

APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT (AMI) LOCATION DU SITE DE « LA FERME DU COULEVRAIN »

Commune de SAVIGNY-LE-TEMPLE (77)

Date limite de manifestation des projets : 16/01/2026

PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'AMI.....	1
CADRE LEGAL.....	2
PRESENTATION DU SITE DE « LA FERME DU COULEVRAIN »	2
Situation géographique.....	2
Site de « la ferme du Coulevrain »	3
Caractère patrimonial	3
Urbanisme	3
DESCRIPTION DU BATI ET DES PARCELLES AGRICOLES ATTENANTES.....	5
Description des bâtiments	5
Forage.....	7
MODES DE MISE A DISPOSITION	7
DESIGNATION CADASTRALE DU FONDS.....	8
DOSSIER CANDIDAT	9
DESCRIPTION COMPLEMENTAIRE (photos, plans...)	10

PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'AMI

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) est mené par la SAFER dans le cadre de l'animation foncière en cours depuis 2023 sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud. Cette animation s'inscrit également dans le programme Sésame, soutenu par la Banque des territoires, qui vise à engager la transition agricole et alimentaire de Cœur d'Essonne Agglomération et des territoires voisins.

La commune de **SAVIGNY-LE-TEMPLE (77)**, membre de l'agglomération Grand Paris Sud, souhaite identifier un ou plusieurs **porteur(s) de projet pour mettre en valeur le site patrimonial de la ferme du Coulevrain** dans le cadre d'activités en lien avec

- **l'agriculture, l'alimentation, la restauration, le développement local et rural, l'accueil et/ou le lien social**

CADRE LEGAL

L'ensemble des parcelles agricoles identifiées dans cet AMI sont maîtrisées par la SAFER, dont le comité technique départemental et le conseil d'administration détermineront l'attribution des biens aux candidats au terme des publicités légales.

Les publicités légales sont des appels de candidature de la Safer encadrés par le Code Rural et de la Pêche Maritime, qui seront ouvertes à tous et paraîtront à la suite courant 2026.

Le site du Coulevrain présentant une certaine technicité, l'AMI veut, en amont des publicités légales, favoriser l'identification de projets d'intérêt qui intègrent le corps de ferme.

Les projets agricoles qui ne porteraient pas sur le corps de ferme mais seulement sur les parcelles agricoles ne sont pas l'objet de cet AMI : ils ne seront pas traités dans le cadre de cette démarche mais à l'occasion des publicités légales SAFER.

Le volume de la ferme pourrait permettre l'implantation de plusieurs projets dans une logique de tiers-lieu. Le ou les projet(s) candidat(s) du présent AMI peuvent porter sur tout ou partie du site.

PRESENTATION DU SITE DE « LA FERME DU COULEVRAIN »

Situation géographique

Savigny-le-Temple, membre de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, est une commune du département de Seine-et-Marne (77) située à 37 km au Sud-Est de Paris. La ferme du Coulevrain est localisée au sud du quartier du Bourg, quartier résidentiel qui s'est développé autour du centre-ville historique.



