

Commune de Saint Nom La Bretèche



# Déclaration de projet n°2 « Station V » emportant mise en compatibilité du PLU

PLU révisé en date du 20 décembre 2012,

Modification n°1 du PLU approuvée le 04 avril 2013

PLU mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration  
projet n°1 le 16 mai 2019.

## **2. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU 06 MARS AU 11 AVRIL 2023**





- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. LA PRÉSENTATION DU PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
- 3. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**



# 1. INTRODUCTION

## Préambule

La Ferme Horticole Theart est une exploitation horticole de 10 hectares sur lesquels sont implantés 30.000 m<sup>2</sup> de serre dont 20.000 m<sup>2</sup> en verre .

L'activité de la ferme horticole Theart a été reprise par le groupe Les Fermes de Gally le 21 novembre 2014. Ce site de production horticole ornementale, construit en septembre 1981, était jusque dans les années 2000 le fleuron de la production de géraniums pour le marché de L'île de France. A partir de ces années , il n'a pas su s'adapter à la montée en puissance des acteurs hollandais et espagnols qui ont pris le marché de la plante ornementale en France.

Le site subit alors, à l'instar d'une partie de la production horticole française, une chute très importante d'activité l'amenant jusqu'au redressement judiciaire.

Les fermes de Gally ont entamé un retournement majeur de ce lieu en développant 3 axes forts utilisant l'infrastructure en place .

- La production horticole ornementale contractualisée.
- La production aromatique bio pour le marché de proximité parisien servit par les moyennes surfaces alimentaires .
- L'accueil de start-up de l'Agri tech et de la Food teck.

L'accueil en 2016 de la première start-up dans laquelle Les Fermes de Gally ont investi est très vite suivi par de nombreuses demandes voulant intégrer le cluster naissant. Le cluster regroupe alors de jeunes acteurs de l'Agri Tech .Il se transforme rapidement en lieu d'incubation et d'accélération de start-up qui rejoignent le site au stade 'Preuve de concept' ou de 'première phase de déploiement' .

**La Station V** ( V comme végétal ) est lancée le 31 août 2021 à l'occasion de la visite Conjointe des ministres de l'agriculture et de la transition numérique. L'existence de la station est concrétisée par une convention de partenariat signée entre les parties prenantes : startup leader, le monde de l'enseignement et de la recherche , syndicat et association professionnel.

**La station V** souhaite se développer et accueillir à terme 160 à 200 personnes, en majorité de formation supérieure, et déployer au sein de 30 startups étendues de la preuve de concept à celle du modèle de pré-industrialisation.



## Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Saint Nom La Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Le projet de la Station V nécessite une évolution du PLU afin de permettre la réalisation du projet et notamment l'autorisation de certaines destinations et une constructibilité plus affirmée sur un site agricole déjà exploité.

L'actuel règlement et plan de zonage du PLU ne permettent pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le site est classé en zone A. Dans cette zone, seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Or le projet de station V développée comprend des éléments qui ne sont pas compatibles avec une zone agricole classique, il s'agit de laboratoires. Il est proposé de créer un secteur de taille et de capacité limitée pour permettre le projet. L'emprise au sol maximale sera augmentée par rapport à la règle générale pour permettre une certaine densité du projet et éviter un mitage de la zone agricole.

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas de réduire une zone A pour l'urbanisation.

Par ailleurs, le projet, au regard de son ampleur, ne nécessite pas de révision complète du PLU.

Aussi, le Code de l'urbanisme, à travers l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le développement de la station V revêt bien un caractère d'intérêt général dans la mesure où le projet a pour but d'innover et d'expérimenter de nouvelles pratiques agricoles et ainsi répondre à besoins nationaux en termes d'économie, de consommation et d'alimentation responsable et sain.

### • Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- **Le site de projet**

Le site de projet est localisé en entrée de ville Ouest de la commune, en limite du chemin Des 40 Arpents, sur la plaine agricole de Saint Nom la Bretèche.

