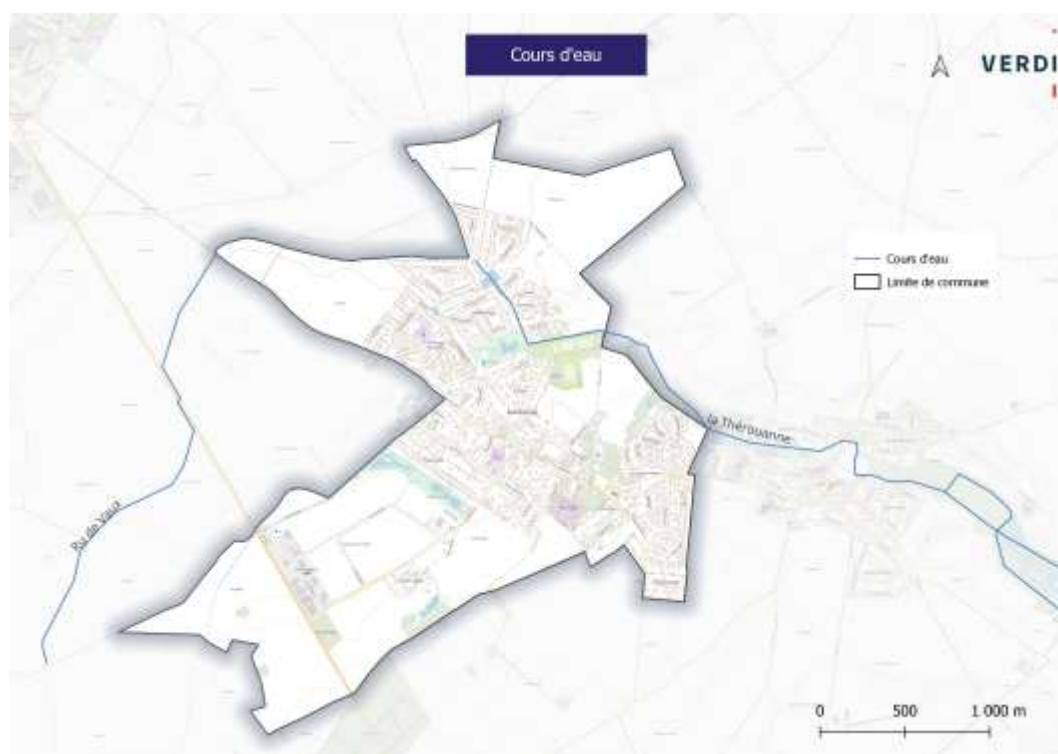
Les eaux de surface regroupent l'ensemble des cours d'eau (rivières, fossés...) et plans d'eau naturels ou artificiels présents à l'air libre.

La commune de Saint-Pathus est traversée en limite sud-est par la Thérouranne, unique cours d'eau recensé au niveau communal. Ce linéaire d'environ 1 km

présente un régime permanent caractéristique des petits cours d'eau du nord-est francilien et forme une composante majeure du réseau hydrographique local.

Classe	Nom du cours d'eau	Longueur (km)
4	La Théroutanne	0.996

Cours d'eau, SIGES Normandie BD CarTHAgE® (Base de Données sur la Cartographie Thématique des Agences de l'Eau et du Ministère chargé de l'environnement)



Carte des cours d'eau à Saint-Pathus, VERDI

Dans le cadre d'un diagnostic agricole, cette configuration hydrologique apporte plusieurs éclairages :

- **Rôle structurant pour les territoires agricoles**

La présence d'un cours d'eau, même unique, influence l'organisation spatiale des parcelles et des pratiques agricoles voisines. La gestion des bordures de champs, la planification des rotations ou la diversité des cultures doivent tenir compte de la proximité de la Théroutanne, dont les berges enherbées, les ripisylves et les éventuelles zones humides connectées constituent des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques essentielles.

- **Gestion du drainage et prévention du ruissellement**

Ce cours d'eau et les unités paysagères associées jouent un rôle de régulateur naturel du drainage et de la gestion des eaux de surface. Pour les exploitants

agricoles, il s'agit à la fois d'un atout (régulation hydrographique, limitation des accumulations en fond de parcelle) et d'une contrainte à intégrer, notamment lors des travaux agricoles situés en zone de ruissellement potentiel.

- **Sensibilité des milieux et obligations réglementaires**

Les secteurs riverains à la Thérouranne sont soumis aux prescriptions du Code de l'Environnement (art. L. 215-7 et suivants), notamment en matière de gestion des eaux pluviales, d'entretien des berges, et de préservation des habitats aquatiques. Le diagnostic agricole doit donc signaler l'importance de respecter ces contraintes lors de l'usage de parcelles attenantes, afin d'éviter toute dégradation écologique ou risque d'inondation.

- **Enjeux en termes de continuité écologique et de paysages ruraux**

Les formations végétales, zones humides et ripisylves constituent des corridors écologiques qu'il convient de maintenir et de valoriser dans l'aménagement et la gestion des espaces agricoles. Leur préservation, concertée avec les pratiques agricoles, permet de garantir une agriculture durable et compatible avec les objectifs du futur PLU.

En résumé, la Thérouranne, bien qu'unique sur la commune, façonne à la fois les conditions agronomiques, les aménagements et les obligations de gestion durable du territoire. Le diagnostic agricole doit ainsi intégrer la réalité hydrographique locale comme un déterminant fort pour l'avenir des espaces agricoles et naturels de Saint-Pathus.

Les eaux souterraines

Les eaux souterraines sont des réserves d'eau infiltrées dans le sous-sol, alimentant parfois les réseaux d'eau potable ou les zones humides.

À Saint-Pathus, deux principales masses d'eau souterraine structurent le sous-sol communal : l'"Éocène du Valois" (aquifère libre) et l'"Albien-néocomien captif" (aquifère profond captif). Ces ressources hydrogéologiques, bien documentées par SIGES et le BRGM, constituent de véritables piliers pour la gestion durable du territoire.

Code national	Nom	Niveau	Type	Mode d'écoulement
HG104	Eocène du Valois	1	Sédimentaire alluviale	non Entièrement libre
HG218	Albien-néocomien captif	2	Sédimentaire alluviale	non Entièrement captif

Dans le cadre d'un diagnostic agricole, ces éléments prennent tout leur sens :

- **Ressource essentielle pour l'activité agricole**

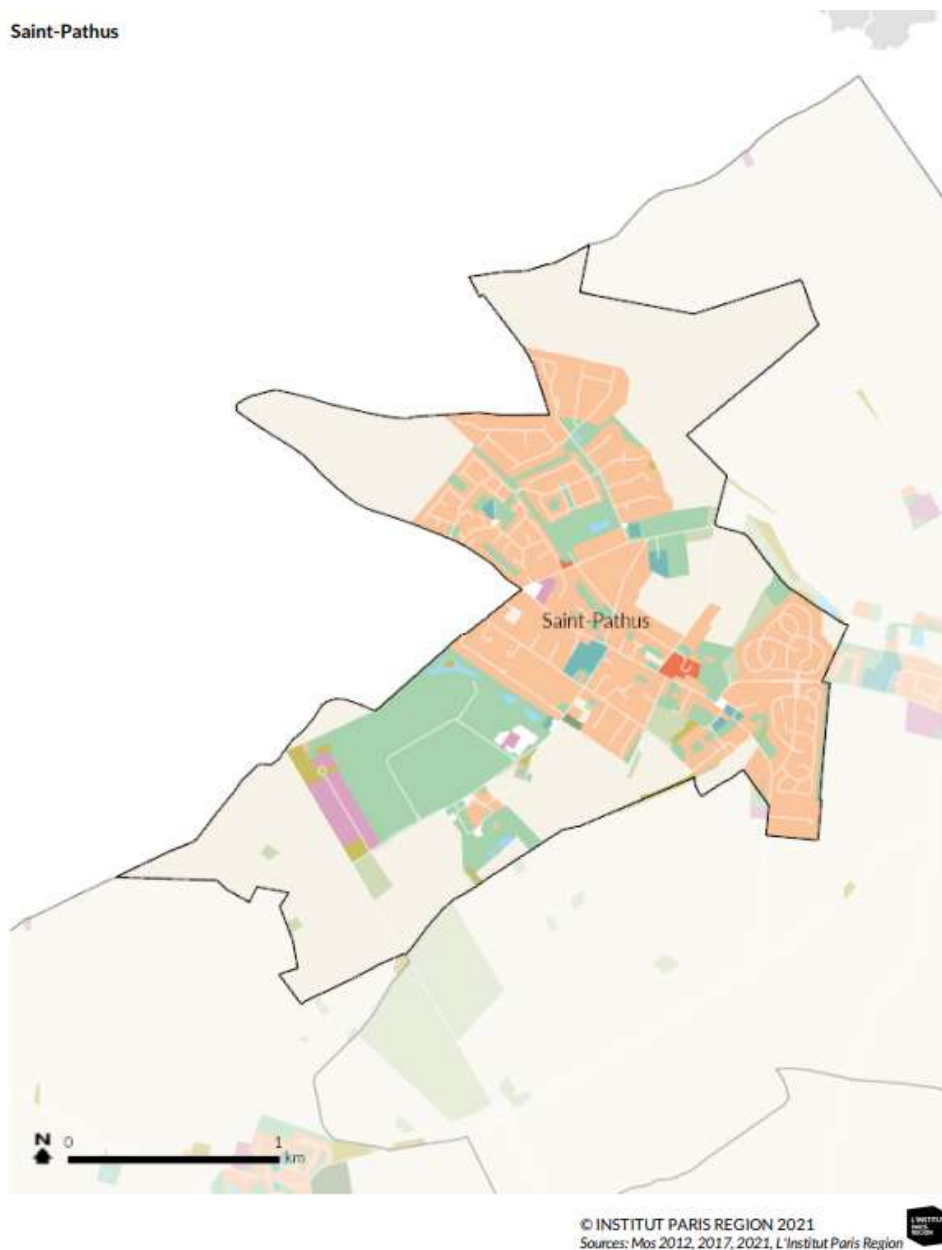
La présence de l'aquifère de l'Éocène, facilement mobilisable et connectée localement aux nappes superficielles, offre un atout crucial pour les exploitations de la commune : alimentation en eau pour l'irrigation, abreuvement du bétail ou, de manière potentielle, pour d'éventuelles initiatives agricoles innovantes (maraîchage, diversification). La disponibilité de cette ressource conforte la vocation agricole locale.