Plan 1 : Localisation du site du Coulevrain

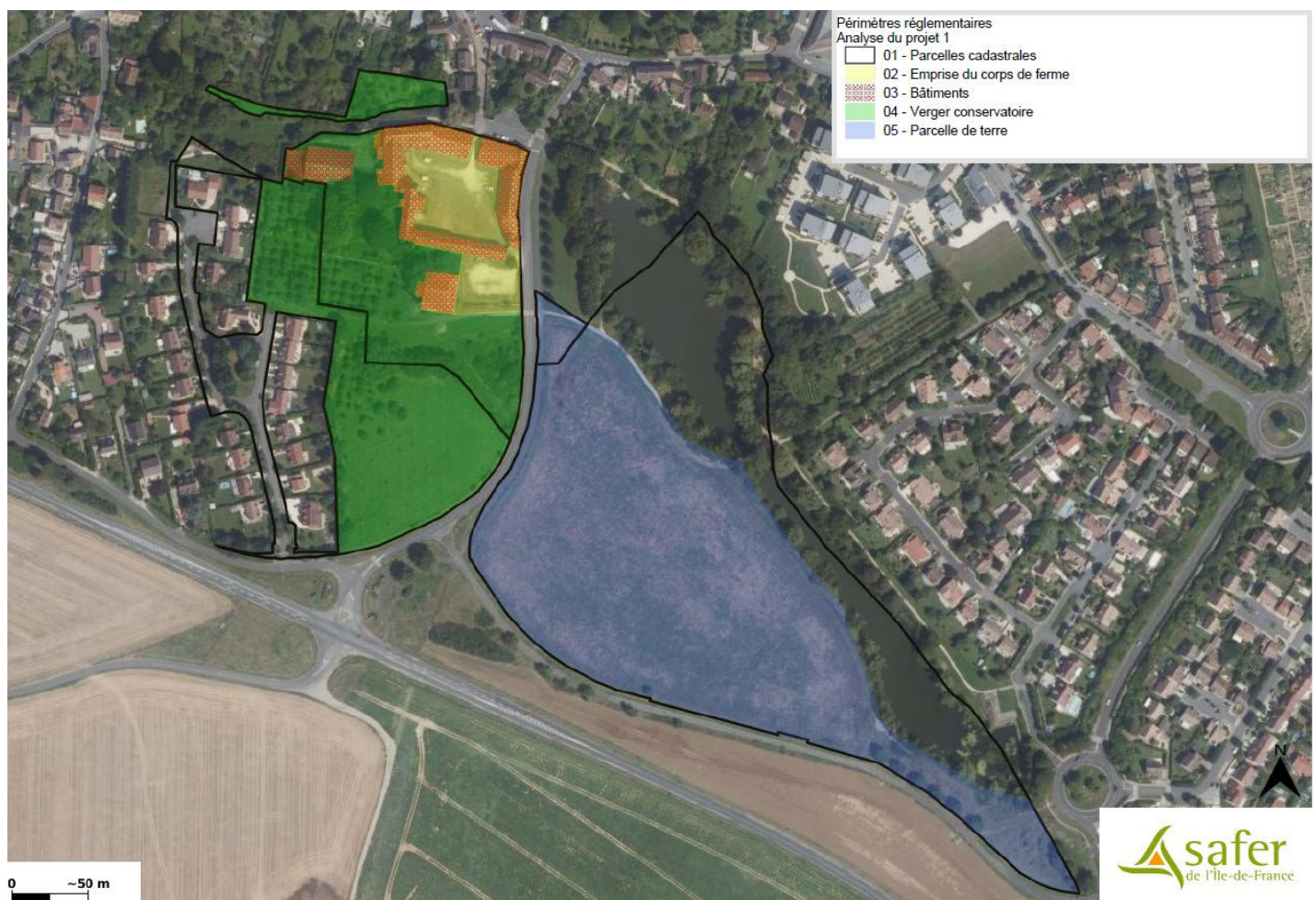
Site de « la ferme du Coulevrain »

La ferme du Coulevrain, situé au sud du quartier du Bourg, est composé :

- D'un **ancien corps de ferme** d'environ 3000m² en partie réhabilité composé de 9 bâtiments nécessitant d'importants travaux de rénovation, et de **2 bâtiments extérieurs** (hangars, ancienne distillerie)
- Un **verger conservatoire** de pommiers et poiriers d'une surface d'environ 2ha, localisé sur trois parcelles
- D'une **parcelle de terre** d'environ 4ha

Caractère patrimonial

La **ferme du Coulevrain, ancienne ferme templière**, se situe au sud du quartier du Bourg. L'exploitation agricole de la ferme a cessé en 1970, et la commune en est devenue propriétaire en 1986. Il s'agit **d'un des trois sites patrimoniaux majeurs de la ville** avec l'Eglise St-Germain d'Auxerre et le Domaine de la Grange – la Prévôté. La commune est attachée à la **préservation du caractère patrimonial** de la ferme.



Plan 2 : Plan du bâti et des parcelles agricoles

Urbanisme

Le site du Coulevrain s'étend sur deux zones distinctes au PLU ; la zone Uaa et N.

