



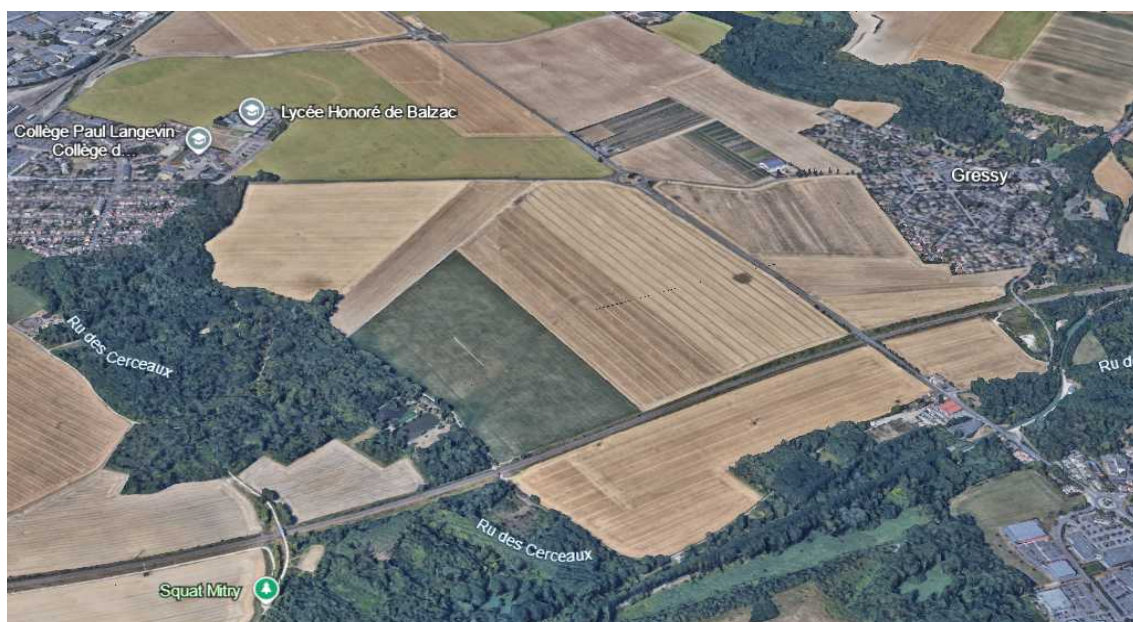
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de construction d'une ferme
maraîchère à Gressy (Seine-et-Marne)**

**N° 016521/A P
du 09/06/2026**



Visuel du projet d'exploitation maraîchère (source : étude d'impact)



Site d'implantation du projet et ses alentours (source : Google Earth)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de ferme maraîchère robotisée, situé à Gressy, dans le département de Seine-et-Marne (77), porté par la société SYLVABOT représentée sous le nom commercial de NéoFarm. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire et porte sur la qualité de l'étude d'impact ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Ce projet consiste à implanter, sur un site de 19,4 hectares actuellement occupé par des parcelles de grandes cultures céréalières, une ferme maraîchère, équipée de bras robotisés et appliquant des pratiques dites « agroécologiques », composée de :

- quatre serres agricoles maraîchères, en tunnel, de 2,7 hectares de surface de culture maraîchère chacune (soit 10,8 ha au total) et équipées de bras robotisés pour accomplir certaines tâches agricoles ;
- une serre de stockage, dite « base logistique » ;
- un bâtiment agricole de 2 300 m² accueillant les espaces de vie du personnel ainsi que des zones de stockage, de lavage et d'accueil ;
- des aménagements connexes dont 14 réservoirs de récupération et de stockage des eaux pluviales ; un poste de transformation HTA/BT ; des bassins de rétention et d'infiltration nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des réseaux d'eau, un réseau d'électricité, d'eau et de télécommunication ; six bâtiments techniques ; des aménagements paysagers et en faveur de la biodiversité représentant environ 5 ha, comprenant cinq mares, des haies composites, et des bandes fleuries ou enherbées.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- le changement climatique (consommation d'eau, d'énergie et émission de gaz à effet de serre).

L'étude d'impact répond formellement aux exigences réglementaires, mais plusieurs lacunes en affectent la lisibilité : incohérences dans les données présentées, illustrations illisibles, absence d'analyse de compatibilité avec certains documents de planification, et justification insuffisante du choix du site au regard des enjeux environnementaux et des circuits de distribution envisagés.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de justifier davantage le choix du site en intégrant dans l'analyse les débouchés commerciaux, au regard des émissions de gaz à effet de serre ; plus globalement, d'étayer le bilan de GES pour qu'il soit plus représentatif ; et de préciser les mesures ERC pour éviter au maximum les incidences sur la biodiversité, dont la nature des sols.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. La préservation de la biodiversité et des milieux naturels.....	10
3.2. Le changement climatique.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	16
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France pour rendre un avis sur le projet de ferme, porté par, situé à Gressy (Seine-et-Marne) et sur son étude d'impact datée de janvier 2026.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39.a du tableau annexé à cet article) dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 09 avril 2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 10 avril 2026.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 9 juin 2026 à Guillaume CHOISY la compétence à statuer sur le projet de ferme Néofarm.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Guillaume CHOISY, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