Il s'agit d'une exploitation agricole en activité avec :

- présence de bâti existant, habitations, serres représentant 3,3 hectares
- une importante partie en friche enherbée (6 ha) ne présentant pas une faune ou une flore remarquable ni de grands sujets arborés sur la parcelle ZB 85 ,
- des espaces paysagers (clôtures et talus végétaux, bassin de traitement des eaux, haie bocagère)

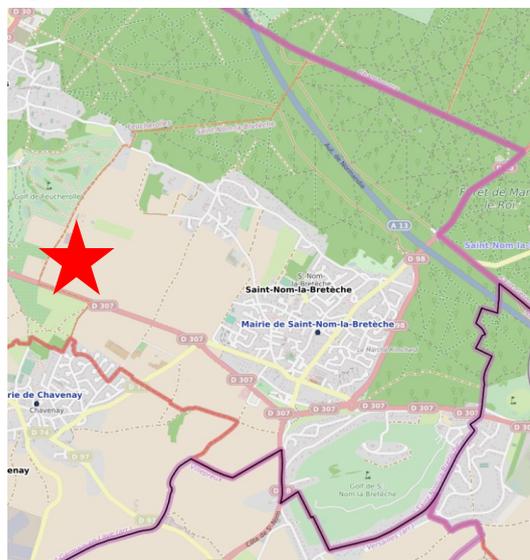
**La surface totale du terrain comprend les parcelles ZB85, ZB86 et ZB87 pour un total de 11,8 hectares.**

Les abords directs du site comprennent des aménagements paysagers et des constructions agricoles :

- Au Nord : un talus et une haie bocagère sépare le site d'un centre équestre.
- Au Sud : un verger est en exploitation.
- À l'Est : il existe une exploitation agricole.
- À l'Ouest : un talus constitue une séparation naturelle avec la parcelle sur laquelle sont implantées des serres horticoles en verre et tunnels plastiques, hangars et laboratoires.

Le chemin d'accès au site est constitué par le chemin des 40 Arpents permettant de relier du Nord au sud la route de Sainte Gemme à la RD 307; Cette voie carrossable dessert également d'autres exploitations agricoles et ne constitue pas un axe de circulation majeur du territoire.

*Localisation du site*



*Périmètre du site*

*Vue du site*





## Présentation du projet

**La Station V** ( V comme végétal ) , accélérateur de l'agri tech héberge 10 start-up dont 4 ont un potentiel international à ce jour.

À cela s'ajoute les start-up de la transformation alimentaire végétale travaillant en grande partie avec la production locale de fruits, légumes et céréales .

La Station V se spécialise dans l'accueil de start-up à fort impact et forte croissance sur les marchés de la production, de la technique de production et la transformation de végétaux sous serres .

- Production en salle blanche de plantes pour l'extraction de molécules fraîches à destination de l'industrie cosmétique .
- Production de matériels de flash UV pour renforcer le système immunitaire des végétaux et réduire/ supprimer la consommation de chimie de synthèse.
- Production de matériels de diffusion confinée de produit de traitement agricole pour diminuer drastiquement les doses employées .
- Production maraichère en permaculture robotisée .
- Production en aquaponie .
- Production / test de matériel d'éclairage led pour développer les rendement horticoles .
- Production maraichères pour les chefs étoilés
- Production de plat végétariens / végétariens en partie associée à la production bio du site ( légume, plantes aromatiques, champignons .. )
- Production de chocolat associé aux production du site et de la plaine de Versailles ( plantes aromatiques, biscuits locaux )
- Transformation de légumes produits sur la plaine de Versailles ...

La Station V reçoit aujourd'hui une demande d'accueil par semaine émanant de jeunes entreprises en phase ad hoc pour le site .

La station V est en totale complémentarité avec les projets développés sur l'arc Saclay – St Germain : De l'Agro ParisTech à Grignon, en passant par Hectar et le Lycée Agricole/Horticole de St Germain .

Les fermes de Gally ont repris en 2014 une activité avec 5 personnes, aujourd'hui elle en accueille 80 sur le site .