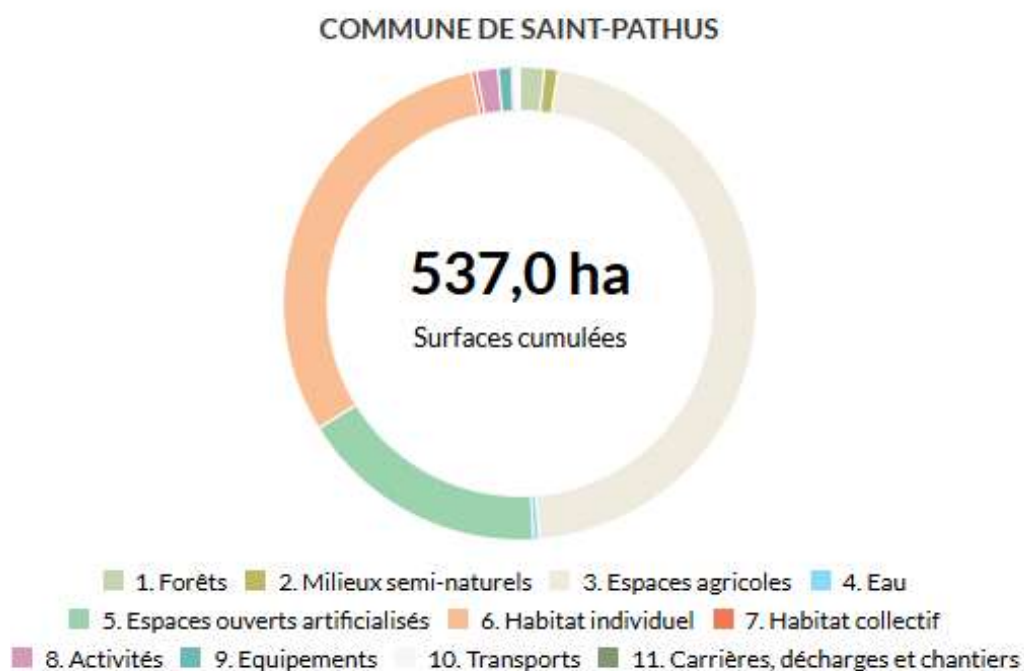
- **Stabilité et sécurité de l'alimentation en eau**

La superposition de nappes, avec l'Albien-néocomien captif en profondeur, constitue une réserve stratégique pour l'alimentation en eau potable à l'échelle régionale. Pour le diagnostic agricole, cette configuration réduit le risque de conflits d'usage immédiat avec d'autres secteurs, mais impose de veiller à la qualité de la recharge des nappes.

2.2 OCCUPATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

2.2.1 LES SURFACES AGRICOLES





Occupation du sol à Saint-Pathus. Mode d'occupation des sols (MOS) 2021 @Institut Paris Région

Selon le MOS 2021¹ les espaces agricoles représentent environ 247ha soit 46% du territoire communal.

¹ Le Mode d'occupation du sol (Mos) est un inventaire cartographique de l'occupation du sol couvrant l'ensemble du territoire d'Île-de-France. Il est réalisé à partir de prises de vues de l'IGN couvrant les 12 000 km² de l'espace régional.

Sa régularité et sa précision à la fois thématique (classification jusqu'à 81 postes de légende) et géométrique (échelle de restitution 1/5000e), font du Mos un outil unique de suivi et d'analyse de l'occupation du sol francilien.

Bilan de l'occupation du sol

Saint-Pathus		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
	Bois et forêts	7.3	8.03	9.0
	Milieux semi-naturels	7.75	6.0	5.04
	Espaces agricoles	250.42	247.63	247.43
	Eau	2.15	2.15	2.15
Total espaces naturels agricoles et forestiers		267.62	263.81	263.61
	Espace ouverts artificialisés	91.78	93.23	91.78
	Habitat individuel	160.39	163.15	163.91
	Habitat collectif	1.42	0.22	1.91
	Activités	6.76	7.27	7.88
	Équipements	4.77	4.98	4.98
	Transport	1.14	1.67	2.55
	Carrières, décharges et chantiers	3.13	2.67	0.38
Total espaces artificialisés		269.39	273.19	273.39
Total communal		537.01	537.01	537.01

Entre 2012 et 2021, la surface agricole de la commune est demeurée remarquablement stable, passant de 250,42 hectares en 2012 à 247,43 hectares en 2021. La légère diminution observée (-2,99 ha, soit environ -1,2 %) s'est essentiellement produite entre 2012 et 2017, avant une phase où les surfaces agricoles se stabilisent presque totalement.

Cette dynamique traduit une maîtrise significative de la consommation d'espace agricole sur la période, malgré les pressions liées au développement urbain et aux infrastructures. Les espaces agricoles conservent ainsi une place prédominante dans l'occupation du sol communal et structurent encore largement l'identité rurale de Saint-Pathus.

Le bilan de l'occupation du sol sur la dernière décennie confirme la vocation rurale dominante de Saint-Pathus : près de la moitié du territoire demeure dédiée à l'agriculture, avec des évolutions très limitées malgré une progression modérée des espaces artificialisés (en particulier l'habitat individuel et les infrastructures).

Cette stabilité des espaces agricoles à Saint-Pathus s'inscrit dans une tendance similaire observée à l'échelle du département de Seine-et-Marne, où la SAU totale est passée de 335 860 ha en 2010 à 334 609 ha en 2020, soit une diminution de seulement 0,4 % sur dix ans. La commune reflète ainsi la dynamique départementale de préservation globale du foncier agricole, malgré les pressions liées à l'urbanisation.

*Chiffres clés
Seine-et-Marne*

	2010	2020	évolution
nombre total d'exploitations	2 638	2 364	-10,4 %
SAU totale (ha)	335 860	334 609	-0,4 %

Chiffres clés en Seine-et-Marne selon l'Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020, champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes

Il convient toutefois de distinguer deux lectures complémentaires des surfaces agricoles à Saint-Pathus. Le Mode d'Occupation des Sols (MOS 2021) recense 247 ha d'espaces agricoles sur le territoire communal, correspondant à l'ensemble des parcelles à vocation agricole, qu'elles soient exploitées par des agriculteurs domiciliés sur la commune ou non. Le Recensement Agricole 2020 (Agreste), en revanche, ne comptabilise que 7 ha de SAU rattachés à des sièges d'exploitation situés sur la commune. Cet écart s'explique par le fait que la majorité des terres agricoles de Saint-Pathus sont exploitées par des agriculteurs dont le siège est localisé sur des communes voisines (notamment à Oissery) ce qui est une configuration courante dans les territoires périurbains de grande couronne francilienne.

Ce constat invite à poursuivre les démarches de préservation du foncier agricole dans le futur PLU, afin d'assurer un équilibre durable entre développement et protection des espaces productifs. Les enjeux prioritaires pour les prochaines années sont de maintenir cette stabilité, d'anticiper les pressions foncières et d'accompagner la transition agricole en encourageant les pratiques respectueuses de l'environnement et de la biodiversité.

2.2.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'Agreste, service statistique officiel du ministère de l'Agriculture, joue un rôle essentiel dans la connaissance du monde agricole français. Grâce à la conduite régulière du recensement agricole, Agreste recueille et diffuse des informations détaillées sur la structure des exploitations, les modes de production, les dynamiques territoriales et les évolutions du secteur.

Le recensement agricole, organisé environ tous les dix ans, constitue une photographie précise de l'agriculture à différentes échelles : nationale, régionale, départementale, mais aussi communale. Cette richesse de données permet d'objectiver les grandes tendances, d'anticiper les mutations agricoles et d'éclairer les choix d'aménagement ou les politiques publiques.

Les données présentées ci-après, issues du dernier recensement agricole (2020), offrent ainsi un éclairage précis sur la réalité et les spécificités agricoles de Saint-Pathus.

Indicateurs 2020	Saint-Pathus	CCPMF	France
Nombres d'exploitations	1	57	416 436
Production Brute Standard (milliers d'euros standards)	8	17 529	65 224 552
Superficie Agricole Utilisée - SAU (ha)	7	10 129	26 880 582

Recensement agricole 2020 @Agreste

Ce tableau illustre quelques indicateurs clés issus du Recensement agricole 2020, permettant de situer la commune de Saint-Pathus dans son contexte intercommunal (CCPMF) et national.