- **Zone Uaa**

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable, au titre de la législation sur les installations classées,
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

Sont autorisés en zone Uaa :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que :
 - o la surface de plancher affectée à cet usage soit limitée à 150 m² par unité foncière,
 - o les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

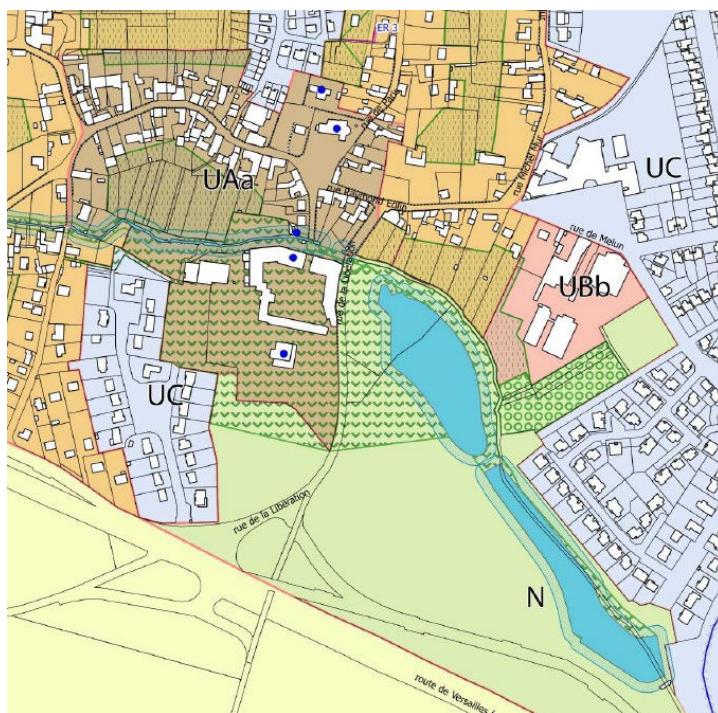
• Zone N

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol sauf celles décrites ci-dessous.

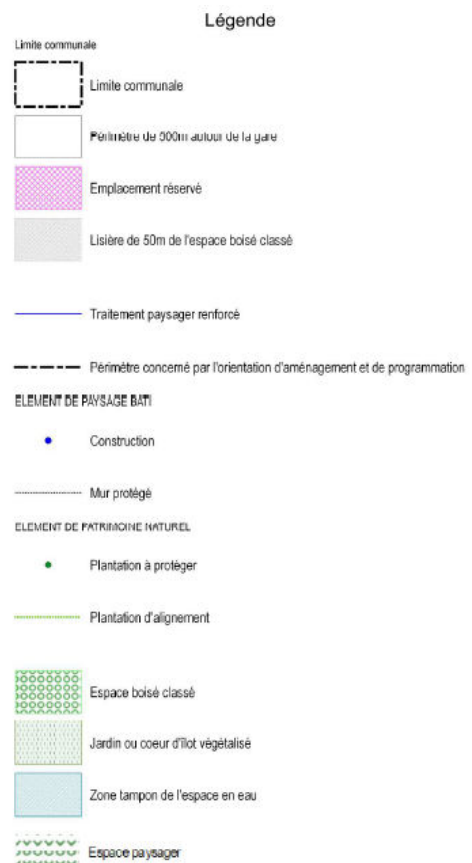
Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations nécessaires à des équipements collectifs, les équipements liés au TZEN 2, les serres et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, et les constructions nécessaires au fonctionnement des centres équestres dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées,
- Les abris de jardin sous conditions :
 - o d'être lié à des jardins familiaux,
 - o que la surface de plancher n'excède pas 10 m²,
 - o qu'ils soient démontables et que leur plancher n'altère pas le sol sur lesquels ils sont posés de manière irréversible.

Servitudes publiques : AC1 - Monument historique Périmètre de protection Classés et inscrits M.H.



Règlement graphique PLU



Description des batiments

Le **corps de ferme** est composé de plusieurs bâtiments décrits ci-dessous. Un diagnostic structure a été réalisé en **2022** sur **l'ensemble des bâtiments** de la ferme par le bureau d'étude CCI CONSULT. Le diagnostic complet se trouve en annexe.

- Une **ancienne bergerie** de 524 m² environ dont l'état intérieur est moyen mais dont la toiture a été réhabilitée. Ce bâtiment est actuellement utilisé en l'état pour certaines manifestations.