BEGES	Bilan des émissions de gaz à effet de serre
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GES	Gaz à effet de serre
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
KWh	Kilowattheure
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
tCO₂e	Tonne équivalent CO ₂

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Gressy, qui compte 815 habitants (Insee, 2023), est située dans le département de Seine-et-Marne, à environ cinq kilomètres au sud-est de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulles. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 09 novembre 2015 qui regroupe 42 communes et accueille 369 572 habitants (Insee, 2023).

« La société NéoFarm conçoit et accompagne des projets de ferme maraîchère robotisée [...] Les fermes sont situées à proximité des villes permettant une distribution locale des légumes bio produits ». La société « a créé trois démonstrateurs industriels³ produisant 120 tonnes de légumes par an », et « en 2025, la société lancé la construction de sa première grande ferme à Lisses, dans l'Essonne⁴ (91) [...] qui reprend le modèle de micro-fermes développées » (p. 21).



Figure 1 : Situation géographique du secteur du projet par rapport à Paris, Gressy entouré en rouge (Géoportail, modifié par la MRAe)

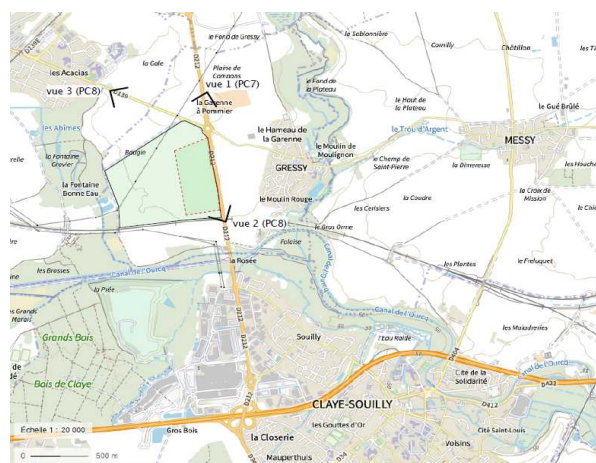


Figure 2 : Plan de situation (source : PC01a)

Le projet prévoit la création d'une ferme maraîchère robotisée, appliquant des pratiques dites « agroécologiques »⁵, et décrite en agriculture biologique certifiée dans le projet sur un terrain de 19,4 ha, actuellement occupé par des parcelles de grandes cultures céréalières (p. 385). Il vise à favoriser une consommation locale et accessible (p. 33). Il est composé des éléments décrits ci-après (p. 32 à 41, p. 404, et pièces 04a, 07a et 08a : plans de masse) :

- **quatre serres agricoles** d'environ 2,7 ha de surface de culture chacune (soit 10,8 ha au total), réalisées en forme de tunnels, dites « multi-chapelles »⁶ (12 chapelles par serre). Chaque chapelle est large de 9,6 m et haute de 9,6 m au faîtage. Chaque serre est décomposée en deux zones (nord et sud) et dans chacune des zones un bras robotisé se déplace (soit huit robots au total sur le projet), pour accomplir certaines tâches

3 A Saint-Nom-la-Bretèche (78), Garancières-en-Beauce (28) et Lagny-le-Sec (60).

4 Avis no APIJF-2025-027 du 07/05/2025 sur le projet de construction de serres pour une exploitation maraîchère à Lisses (91).

5 « Le modèle agroécologique de NeoFarm repose sur l'association et le roulement des cultures, en respectant le cycle des saisons. Plus de 20 variétés de légumes, couvrant 90 % des besoins du marché en termes de diversité, sont prévus. » (p. 32-33)

6 Ce sont des serres constituées de plusieurs nefs adossées les unes aux autres par des parois latérales verticales.

agricoles « pénibles » (préparation du sol, semi, désherbage...) (p.231). Parmi les matériaux utilisés, on retrouve des poteaux acier HLE galvanisé, une toiture film double parois translucide, des parois polycarbonate. Une station météo pilote « la gestion climatique des serres », c'est-à-dire les ouvrants de toiture ;



Figure 3 : Exemple d'un intérieur d'une serre NeoFarm avec bras robotisé (source : étude d'impact)

- **une serre de stockage** nommée « base logistique », également en tunnels, constituée de trois chapelles, d'une hauteur de 8,8 m au faîtage et 12,8 m de large chacune, mitoyenne au bâtiment agricole et destinée à la réception et au stockage des plants de culture ;
- **un bâtiment agricole**, mitoyen aux serres de stockage, d'environ 2 300 m², de 7,25 m au faîtage, muni de panneaux solaires en toiture, comprenant un espace de vie clos (restauration, vestiaires, sanitaires, bureaux), des zones de lavage, de stockage, deux chambres froides, et l'accueil. Un quai de chargement pour poids lourd et véhicule léger (type camion à hayon) sera accolé à ce bâtiment ainsi qu'à la serre de stockage ;
- **six locaux techniques** de 24 m² chacun (locaux filtration et pompage, locaux électriques) ;
- **douze citernes** pour la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture des serres, de 1 153 m³ de capacité chacun soit 13 836 m³ à l'échelle du site. Le projet ne prévoit pas de consommer d'eau pour l'irrigation⁷.