Saint-Pathus ne compte qu'un seul siège d'exploitation agricole recensé, reflet d'un tissu agricole local très limité par rapport à la moyenne française ou même intercommunale.

La PBS est un indicateur économique agricole exprimé en milliers d'euros. Elle mesure la valeur théorique de la production annuelle, selon les types de cultures et d'élevage, pour comparer la taille économique des exploitations. À Saint-Pathus : 8 000 €, chiffre modeste traduisant l'absence de grandes productions spécialisées et la faible intensité agricole locale.

La SAU désigne la surface réellement utilisée pour l'activité agricole (parcelles cultivées, prairies, pâturages, etc.) et constitue l'indicateur spatial de référence dans toutes les analyses agricoles.

À Saint-Pathus : seulement 7 hectares exploités, contre plus de 10 000 ha à l'échelle de la CCPMF, ce qui confirme le caractère marginal de l'agriculture sur la commune.

En résumé, le tableau met en évidence le poids extrêmement limité de l'agriculture à Saint-Pathus, tant en nombre d'exploitations, qu'en valeur de production et en superficie utilisée, comparé aux référentiels intercommunal et national. Cela conforte le diagnostic d'une commune à vocation agricole très minoritaire, et souligne l'importance de préserver ce patrimoine foncier malgré son échelle réduite.

L'Agreste réalise également une spécialisation territoriale de la production agricole grâce à l'OTEX "Orientation Technico-Économique des Exploitations agricoles". Il s'agit d'une classification pour décrire et regrouper les exploitations selon leur spécialisation principale de production.

Chaque exploitation agricole est rattachée à un des 17 groupes OTEX, en fonction de sa production principale (en chiffre d'affaires ou en valeur ajoutée).

Voici la liste des 17 postes :

1. Céréales et oléo-protéagineux
2. Autres grandes cultures
3. Cultures permanentes
4. Maraîchage et cultures florales
5. Vigne
6. Fruits
7. Productions légumières et florales mixtes
8. Herbivores extensifs
9. Bovins-lait
10. Bovins-viande
11. Ovins, caprins, équins
12. Porcins
13. Volailles
14. Autres herbivores
15. Polyculture et polyélevage
16. Autres productions animales spécialisées
17. Autres exploitations (hors classement principal)

Chaque OTEX regroupe donc les exploitations ayant une orientation ou une spécialisation dominante : cela permet de saisir d'un coup d'œil la nature de l'agriculture locale (grandes cultures, polyculture-élevage, maraîchage, etc.).



■ Céréaliers et/ou oléoprotéagineux

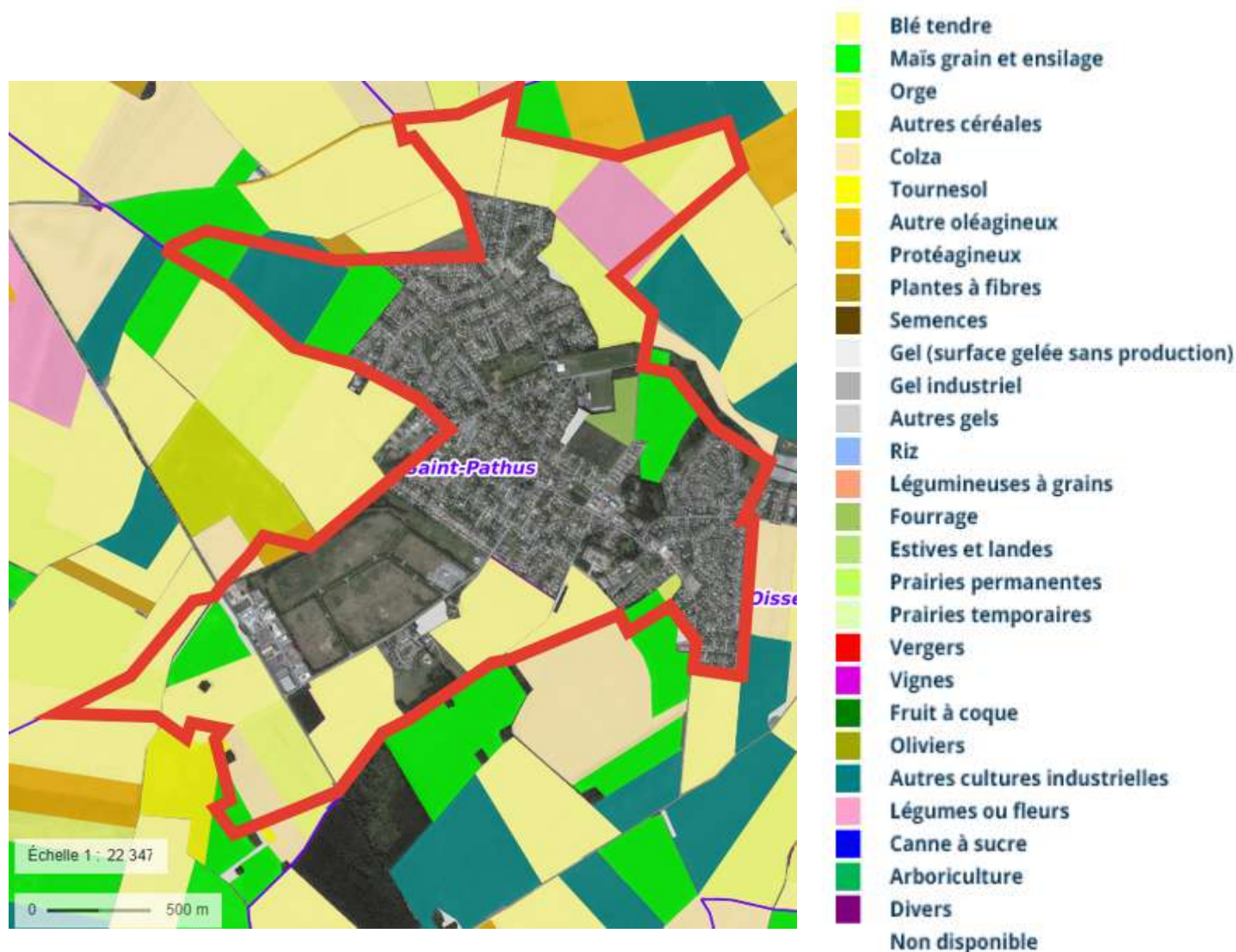
■ Recensement agricole 2020 @Agreste

Les exploitations présentes sur la commune de Saint-Pathus sont principalement à vocation céréalière et/ou oléoprotéagineux.

Pour aller plus loin, il est également possible d'analyser le Régime Parcelaire graphique (RPG).

Administré par l'Agence de Services et de Paiement, le RPG est un système d'information géographique représentant au 1/5000ème les îlots cultureux (ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même exploitation) et, depuis 2015, les parcelles.

Mises à jour chaque année à partir des déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide de la Politique Agricole Commune (PAC), ces données fournissent des informations sur l'usage agricole des sols ainsi que sur les structures foncières. Ainsi, seules les parcelles des agriculteurs déclarées font l'objet d'un référencement et d'une représentation graphique dans cette base de données.



Registre parcellaire graphique 2024. @Géoportail

Selon les données du RPG, on distingue plusieurs types de cultures réparties sur le territoire communal :

- Blé tendre (jaune clair) : très dominant autour de Saint-Pathus : c'est la culture principale sur les parcelles les plus vastes, ce qui confirme la vocation historique céréalière de la commune.
- Maïs grain et ensilage (vert vif) : plusieurs parcelles, notamment au sud et sud-ouest, sont dédiées au maïs, utilisé à la fois en production de grain et pour l'ensilage (fourrage).
- Orge (vert amande) : présence ponctuelle au nord et à l'est, mais en moindre proportion par rapport au blé.

- Colza (jaune orangé) : quelques parcelles (jaune un peu plus soutenu) indiquent la culture de colza, souvent en rotation avec les céréales.
- Prairies permanentes ou temporaires (vert foncé) : notamment au sud-ouest et sud-est de la commune, dévolues à l'élevage ou au fourrage.
- Autres céréales et oléagineux : quelques petites parcelles aux couleurs intermédiaires peuvent indiquer la présence d'autres productions (tournesol, protéagineux...).



Exemple de culture d'orge (à gauche) et de blé tendre (à droite), VERDI à Saint-Pathus, 5 mai 2026



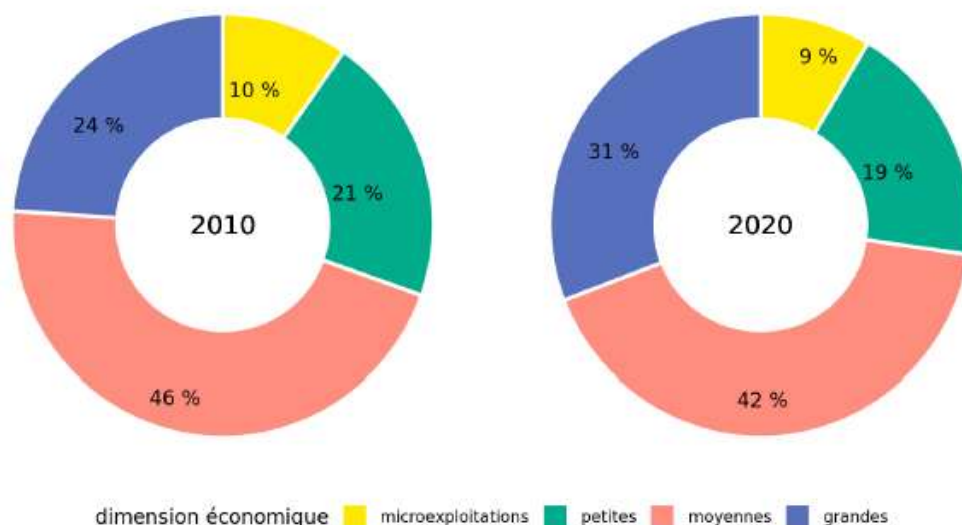
Exemple de culture de colza et de moutarde (à gauche) et de prairies enherbées (à droite), VERDI à Saint-Pathus, 5 mai 2026

Aucun élément relatif à l'arboriculture n'a été identifié sur le secteur étudié. De même, aucune donnée ne fait état d'activités sylvicoles ou liées à la filière forêt-bois sur la commune.

