

## APPUI AUX TERRITOIRES

# Verrières-le-Buisson

## Reprise agricole des coteaux d'Amblainvilliers

### 2. Diagnostic, enjeux et orientations

Le CAUE accompagne la commune de Verrières-le-Buisson dans sa réflexion autour de la valorisation et de la reconquête des coteaux d'Amblainvilliers. Historiquement agricoles, ces pentes, situées dans le site classé de la vallée de la Bièvre se trouvent aujourd'hui délaissées et subissent un enfrichement progressif depuis la forêt domaniale de Verrières.



Le « Champ Bleu », parcelle emblématique des coteaux, entre biodiversité, agriculture et grand paysage  
Visite ABF/DRIEAT du 05.07.2023

#### Partenaires :

3 rue des Mazières  
Clos de l'Agora  
91000 - EVRY-COURCOURONNES  
Tél : 01 60 79 35 44  
Courriel : caue91@caue91.asso.fr  
[www.caue91.asso.fr](http://www.caue91.asso.fr)

Commune de  
Verrières-le-Buisson



  
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DRIAAF**

Direction régionale  
interdépartementale  
de l'alimentation  
de l'agriculture et  
de la forêt

**DRIEAT**

Direction régionale  
interdépartementale  
de l'environnement,  
de l'aménagement et  
des travaux

## SOMMAIRE

### I. DIAGNOSTIC

- |   |    |
|---|----|
| 1. Un territoire à l'échelle des mobilités douces | 4  |
| 2. L'évolution des coteaux                        | 6  |
| 3. État des lieux et propriétaires                | 10 |
| 4. Les coteaux au regard de la réglementation     | 12 |
| 5. Conclusion                                     | 18 |

### II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

- |  |    |
|--|----|
| 1. Le coteau et les dynamiques territoriales | 20 |
| 2. Intentions de projets de la commune       | 22 |
| 3. Recommandations du CAUE                   | 24 |
| 4. Points de vigilance                       | 26 |
| 5. Pour la suite                             | 27 |

*Ce document de synthèse réalisé par le CAUE 91 vise à justifier le projet de reprise des coteaux d'Amblainvilliers à l'échelle du grand paysage. Il ne se substitue pas aux éléments de la commune mais vient les compléter. Il peut éventuellement être mobilisé en tant qu'annexe du projet.*

*Les informations contenues dans ce document ont été rassemblées et discutées au cours du processus d'accompagnement de la ville de Verrières-le-Buisson par le CAUE.*

*Ce document fera partie des éléments du porter à connaissance mis à la disposition des participants à la démarche participative envisagée, à titre d'information n'engageant pas la ville quant à la suite de la réflexion.*











## I. DIAGNOSTIC

# I. DIAGNOSTIC

## 1. Un territoire à l'échelle des mobilités douces



### ÉLÉMENTS DE LÉGENDE

- 
-  Périmètre d'étude des Coteaux d'Amblainvilliers
-  Véloscénie - parcours entre Versailles et Massy
-  Sentier de Grande Randonnée
-  Voies ferrées du RER C
-  Principaux axes routiers
-  Cours d'eau
-  Structure paysagère
-  Structures agricoles
-  Equipements
-  Périmètre du site classé de la Vallée de la Bièvre



2. L'évolution des coteaux - évolution au fil du temps



1949 - Photographie aérienne

Presque toutes les parcelles communales aujourd'hui concernées par le projet ont à cette époque encore une vocation agricole. On peut distinguer ce qui semble être des cultures de céréales (parcelles plus claires et uniformes), de vergers (alignement d'arbres) ainsi que de maraîchage ou d'horticulture (parcelles plus foncées).



1981 - Photographie aérienne

Le couvert agricole est encore très dominant à cette époque. Néanmoins, on aperçoit des lanières sur lesquelles une strate arborée, distincte des vergers, fait son apparition. Cela ressemble à un début d'enfrichement. Celui-ci est pour l'instant très localisé et identifiable.



1999 - Photographie aérienne

L'enfrichement est cette fois beaucoup plus prononcé. Seules subsistent quelques parcelles agricoles minoritaires localisées principalement dans la Vallée à la Dame. La transformation du paysage alentour est marquante: on observe un développement important du tissu pavillonnaire et des équipements sportifs (golf, terrain de tennis et de football).



2011 - Photographie aérienne

Le territoire s'est fortement anthropisé. Les parcelles agricoles sont maintenant résiduelles. Leur vocation agricole en lien avec une activité commerciale semble se transformer peu à peu en activité de jardinage, de loisir. Cette photographie aérienne est proche de l'état actuel des parcelles.

2. L'évolution des coteaux - cartes postales anciennes



Les sites de la Bièvre - Amblainvilliers



Amblainvilliers (S-et-O.) - Entrée du Village - E. M



Amblainvilliers (S-et-O) - Entrée du Pays - Les Six Ponts



Verrières-le-Buisson (S-et-O) - Vue prise du Bois



Verrières-le-Buisson (S-et-O) - Le champ de pomme de terre



Verrières-le-Buisson (S-et-O) - Panorama

# I. DIAGNOSTIC

## 2. L'évolution des coteaux - les traces du passé agricole



© CAUE 91



© CAUE 91

● 1  
Les prairies sèches de la Vallée à la Dame en contrebas d'un quartier pavillonnaire.

● 2  
Un enclos pour un pâturage équin ponctuel dans le fond de la Vallée à la Dame.



© CAUE 91



© CAUE 91

● 3  
Anciennes parcelles agricoles peuplées de robiniers.

● 4  
Les ganivelles autour des Jardins d'Antan et au loin plusieurs ruches.



© CAUE 91



© CAUE 91

● 5  
La parcelle du Champ Bleu avec la Vallée de la Bièvre en arrière plan.

● 6  
La parcelle communale le long de la route de Bièvre, un espace entretenu au sol rythmé par la présence d'arbres, ancien verger ?