Extrait du diagnostic structure : « Traiter les eaux pluviales du bâtiment afin qu'elles ne se déversent pas au pied du bâtiment. Les EP peuvent être dirigée sur le réseau commun ou bien sur un drain situé à distance de toute construction. Rejoindre les pieds de mur afin d'assurer leur stabilité »

- Une **salle d'exposition** de 417m² en très bon état. Le bâtiment est chauffé et doté d'un éclairage au plafond pour de grandes réunions et expositions. La toiture est en tuile plate réhabilitée. C'est un bâtiment ERP.

Extrait du diagnostic structure : « La structure du bâtiment est saine. RAS »

- Des **locaux annexes** de 100 m² environ en R +1 en très bon état, comprenant un bureau, une salle de rangement, un escalier qui mène à la chaufferie et à deux salles de rangement. Également en accès direct à la cour, des toilettes publiques et des locaux techniques

Extrait du diagnostic structure : « La structure du bâtiment est saine. RAS »

- Un **logement gardien** de 100 m² environ en R+1, ainsi qu'un sous-sol ; état moyen

Extrait du diagnostic structure : « Aérer le sous-sol en libérant le soupirail condamné afin de stopper l'oxydation du linteau fer. »

- **D'anciennes écuries** de 548 m² en R+1 en mauvaise état dont un tiers du mur de la partie sud-est s'est effondré suite à des fouilles menées par l'Inrap. La toiture a été réhabilitée antérieurement à l'effondrement et n'a pas été touchée. Les écuries possèdent deux parties, séparées en leur centre par un passage vers une cour de stationnement, la distillerie et le verger principal.

Extrait du diagnostic structure :

Pour la partie Est : « Attention : Façade Nord dans un état de délabrement avancé. Présence d'un ventre important sur les murs Nord et Sud. Le sauvetage du bâtiment est envisageable mais couteux. Démolition recommandée. »

Pour la partie Ouest : « Traiter les eaux pluviales du bâtiment afin qu'elles ne se déversent pas au pied du bâtiment. Les EP peuvent être dirigée sur le réseau commun ou bien sur un drain situé à distance de toute construction. Rejoindre les pieds de mur afin d'assurer leur stabilité »

- Une **ancienne cidrerie** de 132 m² environ avec R+1, la pièce établit la jonction entre les écuries et la maison de maître. Elle est située dans le coin sud-ouest du corps de ferme. L'enveloppe est aussi en bon état mais l'intérieur n'a pas été utilisé depuis longtemps.

Extrait du diagnostic structure : « La structure du bâtiment est saine. RAS »

- Une **maison de maître** de 280m² environ avec R+2 et sous-sol avec une façade type briarde mais dont l'intérieur est en très mauvais état. La commune tient à garder le caractère patrimonial de la façade, même si l'ensemble de l'intérieur notamment les menuiseries est à refaire.

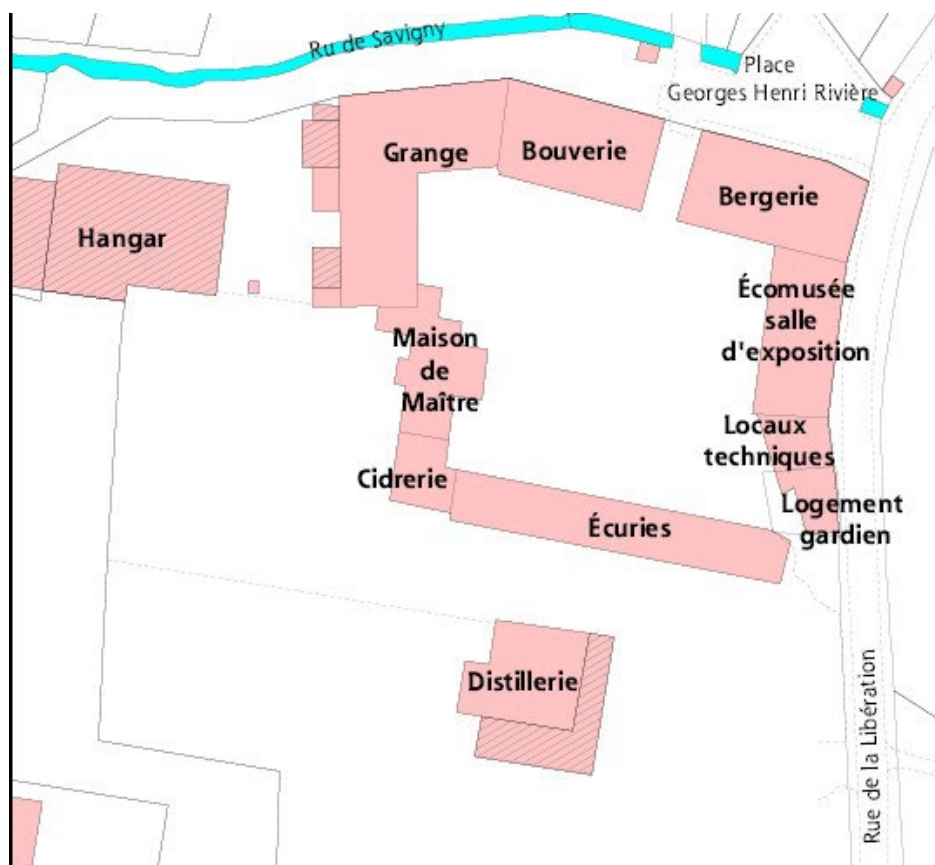
*Extrait du diagnostic structure : **Attention :** Reformer provisoirement les sondages existants avec des planches clouées au sol afin d'éviter tout accident. Traiter les eaux pluviales de la maison afin qu'elles ne se déversent pas au pied du bâtiment. Les EP peuvent être dirigée sur le réseau commun ou bien sur un drain situé à distance de toute construction.*