Ces données communales s'inscrivent dans un contexte départemental marqué par une restructuration profonde du tissu agricole.

En Seine-et-Marne, le nombre total d'exploitations a diminué de 10,4 % entre 2010 et 2020, passant de 2 638 à 2 364 unités, tandis que la SAU moyenne par exploitation a progressé de 11,2 %, passant de 127,3 ha à 141,5 ha. Cette dynamique de concentration (moins d'exploitations mais plus grandes) est directement visible à Saint-Pathus, où une des exploitations (selon une enquête menée auprès des agriculteurs) s'étend sur 175 ha, soit une superficie nettement supérieure à la moyenne départementale.

Nombre d'exploitations
Seine-et-Marne



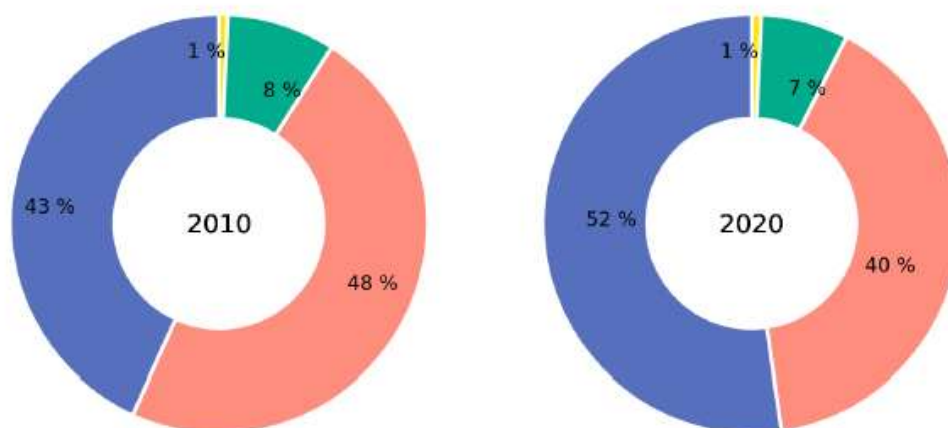
Nombre d'exploitation par dimension économique en Seine-et-Marne 2010/2020, Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020

À l'échelle de la Seine-et-Marne, les exploitations spécialisées en céréales et/ou oléo protéagineux restent largement dominantes, avec 1 478 exploitations en 2020 sur 2 364 au total, soit plus de 62 % du tissu agricole départemental. Saint-Pathus s'inscrit pleinement dans cette orientation, ses exploitations étant classées en OTEX « céréales et/ou oléoprotéagineux » selon le Recensement Agricole 2020.

Concernant la structure économique des exploitations, la tendance départementale révèle une polarisation croissante : en 2020, les grandes exploitations (PBS > 100 000 €) représentent 31 % du nombre d'exploitations en Seine-et-Marne mais concentrent 52 % de la SAU, contre respectivement 24 % et 43 % en 2010. Cette concentration économique renforce la vulnérabilité des petites structures, comme

une des exploitations de Saint-Pathus (28 ha, PBS de 8 000 € selon l'enquête menée), qui se situe dans la catégorie des micro-exploitations.

SAU
Seine-et-Marne



dimension économique microexploitations petites moyennes grandes

SAU par dimension économique en Seine-et-Marne 2010/2020, Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020

L'agriculture à Saint-Pathus est ainsi dominée par des grandes cultures céréalières (blé tendre, orge, maïs, colza) ainsi que quelques prairies/fourrage, moins présentes mais bien localisées.

Ces choix de cultures reflètent la structure du territoire : des parcelles vastes, homogènes et bien adaptées à la mécanisation et aux rotations traditionnelles des grandes cultures du Bassin parisien.

2.2.3 LES EMPLOIS AGRICOLES

Selon les données de l'INSEE sur les emplois par groupe socioprofessionnel en 2022, l'agriculture ne génère aucun emploi sur la commune de Saint-Pathus.

Groupe socioprofessionnel	Nombre	%
Ensemble	511	100,0
Agriculteur	0	0,0
Artisan, commerçant et chef d'entreprise	53	10,4
Cadres	70	13,7
Profession intermédiaire	173	33,8
Employé	135	26,3
Ouvrier	80	15,7



3

ANALYSE FONCIERE

3.1 ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) est un acteur incontournable de l'aménagement rural et agricole en France. Sa mission principale consiste à réguler le marché foncier rural, afin d'assurer la transmission, la préservation et l'adaptation des exploitations agricoles aux évolutions du territoire.

Dotée d'un droit de préemption, la SAFER peut intervenir lors de la vente de terrains agricoles ou naturels en achetant prioritairement un bien pour ensuite le rétrocéder à un acquéreur répondant à l'intérêt général : installation d'exploitants, maintien du tissu agricole local, protection de l'environnement ou accompagnement de projets collectifs.

Elle joue aussi un rôle de conseil auprès des collectivités, des porteurs de projets et des agriculteurs, participant activement à la veille foncière et au développement équilibré des territoires ruraux.

Les données fournies par la SAFER sont essentielles pour l'élaboration d'un diagnostic agricole de qualité. Leur analyse permet de suivre la dynamique du marché foncier local, les évolutions de la structure des exploitations, les flux d'acquisition, de cession, ou encore les mutations hors secteur agricole.

Elles offrent une vision précise des risques de disparition ou de fragmentation du foncier agricole, des zones sous pression urbanistique ou encore des opportunités d'installation pour de nouveaux exploitants.

L'intégration des indicateurs SAFER dans le diagnostic agricole communal aide ainsi à objectiver l'état du foncier, à anticiper les besoins de préservation et à appuyer la définition des démarches de protection ou de valorisation dans le futur PLU.

NB : Les indicateurs de prix des terres agricoles correspondent à des moyennes statistiques à l'échelle de zones géographiques et offrent une vision générale du marché, sans valeur d'expertise pour un bien précis. Seule une évaluation fine, réalisée à la parcelle et prenant en compte de nombreux critères spécifiques, permet d'estimer la valeur réelle d'un terrain.



le-prix-des-terres.fr – Seine-et-Marne @SAFER

Le territoire de Saint-Pathus est intégré à la zone nord de la Seine-et-Marne.

La valeur des biens libres augmente en moyenne de 2%, avec de fortes disparités selon les zones (+11% en zone sud, -2% à -3% ailleurs), ce qui traduit un rattrapage des prix au sud, historiquement plus faibles en raison d'une qualité agronomique moindre.

Sur le marché des terres et prés loués non bâtis, la moyenne de prix est orientée à la hausse (+3%), en augmentation dans toutes les zones mais plus fortement une nouvelle fois pour la zone sud. Les cessions de parts réalisées hors du cadre familial représentent une part importante du marché seine-et-marnais et augmentent significativement la SAU moyenne des exploitations.

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole **Zone nord** en 2024



Libres non bâtis

8 170 €/ha

-3% par rapport à 2023



Loués non bâtis

6 810 €/ha

+2% par rapport à 2023

le-prix-des-terres.fr – zone nord de la Seine-et-Marne @SAFER

Il est à noter que le territoire de Saint-Pathus compte moins de 10 projets de ventes observés ces 5 dernières années selon les données de la SAFER. Cependant ces chiffres sont à nuancer au regard des dynamiques actuelles.



4

PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITANTS

Enquête auprès des exploitations témoins

Afin d'affiner la connaissance du tissu agricole local et de dépasser les seules données statistiques, une enquête de terrain a été menée auprès de deux exploitations agricoles présentes sur le territoire communal.

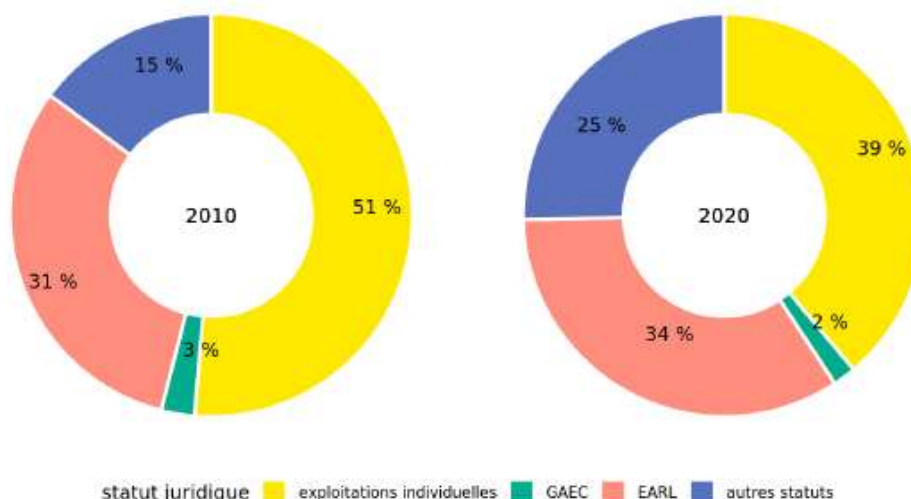
Ces exploitations témoins, bien que peu nombreuses, permettent d'objectiver les réalités socio-économiques, les pratiques culturelles et les enjeux perçus par les agriculteurs eux-mêmes.