Cartographie du parcours effectué lors de la visite le 14 mars 2023

© CAUE 91

### Les dynamiques agricoles et paysagères :

- Les coteaux d'Amblainvilliers témoignent du **passé fortement agricole et horticole** de la région parisienne durant la première moitié du XXème. Aujourd'hui, des traces de cet héritage subsistent. On y trouve des **débris d'anciens engins agricoles** et la présence d'**usages** qui maintiennent ouverts certains espaces : **potagers, jardins partagés, pâturage ponctuel** (usages récréatifs), ainsi que des pratiques **agricoles** telles que l'apiculture ou l'insertion par le maraîchage.

Cette présence est **ponctuelle et se fragilise** par la difficulté de coordonner la présence de ces activités au sein des coteaux. La **multiplicité des propriétaires fonciers** (en lanière majoritairement) rend compliquée une approche globale de la reprise agricole de cet espace.

Il va donc être important de **s'appuyer sur les forces en présence du site**, de **dessiner un schéma cohérent sur l'ensemble du site** et de s'orienter vers une **politique foncière volontaire** afin d'organiser le futur agricole des coteaux.

- La difficulté de la maîtrise foncière et la faible lisibilité d'**un espace vaste et diversifié** comme celui des coteaux ont entraîné l'**enfrichement et la fermeture d'un grand nombre de parcelles historiquement ouvertes**. Fermeture qui se lit par la présence de nouveaux peuplements d'espèces pionnières comme le robinier par exemple.

Ces changements influent sur l'affectation des sols et induisent des contraintes réglementaires supplémentaires (liées à l'abattage notamment).

Il va donc falloir veiller, au regard des règlements, à **retrouver les ouvertures historiques** présentes sur les coteaux et ainsi **dessiner des vues sur le grand paysage**.

# I. DIAGNOSTIC

## 3. État des lieux et propriétaires fonciers



### ÉLÉMENTS DE LÉGENDES

- 
- Ensembles des parcelles communales
- Périmètres pensés pour être mis en projet par la commune ou une organisation tierce
- 1 **La Fosse à l'Âtre** - ancien espace ouvert le long de la route de Bièvres, soumis aujourd'hui à une dynamique d'enfrichement
- 2 **Le Champ Bleu** - parcelle mise en culture depuis une quinzaine d'années pour de la réinsertion par le maraichage. Des projets transitionnels en cours
- 3 **Le Clairbourg** - ancienne parcelle boisée attenante à l'école Steiner-Waldorf. Présence de ruches sur le bas de la parcelle.
- 4 **Les Jardins d'Antan** - jardins familiaux sans raccord à l'eau gérés par la commune.
- 5 **La Glacière** - ancienne parcelle cultivée soumise à l'enfrichement
- 6 **La Vallée à la Dame** - ancienne vallée cultivée soumise à l'enfrichement. Fond de vallée comportant des traces de pâturages et des ruches. Espace à haute valeur écologique mais peut-être pollué par la présence d'une ancienne décharge en amont.
- Propriétés privées où l'usage a encore une action sur le paysage des coteaux d'Amblainvilliers (ouvertures).
- Accès au Coteau d'Amblainvilliers
- Structures paysagères
- △ Accès au Coteau d'Amblainvilliers





# I. DIAGNOSTIC

## 4. Les coteaux au regard de la réglementation (SRCE)





Cartographie des données du SRCE

- 
-  Corridor alluvial
-  Réservoir de biodiversité

N 0 500m



Cartographie des données du SRCE

- 
-  Corridor alluvial
-  Réservoir de biodiversité

N 0 100m

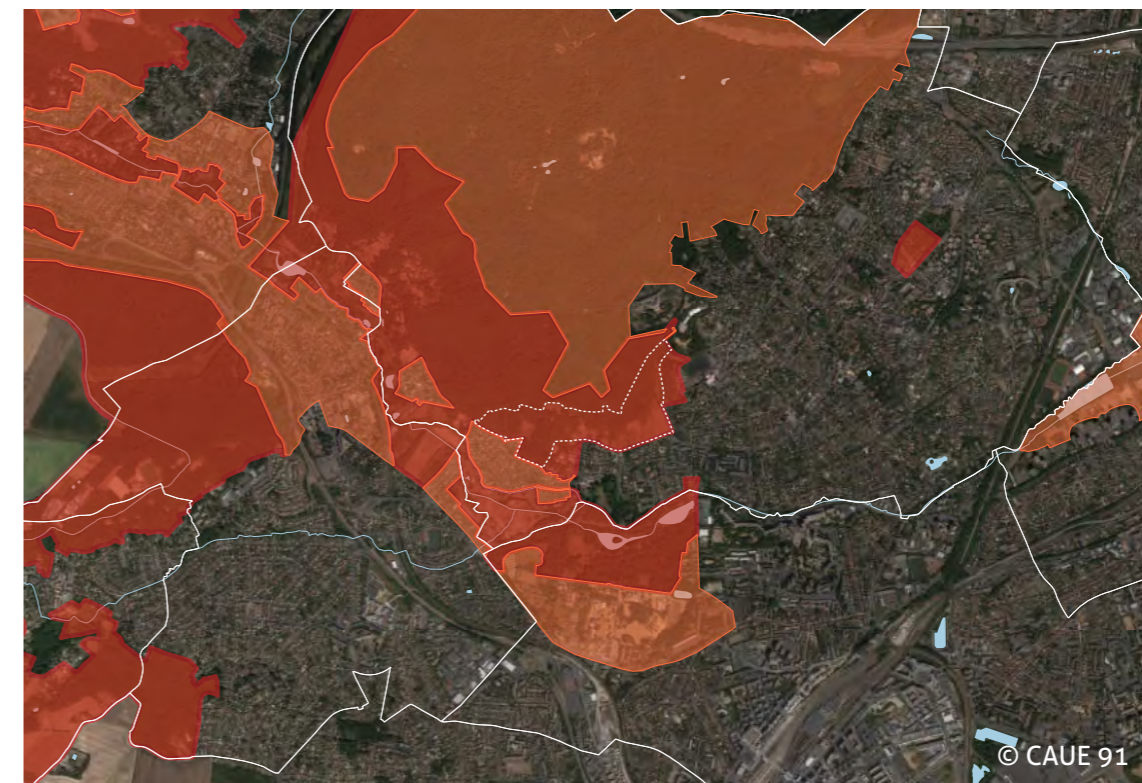
### Ce qu'implique l'identification de réservoir et de corridor SRCE :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique à l'échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique pour l'aménagement durable des territoires.