La capacité portante du plancher est estimée à 150kg/m² sur un plancher représentatif de la maison de maître.

- Une **grange** ouest de 300 m² environ séparée en deux par un portique, d'un état moyen, mais aménageable. En dessous, un portique donne accès au hangar.
- Une **grange** nord de 415m² environ ; état moyen
Extrait du diagnostic structure : « Traiter les eaux pluviales du bâtiment afin qu'elles ne se déversent pas au pied du bâtiment. Les EP peuvent être dirigée sur le réseau commun ou bien sur un drain situé à distance de toute construction. Rejoindre les pieds de mur afin d'assurer leur stabilité »
-
- Un **appentis** et une **ancienne basse-cour** (35m² environ) en mauvais état.
- Une **ancienne bouverie** de 440m² environ avec un sol pavé
Extrait du diagnostic structure : « Traiter les eaux pluviales du bâtiment afin qu'elles ne se déversent pas au pied du bâtiment. Les EP peuvent être dirigée sur le réseau commun ou bien sur un drain situé à distance de toute construction. Rejoindre les pieds de mur afin d'assurer leur stabilité »

D'autres bâtiments extérieurs sont localisés sur la parcelle :

- A l'est du corps de ferme se trouve un **hangar** de 930 m² environ en état moyen
Extrait du diagnostic structure : « Vérifier l'étanchéité de la toiture afin de protéger la structure bois exposée. Traiter les eaux pluviales du bâtiment afin qu'elles ne se déversent pas au pied du bâtiment. Les EP peuvent être dirigée sur le réseau commun ou bien sur un drain situé à distance de toute construction. Rejoindre les pieds de mur afin d'assurer leur stabilité (...) »
Attention : Poteau pourri à remplacer à l'identique (traiter le problème d'infiltration d'eau en toiture) Etalement provisoire recommandé. »
- Au sud, une ancienne **distillerie** de 300m² environ au caractère patrimonial remarquable
Extrait du diagnostic structure : « Reprendre la panne fendue en appuis (par remplacement ou renforcement) »



Plan 2 : Plan ortho - corps de ferme et bâtis extérieurs

Forage

Il n'y a pas encore de forage pour l'irrigation des parcelles agricoles mais un dossier loi sur l'eau a été déposé en 2023 par la commune. D'autres solutions, temporaires ou complémentaires, pourront être envisagées comme le raccordement au réseau d'eau potable. Ces solutions seront à discuter avec la commune en fonction des besoins en eau des projets.