4.1 STRUCTURES JURIDIQUES ET ORGANISATION DU TRAVAIL

Les deux exploitations enquêtées sont constituées sous forme de SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole), forme juridique privilégiée pour sa souplesse de gestion et sa capacité à faciliter la transmission intergénérationnelle.

Le choix de la SCEA par les deux exploitations de Saint-Pathus s'inscrit dans une tendance structurelle observée à l'échelle de la Seine-et-Marne. Entre 2010 et 2020, la part des exploitations individuelles a fortement reculé, passant de 51 % à 39 % du nombre total d'exploitations départementales, tandis que les « autres statuts », catégorie regroupant notamment les SCEA, SAS et autres sociétés, ont progressé de 15 % à 25 %.

Nombre d'exploitations
Seine-et-Marne



Nombre d'exploitations par statut juridique en Seine-et-Marne 2010/2020, Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020

Cette évolution traduit une tendance à la socialisation et à la professionnalisation des structures agricoles, favorisant la mutualisation des risques, la facilitation de la transmission et l'accès au financement.

L'exploitation n°1, récemment installée en 2025 à la suite d'une reprise partielle, mobilise 2 personnes et s'étend sur 28 hectares entièrement loués.

L'exploitant principal, âgé de 32 ans et diplômé ingénieur agricole, incarne un profil de jeune agriculteur qualifié, représentatif des nouvelles générations d'exploitants formés aux enjeux techniques et environnementaux contemporains.

L'exploitation n°2, d'envergure nettement supérieure avec 175 hectares, présente un historique familial plus ancien : reprise de l'exploitation en 2000 par le père de l'exploitant actuel, puis reprise de la SCEA en 2019.

Cette exploitation, gérée par 1 personne (diplômé d'agri-management), repose sur un foncier majoritairement loué (95% en fermage, 5% en propriété), configuration typique des grandes exploitations céréalières franciliennes.

Le corps de ferme est situé à Oissery, commune limitrophe, ce qui induit des contraintes logistiques spécifiques liées à la circulation sur Saint-Pathus.

4.2 PERSPECTIVES DE TRANSMISSION ET D'EVOLUTION

Les deux exploitations présentent des trajectoires contrastées en matière de transmission.

L'exploitation n°1, récemment reprise, n'envisage pas de transmission à court terme mais évoque la nécessité de projets futurs pour assurer la survie de l'exploitation, signe d'une vigilance économique face aux incertitudes du secteur.

L'exploitation n°2 bénéficie quant à elle d'une perspective d'évolution générationnelle transfamiliale, gage de continuité et de pérennité de l'activité agricole sur le territoire.

Cette transmission programmée constitue un atout majeur pour le maintien du foncier agricole à long terme.

La question de la transmission constitue un enjeu majeur à l'échelle départementale. En Seine-et-Marne, 28 % des exploitations sont concernées par une problématique de succession (chef ou exploitant le plus âgé ayant plus de 60 ans), représentant 23 % de la SAU totale, soit environ 78 500 ha.

Devenir des exploitations Seine-et-Marne

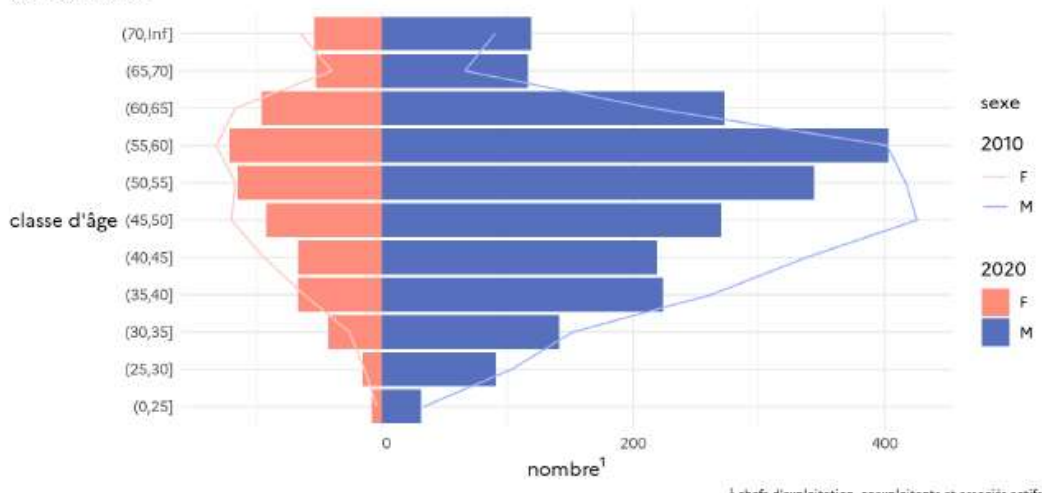


Devenir des exploitations en Seine-et-Marne, Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020

Parmi ces exploitations, 9 % envisagent une reprise par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers, et 10 % n'envisagent pas de départ immédiat. Seule une infime part (0 %) des terres est destinée à un usage non agricole, ce qui témoigne d'une volonté globale de maintien de l'activité.

Par ailleurs, l'âge moyen des chefs d'exploitation en Seine-et-Marne est passé de 51 à 52 ans entre 2010 et 2020, signe d'un vieillissement progressif du tissu agricole qui renforce les enjeux de renouvellement générationnel.

Âge des chefs d'exploitations Seine-et-Marne



Age des chefs d'exploitations en Seine-et-Marne, Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020

Dans ce contexte, le profil du jeune exploitant de l'exploitation n°1 à Saint-Pathus (32 ans, installé en 2025) représente un signal positif, bien que la pérennité de cette installation reste à consolider.

4.3 VIABILITE ECONOMIQUE ET DIFFICULTES RENCONTREES

Les deux exploitants témoignent d'une viabilité économique fragile et cyclique, ne permettant pas toujours d'en vivre de manière stable.

Les charges sont lourdes et diversifiées : intrants, produits phytosanitaires, gasoil, charges mécaniques, semences, fermage et taxe foncière constituent les postes de dépenses majeurs.

Les difficultés économiques identifiées sont multiples :

- Volatilité des prix agricoles et sensibilité aux marchés mondiaux, particulièrement pour les céréales et betteraves ;
- Charges trop élevées, notamment la taxe foncière, perçue comme injuste par les exploitants qui ne résident pas sur la commune ;
- Absence de charges de structure pour l'exploitation n°2, mais charges variables importantes liées à la mécanisation et aux intrants.

4.4 PROJETS, INVESTISSEMENTS ET ATTENTES VIS-A-VIS DE LA COLLECTIVITE

Les deux exploitants expriment des attentes contrastées en matière d'accompagnement.

L'exploitation n°1 ne formule aucun projet d'investissement à court terme.

L'exploitation n°2, plus structurée, développe une stratégie de diversification commerciale avec un projet de distributeur automatique et de vente directe, témoignant d'une volonté d'autonomie et de valorisation de la production.

Les attentes formulées envers la commune sont précises et pragmatiques :

- Mise en place d'un plan de circulation en concertation avec les agriculteurs pour faciliter le passage des engins agricoles ;
- Arrêt de l'urbanisation pour préserver les terres agricoles restantes ;
- Entretien régulier des fossés et des chemins ruraux, essentiels à l'accessibilité des parcelles ;
- Gestion des dépôts sauvages.



Dépôts sauvages observés le long de la D9E1 à Saint-Pathus, 5 mai 2026, VERDI



5

**PRATIQUES AGRONOMIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

La majorité des analyses de cette partie sont tirées des entretiens témoins menés auprès de deux exploitants locaux.

5.1 SYSTEMES DE CULTURES ET ASSOLEMENTS

Les deux exploitations enquêtées s'inscrivent dans un modèle de grandes cultures céréalières et industrielles, typique du Bassin parisien et cohérent avec les données du Registre Parcellaire Graphique analysées précédemment.

L'exploitation n°1 (28 ha) pratique une rotation classique blé-colza-maïs-orge, avec un travail du sol variable (labour ou travail superficiel/profond selon les besoins agronomiques). Cette diversification des cultures permet de limiter les risques économiques et agronomiques tout en maintenant la fertilité des sols.

L'exploitation n°2 (175 ha) présente un assolement plus diversifié et spécialisé :

- Blé tendre : 80 ha (culture dominante)
- Betteraves sucrières : 35 ha
- CIVE (Cultures Intermédiaires à Vocation Énergétique) pour méthanisation : 25 ha
- Orge et féveroles : 15 ha
- Pommes de terre : 20 ha (rotation sur 6 ans)

Cette diversification témoigne d'une stratégie d'optimisation économique et agronomique, intégrant des cultures à forte valeur ajoutée (betteraves, pommes de terre) et des cultures énergétiques valorisées en méthanisation.