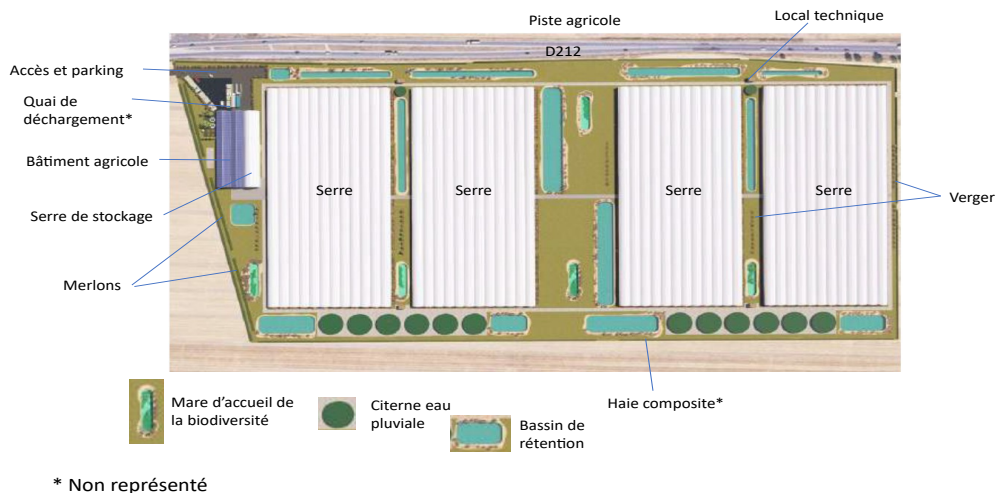


Figure 4 : Projet (source : étude d'impact, légendé par la MRAe)

La création de l'exploitation nécessitera également : le raccordement au réseau d'électricité via le poste de transformation existant à 250 m (la consommation électrique annuelle du site est estimée à 500 000 kWh/an) et la création d'un poste de transformation HTA/BT au sud du terrain ; 14 bassins de rétention et d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales du site (d'une surface cumulée de 11 919 m²), un réservoir incendie, une installation d'assainissement non collectif, des réseaux d'eau, d'électricité et de télécommunication (p. 32) ; la réalisation d'une voirie, large de 4 mètres, reliant le site à la RD139 et une zone de stationnement automobile de 30 places à destination des salariés, avec des revêtements perméables (stabilisé et dalle alvéolée).

Le projet intègre enfin la réalisation de plusieurs aménagements paysagers : la plantation de bandes fleuries (en inter-jardins sous serre, et en bordure des serres à l'extérieur) sur une surface totale de 6 439 m², la plantation de haies composites sur 120 mètres linéaires, afin de jouer le rôle de brise-vent et d'améliorer l'insertion paysagère, la plantation de plusieurs centaines d'arbres fruitiers à proximité des serres (Pièce 04-Notice

7 « [...] nous disposons de système d'arrosage de précision [...] nous permet d'être autosuffisants pendant environ deux mois sans pluie, lorsque les cultures sont les plus gourmandes en eau (août), [et] en cas de forte sécheresse » (Pièce 04-Notice environnementale, p. 10).

environnementale, p. 16), le semis d'environ 2,5 ha de couvert végétal pour la production d'engrais vert, et la création de cinq mares favorables à la biodiversité d'une surface totale de 1 527 m². Trois merlons, supports des haies, de 1,5 à 2 mètres de hauteur, seront aménagés à partir des déblais nécessaires à la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des terrassements.

Les travaux doivent démarrer en mai 2026, pour une durée prévisionnelle de 10 mois. Ils consisteront principalement à terrasser et remanier les sols superficiels, comprenant les décapages de la terre végétale sur l'emprise des serres, des parkings, des voies de circulation, des zones de manœuvre de camions et des dalles extérieures. Les voiries seront mises en place, puis le bâtiment monté et les serres seront installées successivement, avec comme objectif la mise en culture de la première serre en janvier 2027 (p. 41).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet, au-delà de la consultation inhérente à l'évaluation environnementale : « Une enquête publique réglementaire sera par ailleurs menée à l'issue de l'instruction de la présente étude d'impact. » (p.24).