Les principales conclusions du dossier sont les suivantes (extraites du rapport) :

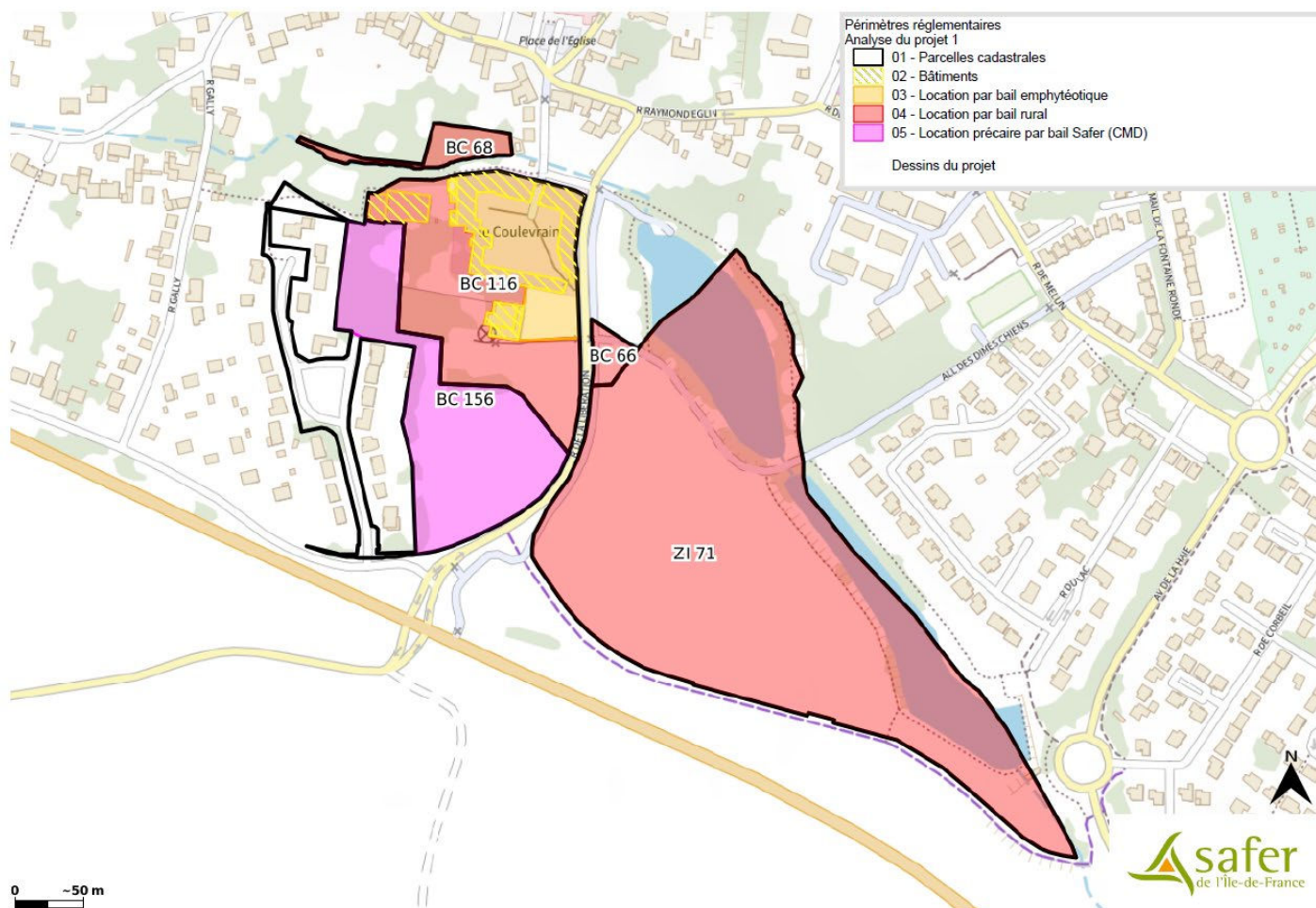
« D'après la décision n°DRIEAT-SCDD-2023-103 du 5 juin 2023, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. Le forage de 60 m de profondeur sera situé à au droit de la parcelle à irriguer. Le niveau de la nappe de Champigny est attendu à environ + 40 m NGF. La perméabilité des calcaires de Champigny est de l'ordre de $4,2 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Le forage sera réalisé avec la pose d'un tube acier cimenté de 0 à 30 m/sol et il sera fermé par une cave de forage enterrée. Ces dispositions permettront de conserver l'état naturel qualitatif actuel de la nappe des calcaires de Champigny. Le prélèvement au droit du forage aura une influence limitée et l'exploitation du forage aura une influence négligeable sur le point d'eau le plus proche situé à environ 590 m du projet en régime permanent. Le projet se situe à ni dans une zone inondable, ni dans une zone Natura 2000 ou ZNIEFF. Une zone humide de classe B existe au droit du projet. Cette zone humide correspond aux bordures du plan d'eau du fossé du Coulevrain et au système de nappe phréatique baignant les formations superficielles de Brie. Or, le calcaire de Champigny est isolé des formations superficielles par les Argiles vertes. De fait, l'exploitation du Champigny n'aura pas d'impact sur la zone humide existant au droit du projet. »