C'est un outil qui permet aux collectivités d'identifier les trames vertes et bleues dans leurs documents de planification. Il constitue également une opportunité pour maintenir et créer des emplois : « maintien de pratiques agropastorales, production de bois-énergie, création de nouvelles activités porteuses d'emplois dans les domaines de l'environnement et de l'aménagement du territoire ». *Issue du site [ecologie.gouv.fr](http://ecologie.gouv.fr)*

# I. DIAGNOSTIC

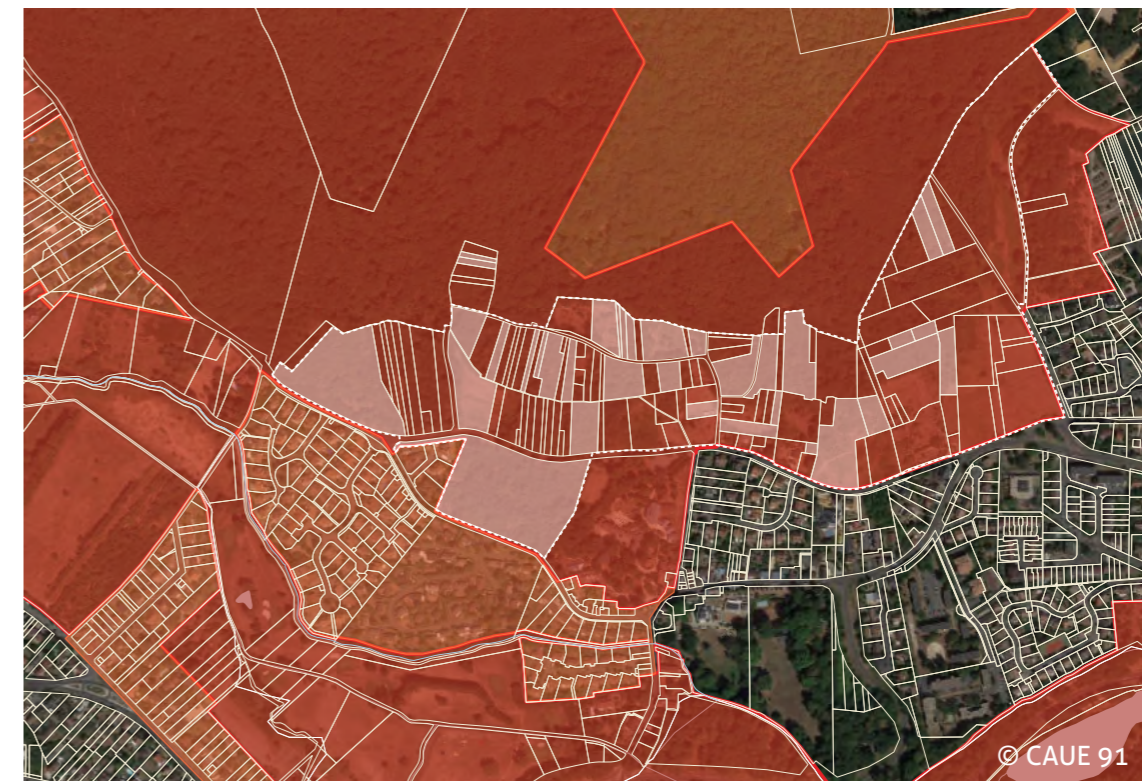
## 4. Les coteaux au regard de la réglementation (Sites classés et inscrits)



Cartographies des sites classés et inscrits

- 
-  Sites inscrits
-  Sites classés

N 0 500m



Cartographie des sites classés et inscrits

- 
-  Sites inscrits
-  Sites classés

N 0 100m

### Ce qu'implique la présence de sites classés et inscrits :

La vallée de la Bièvre concentre des espaces à la fois classés et inscrits. A Verrières-le-Buisson, cette différence est marquée en fonction de la nature du tissu que ces inscriptions touchent. Au contact des pavillons, il s'agit de sites inscrits et au contact « d'aires naturelles », il s'agit de sites classés.

L'ensemble des parcelles du coteau d'Amlainvilliers se situe en Sites classés.

C'est le ministère chargé des sites qui autorise la modification de ces espaces après l'avis de la DRIEAT, de la DRAC et de la CDNPS.

Si les travaux sont peu importants, l'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département

