

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

PIECE 1 – PRÉSENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

NeoFarm – Projet de Ferme maraîchère de Beaurepaire – Lisses (91)



DOSSIER DE DEMANDE D’AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Ferme maraîchère de Beaurepaire			
		Chemin des Quarante Arpents 78 860 Saint-Nom-La-Bretèche	
	Thibaut MILLET - Directeur général		
		06 66 98 38 76	

VOS CONTACTS EODD

Responsable de projet

Sarah BADR
s.badr@eodd.fr
06.98.29.64.39

Supervision

David BERGERON

Libération

David BERGERON



Agence de Paris
contact@eodd.fr | Tél : 04.72.76.06.90

CONTRAT EODD N° P10001.01

Date	Indice	Modifications
07/10//2024	1	Édition initiale
15/01/2025	2	Prise en compte de la demande de compléments de la DDT

SOMMAIRE

1 Présentation non-technique du projet.....4

 1.1 Présentation simplifiée du projet 5

 1.2 Identification du demandeur 8

 1.3 Maîtrise foncière 8

 1.4 Concertation préalable et évolution du projet initial..... 9

 1.5 Contexte réglementaire 10

1 PRÉSENTATION NON-TECHNIQUE DU PROJET

1.1 PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PROJET

La société NeoFarm est une start-up qui conçoit et accompagne des projets de ferme maraîchère robotisée appliquant des pratiques agroécologiques. Les fermes sont situées à proximité des villes permettant une distribution locale des légumes bio produits.

Le projet de ferme, objet du présent dossier, est installé sur une surface de 30 hectares environ au sein d’une ferme conduite en grande culture conventionnelle.

Le terrain sera aménagé pour de la production maraîchère et prévoit la mise en place des infrastructures suivantes :

- **Quatre serres agricoles d’environ 2,7 ha** chacune pour la production maraîchère. Elles seront reliées entre elles et avec la base logistique par des allées de circulation. Chaque serre comprend des allées de circulation à l’intérieur et deux robots. Chaque serre est décomposée en deux zones, une zone NORD et une zone SUD. Chaque robot évolue dans une zone de la serre ;
- **Une base logistique sous forme de serre**, constituée de trois chapelles dont deux seront isolées l’une de l’autre. Dans la première chapelle isolée, on retrouvera une zone de vie pour les maraîchers avec vestiaires, sanitaires, douches, salle de restauration, salle de travail, accueil. Elle comprend également un atelier permettant des réparations diverses et un local technique électrique.
- **D’un bâtiment agricole de 2 330 m²**, utile à la production maraîchère et munis de panneaux solaires en toiture ;
- **De dix réservoirs galvanisés** pour la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture de serre, de 940 m³ de capacité chacun soit 9 400 m³ à l’échelle du site ;
- **De quatre locaux techniques de 24 m² chacun ;**

De nombreux **aménagements paysagers** sont prévus avec notamment la mise en place :

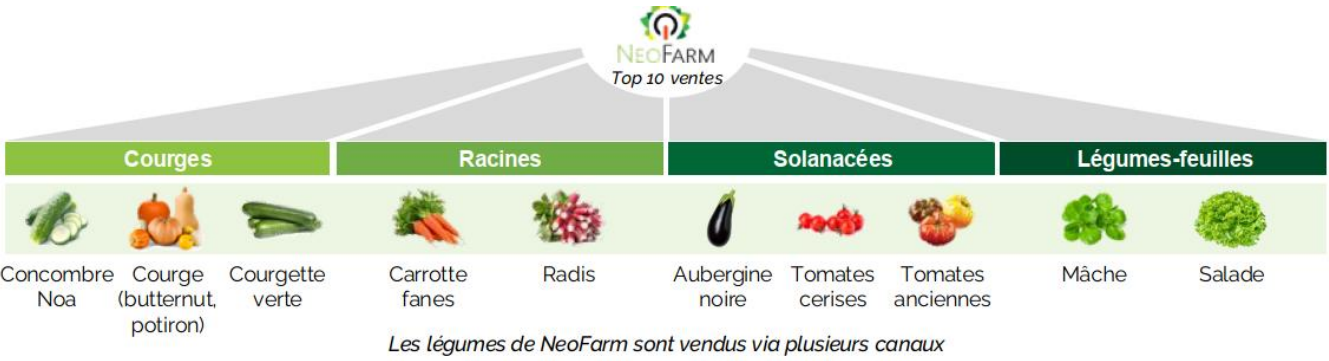
- De vergers, de haies de biodiversité et de brise-vents ;
- De surfaces extérieures (espaces de plein champ et talus) semées en engrais vert permettant l’amendement des zones maraîchères ;
- De 6 mares de biodiversité permettant d’améliorer les flux d’auxiliaires de culture sur le site.