### • Présentation du projet de développement de la station V

La station V est un projet global de développement d'un cluster agri technologique d'envergure nationale sur un site en exploitation sur une surface globale de 11 hectares.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme de constructions lié et nécessaire au développement de nouvelles pratiques agricoles et de transformation de produits agricoles à hauteur de 16 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec :

- Des serres horticoles : 1,5 ha
- Des Hangars agricoles : 1 000 m<sup>2</sup>
- de laboratoires : 300 m<sup>2</sup>

A ceci s'ajoute des espaces paysagers et un bassin de rétention des eaux complémentaire à celui existant.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en place.

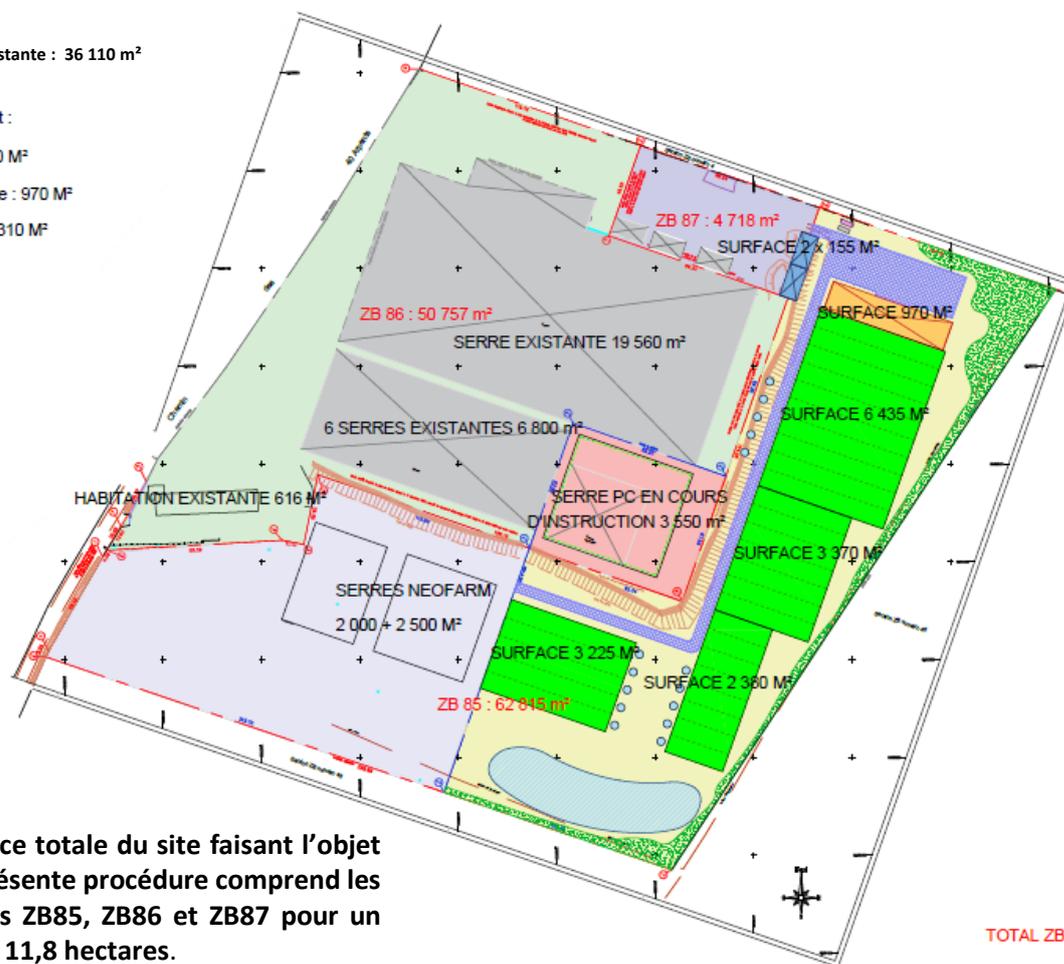


### Plan masse du projet

Surface construction existante : 36 110 m<sup>2</sup>

Surface construction projet :

- Serres : 15 410 M<sup>2</sup>
- Hangar agricole : 970 M<sup>2</sup>
- Laboratoires : 310 M<sup>2</sup>



La surface totale du site faisant l'objet de la présente procédure comprend les parcelles ZB85, ZB86 et ZB87 pour un total de 11,8 hectares.