# I. DIAGNOSTIC

## 4. Les coteaux au regard de la réglementation (Espace Naturel Sensible)





Cartographie de l'identification de possibles ENS

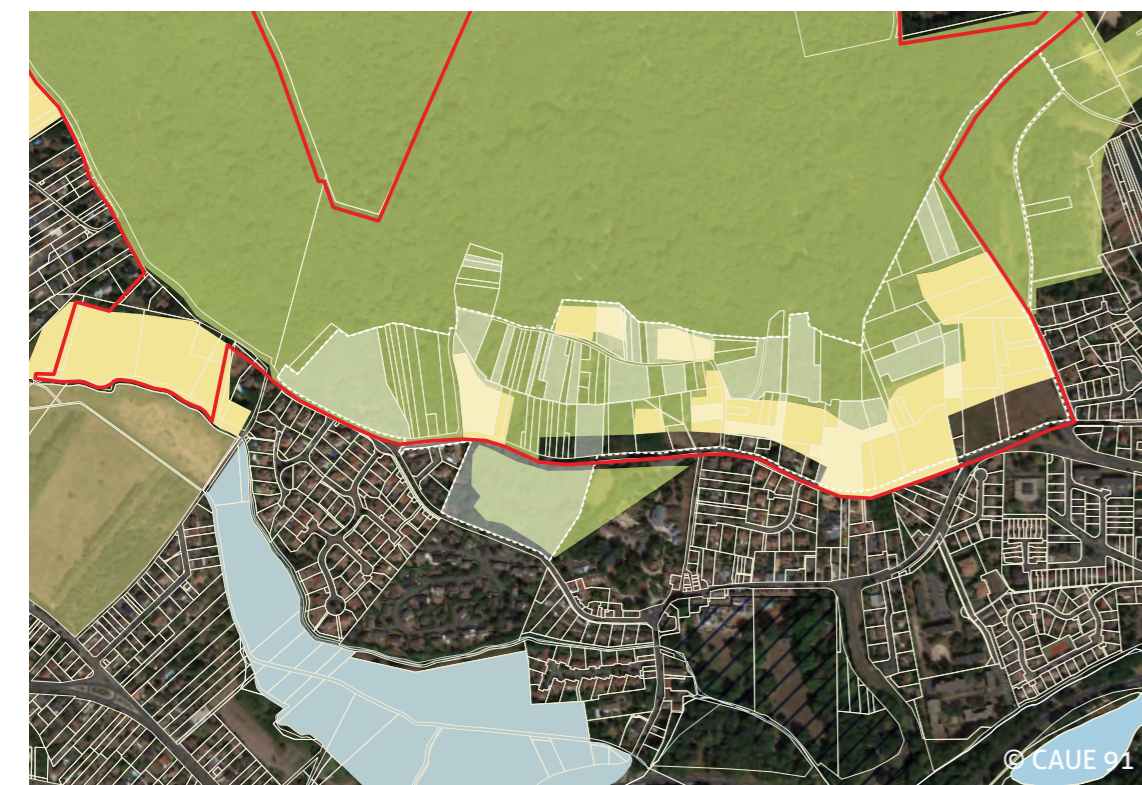
- 
-  Zone de préemption départementale
-  Espace boisé
-  Milieu humide
-  Espace agricole

N 0 500m

Cartographie de l'identification de possibles ENS

- 
-  Zone de préemption départementale
-  Espace boisé
-  Milieu humide
-  Espace agricole

N 0 100m



### Ce qu'implique la présence de projet d'ENS :

Bien que simplement projectif, l'identification par le Département montre l'enjeu fort de ces différentes parcelles à l'échelle du département. Cette projection montre cependant la prise en compte du changement d'état des parcelles agricoles à l'ouest de la carte. Les parcelles à vocation agricole sont situées au niveau de la Vallée à la Dame et sur les jardins partagés.

Ce changement témoigne de la perte de représentation des modèles agricoles sur les « Coteaux d'Amblainvilliers ». Il sera donc intéressant de convoquer les cartes postales et les photographies aériennes du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle pour comprendre le lien étroit entre agriculture, forêt et habitation sur ce coteau.

# I. DIAGNOSTIC

## 4. Les coteaux au regard de la réglementation

### Les enjeux de la réglementation :

- Le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France - Environnement** impose une protection de 50m autour des massifs de 100 ha et plus. Cet outil est une occasion d'interroger la qualification de cette lisière ainsi que sa classification au PLU.
- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** est réglementaire. Il nous oriente sur la nécessité de considérer les coteaux d'Amblainvilliers, définis comme attenants à la forêt de Verrières-le-Buisson, comme **des réservoirs de biodiversité**. Il va donc falloir porter une attention particulière à ne pas appauvrir les différents milieux présents sur les coteaux et même à **les enrichir, en diversifiant les strates quand cela est possible ou en travaillant sur la lutte contre les espèces invasives exotiques**.
- Les coteaux d'Amblainvilliers se trouvent en **site classé de la Vallée de la Bièvre**. L'exposé des motifs du classement de la vallée en 1995 évoquait les coteaux de la manière suivante :

« **Verrières-le-Buisson : les espaces actuellement non bâtis (vergers, champs, jardins) en lisière de forêt (vallée de la Dame, les Rinsolles,...) resteront ouverts.** »  
*extrait de «La Vallée de la Bièvre - exposé des motifs»*

Ce motif implique la nécessité d'engager un dialogue avec les représentants de la **DRIEAT** (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports) afin d'aiguiller au mieux les choix de projets. Il nous sera nécessaire de **travailler à l'élaboration d'une cartographie relative au paysage de la vallée en 1995** pour en comprendre les enjeux actuels et les évolutions possibles.

Le classement implique un passage en **commission des sites**, celle-ci permet de juger la cohérence du projet au regard des motifs de la vallée. En plus d'un passage à l'oral de 10 minutes, il faudra réaliser un **dossier explicitant les choix et le phasage du projet** pour attester de son adéquation.

- Les coteaux d'Amblainvilliers se trouvent en **zone de préemption départementale au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS)**. Ce titre indique que le Conseil départemental est **prioritaire en cas de vente des parcelles**. Il ne concerne **pas les parcelles classées agricoles** au Plan Local d'Urbanisme.

Certains des axes de déplacement piéton sur les coteaux se trouvent identifiés sur le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**. Il sera donc possible d'engager un dialogue avec le Conseil Départemental afin de **bénéficier de financement pour l'aménagement de sentier**.

« Le département établit les PDIPR, sur la base de délibérations communales relatives à l'inscription de chemins ruraux au plan et des conventions signées avec les propriétaires. »  
*extrait du site internet «sportsdenature.gouv.fr» rubrique : Quel outils pour pérenniser l'accès aux lieux de pratique ?*