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le contenu de l'étude d'impact (intitulée « 830029GRESSY-Etude d'impact_Annexes -30-01-2026_compressed »), qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du projet, répond formellement aux attendus des articles L.122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement. Les différentes études techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact ainsi que les pièces relatives aux procédures de demandes de permis de construire sont jointes au dossier.

Toutefois, plusieurs lacunes affectent la lisibilité et la précision du dossier. Notamment, le résumé non technique, présenté en annexe 1 (p. 262⁸), qui n'est pas facilement accessible du fait que les cinq annexes sont indiquées dans le sommaire, mais non paginées, et les illustrations insérées dans l'étude d'impact qui sont floues, les rendant illisibles. De plus, plusieurs incohérences sont présentes dans les informations fournies dans le dossier (la désignation des figures p.97, la surface de sol cultivée qui varie, le nombre de locaux logistiques...).

Il convient de reprendre le dossier pour corriger ces lacunes.

Hormis les points soulevés dans la suite du présent avis, les incidences potentielles du projet sur l'environnement ainsi que la santé humaine sont convenablement évaluées et des mesures pour les éviter ou les réduire sont définies.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Dans la partie relative à l'état initial de l'environnement, l'étude d'impact identifie les documents de planification qui doivent être pris en compte par le projet (p.64 et p.124) :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sage) Marne et Beuvronne, en cours d'élaboration ;
- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (Sdrif) ;
- le Schéma Régional Climat Air Énergie d'Île-de-France (SRCAE) ;
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Roissy Pays de France ;

8 Sauf mention contraire, les numéros de page renvoient à l'étude d'impact.

- le SCoT de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France ;
- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gressy (zone A : agricole).

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France, en vigueur depuis le 30 janvier 2025, non mentionné dans le dossier, pourrait être intégré à l'analyse.

Au-delà du constat de conformité avec le zonage du PLU, l'étude d'impact n'analyse pas la compatibilité des caractéristiques du projet avec les documents précités. Considérant que la société Neofarm disposera de la maîtrise foncière de la parcelle sur une durée de 40 ans (p.43), il faudra s'assurer de la compatibilité du projet avec les documents sur le long terme. L'Autorité environnementale note que la localisation du site est identifiée, dans le Sdrif, sur une liaison à vocation de maintien d'une continuité agricole ou forestière d'intérêt régionale et que la nature du projet concerne en particulier les enjeux concernant la ressource en eau.

(1) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de la compatibilité du projet avec l'ensemble des documents de planification identifiés, en particulier au regard des enjeux liés à la ressource en eau.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le dossier présente plusieurs variantes de configuration et d'implantation des serres (p.46 à 51) et les critères de choix de localisation du site sont exposés, intégrant notamment la topographie du terrain, l'absence d'enjeux écologiques, la viabilisation possible... (p.52). Le maître d'ouvrage souligne que parmi les sites prospectés, très peu répondaient aux critères retenus par NeoFarm. Toutefois, le dossier ne présente pas de sites alternatifs identifiés et ne fonde pas le choix sur une analyse comparative des enjeux environnementaux de sites de nature similaire.

S'agissant de la cohérence du projet avec l'objectif affiché de circuits courts et de distribution locale, si le maître d'ouvrage évoque des partenariats envisagés avec des centrales d'achat, des chaînes de magasins et des régies alimentaires territoriales (p.33), les débouchés commerciaux ne sont pas précisément identifiés et aucun acteur local n'est nommé. Bien que parmi les critères de sélection figure « *la présence d'un grand bassin de consommation à proximité du site* », la distribution dans des magasins de producteurs à proximité n'est cependant envisagée que si « *le territoire s'y prête et qu'une demande est là* » (p.33), sans que cette analyse ne semble avoir été réellement conduite en amont du projet.

Par ailleurs, le bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES, annexe 5) distingue deux circuits de distribution : d'une part, les produits destinés à la grande distribution, pour lesquels une distance moyenne de 100 km depuis le site est retenue, et d'autre part, les produits destinés aux consommateurs locaux dans un périmètre d'environ 30 km autour du site (p.551). Le BEGES utilise ces distances comme hypothèses de calcul sans les justifier au regard des scénarios d'implantation potentiels et de la localisation des débouchés commerciaux, alors que les émissions liées au fret et au transport des produits représentent un poste d'émission significatif dans le cycle de vie du projet : les émissions sont estimées à 784 tCO₂e dans le BEGES, ce qui constitue une augmentation considérable par rapport au scénario sans projet (90 tCO₂e).

