

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE (91)
COMMUNE DE BIÈVRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MIS EN COMPATIBILITÉ AVEC UNE DECLARATION DE PROJET



1. 1. Installation d'une ferme maraîchère biologique sur la Plaine de Gisy : Exposé des motifs

I. Introduction

Située à 15 kilomètres au Sud-Ouest de Paris, en limite des grandes agglomérations des Hauts de Seine et des Yvelines, couverte par le périmètre de l'Opération d'Intérêt National du Plateau de Saclay, la Commune de Bièvres se présente comme l'un des premiers grand territoire agricole actif aux portes du Grand Paris.

En effet, les espaces agricoles représentent 23% du territoire communal soit 220 hectares. Ces espaces sont répartis au sein de trois grandes entités paysagères distinctes :

- Le plateau de Saclay précité (200 hectares de terres agricoles) ;
- La vallée de la Bièvre (15 hectares de terres agricoles) ;
- Le plateau de Villacoublay (5 hectares de terres agricoles) où se trouve la plaine de Gisy.

Le paysage du plateau de Saclay

Le paysage du plateau de Saclay est très dégagé, fortement marqué par la culture céréalière à grande échelle. Il s'y trouve également des prés destinés au pâturage des chevaux plusieurs centres équestres. Les vues proches butent ponctuellement sur les espaces bâtis plus ou moins bien intégrés dans le site et sur les pylônes et les lignes électriques à haute tension qui traversent le plateau. Les vues lointaines sont limitées par les boisements présents sur le rebord du plateau au Nord et par les alignements d'arbres le long de la Route Nationale 118.

Au sein du plateau et sur la commune de Bièvres, la Plaine de Favreuse accueille des exploitations privées comprenant une pépinière, un élevage biologique de poulets, une exploitation céréalière et des écuries (pension de chevaux). Cet espace constitue une entité relativement originale, isolée et peu mise en valeur par rapport au reste de la commune, que ce soit par rapport :

- Aux paysages (paysages fermés et sans co-visibilité avec le reste du territoire communal) ;
- A l'occupation du sol (grandes exploitations agricoles) ;
- Aux accès (le plateau est difficilement accessible, en particulier depuis le centre-ville et, entre autres, à cause de la coupure créée par la Route Nationale 118).

Cependant, l'activité agricole y est sanctuarisée et valorisée dans le cadre de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière. La dizaine d'exploitations présentes a ainsi engagé des projets de diversification autour d'une stratégie « produire, transformer et commercialiser localement ».

Le paysage de la Vallée de la Bièvre

La vallée de la Bièvre est « site inscrit » depuis le 04 mai 1972 et « site classé » depuis le 7 juillet 2000 en raison de son caractère pittoresque. Largement urbanisée, il y existe encore cependant des espaces « naturels » ponctuels voire étendus (secteurs humides, prés et boisements). On y trouve encore également des espaces ouverts cultivés en fond de vallée de la Bièvre à l'ouest du territoire, situé à l'écart de l'urbanisation. Enfin, plusieurs domaines (châteaux et parcs) valorisent et mettent en scène le paysage.

Les espaces agricoles de la vallée sont principalement propriété de l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE) qui les utilisent pour le pâturage ou la culture céréalière. Outre ses fonctions de production, ces espaces participent à la qualité des paysages dégagant ainsi les vues dans la vallée et assurent également une fonction d'épanchement des crues en cas de débordement de la Bièvre.

Le paysage du plateau de Villacoublay (plaine de Gisy)

Le plateau de Villacoublay quant à lui occupe une place particulière car il est largement couvert par l'emprise de l'aérodrome qui constitue une entité fermée, inaccessible au public et n'offrant aucune perméabilité visuelle. De plus, le plateau se trouve à proximité immédiate des vastes zones urbaines de Clamart et d'activités de Vélizy-Villacoublay.

Pourtant au bord du plateau et de la Vallée de la Bièvre, quelques activités artisanales ou agricoles subsistent avec la présence de la manufacture des pains Poilâne, d'un poney-club et d'un terrain agricole. Ces parties sont d'ailleurs incluses au sein des périmètres des sites protégés de la Vallée de la Bièvres.

C'est sur ce plateau de Villacoublay que se trouve le terrain agricole dit de « La plaine de Gisy », propriété de la Commune, et dont l'exploitation projetée fait l'objet de la présente Déclaration de Projet.