Au moment de la réalisation du présent diagnostic (mai 2026), les données de suivi agronomique du Bassin parisien publiées par FranceAgriMer (Céré'Obs, semaine du 27 avril 2026) permettent de contextualiser l'état des cultures présentes sur le territoire de Saint-Pathus :

	Semaine se terminant le			
	Stade	27 avril 2026 %	20 avril 2026 %	27 avril 2025 %
Blé tendre	2 noeuds	100	89	91
	Épiaison	1	0	0
Orge d'hiver	2 noeuds	100	100	99
	Épiaison	69	8	30
Blé dur	Épi 1 cm	97	83	85
	2 noeuds	83	83	66
	Épiaison	0	0	0
Orge de printemps	Début tallage	100	99	98
	Épi 1 cm	78	63	63
	2 noeuds	41	39	17
	Épiaison	14	2	0
Maïs grain	Semis	99	93	97
	Levée	54	18	66

Synthèse des stades de développement à l'échelle du Bassin parisien sur les semaines se terminant le 27 avril et 20 avril 2026 et 27 avril 2025, FranceAgriMer, Céré'obs

- Le blé tendre, culture dominante sur la commune, est à 100 % au stade « 2 noeuds » et commence à entrer en épiaison (1 % des surfaces), ce qui correspond à un développement phénologique normal pour la saison.
- L'orge d'hiver, également présente sur les parcelles communales, est à 100 % au stade « 2 noeuds » et à 69 % en épiaison, soit une avance notable par rapport à la même période en 2025 (30 %).
- Le maïs grain, cultivé par l'exploitation n°2, est semé à 99 % et en cours de levée (54 % des surfaces), dans des conditions comparables à 2025.

Les conditions de culture dans le Bassin parisien sont jugées globalement favorables à cette période : 90 % des surfaces de blé tendre sont en conditions « bonnes » à « très bonnes », et 92 % pour l'orge d'hiver.

Ces données conjoncturelles, bien que produites à l'échelle du Bassin parisien, sont directement représentatives des conditions agronomiques rencontrées sur les exploitations de Saint-Pathus, situées au cœur de ce bassin de production.

5.2 PRATIQUES CULTURALES ET UTILISATION D'INTRANTS

Les deux exploitations relèvent du système conventionnel, avec une utilisation raisonnée des intrants chimiques et organiques.

L'exploitation n°1 pratique une agriculture raisonnée, avec utilisation d'engrais et produits phytosanitaires uniquement si nécessaire, témoignant d'une sensibilité aux enjeux environnementaux et économiques.

L'exploitation n°2 combine engrais minéraux et digestats de méthanisation, valorisant ainsi les co-produits de la filière énergétique locale. Cette pratique s'inscrit dans une logique d'économie circulaire et de réduction de la dépendance aux intrants chimiques.

L'exploitant a également investi dans des technologies d'agriculture de précision (base RTK pour le guidage GPS) et adhère à une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole), permettant de mutualiser les investissements en matériel et d'optimiser les pratiques.

5.3 IRRIGATION ET GESTION DE L'EAU

Les pratiques d'irrigation diffèrent significativement entre les deux exploitations.

L'exploitation n°1 ne pratique aucune irrigation, s'appuyant exclusivement sur la pluviométrie naturelle, configuration courante pour les céréales d'hiver en Île-de-France.

L'exploitation n°2 a développé un système d'irrigation enterrée pour les cultures les plus exigeantes en eau : pommes de terre et maïs. Cet investissement structurant permet de sécuriser les rendements face aux aléas climatiques, notamment les sécheresses estivales de plus en plus fréquentes. L'irrigation est également mentionnée pour les betteraves, culture sensible au stress hydrique.

Ces pratiques d'irrigation s'inscrivent dans une tendance départementale à la hausse. En Seine-et-Marne, 450 exploitations irriguantes ont été recensées en 2020, soit une progression de 7 % par rapport à 2010, et la SAU irriguée totale a augmenté de 18 % sur la même période, passant de 17 808 ha à 21 093 ha.

La part de la SAU irriguée représente désormais 6 % de la SAU totale départementale, contre 5 % en 2010. Cette progression traduit une adaptation croissante des exploitations aux aléas climatiques, notamment aux sécheresses estivales récurrentes.

Les cultures les plus irriguées en Seine-et-Marne en 2020 sont précisément celles présentes dans l'assolement de l'exploitation n°2 de Saint-Pathus :

Cultures principales irriguées en 2020

TOP 5 maximum des cultures hors secret

rang	culture	SAU irriguée 2020 (ha)	Evolution 2020/2010	part dans la SAU irriguée totale	part cumulée dans la SAU irriguée totale
1	betterave à sucre	5 033	+29 %	24 %	24 %
2	blé et épeautre	3 904	-18 %	19 %	42 %
3	orge	3 893	+35 %	18 %	61 %
4	maïs grain	2 485	+53 %	12 %	73 %
5	pommes de terre	1 855	+19 %	9 %	81 %

Cultures principales irriguées en 2020, Fiche irrigation Seine-et-Marne, Agreste, recensements agricoles 2010 et 2020

La betterave à sucre arrive en tête avec 5 033 ha irrigués (+29 % depuis 2010), suivie du blé et épeautre (3 904 ha, -18 %), de l'orge (3 893 ha, +35 %), du maïs grain (2 485 ha, +53 %) et des pommes de terre (1 855 ha, +19 %). Ces cinq cultures représentent à elles seules 81 % de la SAU irriguée totale du département, ce qui confirme la cohérence du système d'irrigation développé par l'exploitation n°2 avec les pratiques dominantes du territoire.

Origine de l'eau des exploitations irrigantes en 2020

	Nombre d'exploitations		SAU irrigable	
	Nombre	Part (%)	Surface (ha)	Part (%)
Toutes exploitations irrigantes	450	100 %	38 896	100 %
Réseaux individuels	318	71 %	29 562	76 %
dont eaux de surfaces : cours d'eau, canaux, lacs	26	6 %	1 756	5 %
dont réservoirs d'eau, retenues collinaires	10	2 %	±	±
dont eaux souterraines : forages, puits	249	55 %	25 145	65 %
dont autres origines	4	1 %	±	±
dont origines individuelles multiples	29	6 %	1 966	5 %
Réseaux collectifs	101	22 %	5 616	14 %
Origines multiples individuels et collectifs	31	7 %	3 717	10 %

Origine de l'eau des exploitations irrigantes en 2020, Fiche irrigation Seine-et-Marne, Agreste, recensements agricoles 2010 et 2020

Concernant l'origine de l'eau, 71 % des exploitations irrigantes de Seine-et-Marne s'approvisionnent via des réseaux individuels, dont 55 % à partir d'eaux souterraines (forages et puits). Cette prédominance des eaux souterraines est cohérente avec la présence de l'aquifère de l'Éocène du Valois à Saint-Pathus, ressource facilement mobilisable identifiée dans le diagnostic territorial. Quant aux modes d'irrigation, l'aspersion est largement dominante en Seine-et-Marne, représentant 97 % de la

SAU irrigable des exploitations de grandes cultures. Le système d'irrigation enterrée développé par l'exploitation n°2 constitue ainsi une pratique plus avancée techniquement, permettant une meilleure maîtrise des apports hydriques et une réduction des pertes par évaporation.

5.4 FILIERES DE COMMERCIALISATION ET DIVERSIFICATION

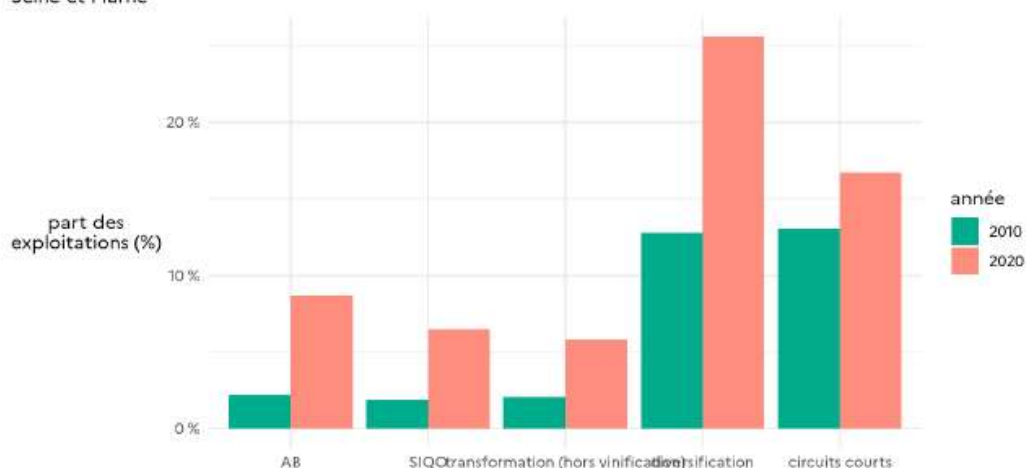
Les deux exploitations privilégient la vente coopérative, circuit dominant pour les grandes cultures céréalières, garantissant des débouchés stables et une mutualisation des risques commerciaux.

L'exploitation n°2 se distingue par une stratégie de diversification commerciale : en complément de la vente coopérative, elle commercialise une partie de sa production sur les marchés locaux et développe un projet de distributeur automatique et de vente directe. Cette approche témoigne d'une volonté de capter une plus-value en circuit court et de renforcer le lien avec les consommateurs locaux.

Aucune des deux exploitations ne pratique de transformation à la ferme ni d'agrotourisme, activités peu développées sur ce territoire à dominante céréalière.