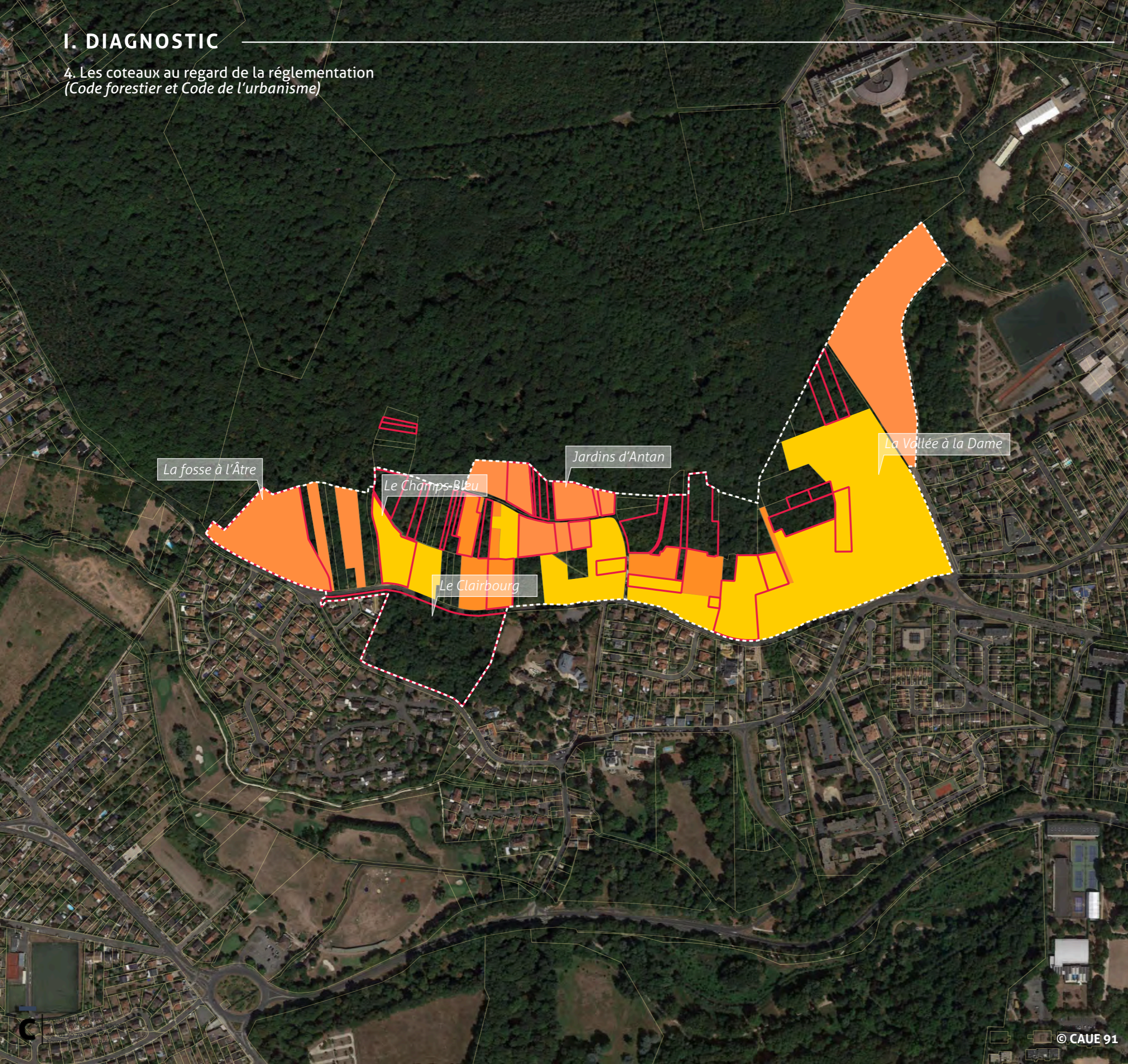
Il est inscrit que dans certains départements le PDIPR, permet aux communes de bénéficier de subventions pour l'entretien, le balisage et la signalétique des sentiers inscrits.

- Les parcelles boisées depuis plus de 30 ans sont soumises au **code forestier**. Un dialogue avec les représentants de la **DRIAAF** (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt) peut être intéressant à engager pour **connaître le cadre réglementaire du code forestier et les possibilités d'évolutions des boisements**.



# I. DIAGNOSTIC

## 4. Les coteaux au regard de la réglementation (Code forestier et Code de l'urbanisme)



### ÉLÉMENTS DE LÉGENDES

- - Parcelles communales
  - Les parcelles agricoles en 1994, sont non soumises à autorisation de défrichage par la DRIAAF sur l'année 2023-2024. Ce qui signifie qu'une action de défrichage peut être entreprise dès aujourd'hui sous réserve de la validation de la DRIEAT.
  - Les parcelles intermédiaires sont concernées par le défrichage sur une partie de leur surface. Cela implique que toute action de défrichage ne peut être entreprise que suite à une analyse au cas par cas de la DRIAAF.
- Les parcelles restantes du périmètre, représentent quant à elles des boisements de plus de 30 ans et sont soumises à autorisation de défrichage par la DRIAAF.

# I. DIAGNOSTIC

---

## 5. Conclusion

Les coteaux d'Amblainvilliers sont empreints du passé agricole et horticole des communes de Verrières et d'Amblainvilliers. Une histoire forte qui s'est progressivement dissipée par la pression foncière exercée sur le secteur et la concurrence de l'importation des pays étrangers. La commune a souhaité marquer cette histoire par l'inscription au PLU de certaines parcelles en A (vocation agricole). Ce geste permet aujourd'hui et en s'appuyant sur les traces de cette époque, d'envisager la reprise agricole des coteaux.