Enfin, des **aménagements connexes**, permettant l’exploitation du site, sont également prévus :

- D’un poste de transformation HTA/BT en limite sud du terrain ;
- De bassins de rétention et d’infiltration nécessaires à la gestion des eaux pluviales du site ;
- D’une installation d’assainissement non collectif ;
- D’une voirie pour l’accès au site et des réseaux d’eau, d’électricité et de télécommunication. L’accès au projet se fera par la voie actuellement utilisée pour accéder jusqu’à la Ferme Beaurepaire. Une voie supplémentaire sera créée après la ferme pour accéder jusqu’à la base logistique.
- D’une zone de parking pour véhicules légers de 30 places pour les employés ;
- D’une clôture type ursus comme le prévoit le PLU, doublée d’une haie vive et variée en faveur de l’écologie.

Le projet prévoit une surface de culture maraîchère de près de 2,7 ha par serre soit 10,8 ha à l’échelle des 4 serres. Le modèle agroécologique de NeoFarm repose sur l’association et le roulement des cultures, tout en respectant le cycle des saisons.

Plus de 20 variétés de légumes, couvrant 90 % des besoins du marché en termes de diversité. La production est distribuée à travers des circuits courts et des partenariats avec des centrales d’achat, des chaînes de magasins et des régies alimentaires territoriales, tout en favorisant une consommation locale et accessible.



Le projet prévoit également des cultures annexes tels que la production de vergers maraîchers ainsi que la mise en place sur 7 ha de couvert végétaux pour la production d’engrais vert. Une production électrique à l’aide des panneaux photovoltaïques est également prévue. Une production de 325 000 kWh/an est attendue.

À l’échelle du site, il est prévu une surface imperméable globale de 13.5 ha en comptant les toitures des serres soit 45% d’imperméabilisation sur l’emprise du site. Pour rappel, la surface de culture pleine terre sous serre, reste une surface irriguée, elle constitue une surface de 7 ha.

La surface réelle imperméabilisée au sol (dalles, allées béton, route en enrobé et chemin stabilisé) est estimée à 3.3 ha. Le besoin en voiries sur le site, est réduit au strict minimum pour la circulation des véhicules et engins. Sur les 30 ha du projet, on compte environ 10% de surface réellement imperméabilisée (dalles et allées béton, route en enrobé). Des revêtements perméables sont utilisés pour les pistes et les zones de stationnements (stabilisé et dalle alvéolé). Ces matériaux naturels permettront d’une part une filtration des eaux pluviales par percolation avec la rétention des particules fines ainsi qu’une très faible mobilisation de ces composants dans les eaux pluviales.

La majorité de la surface du projet sera aménagée en espace vert (16 ha). Ces espaces présentent plusieurs usages : engrais vert, prairie fleurie, arboriculture, bassin de gestion des eaux pluviales etc...

De nombreuses dispositions et aménagement sont prévues au projet pour le maintien à demeure de la biodiversité floristique et surtout faunistique. Ces espaces vont permettre de dynamiser l’écologie du site en offrant des habitats favorables aux auxiliaires de culture indispensable à la lutte biologique.

Dans le cadre du projet, il n’est prévu aucun prélèvement en eau dans le milieu souterrain ou superficiel. Le projet sera entièrement raccordé au réseau public de distribution d’eau potable de la ville de Lisses pour ces besoins en eau.

La stratégie de gestion des eaux pluviales retenue dans le cadre du projet s’articule autour de la mise en place d’une collecte aérienne via 5 ouvrages de rétention végétalisés et non étanché adaptées aux contraintes du tènement du projet (nappe à faible profondeur).