À l'échelle de la Seine-et-Marne, les démarches de valorisation agricole ont connu une progression remarquable entre 2010 et 2020.

Engagement dans une démarche de valorisation
Seine-et-Marne



Part des exploitations engagées dans une démarche de valorisation en Seine-et-Marne, Agreste, recensement agricoles 2010 et 2020

L'agriculture biologique a enregistré la plus forte croissance, avec +253 % d'exploitations engagées (de 58 à 205 exploitations), représentant désormais 9 % du tissu agricole départemental. Les activités de diversification ont progressé de 80 % (606 exploitations en 2020, soit 26 % du total), portées notamment par le travail à façon (+130 %, 411 exploitations) et, de manière spectaculaire, par la production

d'énergie renouvelable pour la vente (+595 %, passant de 19 à 132 exploitations). Les circuits courts concernent quant à eux 17 % des exploitations seine-et-marnaises en 2020 (396 exploitations), dont 15 % pratiquent la vente directe.

Saint-Pathus se situe en retrait par rapport à ces tendances départementales. Aucune surface certifiée en agriculture biologique ni en conversion n'est recensée sur la commune en 2024 (0 ha) alors que la dynamique bio progresse fortement à l'échelle du département.

En revanche, l'exploitation n°2 s'inscrit dans la tendance à la valorisation énergétique, avec ses 25 ha de CIVE destinées à la méthanisation et l'utilisation de digestats comme fertilisant, pratique en forte progression en Seine-et-Marne. Le projet de distributeur automatique et de vente directe porté par cette même exploitation s'inscrit également dans la dynamique des circuits courts observée à l'échelle départementale.

5.5 PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PROXIMITE DE ZONES SENSIBLES

L'exploitation n°1 signale la présence de bosquets sur son parcellaire, éléments paysagers et écologiques favorables à la biodiversité.

Les haies et alignements d'arbres observés en bordure des exploitations agricoles constituent des éléments structurants du paysage rural et des corridors écologiques contribuant à la Trame Verte et Bleue (TVB) ; ils participent à la régulation du ruissellement, à la limitation de l'érosion des sols et au maintien de la biodiversité ordinaire, et méritent à ce titre d'être préservés dans le cadre du projet de PLU.



Haies et alignements d'arbres observés le long des exploitations agricoles à Saint-Pathus, 5 mai 2026, VERDI (Chemin du tillet à gauche et D9E1 à droite)



Haies et alignements d'arbres observés le long des exploitations agricoles à Saint-Pathus, 5 mai 2026, VERDI (rue des Marronniers à gauche et allée des arts à droite)

Les vues de terrain mettent en évidence la présence de haies et d'alignements arborés en lisière de parcelles cultivées, jouant un rôle de transition entre les espaces agricoles et les voies ou emprises voisines, tout en confirmant l'existence d'une trame végétale diffuse participant à la structuration paysagère et écologique du territoire communal.

Ces constats viennent utilement compléter la cartographie de l'ensemble des haies identifiées à l'échelle communale à partir de la BD TOPO de l'IGN :



Haies identifiées sur la commune selon la BD TOPO IGN, 2026, VERDI

L'exploitation n°2 est située à proximité immédiate de la zone humide de la Théroutanne, cours d'eau identifié dans le diagnostic territorial (Etat Initial de l'Environnement – Milieu naturel). Cette proximité impose une vigilance particulière en matière de gestion des intrants, de ruissellement et de préservation des milieux aquatiques.

Il n'existe toutefois aucune contrainte environnementale réglementaire de type MAEC (Mesures Agro-Environnementales et Climatiques) ou Natura 2000 sur la commune.

Aucun des deux exploitants ne signale de problèmes majeurs de qualité des sols, d'érosion ou de pollution, ni de présence d'espèces invasives. Cette situation favorable témoigne de la bonne qualité agronomique des terres de Saint-Pathus, confirmée par l'analyse géologique et pédologique (Etat Initial de l'Environnement – Milieu physique).



6

**MOBILITE,
LOGISTIQUE**

ACCESSIBILITE

ET

La majorité des analyses de cette partie sont tirées des entretiens témoins menés auprès de deux exploitants locaux.

6.1 ORGANISATION PARCELLAIRE ET ACCESSIBILITE

L'organisation spatiale des deux exploitations révèle des configurations contrastées, avec des enjeux d'accessibilité différenciés.

L'exploitation n°1 bénéficie d'un parcellaire accessible via le chemin de plaine et ne souligne pas de contrainte particulière.

L'exploitation n°2, dont le corps de ferme est situé à Oissey (commune limitrophe), présente une configuration plus complexe. Si le parcellaire est qualifié de "bon" (regroupé et cohérent), l'exploitant doit traverser quotidiennement le centre-bourg de Saint-Pathus pour accéder à ses parcelles, générant des contraintes logistiques majeures.

6.2 CONTRAINTES DE CIRCULATION EN CENTRE-BOURG

La circulation des engins agricoles en centre-bourg constitue un enjeu majeur identifié par l'exploitation n°2. Les contraintes sont multiples et précisément documentées :

- Largeur insuffisante des voiries : certaines rues du centre-bourg ne font que 4 mètres de large, alors qu'il faut 5 mètres libres pour permettre le passage des engins agricoles modernes (moissonneuses-batteuses, pulvérisateurs, tracteurs avec remorques).
- Obstacles urbains : la présence de poteaux (éclairage public, signalisation) et de bateaux (abaisséments de trottoirs) mal positionnés gêne considérablement la circulation agricole.
- Stationnement anarchique : l'exploitant souligne la nécessité que "les gens puissent se garer" correctement pour libérer la voirie et faciliter le passage des engins.

Ces difficultés de circulation sont d'autant plus problématiques qu'elles s'inscrivent dans un contexte de pression urbaine croissante, avec une densification du bâti et une augmentation du trafic automobile en centre-bourg.

6.3 AMENAGEMENTS FONCIERS ET DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES

Les deux exploitations ont procédé à des aménagements fonciers récents pour optimiser leur organisation :

L'exploitation n°1 a réalisé des échanges parcellaires, pratique courante pour améliorer la cohérence du parcellaire et réduire les distances d'exploitation.

L'exploitation n°2 a investi dans le développement de l'irrigation enterrée, infrastructure lourde et pérenne qui témoigne d'une stratégie d'adaptation aux enjeux climatiques et d'intensification maîtrisée.

6.4 RESEAU DE CHEMINS RURAUX ET ENTRETIEN

Le réseau de chemins ruraux constitue l'épine dorsale de l'accessibilité agricole à Saint-Pathus. Les deux exploitants insistent sur l'importance de ces infrastructures. L'exploitation n°2 formule une demande explicite « d'entretien des fossés et des chemins ».



Fossés et chemins menant aux exploitations agricoles à Saint-Pathus, 5 mai 2026, VERDI (chemin du tillet à gauche et chemin perpendiculaire à la D9E1 à droite)



Fossés et chemins menant aux exploitations agricoles à Saint-Pathus, 5 mai 2026, VERDI (rue des Marronniers à gauche et chemin de Noéfort à droite)

Les photographies mettent en évidence l'importance du réseau de chemins ruraux et de fossés associés dans le fonctionnement agricole de la commune. Ces voies non revêtues assurent la desserte directe des parcelles cultivées et permettent la circulation des engins nécessaires aux activités d'exploitation. Leur maintien constitue un enjeu fonctionnel majeur, afin de garantir l'accessibilité aux îlots agricoles et d'éviter toute situation d'enclavement.

Les fossés et accotements enherbés qui accompagnent ces chemins participent également à la gestion des eaux de ruissellement. Ils assurent une fonction de collecte, de ralentissement et, ponctuellement, d'infiltration des eaux pluviales issues des chemins et des parcelles voisines. Leur entretien conditionne la bonne évacuation des eaux.

6.5 LOGISTIQUE DE COMMERCIALISATION

En matière de logistique commerciale, les deux exploitations s'appuient principalement sur le réseau coopératif, qui assure la collecte et la commercialisation des productions céréalières et industrielles.

L'exploitation n°2, engagée dans une démarche de diversification, développe des circuits courts (marchés locaux, projet de distributeur automatique), nécessitant une logistique spécifique de conditionnement, stockage et distribution. Cette évolution témoigne d'une adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs et d'une recherche de valeur ajoutée.



7

LES ENJEUX AGRICOLES POUR LE TERRITOIRE

Forces de l'agriculture locale

L'enquête auprès des exploitations témoins permet d'identifier plusieurs atouts majeurs pour l'agriculture saint-pathusienne :

- **Qualité agronomique des terres** : les deux exploitants soulignent unanimement la "bonne qualité des terres" et la présence d'un "bon parcellaire". Cette appréciation confirme les analyses géologiques et pédologiques du diagnostic qui identifient des limons de plateau propices aux grandes cultures céréalières. Cette qualité agronomique constitue un capital territorial majeur, garantissant des rendements élevés et une compétitivité des exploitations.
- **Cohérence et regroupement parcellaire** : l'organisation spatiale des exploitations, avec des parcelles regroupées et accessibles, limite les contraintes logistiques et optimise l'efficacité du travail agricole. Cette configuration, fruit d'aménagements fonciers progressifs (remembrements, échanges), constitue un atout pour la pérennité de l'activité.
- **Diversification des systèmes de production** : la présence de cultures diversifiées (céréales, betteraves, pommes de terre, CIVE) et l'émergence de projets de circuits courts témoignent d'une capacité d'adaptation des exploitants aux évolutions du marché et aux attentes sociétales.
- **Bonne entente entre agriculteurs** : Les exploitants soulignent une "bonne entente avec les autres agriculteurs", facteur favorable à la coopération, aux échanges de pratiques et à la défense collective des intérêts agricoles locaux.

