

## PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France

16 69 /

1 6 MARS 2016

Procès verbal de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 8 mars 2016

La commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 8 mars 2016 (14h00 à 18h00) à la direction régionale et interdépartementale de l'alimentation et de l'agriculture d'Île-de-France (DRIAAF).

#### **ETAIENT PRESENTS:**

#### Avec voix délibérative :

- Monsieur Bertrand MANTEROLA, représentant le préfet de la région d'Île-de-France,
- Monsieur Pierre-Jean GRAVELLE, représentant le président du conseil départemental du Val-de-Marne,
- Madame Elvira MELIN représentante du directeur régional et interdépartemental par intérim de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France,
- Monsieur Jean-Victor MICHEL représentant du directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA),
- Monsieur Jean-Marc BERNARD, représentant la directrice régionale et interdépartementale par intérim de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE),
- Monsieur Pascal LEPERE, président de la Coordination rurale,
- Madame DUVAL présidente de l'association 'France Nature Environnement (FNE) Îlede-France',
- Monsieur Frédéric MALHER, représentant de l'association Centre ornithologique d'Îlede-France (CORIF)
- Monsieur Jonathan CHARLES représentant le président de l'association Terres-en-Villes.

# Sans voix délibérative : les autres participants, observateurs

- Monsieur Olivier RICHARD, UT DRIEA 94.
- Monsieur Romain PLACE UT DRIEA 93.
- Monsieur Fabien DOISNE UT DRIEA 93,
- Monsieur Olivier ROUSSELLE, DRIAAF Île-de-France.
- Monsieur François HUART, AEV,

## **ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIRS:**

- Monsieur Jean-Luc DAIRIEN, directeur de l'INAO, ayant donné mandat à Monsieur Bertrand MANTEROLA.
- Monsieur Etienne de MAGNITOT président du centre régional de la propriété forestière (CRPF), ayant donné mandat à Madame Elvira MELIN,
- Monsieur Christophe HILLAIRET président de la chambre interdépartementale d'agriculture, ayant donné mandat à Monsieur Pascal LEPERE,
- Monsieur Georges URLARCHER maire de Périgny–sur-Yerres ayant donné mandat à Monsieur GRAVELLE.

Avec neuf présents et quatre pouvoirs, soit 13 voix sur 22, le quorum est atteint.

### **ORDRE DU JOUR:**

- 1. Avis sur le PLU de L'Haÿ-les-Roses (94),
- 2. Avis sur le PLU de Clamart (92),
- 3. Avis sur le PLU de Sceaux (92),
- 4. Avis sur le PLU de Gagny (93),

#### **AVIS SUR LES PROJETS:**

La présentation de chacun de ces projets et l'avis rendu par la commission sont respectivement en annexes 1 à 4 du présent document.

#### 1. Avis de la commission sur le PLU de L'Haÿ-les-Roses (94) :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention (CRPF) :

La commission émet un <u>avis favorable</u> et recommande que le règlement de la zone N soit complété concernant notamment les règles d'emprise au sol, afin de garantir la préservation des espaces naturels.

La commission rappelle également qu'en espace boisé classé, aucun aménagement ne peut être installé.

#### 2. Avis sur le PLU de Clamart (92) :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins trois abstentions (CRPF, FNE et CORIF).

La commission émet un avis favorable.

### 3. Avis de la commission sur le PLU de Sceaux (92) :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant par 13 voix moins une abstention :

La commission émet un avis favorable sous réserve :

- de la justification de la localisation, de l'usage et de la taille de chaque STECAL,
- de l'intégration de règles de constructibilité plus restrictives dans ces zones (plafonnement en % de la superficie selon l'usage) permettant de garantir le caractère naturel de cette zone.

La commission rappelle que la coulée verte du sud parisien constitue une compensation du passage de la LGV. Par conséquent, l'emprise du centre technique municipal ne devra pas empiéter sur cette mesure compensatoire.

## 4. Avis sur le PLU de Gagny (93) :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant par 13 voix moins trois abstentions (CRPF, FNE et CORIF) :

La commission émet un avis favorable réservé, conditionné par :

- une clarification de la consommation des espaces naturels et forestiers,
- la définition et la justification d'objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels cohérents avec l'utilisation des sols, et compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols (en application de la loi Grenelle 2 et de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme),
- la définition de projets denses et cohérents avec les enjeux urbains, environnementaux et paysagers remarquables en petite couronne, dans les secteurs du Bois de l'Étoile, du chemin des Bourdons et du Vieux chemin de Meaux.

Pour le Préfet et par délégation, Le directeur régional et interdépartemental par intérim de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

Bertrand MANTEROLA

## ANNEXE 1:

## Avis de la CIPENAF du 8 mars 2016 sur le PLU de L'Haÿ-les-Roses (94),

Le projet de PLU de L'Haÿ-les-Roses a été arrêté le 17 décembre 2015. L'avis de l'État sur le PLU arrêté est en cours d'élaboration.

## Bilan général de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le diagnostic du projet de PLU de l'Haÿ-les-Roses (page 35) précise, selon le MOS 2012 (IAU IDF), que le territoire de la commune est composé à 82% d'espaces construits artificialisés, à près de 18% d'espaces ouverts artificialisés et à 0,02% d'espaces agricoles, forestiers et naturels (dont 0,01 hectare d'espaces agricoles proprement dits).