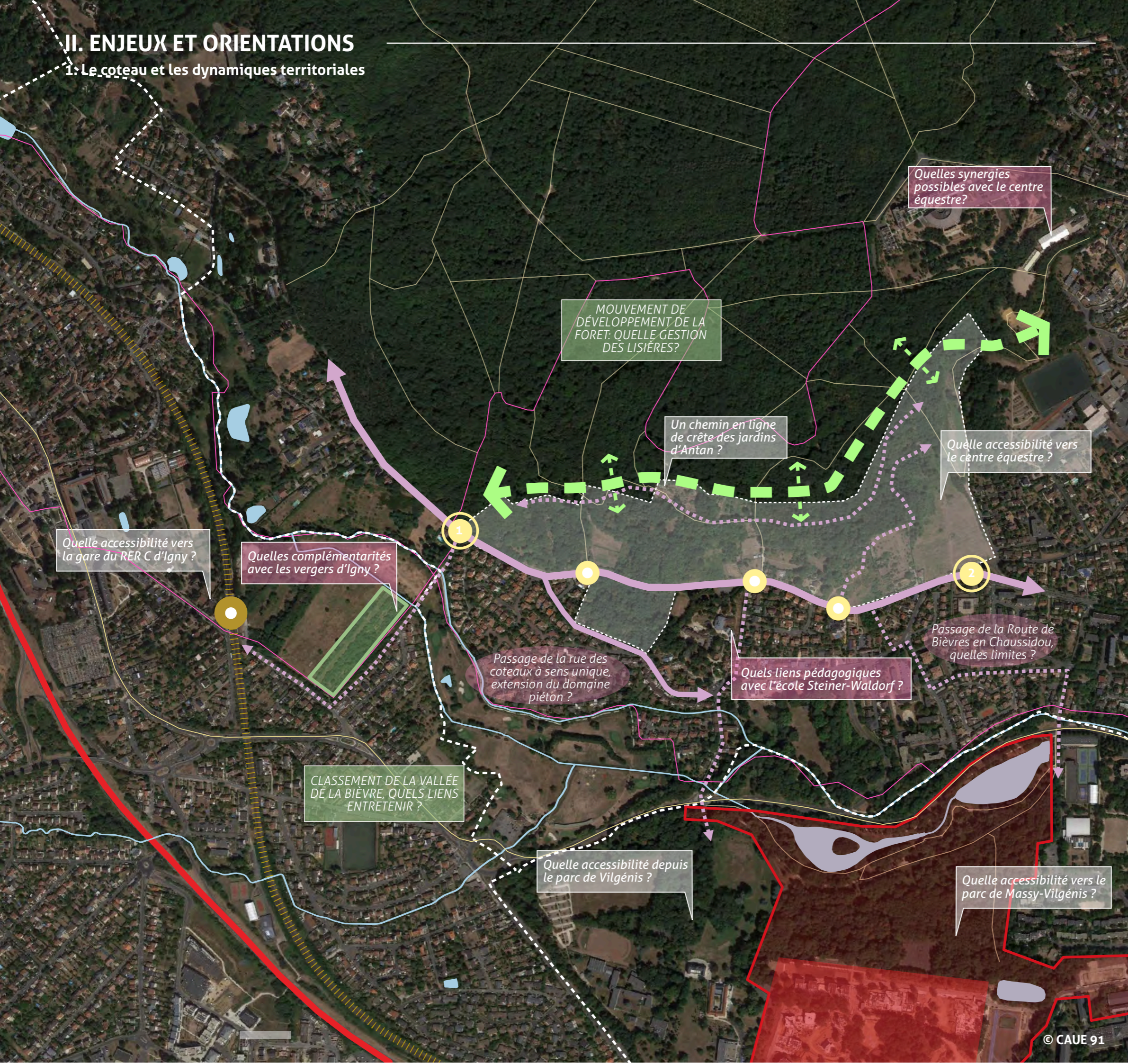
La situation urbaine des parcelles engage des réflexions différentes et nouvelles sur la manière de remettre en culture les coteaux. La densité impose des respirations et des espaces de loisirs pour les habitants de la commune et des alentours. La forêt de Verrières-le-Buisson remplit cette fonction, les coteaux d'Amblainvilliers s'adosent à cette structure dans le paysage.

La déprise agricole a entraîné l'enfrichement progressif des dernières parcelles agricoles. La lisière de la forêt s'avance vers la ville. La reprise agricole des coteaux présente donc l'opportunité de repenser cette écotone vecteur de richesse écologique et de nouveaux usages.

## II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

# II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

## 1. Le coteau et les dynamiques territoriales



### ÉLÉMENTS DE LÉGENDE

- 
- ▭ Périmètre d'étude des Coteaux d'Amblainvilliers
- ↔ Itinéraire carrossable en chaussidoux
- ➔ Itinéraire carrossable projeté en sens unique
- ⋯ Sentes et accès piétons
- ↔ Dynamique d'évolution de la lisière de la forêt de Verrières-le-Buisson
- Accès vers les coteaux d'Amblainvilliers
- ① Entrée de site ?
- ② Entrée de ville ?
- ▭ Dynamiques agricoles
- ▭ Périmètre de la ZAC - Massy-Vilgénis
- Véloscénie - parcours entre Versailles et Massy
- Sentier de Grande Randonnée
- ||| Voies ferrées du RER C
- ▬ Principaux axes routiers
- Cours d'eau



# II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

## 2. Intentions de projet de la commune



### ÉLÉMENTS DE LÉGENDE

- 
- Sentier des coteaux d'Amblainvilliers à matérialiser. S'appuyer sur l'outil PDIPR.
- Accès principaux à figurer
- △ Accès secondaires
- (with triangle) Cônes de vues à valoriser

#### A. Le Champ Bleu

- Relancer une dynamique agricole récente
- Un potentiel point de départ du projet de reconquête agricole (1ère étape)
- Usages possibles : des jardins familiaux ou un espace test agricole

#### B. Les Jardins d'Antan

- Relancer et pérenniser la pratique des jardins
- Les faire évoluer vers des jardins potagers (besoins : eau, cabane, outils)

#### C. La fosse à l'Âtre

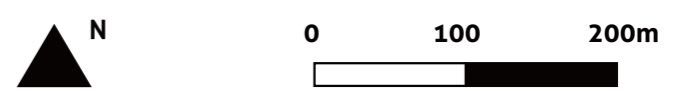
- Relancer des vergers extensifs
- Une parcelle complémentaire à une autre activité ?
- Accès ouest des coteaux: entrée piétonne principale. Accès à faciliter.