(2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans la justification du choix du site une analyse croisant les scénarios d'implantation avec la localisation des acheteurs potentiels et de préciser les destinations de distribution des produits, afin de démontrer la cohérence effective du projet avec l'objectif de circuits courts et de limiter les émissions de GES liées au transport des produits.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La préservation de la biodiversité et des milieux naturels

■ Biodiversité

Le site du projet ne recoupe aucun zonage relatif au patrimoine naturel, qu'il soit réglementaire ou d'inventaire. Il se situe toutefois à proximité de plusieurs espaces naturels d'intérêt, susceptibles d'entretenir des relations fonctionnelles avec les habitats présents sur le site.

L'espace naturel sensible (ENS) « Bois régional du Moulin des Marais », qui correspond aussi à un périmètre régional d'intervention foncière, est situé à moins d'1km du site, à l'ouest et au sud. Cet espace présente un fort potentiel biologique, notamment en raison de la présence d'une zone humide de 256 ha comprenant des tourbières alcalines, des boisements humides à marécageux, ainsi que des prairies, cultures et mares (p.321). L'étude d'impact indique que cet ENS joue un rôle de refuge en contexte agricole et urbanisé, en particulier pour les espèces dépendantes des milieux humides et boisés, et que certaines espèces nicheuses du bois peuvent fréquenter le site du projet pour leurs besoins alimentaires.

Dans un rayon de 5 km, on retrouve également deux autres ENS, la « Forêt régionale de Claye-Souilly » et la « Vallée de la Biberonne », trois Znieff de type I⁹ et deux Znieff5 de type II¹⁰. (p.319 et 320).

Plusieurs cours d'eau sont situés à proximité - le ru de la Reneuse immédiatement au sud (de l'autre côté de la voie ferrée), le ru des Cerceaux et la Beuvronne à environ 750 m -, et font partie d'un corridor et continuum de la sous-trame bleue (p.324).

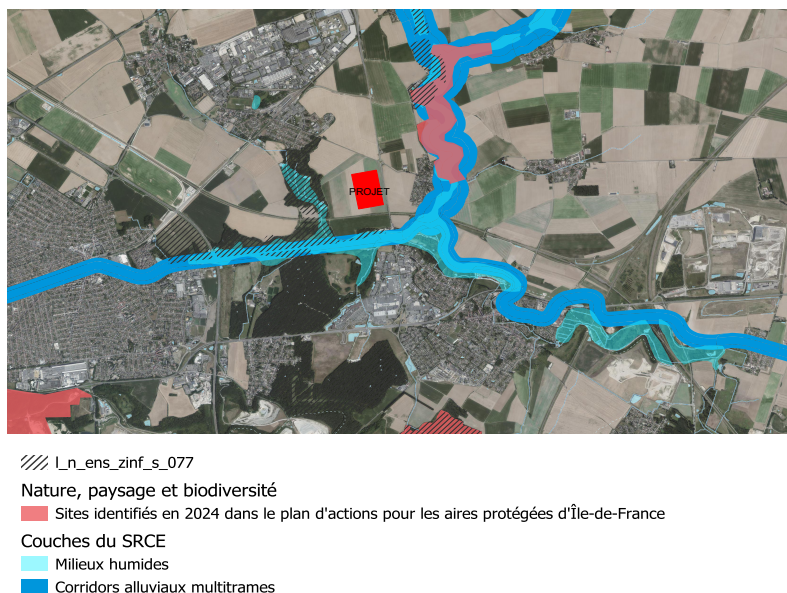


Figure 4: Sensibilités environnementales des abords du site

Si l'aire d'étude se situe dans un contexte écologique où les milieux aquatiques et humides sont à préserver (p.81), la nature du projet, comparé aux pratiques agricoles actuelles, ne présente pas d'incidences négatives notables supplémentaires sur ces enjeux. Cependant aucune mesure ERC n'a été jugée nécessaire au titre des milieux protégés, alors qu'une partie des habitats ouverts agricoles, qui possèdent potentiellement des liens fonctionnels (p.321) avec la vallée de la Biberonne, disparaissent.

Quant à la biodiversité sur le site, l'état initial repose sur une étude faune-flore conduite entre 2025 et 2026, comprenant neuf passages de terrain, réalisés principalement entre mai et septembre, complétés par un passage hivernal dédié aux oiseaux hivernants. Ces investigations ont permis de recenser sept espèces faunistiques protégées¹¹ au sein de l'aire d'étude¹², dont trois présentant un enjeu de conservation à l'échelle régionale.

9 Massif de l'Aulnoye et carrières de Vaujours et Livry-Gargan, Vallée de la Beuvronne entre Claye-Souilly et Fresnes-sur-Marne, Les Fossés Malore

10 Massif de l'Aulnoye, parc de Sevrans et la fosse Maussoin, Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne

L'étude écologique identifie un enjeu lié aux cultures céréalières et à la végétation associée, qui constituent les habitats principaux de l'emprise du projet et remplissent une fonction essentielle d'alimentation et de reproduction pour plusieurs espèces des milieux ouverts (p. 95).