D'après les Archives Vivantes de Bièvres, l'activité agricole et l'existence d'une ferme à Gisy remonte au 18^e siècle, lorsque les sœurs de l'abbaye du Val-Profond ont remis en état la ferme située à l'emplacement actuel de l'entreprise Poilâne. En 1940, un bombardement toucha certains bâtiments et les autres furent rasés pendant l'occupation pour faciliter l'atterrissage des avions. Ils ne furent pas reconstruits et la plaine de Gisy est devenue une terre agricole sans bâtiment d'exploitation.

Enclavé dans ce tissu urbanisé, le terrain est difficilement connectable avec le reste des espaces agricoles du Sud de la commune. Cette situation explique qu'en 2008, la Ferme de Viltain qui exploitait le terrain, a renoncé à y poursuivre son activité. En effet, pour cet exploitant dont l'essentiel des terres sont situées sur le Plateau de Saclay, la localisation était devenue problématique vis-à-vis d'un mode d'exploitation qui nécessitait de nombreux aller-retour en tracteur à travers Bièvres pour apporter l'eau, les semences et récupérer les denrées produites.

Resté en friche depuis plus de 12 ans, le terrain aujourd'hui présente un aspect abandonné avec des dépôts sauvages répétés et un envahissement de plantes invasives se transformant en jeune forêt. Sans entretien, la friche peut présenter un important risque de feu de forêt en été, menaçant le bois du Loup Pendu attenant. Située en bordure de route, il est fréquent d'y voir des mégots de cigarette qui risqueraient d'enflammer la friche.

Si la localisation du terrain est une contrainte pour une exploitation céréalière conventionnelle, elle peut se transformer en atout pour une exploitation maraichère biologique. En effet, l'accès en quelques minutes à l'A86 par la route de Gisy et au centre-village de Bièvres par le chemin de la Creuse-Voie permet une commercialisation facilitée des produits et une sensibilisation auprès des riverains combinant les dimensions économiques, environnementales et sociales. Pour permettre l'exploitation de la parcelle de façon vertueuse, il sera néanmoins nécessaire de mettre en place un forage, un bâtiment et des serres afin de supprimer la dépendance à une autre exploitation délocalisée, et les impacts que cela induit.

Dans l'objectif de revaloriser les lisières et entrées de ville, la création de chemin piéton et de piste cyclables autour du projet donnera une autre vision de la plaine, plus attractive pour les promeneurs, invitant à faire une pause et apprécier un paysage de qualité, en activité, vivant, visible. De même pour les automobilistes, qui ralentiront leur allure pour découvrir une activité qui attirera leur attention.

Enfin, participant à la préservation des 233 hectares de terres agricoles de la commune, la mise en place du projet agricole de la plaine de Gisy sur le terrain communal de 5 hectares permettrait la renaissance de l'activité agricole passée.

Du point de vue de la réglementation d'urbanisme, la vocation agricole du terrain est affirmée par son recensement en secteur A** du Plan Local d'Urbanisme. Localisé au sein du site classé de la Vallée de la Bièvre, il est également identifié comme Espace Naturel Sensible à caractère agricole par le Conseil Départemental. Voisin du Bois du Loup Pendu, massif forestier de plus de 100 hectares recensés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres de large, dite de "lisière", protège les abords de la forêt.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS ET CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Au cœur du site classé et du site inscrit de la vallée de la Bièvre, le village présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre paysager de qualité. La volonté de préserver ce cadre et les qualités du village est un objectif important pour la municipalité. Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la mise en œuvre de dispositions spécifiques et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales concertées avec la population permet de préserver l'harmonie générale du village. Elle constitue une occasion de sensibiliser les habitants et les pétitionnaires à la qualité de leurs aménagements et de les inciter dans l'usage de types et procédés de construction en faveur du développement durable.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bièvres affirme cette vocation agricole, notamment sur la plaine de Favreuse, intégrée au périmètre de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) du plateau de Saclay. Les terres agricoles de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) en fond de vallée de Bièvre appartiennent également à cette ZPNAF.