Chaque sous bassin versant disposera d’un ouvrage de gestion des eaux pluviales propre à l’aide de dispositifs de rétention/infiltration superficielle et horizontaux (0.8 m max de creusement). Ces ouvrages seront disposés en cascade (principe d’ouvrage en série) à l’aide d’une surverse aérienne. Dans leur conception les bassins seront non étanchés, végétalisés et peu profonds (0.7 à 0.8 m / TN) afin de permettre l’infiltration des pluies collectées. La végétalisation des bassins permettra d’améliorer la capacité d’infiltration du sol grâce aux rhizomes et racines.

Un volume global de rétention/infiltration de 8 900 m³ est à prévoir sur l’emprise de projet.

Les plans et coupes du projet sont présentés en Annexe 11.

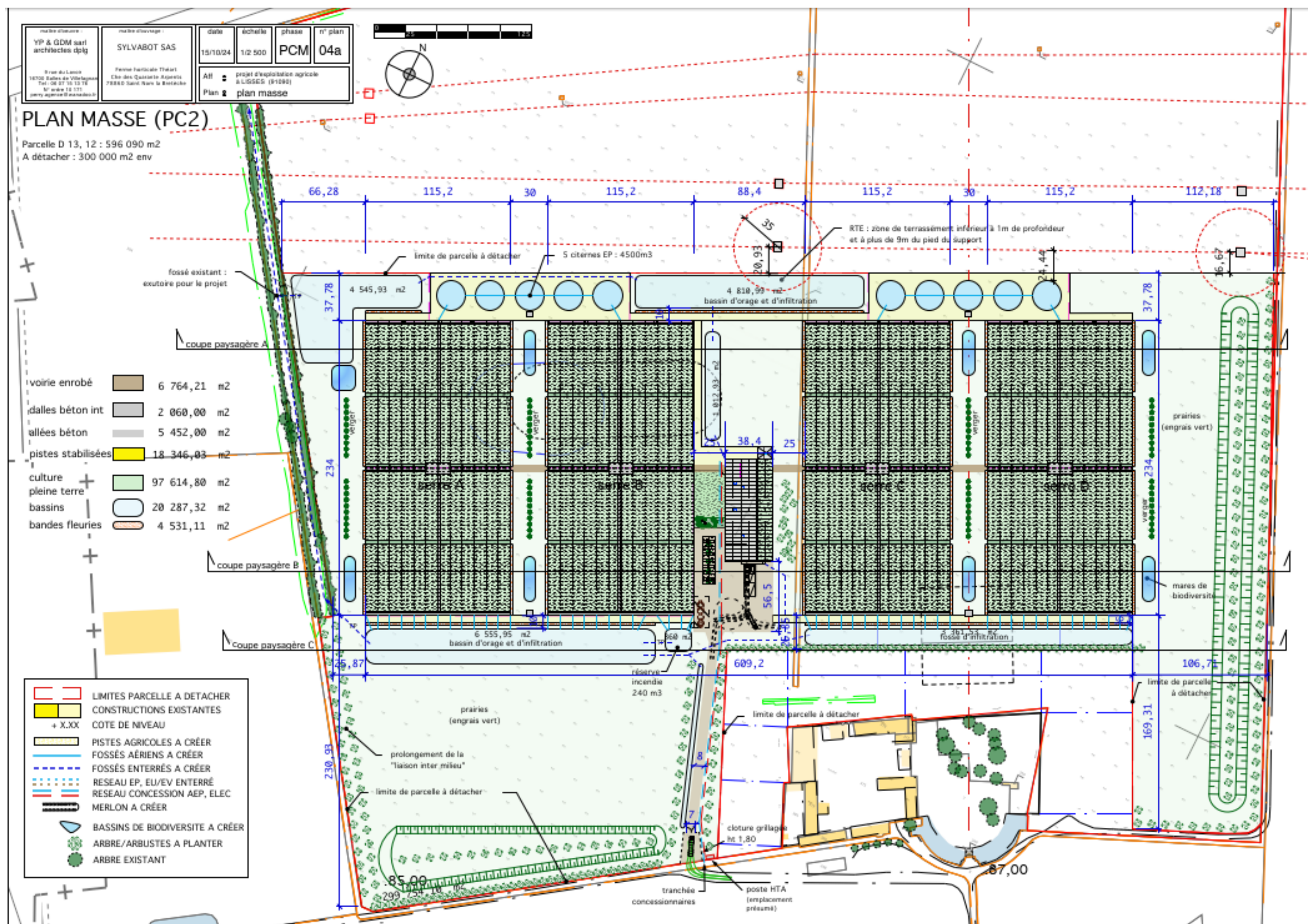


FIGURE 1 : PLAN MASSE (SOURCE : NOTICE DESCRIPTIVE DU PERMIS DE CONSTRUIRE NEOFARM)