Sur les mesures ERC, les mesures de réduction en phase chantier (réduction de l'attractivité du chantier pour la faune, limitation des risques de pollution accidentelle et lutte contre les espèces exotiques envahissantes) sont classiques et ne soulèvent pas d'observation particulière.

En phase d'exploitation, l'étude prévoit notamment un éclairage adapté afin de limiter les nuisances lumineuses sur la faune et de maintenir la trame noire en visant « *nuit noire a minima en cœur de nuit* » (p. 212). Toutefois, aucune précision n'est apportée sur les horaires d'extinction effective des éclairages. Cette imprécision ne permet pas d'évaluer la portée réelle de la mesure et sa contribution au maintien de la trame noire.

L'étude prévoit également la création d'une zone prairiale au sud du projet, entre les installations et la voie ferrée, présentée comme mesure de réduction favorable à la biodiversité. Or, cette zone figure en dehors de l'emprise foncière du projet sur certains plans inclus au dossier. Aucun aménagement spécifique n'est prévu à son endroit et la question de sa gestion effective dans la durée n'est pas abordée.

Parmi les mesures d'accompagnement, l'étude prévoit un suivi par un écologue tout au long du projet, ainsi que diverses végétalisations et aménagements favorables à la biodiversité, dont la création de sept mares. Sur ce dernier point, l'étude affirme que les eaux pluviales récoltées par ruissellement et alimentant ces mares sont « de bonne qualité », au motif que les pratiques agricoles sur le site sont biologiques et que les mares « *ne sont pas situées à proximité des grandes cultures céréalières* » (p. 37). Cette appréciation appelle des réserves : le site est entouré de parcelles agricoles conventionnelles non soumises à des pratiques biologiques, dont les eaux de ruissellement sont susceptibles d'atteindre les mares. L'hypothèse d'une bonne qualité des eaux ne peut donc être tenue pour acquise.

■ Sols

À l'échelle du site, le projet prévoit une surface imperméabilisée globale de 12,8 ha en comptant les toitures des serres, soit 65 % de l'emprise totale. La surface réellement imperméabilisée au sol est estimée à 2,3 ha, comprenant 4 205 m² de voirie enrobée, 5 029 m² de sol bétonné et 13 739,22 m² de pistes stabilisées (p. 36 et plan masse annexe 04a). Selon l'étude d'impact « *Le besoin en voiries sur le site est réduit au strict minimum pour la circulation des véhicules et engins. Des revêtements perméables sont utilisés pour les pistes et les zones de stationnements (stabilisé et dalle alvéolé)* » (p.35).

11 Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Rougegorge familier, Pipistrelle commune, Conocéphale gracieux.

12 L'aire d'étude correspond à la parcelle cadastrale ZD 0005, définie initialement plus large que l'emprise finale du projet, pour tenir compte des différents scénarios d'implantation envisagés au lancement de l'étude.