Il s'agit notamment :

- D'inciter au développement de filières locales favorisant les circuits « courts » de production et de distribution,
- De favoriser une agriculture raisonnée respectueuse de l'environnement et de la biodiversité,
- D'encourager la diversification agricole autour d'une stratégie « produire, transformer et commercialiser localement »,
- De soutenir l'installation de jeunes agriculteurs,
- De mener des actions de préservation du foncier agricole, etc.

La Commune participe également au collège "collectivités" de l'association Terre & Cité qui soutient l'agriculture locale et les circuits courts, par la diffusion des informations relatives aux productions des neuf fermes environnantes, des actions de concertation auprès des collectivités (projet alimentaire territorial) et la gestion des fonds européens.

En 2017, Terre & Cité (avec la Chambre d'Agriculture, le Champs des possibles, l'ADEME, la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt et les communautés d'agglomérations Versailles Grand Parc, Saint-Quentin-en-Yvelines et Paris Saclay) lance le Projet Alimentaire Territorial du plateau de Saclay pour soutenir l'installation de maraîchers. Aujourd'hui, 14% des surfaces du Plateau de Saclay alimentent directement les habitants du territoire.

En germe depuis la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (2016-2019), le projet d'implanter une ferme maraîchère diversifiée et biologique sur la friche agricole de Gisy s'inscrit en adéquation avec la stratégie du territoire du plateau de Saclay. De plus, elle répond à la demande des habitants de production alimentaires en circuit court. La volonté politique de la Commune s'appuie sur trois objectifs :

- Valoriser cet espace et prendre en compte la qualité de l'intégration du projet dans le paysage ;

- Permettre de développer un modèle agricole biologique respectueux de l'environnement et économiquement viable ;
- Créer du lien avec les habitants et répondre à la demande d'une production locale de qualité pour promouvoir une alimentation saine et durable de produits de saison.

L'étude de faisabilité du Groupement des Agriculteurs Biologiques en 2019 confirme que la friche, grâce au repos de la terre, est apte à une production labellisée AB. La qualité agronomique du sol est satisfaisante, avec un programme d'amendement adapté au maraîchage, si nécessaire.

Le projet envisagé permettra de réduire considérablement l'impact carbone de la parcelle, depuis la culture céréalière conventionnelle d'origine, l'état de friche actuel, jusqu'à l'espace de maraîchage biologique en agroécologie.

A – BESOINS DU PROJET

1/ LA NÉCESSITÉ D'INSTALLER DES SERRES

Essentielles aux exploitations maraîchères situées sur la moitié nord de la France, les serres permettent :

- D'augmenter le temps de production sur l'année
- De diversifier les productions
- De faciliter certaines techniques d'optimisation de culture
- De sécuriser les cultures face aux aléas climatiques, aux maladies et aux ravageurs.
- D'améliorer les conditions de travail rudes des maraîchers

Le projet de production maraîchère diversifiée de la Ferme de Gisy sera effectif sur une surface moyenne de 3 hectares. Le Groupement Agricole Biologique d'Île-de-France préconise une proportion de 10% de culture sous serre pour atteindre une production de légumes annuels variés, 3000 mètres carrés sont donc nécessaires. L'exploitation pourra ainsi produire entre 30 à 50 variétés et permettre de fournir 120 à 140 paniers hebdomadaires en système AMAP. Fort de leur expérience dans l'accompagnement d'exploitations maraîchères en agriculture biologique, le GAB IDF préconise le respect de ces caractéristiques pour permettre la pérennité de l'activité agricole.

2/ LA NÉCESSITÉ D'AVOIR UNE EMPRISE AU SOL DE 500 M²

Actuellement l'emprise au sol autorisée de 200 mètres carrés ne permet pas de fournir la surface nécessaire pour un bâtiment d'exploitation maraîchère, d'autant que les murs et l'isolation bio-sourcée réduit la surface du plancher à 160 mètres carrés.

Le bâtiment nécessite d'abriter au minimum un lieu de stockage de la production (chambre tempérée, chambre froide), un lieu de stockage du matériel (en sécurité et à l'abri des intempéries) un lieu pour laver les légumes et préparer les livraisons, des sanitaires, un lieu de vie et un espace extérieur abrité.