#### D. Le Clairbourg

- Garder le boisement mais l'éclaircir : coupe sélective
- Insérer des activités pédagogiques

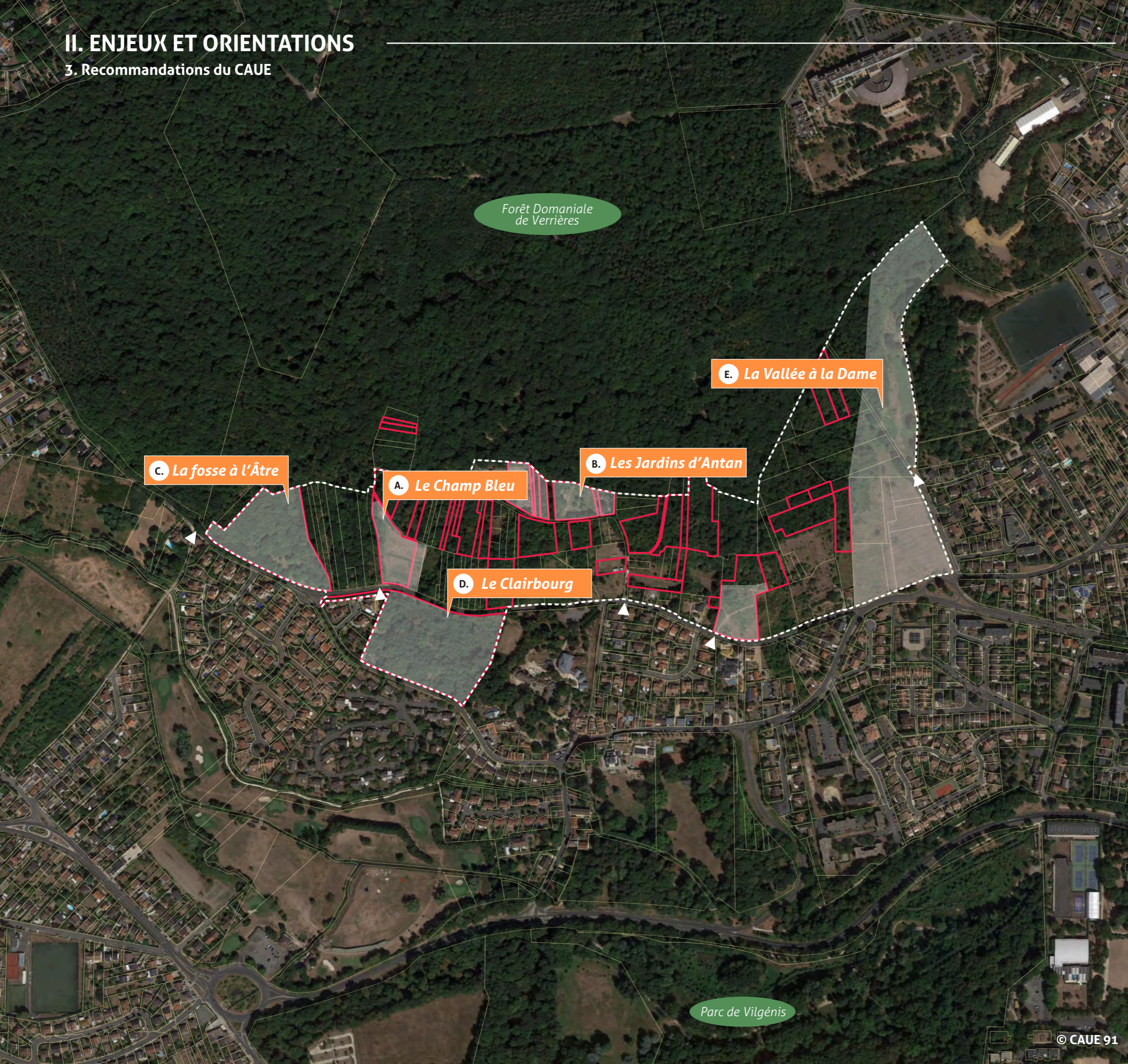
#### E. La Vallée à la Dame

- Lutter contre l'enfrichement (lisière),
- Garder une vue ouverte sur le grand paysage
- Encourager la reprise d'une agriculture productive à condition de s'assurer de la qualité des sols et que les seuils de pollution sont respectés.



## II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

### 3. Recommandations du CAUE



#### A. Le Champ Bleu

- + Une borne à eau et une cabane à outils existants  
Un terrain viable  
Un accès à la route, possibilité de stationnement  
Sa proximité avec la parcelle du Clairbourg
- Un terrain en pente  
Une taille limitée (0,4ha)

#### B. Les Jardins d'Antan

- + Usage existant apprécié  
Gratuité  
Valeur sociale  
Entretien d'une lisière
- Gestion de l'eau  
Accessibilité PMR  
Animation et application de la charte commune

#### C. La fosse à l'Âtre

- + Ancien verger, fruitiers existants  
Entrée de site/ situation  
Stationnement possible
- Gestion de l'eau  
Enrichissement  
Topographie marquée  
Gestion technico-économique

#### D. Le Clairbourg

- + Un boisement qualitatif  
Un boisement hérité (ancien parc)  
Muret en meulière qui protège les piétons
- Proximité avec le tissu habité (penser les conflits d'usage)  
Pression urbaine si la parcelle devient une enclave déboisée  
Quelle possibilité d'abattage ?

#### E. La Vallée à la Dame

- + Ouverture sur le grand paysage  
Observation d'une dynamique de reboisement  
Milieu spécifique de vallée sèche (ZNIEFF ?)  
Forage eau de la ville à retrouver
- Pollution potentielle des sols  
Dynamique d'enrichissement en cours  
Problème de ravinement ?  
Quelle possibilité d'abattage ?