Faiblesses et vulnérabilités

Malgré ces atouts, l'agriculture saint-pathusienne fait face à des fragilités structurelles qui menacent sa pérennité :

- **Pression urbaine croissante et consommation d'espaces agricoles** : un des deux exploitants dénonce une "urbanisation de plus en plus pressante et présente". Cette pression foncière, caractéristique des communes périurbaines de grande couronne francilienne, constitue la menace principale pour le maintien de l'activité agricole. Le diagnostic doit donc intégrer cet enjeu comme prioritaire dans les orientations du futur PLU.
- **Contraintes de circulation et inadaptation des infrastructures** : les difficultés de circulation en centre-bourg, constituent une faiblesse majeure pour les exploitations. L'inadaptation des voiries (largeur insuffisante, obstacles urbains) génère des pertes de temps, des risques d'accidents et une possible dégradation des relations entre agriculteurs et riverains.
- **Dégradation de l'environnement agricole** : la présence de "beaucoup de déchets sauvages" sur les parcelles agricoles est signalée par un exploitant comme une nuisance récurrente. Ce phénomène, typique des espaces périurbains, traduit un manque de respect des espaces agricoles et génère des coûts supplémentaires pour les exploitants (nettoyage, risques sanitaires).

- **Fragilité économique structurelle** : les deux exploitants témoignent d'une viabilité économique cyclique et de charges trop élevées (intrants, gasoil, taxe foncière), couplées à une forte sensibilité aux marchés mondiaux. Cette fragilité économique, commune à l'ensemble du secteur céréalier, rend les exploitations vulnérables aux crises conjoncturelles.

Opportunités et leviers d'action

Plusieurs opportunités peuvent être mobilisées pour renforcer l'agriculture locale :

- **Diversification commerciale et circuits courts** : le projet de distributeur automatique et de vente directe porté par l'exploitation n°2 témoigne d'un potentiel de diversification des débouchés et de valorisation locale des productions. La commune peut accompagner ces initiatives en facilitant l'accès au foncier commercial ou en soutenant la communication locale.
- **Valorisation énergétique et économie circulaire** : l'intégration de CIVE pour méthanisation et l'utilisation de digestats témoignent d'une inscription dans les filières énergétiques locales. Cette dynamique peut être renforcée par des partenariats avec les unités de méthanisation régionales.
- **Agriculture de précision et innovation technique** : l'investissement dans les technologies de précision (RTK) et l'adhésion à une CUMA démontrent une capacité d'innovation et d'adaptation aux enjeux contemporains (réduction des intrants, optimisation des pratiques)

Risques et points de vigilance

- **Etalement urbain** : Sans mesures de protection strictes dans le PLU, la pression urbaine pourrait conduire à une artificialisation croissante et de terres agricoles de qualité, compromettant définitivement la vocation productive du territoire.
- **Conflits d'usage agriculture-résidents** : les conflits d'usage notamment liés à la circulation risquent de s'intensifier avec la densification urbaine.
- **Absence de renouvellement générationnel** : si l'exploitation n°2 bénéficie d'une perspective de transmission transfamiliale, l'exploitation n°1 n'en fait pas mention. L'absence de projets d'installation nouveaux sur l'exploitation n°1 peut également constituer un risque de déprise agricole à moyen terme.
- **Absence de démarche agro-environnementale** : Saint-Pathus ne recense aucune surface certifiée bio ni en conversion en 2024, alors que des exploitations seine-et-marnaises sont désormais engagées dans cette démarche. Ce décalage constitue un point de vigilance que le PLU pourra contribuer à réduire en encourageant les transitions, sans contraindre les exploitants.
- **Pression croissante sur la ressource en eau** : la SAU irriguée a progressé en Seine-et-Marne entre 2010 et 2020, dans un contexte de sécheresses estivales récurrentes. La mobilisation de l'aquifère de l'Éocène du Valois pour l'irrigation des cultures (betteraves, pommes de terre, maïs) devra faire

l'objet d'une attention particulière dans le PLU, en lien avec les objectifs de préservation des masses d'eau souterraine.

Axes de vigilance et priorités pour le PLU :

Au regard des éléments recueillis, le futur PLU pourra intégrer les priorités suivantes :

- **Protection des terres agricoles** : classement en zone agricole (A) de l'ensemble des parcelles exploitées, avec limitation de toute urbanisation future ;
- **Amélioration de l'accessibilité et de la circulation agricole** : élaboration d'un plan de circulation identifiant les itinéraires agricoles utilisés ;
- **Gestion des interfaces agriculture-urbanisation** : identification de zones tampons (haies, bandes enherbées) entre espaces agricoles et zones habitées ;
- **Accompagnement de la diversification et de l'innovation** : encouragement des projets de circuits courts (foncier, communication, marchés locaux), facilitation de l'accès au foncier pour les projets de diversification (transformation, vente directe) ;
- **Préservation des ressources naturelles** : protection renforcée de la zone humide de la Théroutte et de ses abords, encouragement des pratiques agro-environnementales (haies, bandes enherbées, couverts végétaux) et encadrement des prélèvements souterrains à des fins agricoles, en lien avec les objectifs de préservation de l'aquifère de l'Éocène du Valois.

L'enquête auprès des deux exploitations témoins révèle une agriculture saint-pathusienne de qualité mais fragile, confrontée à une pression urbaine croissante et à des contraintes économiques structurelles. Les exploitants, bien que peu nombreux, démontrent une capacité d'adaptation et d'innovation (diversification, agriculture de précision, circuits courts) qui mérite d'être soutenue et valorisée.

Le futur PLU devra impérativement concilier développement urbain maîtrisé et préservation du foncier agricole, en intégrant les demandes concrètes des exploitants (plan de circulation).



8

PLAN DE CIRCULATION DES ENGINS AGRICOLES

Un engin agricole est un véhicule non destiné à la circulation routière, mais qui peut exceptionnellement circuler sur les voies publiques. Pour la commune, on peut par exemple trouver des tracteurs, ou encore des moissonneuses batteuses.

L'activité agricole mobilise un parc de matériel varié, regroupé en cinq grandes familles fonctionnelles, dont la présence sur la voirie est directement liée au calendrier cultural :

- **Les outils de travail du sol** (charrues, herses, déchaumeurs, décompacteurs et rouleaux) interviennent en amont des semis, principalement de février à avril et d'août à novembre.
- **Les semoirs** (en ligne pour les céréales et le colza, monograins pour le maïs, ou en semis direct) leur succèdent lors de ces mêmes fenêtres temporelles.
- **Les distributeurs d'engrais et pulvérisateurs**, présents de mars à juin puis de septembre à novembre (le pulvérisateur étant mobilisé toute l'année), assurent le suivi des cultures.
- **Le matériel de récolte** constitue la famille la plus imposante : la moissonneuse-batteuse (jusqu'à 4,50 m de largeur, 25 m de longueur avec traction et 18 tonnes) intervient de juin à août pour les céréales et le colza, tandis que l'ensileuse (12 tonnes) est mobilisée à l'automne pour le maïs ensilage.
- Enfin, **le matériel de fenaison** (faucheuse, faneuse, andaineur et presse) est utilisé de mai à septembre pour la gestion des prairies.

Les circulations agricoles constituent une composante structurante de l'activité des exploitations. Elles répondent à trois types de besoins fonctionnels : l'accès aux îlots de culture, la livraison des productions vers les coopératives ou organismes collecteurs, et les déplacements vers les prestataires de services agricoles (machinistes, entreprises de travaux agricoles).

Ces circulations présentent une forte saisonnalité, organisée autour de deux grandes séquences annuelles correspondant aux semis de printemps (février–avril) et aux semis d'hiver (août–novembre), auxquelles s'ajoutent les périodes de récolte et de suivi des cultures.

Il convient de noter que la complexification des trajets agricoles est accentuée par le développement des Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) et de l'entraide agricole, qui génèrent des déplacements d'engins sur des distances plus importantes et sur des axes parfois exclusivement urbains. Le matériel utilisé sur l'ensemble des axes ne se limite que très rarement aux engins à petit gabarit. Si la typologie du matériel agricole n'a que peu évolué, une tendance nette à l'augmentation du gabarit des engins ainsi que de leur vitesse de déplacement est constatée. Cette évolution est directement liée à la recherche de productivité et à la mécanisation croissante des exploitations. Elle implique des contraintes accrues en matière de gabarit de voirie, de visibilité aux intersections et de résistance des chaussées

Le plan de circulation des engins agricoles vise à sécuriser les déplacements des véhicules et matériels agricoles sur la voirie communale et intercommunale, tout en garantissant la continuité des activités agricoles. Ce plan permet d'identifier les itinéraires compatibles avec les dimensions et la vitesse limitée à 25 km/h des convois agricoles. Il est particulièrement pertinent dans les communes rurales où l'activité agricole est structurante, afin de concilier sécurité routière, continuité des exploitations et cohabitation avec les usagers non agricoles.

Plan de circulation des engins agricoles



VERDI

- Routes et chemins empruntés par les engins agricoles
- Bâti (avril 2026)
- Parcelles (avril 2026)
- Limite de commune

0 500 1 000 m



VERDI