MODES DE MISE A DISPOSITION

Le site sera mis à disposition d'un ou plusieurs locataires :

- **Par bail emphytéotique** pour le corps de ferme. Les conditions du bail emphytéotique seront à discuter entre le(s) porteur(s) de projet et le propriétaire (durée, prix, cahier des charges).
- **Par bail rural** pour les parcelles et partie de parcelle de verger, et pour la parcelle agricole en nature de terre
- **Par bail Safer précaire** pour la partie de parcelle de verger (BC 156) propriété de l'EPA Sénart. Ce bail précaire sera transformé en bail rural après la rétrocession de la parcelle à la commune prévue en 2026



Plan 3 : Plan de répartition des modes de mise à disposition

DESIGNATION CADASTRALE DU FONDS

Attribution en jouissance par bail emphytéotique

Commune de Savigny-le-Temple - Surface : 2 ha 08 a 91 ca

Lieu-dit	Section	N°	Ancien N°	Sub	Div	NC	NR	Surface	PLU
0004 RUE DE LA LIBERATION	BC	0116	0067			S	S	2 ha 08 a 91 ca	U

Attribution en jouissance par bail rural

Commune de Savigny-le-Temple - Surface : 4 ha 65 a 44 ca

Lieu-dit	Section	N°	Ancien N°	Sub	Div	NC	NR	Surface	PLU
RUE DE LA LIBERATION	BC	0066	0324			TE	TE	10 a 00 ca	N
RUE DE LA FERME	BC	0068	0331			VE	VE	18 a 44 ca	U
LE COULEVRAIN	ZI	0071		F		TE	TE	4 ha 37 a 00 ca	N

Attribution en jouissance par bail Safer (CMD)

Commune de Savigny-le-Temple - Surface : 1 ha 55 a 00 ca

Lieu-dit	Section	N°	Ancien N°	Sub	Div	NC	NR	Surface	PLU
LE COULEVRAIN	BC	0156	0129	J		AB	VE	1 ha 55 a 00 ca	U

Surface en location : 8 ha 29 a 35 ca

Vous trouverez en annexe **le dossier** à renseigner pour faire connaître votre projet.

Remise du dossier : sous format numérique à l'adresse mail suivante ; laureen.chiche@safer-idf.com.

Visites du site :

- Mardi 16 décembre
- Début janvier (date précisée ultérieurement)

L'inscription à une visite se fait à l'issue d'un premier échange avec la SAFER.

Rencontre de la commune et des partenaires pour présenter le projet : courant janvier 2026

Analyse et retour sur les projets : février 2026

• **Laureen CHICHE - SAFER de l'Île-de-France** – Conseillère et animatrice foncier

01 42 65 46 84 - laureen.chiche@safer-idf.com.

Référente de l'AMI

• **Gilles DEBARLE – commune de SAVIGNY-LE-TEMPLE** – Chargé de mission auprès de la Direction générale des services montage de projets et recherche de financements

01 64 10 19 38 - 06 32 13 65 23

La Safer se réserve la possibilité de relancer cet Appel à Manifestation d'Intérêt à son gré.

**VOTRE PROJET DEVRA ETRE MANIFESTE LE PLUS TÔT POSSIBLE ET IMPERATIVEMENT
AVANT LE 16/01/2026**



Photo 1 : Corps de ferme vue d'ensemble



Photo 2 : Corps de ferme (ancienne bergerie)



Photo 3 : Corps de ferme (salle polyvalente)



Photo 4 : Ancienne distillerie



Photo 5 : Corps de ferme (Ancienne bouverie)



Photo 6 : Corps de ferme (anciennes écuries)



Photo 7 : Corps de ferme (locaux techniques)



Photo 8 : Corps de ferme (maison de maître)



Photo 9 : Corps de ferme (logement gardien)



Photo : Hangar



Photo : Hangar