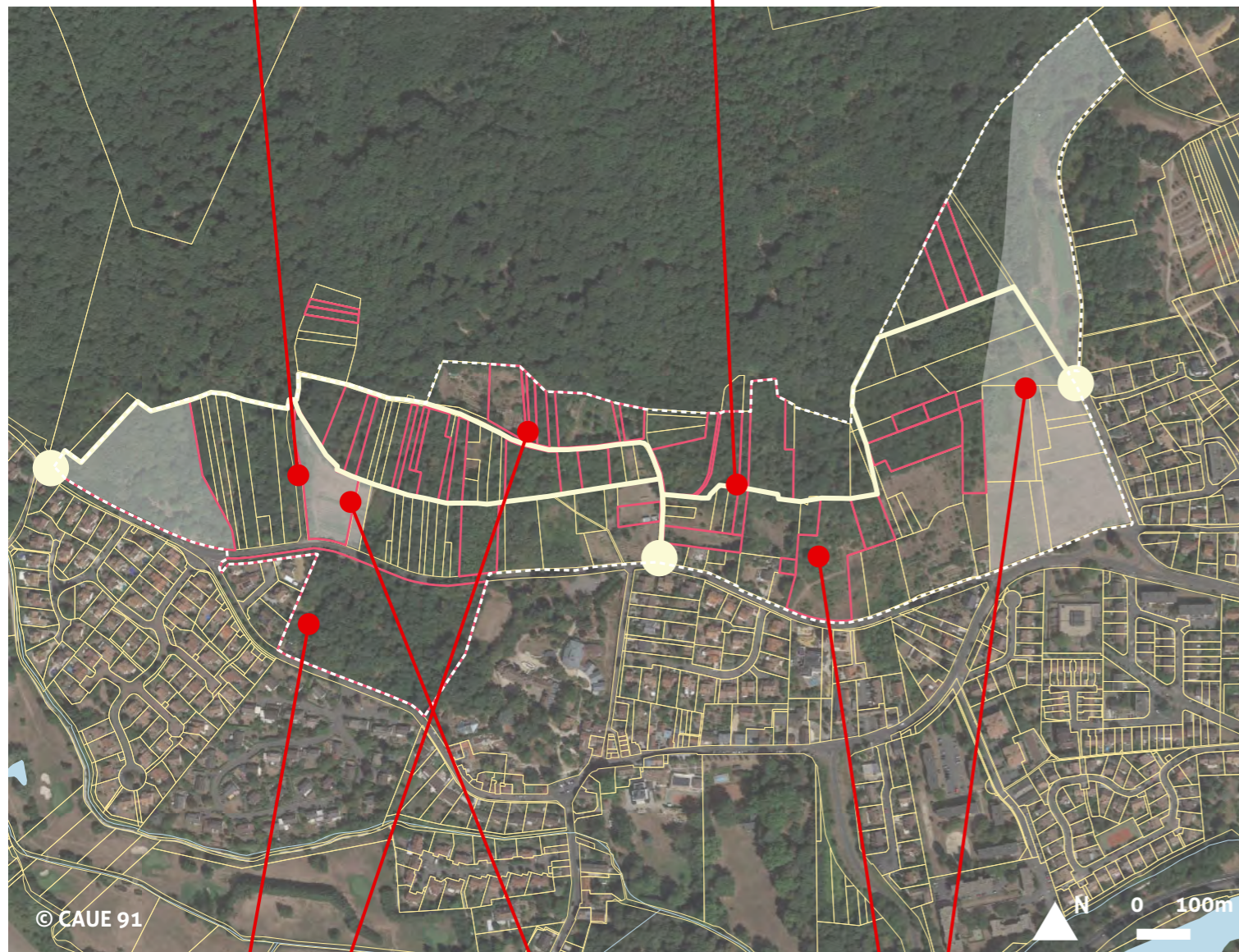


## II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

### 5. Points de vigilance

La topographie marquée des coteaux est la cause d'un ravinement important. Il faudra réfléchir sa gestion dans les lieux où le ruissellement est le plus fort pour limiter la dégradation du site

Le sentier apparaît comme le socle du projet, il devra être précisé la manière concrète dont il figurera et sera identifié dans le paysage (matériaux, revêtements, balisage etc...)



Il semble qu'un flou persiste sur l'étude menée par la fédération des jardins familiaux. La commune doit travailler de son côté sur l'élaboration d'une charte à respecter sur l'ensemble des parcelles ouvertes au public

La manque d'eau peut être un frein pour l'installation de maraîchers. Il devra être précisé par la suite comment la commune souhaite gérer la ressource en accord avec les exigences du classement

Des porteurs de projets semblent être intéressés par la reprise de certaines parcelles. Il faudra s'assurer de garantir les conditions de leurs installations (accès, stockage, limites, etc...)

## II. ENJEUX ET ORIENTATIONS

### 6. Pour la suite

- **Passage en commission des sites** - les premières étapes de défrichage et d'actions sur les coteaux vont nécessiter un passage en commission des sites. Ce premier passage sera un point d'appui pour la suite du projet et l'ensemble des autres avancements que connaîtront les coteaux. Il est donc primordial de donner une lecture claire et spatialisée des intentions de la commune à court, moyen et long terme. Il devra également donner à comprendre l'intégration des enjeux liés à la situation des coteaux dans le site classé de la Vallée de la Bièvre.
- **Phasage du projet** - la commune engage une réflexion qui s'articule sur plusieurs échelles de temps. Les différents règlements imposés par le code de l'urbanisme, le code forestier et le classement exigent un ordre de priorité et une hiérarchisation des actions à mener sur les coteaux. La commune doit avoir en tête ce calendrier afin de correspondre à ces différentes temporalités.
- **Stratégie foncière** - la commune a entrepris un travail conséquent de connaissance des propriétaires des différentes parcelles présentes sur les coteaux d'Amblainvilliers. Ce travail se prolonge par l'organisation de réunions de travail avec les propriétaires volontaires et intéressés par le projet. Cette perspective intéressante doit permettre une organisation plus claire des coteaux sur le long terme.
- **Stratégie paysagère** - alimentée par la réflexion menée sur les cinq parcelles principales et le dessin d'un cheminement, la commune doit mettre en place une stratégie paysagère à l'échelle du coteau, puis un plan de gestion forestière.

Pour cela, il sera opportun de profiter d'une révision du PLU pour intégrer le projet dans le PADD via l'OAP dite « continuité écologique ».

---

3 rue des Mazières  
Clos de l'Agora  
91000 Évry-Courcouronnes

Tél. : 01.60.79.35.44  
caue91@caue91.asso.fr

---

[www.caue91.asso.fr](http://www.caue91.asso.fr)