CARTE AU 1/25000

 Aire d'étude immédiate



0 250 500 m


1.2 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Le présent dossier de demande d’autorisation environnementale (DDAE) est établi pour le compte de la société : **SYLVABOT** représenté sous le nom commercial de NeoFarm. Les informations relatives au demandeur, NeoFarm, sont :

- Dénomination : SYLVABOT
- Adresses : FERME HORTICOLE THEART CHE DES QUARANTE ARPENTS 78860 SAINT-NOM-LA-BRETECHE (Siège social de la société SYLVABOT)
- N° SIRET : 834 754 384 00024
- Forme juridique : SAS, société par actions simplifiée
- Code APE (NAF) : 62.01Z
- Libellé du code APE : Programmation informatique
- Personne en charge de l’affaire : Thibaut MILLET – Directeur général
- thibaut.millet@neo.farm – 06 66 98 38 76



1.3 MAÎTRISE FONCIÈRE

NeoFarm maîtrise l’ensemble des parcelles situées dans le périmètre suivant :

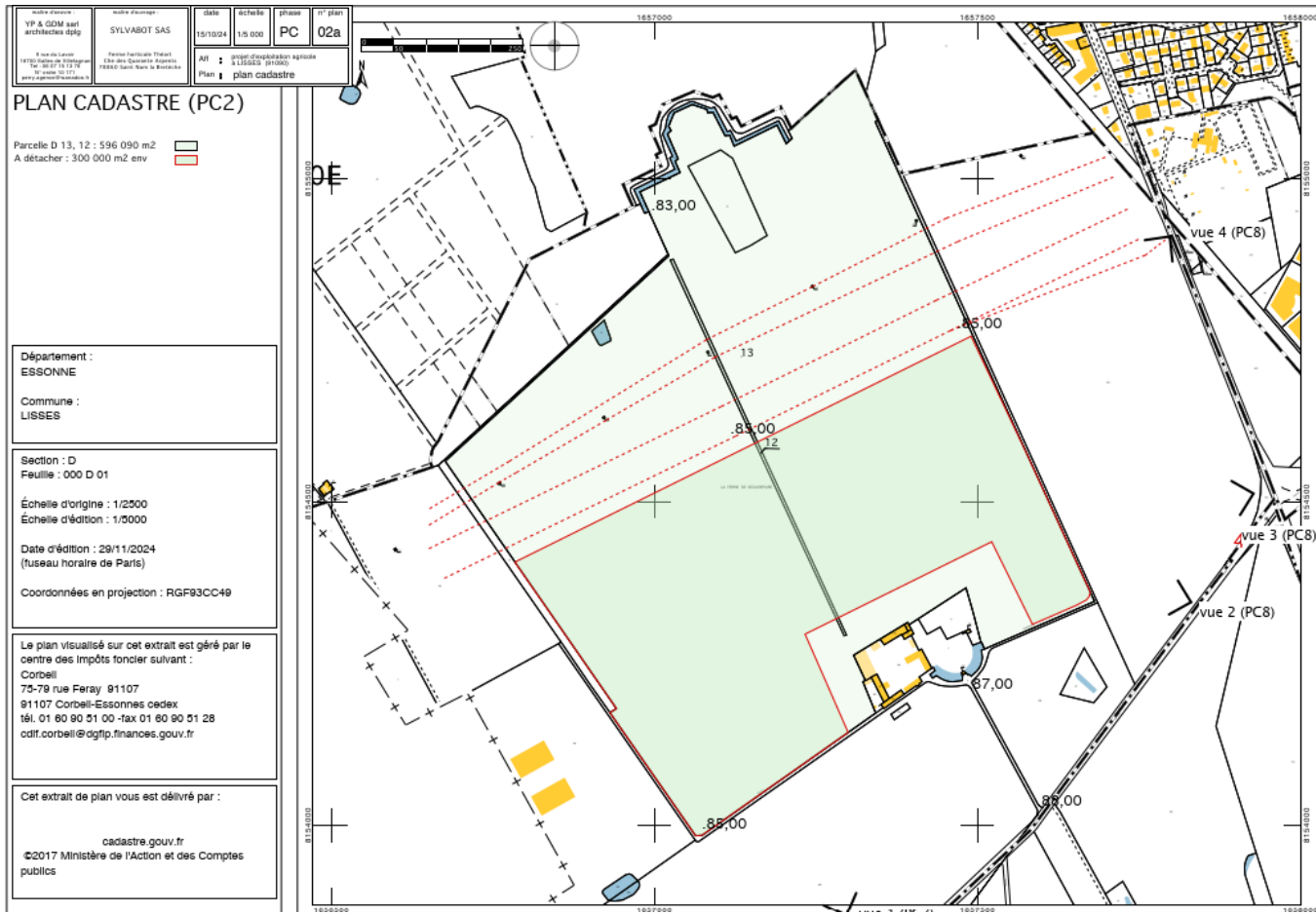


Figure 2 : Plan parcellaire du site de NeoFarm (source : cadastre.gouv)

Les parcelles suivantes sont concernées par l’implantation du projet (Aire d’étude immédiate) :

Section	N°	Lieudit	Surface totale de la parcelle (en m²)	Surface de la parcelle concernée par le projet (en m²)
D	13	La Ferme de Beaurepaire	593 220	286 000
D	12	La Ferme de Beaurepaire	2870	1 400
Total (en hectares)			596 000	300 000

Figure 3 : Localisation cadastrale du projet

Le plan cadastral est présenté en Annexe 11d.

La société NeoFarm a engagé **des procédures de maîtrise foncière** sur les parcelles du projet de création de la ferme maraîchère. Il a été choisi la réalisation d’un **bail emphytéotique pour une durée de 18 ans**. Il s’agit est un bail immobilier de très longue durée, le plus souvent compris entre 18 et 99 ans. L’emphytéote est un quasi-propriétaire du bien qui lui est donné à bail.

En ce sens, NeoFarm assure **la maîtrise foncière de son projet** sans démunir le propriétaire agricole de ces terres. La promesse du bail emphytéotique est présentée en Annexe 4.