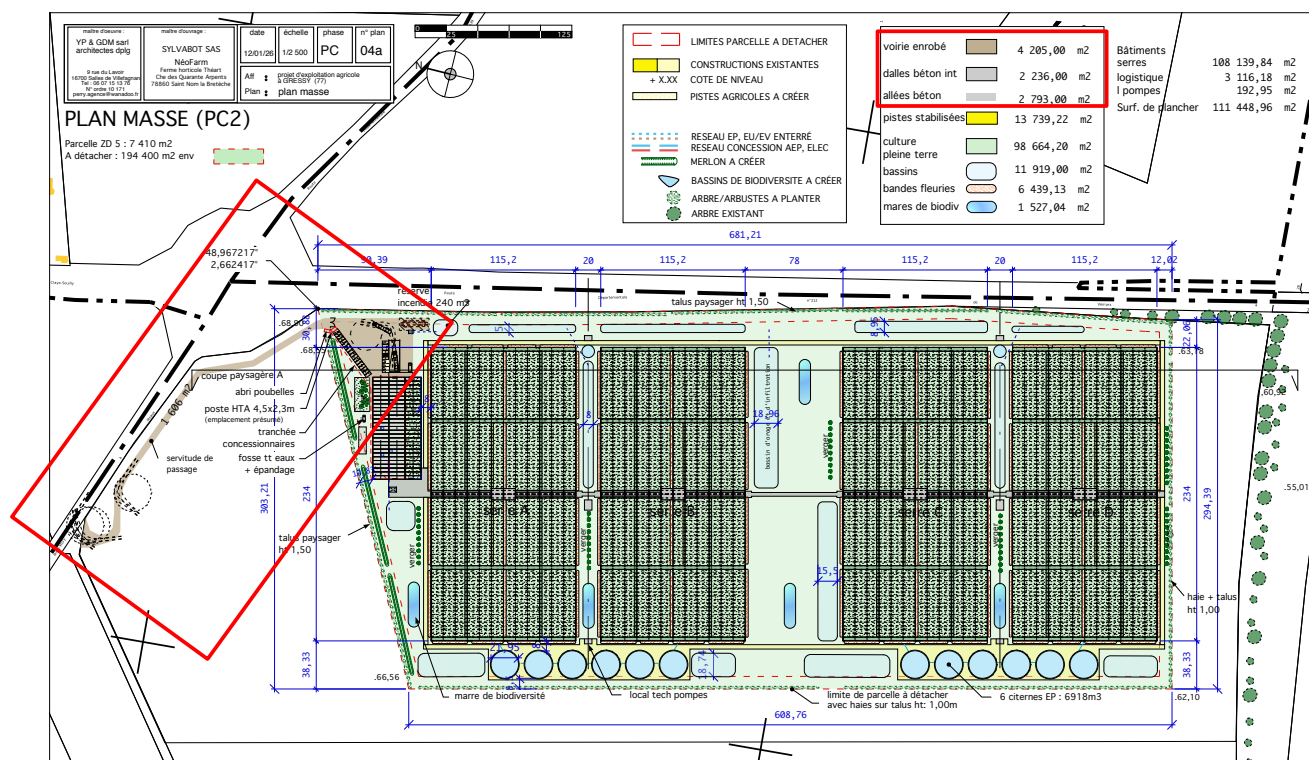


Figure 6: Plan masse du projet, mettant en avant les zones imperméabilisées (source : annexe 04a, annoté par la MRAe)

S'agissant des pratiques culturales, le dossier indique que l'exploitation fonctionnera selon un mode d'agriculture biologique, excluant l'emploi de produits de synthèse et d'organismes génétiquement modifiés, sur 7 ha (p. 227), tandis que la surface de culture maraîchère sous serre est annoncée à 10,8 ha (p. 32). Cette présentation fait apparaître une incohérence quant à l'étendue réelle des surfaces relevant effectivement de l'agriculture biologique. Par ailleurs, si le dossier indique que le projet privilégie l'utilisation d'engrais organiques issus du compost produit directement sur site (p. 556), aucune information n'est fournie sur la part d'engrais produits sur site ni sur la nature des engrais éventuellement importés.

Le dossier conclut à un impact résiduel globalement « positif » sur les sols du fait des pratiques agroécologiques mises en œuvre (p. 204), sans toutefois que cette appréciation ne prenne en compte l'artificialisation induite par le projet.

3.2. Le changement climatique

■ Consommation énergétique et consommation d'eau

Les serres agricoles ne seront ni chauffées (en hiver) ni refroidies (en été). Le projet prévoit l'installation d'une centrale photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles, dont la production est estimée à 325 000 kWh/an. Selon le dossier, cette production couvrirait environ 65 % des besoins énergétiques du site, contribuant ainsi de manière significative à la réduction de la dépendance aux énergies conventionnelles.

En matière de gestion de l'eau, le projet prévoit un système de collecte et de stockage des eaux pluviales dans des citernes d'une capacité totale d'environ 13 836 m³, alimentées par les eaux ruisselant sur les charpentes des serres et par celles récupérées dans les bassins d'orage. Ce dispositif est présenté comme permettant une autonomie de deux mois sans précipitation, l'eau du réseau public n'étant alors mobilisée que pour les besoins du personnel.

Ces orientations s'inscrivent positivement dans le contexte de raréfaction de la ressource en eau en Île-de-France et de transition énergétique du secteur agricole.

Toutefois, les performances avancées reposent sur des hypothèses théoriques dont la robustesse mériterait d'être étayée. Le dossier ne s'appuie pas sur des retours d'expérience comparables, issus, par exemple, d'exploitations maraîchères sous serres de taille et de conception similaires, qui permettraient de confronter ces projections à des données opérationnelles réelles. Les données du RICA de l'APCA indique une consommation moyenne de 5000m³/ha/an pour une production maraîchère sous serre non chauffée. Par ailleurs, la viabilité à long terme de ces dispositifs reste à étudier, en cas de difficulté d'approvisionnement, les alternatives pour répondre aux besoins de la ferme ne sont pas étudiées.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des éléments de retour d'expérience permettant de consolider les hypothèses de performance énergétique et hydrique avancées, et de préciser les solutions alternatives mobilisables en cas d'insuffisance du système de récupération des eaux pluviales.

■ Émission de GES

Le dossier présente un bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) établi sur la base d'une durée d'exploitation de 50 ans (p.539), réalisé à partir des données techniques et quantifiées issues du projet d'Évry-Grégy-sur-Yerre (p. 547), l'Autorité environnementale note que cette durée ne correspond pas à la durée du bail passé avec le propriétaire du terrain, qui est de 40 ans (p.43).

Pour limiter ces émissions, le dossier recense un ensemble de mesures : serres non chauffées ni refroidies, installation de panneaux photovoltaïques couvrant au moins 65 % de la consommation annuelle maximale estimée, pompe à chaleur réversible pour le chauffage de la base de vie, isolation performante des murs et fenêtres, gestion optimisée de la chambre froide et utilisation privilégiée d'engrais organiques issus du compost produit sur site (p. 233-235). L'ensemble de ces dispositions traduit une démarche cohérente d'atténuation climatique.