TOTAL ZB 85 + ZB 86 + ZB 87 : 118 290 M<sup>2</sup>



Vue d'ensemble du projet



Les constructions projetées sont respectueuses de l'environnement agricole et constituées principalement des serres en verre ou tunnels plastique, des laboratoires en préfabriqués ou sur structure modulaire bois.



SERRE VERRE



TUNNEL PLASTIQUE



LABORATOIRES ET R&D EN BUNGALOW



*Ambiances et architectures recherchées pour le projet*



HANGAR DE STOCKAGE AGRICOLE BOIS



### Le caractère d'intérêt général du projet

L'objectif est de pouvoir accueillir :

- 25 nouvelles startup de l'agri food tech
- Créer sur le site de 80 à 100 emplois qui viendront s'ajouter aux 80 déjà accueillis sur le site

Il existe donc un intérêt général à développer de nouvelles pratiques agricoles en France mais aussi à développer une alimentation plus saine pour la santé.

Par ailleurs le site a vocation à développer de l'emploi local et à forte valeur ajoutée avec à terme l'accueil de 160 à 200 personnes, en majorité de formation supérieure, et déployer au sein de 30 startups étendues de la preuve de

concept à celle du modèle de pré-industrialisation.

Enfin le projet est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT Gally-Mauldre maintenu en 2021 et les orientations du PADD du PLU actuel de Saint Nom la Bretèche :

- prônant le maintien des terres agricoles,
- favorisant les projets de diversification,
- orientant vers des pratiques innovantes et durables des activités agricoles
- en respectant le grand paysage de la plaine
- en travaillant sur la qualité des franges.

### 3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

#### A. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation Station V



-  Construction d'un hangar agricole
-  Construction de laboratoires
-  Bâtiments existants
-  Implantation des nouvelles serres horticoles
-  Principe d'accès au site (*tracé indicatif*)
-  Maintien des clôtures végétales et bandes paysagères existantes.
-  Traitement paysager préservé ou à créer
-  Zone humide

**Justification :**

L'orientation d'aménagement de programmation sur la Station V permet de définir précisément la programmation du projet et ainsi éviter que d'autres constructions non souhaitées ne s'installent sur la plaine agricole. L'OAP permet également de fixer des invariants et des principes d'aménagement à respecter et notamment la localisation des différentes entités programmatiques projetées, le traitement des lisières agricoles, le traitement des espaces libres, l'architecture recherchée pour les nouvelles constructions...