Le projet a fait l’objet d’un permis de construire déposé le 05/12/2024 auprès de **Grand Paris Sud via le guichet Unique**. La notice descriptive du projet déposé lors du PC est présentée en Annexe 13.

1.4 CONCERTATION PRÉALABLE ET ÉVOLUTION DU PROJET INITIAL

Dans le cadre de ce projet, NeoFarm a mené une démarche de concertation préalable et volontaire des différents acteurs concernés qui s’est traduite par différente réunion d’information sur l’année 2024 avec les services de l’État et le monde agricole.

Une concertation avec la commune de Lisses a été réalisée en amont du projet afin d’intégrer les élus locaux.

Les entreprises locales ont-elles aussi étaient concertées pour ce qui concerne la question de la vente des légumes qui seront produits mais également les entreprises du secteur du bâtiments pour les besoins des travaux en phase chantier.

Plusieurs commissions ont été réalisées avec les différents administrations et acteurs du domaine agricole du département de l’Essonnes afin de faire connaître le projet et de s’assurer de son intégration au sein du monde agricole.

Plusieurs personnes ont donc été rencontrées pour préparer l’intégration du projet sur le territoire :

- Michel Souloumiac, Maire de Lisses (décédé le 14/06/24) : 29/02/2024 ;
- Service de la DDT de la préfecture de l’Essonnes, dont Marine de Talhouët, adjointe au directeur : 08/11/2024 ;
- Service eau de la DDT : 30/08/2024 ;
- Jean-Marc Morin, Maire de Lisses : 22/11/2024 ;
- David Philot, Délégué Général aux Transitions à Grand Paris Sud : 26/11/2024 ;
- Charles-Hubert de Bellaigues, le vice-président Essonne de la FICIF : 27/11/2024 ;
- Frederique Camilleri, Préfète de l’Essonnes : rendez-vous initial le 19/11/24, reporté au 27/12/2024 ;
- Christel stacchetti, Responsable Service Agriculture et Alimentation : échange par courriel.