Toutefois, la qualité du BEGES présente quelques lacunes.

Concernant les robots agricoles, le maître d'ouvrage indique qu'ils sont conçus et déployés par la société Neo-Farm elle-même et que leur consommation énergétique en phase d'exploitation est faible, avec une puissance maximale de 6 kW (p. 232). Mais le dossier ne renseigne pas sur l'empreinte carbone associée à la conception et à la fabrication de ces équipements : choix des matériaux, extraction des matières premières, processus de fabrication, besoins d'entretien et conditions de démantèlement en fin de vie. Ces postes d'émissions, bien que potentiellement significatifs pour des équipements robotisés, ne sont pas intégrés dans le périmètre du BEGES présenté. Il en est de même pour les autres équipements technologiques utilisés sur l'exploitation.

Par ailleurs, le BEGES s'appuie sur les données d'un projet de référence, celui d'Évry-Grégy-sur-Yerre, dont la récolte des données reste obscure, la quantification des données d'émissions de GES pour ce dernier projet semblant également venir d'un autre projet de référence, non identifié. Le dossier ne précise dans quelle mesure les caractéristiques techniques et dimensionnelles de ce projet sont comparables à celles du projet soumis à évaluation. En particulier concernant les émissions de GES liées au transport des marchandises, si le BEGES précise que « Les émissions liées aux frets de transport sont de 784 tCO₂e sur la période d'observation. » (p.551), cette donnée ne prend pas en compte les caractéristiques géographiques du projet situé à Gressy ni les distances de trajets in concreto. L'utilisation de données plus précises et circonstanciées sur ce point permettrait de mettre en place une démarche ERC prenant également en compte le choix de localisation du site du projet comme mesure d'évitement.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan des émissions de gaz à effet de serre en fournissant une décomposition détaillée des émissions par poste, incluant notamment les équipements technologiques sur l'ensemble de leur cycle de vie (fabrication, entretien, démantèlement), et de justifier la provenance, la pertinence et les limites des données issues du projet d'Évry-Grégy-sur-Yerre comme base de référence pour le présent projet.

Tableau 7 : Synthèse des émissions par poste

Phase	Poste	Scénario sans projet		Scénario avec projet	
Phase de réalisation	Terrassement gestion des déblais	-	tCO ₂ e	33	tCO ₂ e 0.42%
	Construction	-	tCO ₂ e	3 713	tCO ₂ e 46.9%
	Changement d'usage des sols	-	tCO ₂ e	407	tCO ₂ e 5.1%
	Gestion globale du chantier	-	tCO ₂ e	151	tCO ₂ e 1.91%
	TOTAL - Phase de réalisation	-	tCO₂e	4 305	tCO₂e 54.4%
Phase de fonctionnement	Energie	312	tCO ₂ e	508	tCO ₂ e 6%
	Emissions fugitives	1 042	tCO ₂ e	596	tCO ₂ e 7.5%
	Mobilité	-	tCO ₂ e	1 542	tCO ₂ e 19.5%
	Fret	90	tCO ₂ e	784	tCO ₂ e 9.9%
	TOTAL - Phase de fonctionnement	1 444	tCO₂e	3 430	tCO₂e 43.3%
Phase de fin de vie	Déconstruction	-	tCO ₂ e	183	tCO ₂ e 2.31%
	TOTAL - Phase de fin de vie	-	tCO₂e	183	tCO₂e 2.31%
TOTAL sur cycle de vie complet		1444	tCO₂e	7 917	tCO₂e

Figure 7: tableau bilan d'émissions de GES (source : étude d'impact)

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 08/06/2026

Le membre délégué :



Guillaume CHOISY

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de la compatibilité du projet avec l'ensemble des documents de planification identifiés, en particulier au regard des enjeux liés à la ressource en eau.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans la justification du choix du site une analyse croisant les scénarios d'implantation avec la localisation des acheteurs potentiels et de préciser les destinations de distribution des produits, afin de démontrer la cohérence effective du projet avec l'objectif de circuits courts et de limiter les émissions de GES liées au transport des produits.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des éléments de retour d'expérience permettant de consolider les hypothèses de performance énergétique et hydrique avancées, et de préciser les solutions alternatives mobilisables en cas d'insuffisance du système de récupération des eaux pluviales.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan des émissions de gaz à effet de serre en fournissant une décomposition détaillée des émissions par poste, incluant notamment les équipements technologiques sur l'ensemble de leur cycle de vie (fabrication, entretien, démantèlement), et de justifier la provenance, la pertinence et les limites des données issues du projet d'Évry-Grégy-sur-Yerre comme base de référence pour le présent projet..... 14