## B. La modification de zonage

Localisation de l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

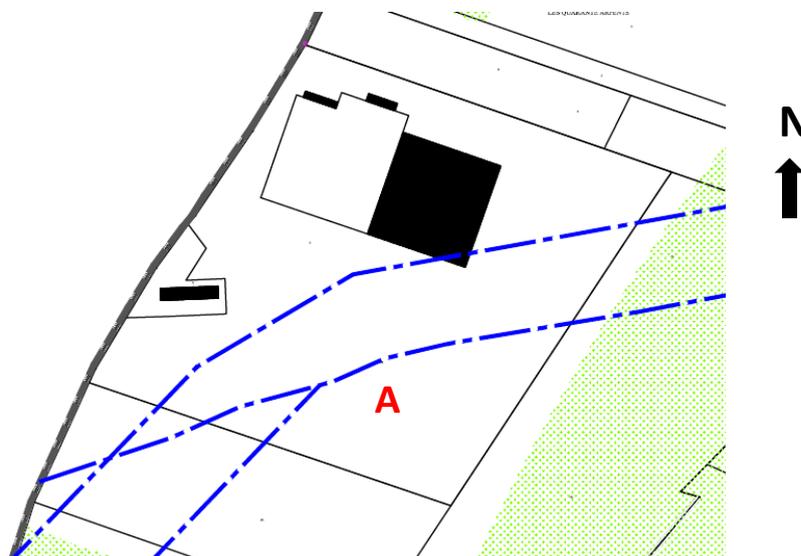


Localisation de la modification de zonage

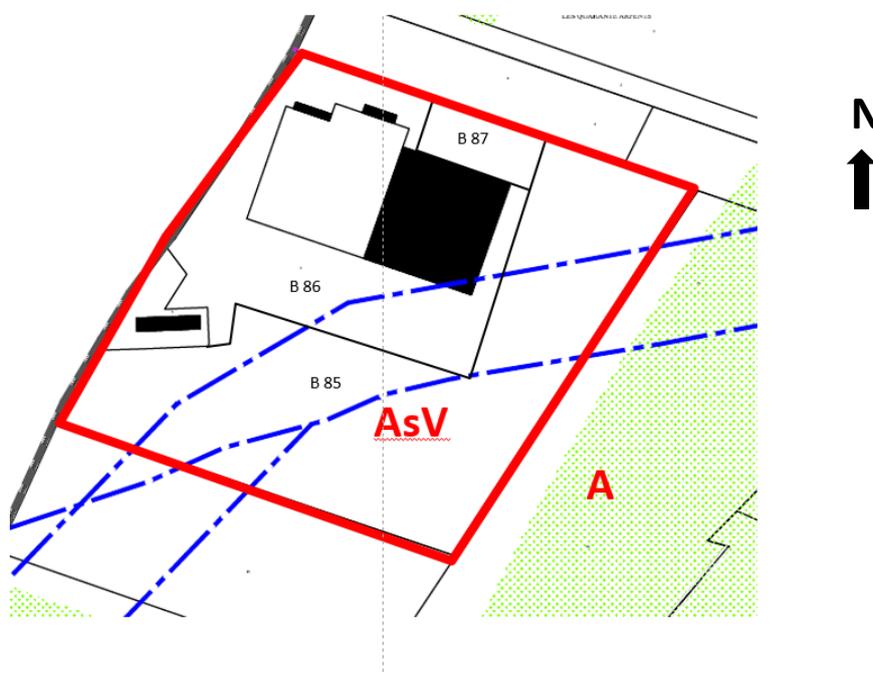


## B. La modification de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – création d'une secteur de taille et de capacité limitée AsV (station V)



### Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour objet de définir un secteur de taille et de capacité limitée AsV sur les parcelles ZB 85, 86 et 87 sur une surface de 11 hectares inscrite en zone agricole A. Ce dispositif est adapté pour permettre et encadrer strictement la réalisation du projet de développement de la station V.



## C. La modification de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### Article 1 de la zone A – occupations du sol interdites

##### En zone A :

Toute construction ou installation qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

##### **Règlement mis en compatibilité :**

##### En secteur AsV :

Toute construction ou installation qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

#### Article 2 de la zone A – occupations du sol autorisées sous condition

##### En zone A :

Les constructions destinées à l'habitation\* à condition que la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole\* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée

##### **Règlement mis en compatibilité :**

##### En complément des règles de la zone A, sous également autorisées dans le secteur AsV :

- La construction destinées aux bureaux nécessaires au fonctionnement des activités à condition de respecter la programmation fixée dans l'OAP;

#### Article 7 de la zone A – Implantation par rapport aux limites séparatives

- En A: les constructions devront être implantées en limite ou retrait. En cas de retrait, celui sera de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

##### **Règlement mis en compatibilité :**

- En secteur AsV : les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### Article 9 de la zone A - emprise au sol

- En A: l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière\*.

##### **Règlement mis en compatibilité**

- En secteur AsV : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

##### **Justification :**

Afin de permettre le développement de ce projet agri-technologique, il est nécessaire de faire évoluer le règlement pour permettre la création de bureaux nécessaires aux activités existantes et à venir, et de favoriser une certaine densité bâtie afin de limiter l'étalement et le mitage de la plaine agricole.