Le projet initial a connu plusieurs évolutions depuis l’idée de sa conception afin de s’adapter aux enjeux du territoire et proposer l’impact environnemental le plus faible possible.

Le projet entend être totalement indépendant des énergies fossiles. Ainsi pour ce faire le projet a été adapté et la toiture du bâtiment agricole principal sera équipée de panneaux photovoltaïques sur ses quatre versants. Grâce à ces panneaux solaires, il pourra être produit 325 000 kWh/an, soit environ 65% de la consommation annuelle maximale de la ferme (estimée à 500 000kWh).

Les robots utilisés sont conçus et déployés par NeoFarm et ont une faible consommation énergétique (puissance maximale de la machine de 6kW).

Afin de limiter leur consommation énergétique, il a aussi été décider de prendre des mesures concernant le bâtiment agricole qui est le consommateur principal du site (notamment avec la présence de la base de vie et de la chambre froide). Ainsi, le choix a été fait d’opter pour une pompe à chaleur réversible et de renforcer l’isolation du bâtiment et de la chambre froide pour limiter les pertes énergétiques vers l’extérieur.

Pour atteindre l’objectif d’une quasi-autonomie en eau, plusieurs orientations ont été étudiés dans le temps. Une réflexion a donc été menée sur la consommation en eau du site, qui est l’une des ressources le plus importantes pour l’activité de NeoFarm. Pour ce faire, les surfaces des citernes de récupération d’eau de pluie et des bassins d’orage ont considérablement été augmentées. Une capacité de stockages en citerne d’environ 9 000 m³ est prévue.

Afin d’améliorer l’impact du projet sur la biodiversité, ce dernier a également évolué en intégrant des aménagements pour l’accueil de la biodiversité. Des infrastructures agroécologiques sont donc prévues au projet :

- Huit mares (bassins de biodiversité) ;

- Des haies composites ;
- Des bandes fleuries ou enherbées ;
- Des bassins d’infiltration uniquement munies d’une strate végétale filtrante en fond.

Enfin, pour limiter au maximum l’imperméabilisation des sols, le besoin den voiries sur le site a été réduit au strict minimum pour ce qui concerne la circulation des véhicules et engins. On compte seulement 6,5% de surfaces imperméabilisés sur les 30 hectares du projet.

1.5 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La société NeoFarm est une start-up qui conçoit et accompagne des projets de ferme maraîchère robotisée appliquant des pratiques agroécologiques. Les fermes sont situées à proximité des villes permettant une distribution locale des légumes bio produits.

Le projet de ferme, objet du présent dossier, est installé sur une surface de 30 ha au sein d’une ferme conduite en grande culture conventionnelle. Environ 10 % de la surface seront utilisés par la voirie, la majorité des emprises, soit environ 12 ha, sera dédiée à la production agricole ou à la logistique, enfin 16 ha seront consacrés à la création de zones agricoles favorables à la biodiversité (haies, mares, prairie fleurie...). Le changement d’affectation d’usage agricole des sols est pris en compte sur la durée de vie de la micro-ferme, estimée à 20 ans.

Le projet étant susceptible de modifier les écoulements surfaciques des eaux de ruissellement sur une surface de plus de 20 ha, il est soumis à une **procédure d’autorisation au titre des rubriques de la nomenclature des Installations travaux ouvrages et activités (IOTA) soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à 3 du Code de l’Environnement.**

Conformément à l’article R.181-13 du Code de l’environnement (C.E), le dossier d’autorisation environnementale, comprend :

- 1 : Lorsque le pétitionnaire [...] est une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l’adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande (Pièce 1 du présent dossier) ;
- 2 : La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu’un plan de situation du projet à l’échelle 1/25 000, ou, à défaut au 1/50 000, indiquant son emplacement (Pièce 2 : Localisation géographique) ;
- 3 : Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu’il dispose du droit d’y réaliser son projet ou qu’une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit (Pièce 3) ;
- 4 : Une description de la nature et du volume de l’activité, l’installation, l’ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d’exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l’indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d’intervention en cas d’incident ou d’accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation¹ et, le cas échéant, la nature, l’origine et le volume des eaux utilisées ou affectées (Pièce 2 : Présentation du projet et rubriques concernées) ;
- 5 : Lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l’étude d’impact réalisée ;
- 7 : Note de présentation non technique (pièce volante jointe au dossier).