Suite à l'étude de faisabilité fournie par le GAB IDF, les besoins de surfaces du bâtiment sont de 350 mètres carrés avec un auvent attenant de 100 mètres carrés pour permettre un modèle économique viable de la Ferme. Dans le but de permettre une diversification de la production et de l'offre, des aménagements légers et démontables (poulaillers mobiles et ruches) sont prévus en zone de lisière et constituent une emprise au sol maximum de 50 mètres carrés.

B – CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

1/ – ETAT DES RÈGLES APPLICABLES POUR LES ZONES AGRICOLES

L'exploitation des zones agricoles du territoire de la Commune sont encadrées par le Plan Local d'Urbanisme et son règlement. Les dispositions applicables aux projets sont composées :

- De règles générales qui s'appliquent à toutes les zones ;
- De règles particulières applicables uniquement aux zones agricoles.

Les secondes font l'objet de la distinction suivante au sein du Plan Local d'Urbanisme :

- La zone A et le secteur A* sont essentiellement présents sur le plateau de Saclay ;
 - La zone correspond très simplement aux espaces exploités et le secteur correspond aux espaces où se situent les bâtiments d'exploitation ;
 - Le secteur A** correspond à celui de la plaine de Gisy sur le plateau de Villacoublay ;
 - Le secteur A*** correspond aux terrains agricoles situées au sein de la Vallée de la Bièvre.

Chaque espace est encadré par ses propres règles exposées notamment au chapitre de celles *Particulières applicables à la zone A et ses secteurs A*, A**et A*** / Section1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité / 1.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.*

Ainsi le règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose à la section 1 des règles applicables aux espaces agricoles : « *Dans le secteur A**, il est uniquement autorisé la construction d'une unique construction à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 200 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation* ».

Cette même règle se retrouve à la section 2 des règles applicables aux espaces agricoles relatives à l'emprise au sol : « *En secteur A**, il est uniquement autorisé la construction d'une unique construction à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 200 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation* ».

Ces règles volontairement restrictives ont été définies pour limiter l'artificialisation des sols dans l'attente d'un projet à partir duquel une évolution des règles strictement limitée aux besoins exprimés serait réalisée.

Il est dès lors désormais prévu de les modifier en vue de permettre l'activité maraichère.

2/ – CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET

L'adaptation du Plan Local d'Urbanisme envisagée peut être conduite dans le cadre d'une déclaration de projet (Article L. 300-6 du code de l'urbanisme) :

« [...] Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. [...]

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Une déclaration de projet est une procédure qui se prononce à la fois sur :

- l'intérêt général de l'opération publique ou privée,
- la mise en compatibilité du ou des documents d'urbanisme applicables.

L'objectif étant de permettre la réalisation d'un projet grâce à une mise en compatibilité accélérée et simplifiée du document d'urbanisme.

III. MODIFICATION DU REGLEMENT

La présente déclaration de projet engagée afin de permettre la construction de serres et d'un bâtiment au sein du secteur A** du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Comme indiqué précédemment, les règles locales d'urbanisme limitent la constructibilité en secteur A** à la réalisation :

« d'une unique construction à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 200 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation ».

Il s'agit donc d'introduire la possibilité d'édifier au sein de ce secteur :

- Des constructions à usage agricole dans la limite de 500 m² d'emprise au sol au total.
- 3 000,00 m² de serres,

L'ensemble de ces constructions étant nécessaires à la viabilité de l'exploitation maraîchère.

Dès lors, les articles suivants seront réécrits :

Règlement du Plan Local d'Urbanisme
section 1 des règles applicables aux espaces agricoles

Rédaction actuelle :

*« Dans le secteur A**, il est uniquement autorisé la construction d'une unique construction à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 200 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation ».*

Rédaction future :

*« Dans le secteur A**, il est autorisé :*

- L'édification de constructions à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 500 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation ;

- L'édification de serres dans la limite de 3000,00 m² d'emprise au sol. »

Règlement du Plan Local d'Urbanisme
section 2 des règles applicables aux espaces agricoles relatives à l'emprise au sol

Rédaction actuelle :

*« En secteur A**, il est uniquement autorisé la construction d'une unique construction à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 200 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation ».*

Rédaction future :

*« En secteur A**, il est autorisé :*

- L'édification de constructions à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 500 m², regroupant les locaux liés à l'exploitation agricole et à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation ;

- L'édification de serres dans la limite de 3000,00 m² d'emprise au sol. »