Dans le cas du projet de ferme maraîchère, au vu de la nature du projet, de sa localisation, le Dossier de demande d’autorisation environnementale (DDAE) comprendra :

- la Pièce n°0 visant à présenter la procédure d’autorisation environnementale ;
- la Pièce n°1, correspondant à la note de présentation non technique du DDAE et comprenant les informations sur le demandeur, en l’occurrence NeoFarm (présent document) ;
- la Pièce n°2, correspondant à la notice descriptive du projet ;
- la Pièce n°3, portant sur l’évaluation environnementale du projet.

Le tableau suivant présente la situation du projet, au regard des différentes obligations réglementaires induites par la procédure d’autorisation environnementale.

Procédure	Référence législatives et réglementaires	Situation du projet vis-à-vis de la procédure	
Loi sur l’eau	Article R214-1 du Code de l’environnement – rubrique 2.1.5.0	La surface totale du projet (projet + bassin naturel) est égale à 31,8 hectares, soit supérieure à 20 hectares.	Le projet est donc soumis à une procédure d’autorisation au titre de la Loi sur l’eau rubrique 2.1.5.0
ICPE	Article R122-2 du Code de l’environnement	Le projet ne prévoit aucun aménagement répondant aux rubriques de la nomenclature ICPE.	Non concerné.
Espèces et habitats protégés	Articles L411-1 et L411-2 du Code de l’environnement	Des mesures d’évitement et de sauvegarde seront prises pour que le projet ne présente aucun impact sur la faune et la flore d’intérêt.	Non concerné par la demande de dérogation « espèces protégées ».
Natura 2000	Articles 6.3 et 6.4 de la Directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore » Article R414-19 du Code de l’environnement	Le projet étant soumis à la réalisation d’une étude d’impact et d’un dossier loi sur l’eau, il s’avère nécessaire de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000.	L’évaluation des incidences Natura 2000 est présentée dans l’évaluation environnementale.
Étude d’impact agricole	Article L.112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime	Le projet maintient une activité agricole et se situe sur du foncier affecté à l’activité agricole de grandes cultures. Une demande a été déposée au service agricole.	Projet non soumis à étude d’impact agricole
Modification de sites classés	L341-1 à L341-22 du Code de l’environnement	Aucun site classé ou inscrit n’est recensé dans ou à proximité immédiate du projet de ferme maraîchère.	Non concerné

¹ Indique les conditions de remise en état du site après exploitation (déjà intégré à la Pièce 4)

Procédure	Référence législatives et réglementaires	Situation du projet vis-à-vis de la procédure	
Archéologie préventive	Article R523-1 du Code du patrimoine	Le projet étant supérieure à 3 hectares, des mesures préventives et conservatoires ont été prises. La zone de projet est située sur une zone de présomption archéologique Le service régional de l’archéologie (SRA) de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ont été consulté.	Aucune investigation complémentaire n’est à prévoir.
Autorisation de défrichement	Articles L341-1 et R341-1 du Code Forestier	La suppression de taillis à courte rotation installés sur des terres agricoles depuis moins de 30 ans n’est pas considéré comme du défrichement.	Non concerné.
Modification de Réserve Naturelle Nationale	Article R332-23 du Code de l’environnement	Le projet se situe en dehors de tout périmètre de réserve naturelle.	Non concerné
Dossier Agréments Organisme Génétiquement Modifié	Article L532-3 du Code de l’environnement	Sans objet	Non concerné
Dossier Agrément Déchets	Article L541-22 du Code de l’environnement	Sans objet	Non concerné
Code de l’énergie	Article L311-1 du Code de l’énergie	Le projet ne prévoit pas d’aménagement soumis à ce Code.	Non concerné
Procédure d’Évaluation Environnementale	Articles L122-2 et annexe à l’article R122-2 du Code de l’environnement	Le projet de construction d’une ferme maraichère donnant lieu à un permis de construire prévoit une surface supérieure à 10 ha et 40 000 m² de plancher.	Projet soumis à évaluation environnementale (voir Pièce 3)
Procédure loi sur l’eau digues et barrages	Décret 2015-526 du 12 mai 2015	Les ouvrages de rétention prévus ne sont pas compris dans la classification du Décret.	Non concerné