Selon les mêmes sources, ce diagnostic fait état pour la période 2008-2012 d'une absence de consommation d'espaces naturels et agricoles, et d'une progression de 0,47 hectare des espaces ouverts artificialisés, dont 0,1 hectare au profit d'espaces verts urbains.

## Objectifs du projet de PLU et dispositions réglementaires :

Le rapport de présentation indique que pour développer une offre nouvelle de logements, la ville fait le choix du renouvellement urbain et de la requalification/intensification des espaces bâtis existants. Par ailleurs, il précise que l'ensemble des espaces verts et de loisirs de la commune sont identifiés au PADD comme espaces à conserver, et qu'au sein de ce même PADD sont prévues des orientations visant à poursuivre l'aménagement des coulées vertes et des continuités écologiques identifiées au SDRIF.

Enfin, il est indiqué que les espaces classés en zone N dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, et qui correspondent aux différents parcs, espaces verts et jardins familiaux présents sur le territoire de la commune, sont maintenus et confortés dans leur vocation d'espaces naturels préservés de toute urbanisation.

Toutefois, il pourrait être fait état d'éléments chiffrés d'évolution attendue des espaces ouverts entre l'actuel PLU en vigueur et le futur PLU, compte tenu notamment de la création de cœurs d'îlot verts à préserver et de la suppression d'un secteur Na rue de Chevilly.

Par ailleurs, à l'article 9 du projet de règlement en zone Na, dans un secteur identifié comme espace boisé classé, il est prévu une emprise au sol de 10%, ce qui est incompatible avec le statut d'espace boisé classé du secteur. Dans ce même article, le coefficient porté à 100% pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris est également incompatible avec un zonage N, ce qui nécessite l'utilisation d'un autre type de zonage pour permettre ces installations.

En zone Nb, aucune règle d'emprise au sol n'est précisée, alors que le rapport de présentation (justificatif et impact sur l'environnement, p.36) indique que des constructions d'intérêt général de faible importance sont possibles dans cette sous-zone, ce qui peut rendre difficile la conservation du caractère naturel de celle-ci.

Enfin, s'agissant des continuités identifiées au SDRIF, la transcription réglementaire de la liaison écologique de la Bièvre pourrait être renforcée au nord, et la liaison verte identifiée le long de l'avenue du Général de Gaulle devrait faire l'objet d'une retranscription réglementaire.

### Synthèse:

Les orientations du PLU ne planifient pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais bien une préservation de ces espaces.

En zone N, quelques ajustements du zonage et du règlement doivent être envisagés pour justifier le classement de certains secteurs et garantir leur vocation d'espaces naturels à préserver.

### Avis de la commission :

La commission émet un avis favorable et recommande que le règlement de la zone N soit complété concernant notamment les règles d'emprise au sol, afin de garantir la préservation des espaces naturels.

La commission rappelle également qu'en espace boisé classé, aucun aménagement ne peut être installé.

#### **ANNEXE 2:**

## Avis de la CIPENAF du 8 mars 2016 sur le PLU de Clamart (92),

Par délibération du 11 avril 2014, la commune de Clamart a lancé l'élaboration de son nouveau PLU. Celui-ci s'est vu arrêté par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2015.

Le passage en CIPENAF de ce PLU est justifié par la présence :

1) D'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) aux abords du parc de la Maison Blanche.

Le périmètre de STECAL du parc de la Maison Blanche s'étend sur 2 200 m² au sein du parc de 19 200 m². Il a pour objectif de permettre le remplacement de l'ancienne maison des associations par un restaurant-guinguette. Le parc de la Maison Blanche joue actuellement un rôle de parc urbain de loisirs, ainsi, l'implantation d'un restaurant-guinguette au sein d'un STECAL ne va pas à l'encontre de la vocation première de la zone. De plus, sa localisation en bordure de parc à proximité directe de la zone UA permet de ne pas créer un secteur isolé de constructibilité majoré au milieu de l'actuel parc.

2) De deux secteurs au sein de la zone N du Bois de Clamart où les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés.

L'institution des deux secteurs en zone N où sont autorisés les CINASPIC est relative à la DUP du tramway Antony-Clamart. En effet, ce tramway traversera à termes le bois de Clamart via l'actuelle RD 2. Cette DUP conduira à l'élargissement de cette voie, d'ores et déjà identifiée comme coupure écologique au SRCE, et à l'institution d'un deuxième secteur pour la réalisation d'un sentier de traverse. A l'issue de l'enquête publique relative à cette DUP, le commissaire enquêteur à émis un avis favorable au projet de DUP assigné d'une réserve pour déplacer la piste cyclable le long de l'axe du tramway plutôt que sur le sentier de traverse. Le maître d'ouvrage s'étant engagé à lever cette réserve, les dispositions du PLU devront évoluer en conséquence.

#### Avis de la commission :

La commission émet un avis favorable.

#### **ANNEXE 3:**

## Avis de la CIPENAF du 8 mars 2016 sur le PLU de Sceaux (92),

### Contexte:

Le conseil municipal a décidé de mettre en révision le POS et d'élaborer un PLU en 2008. Le PLU approuvé le 6 octobre 2010 a fait l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif, rejeté par ce dernier le 23 juillet 2012. Les requérants ont engagé une procédure en appel auprès de la cour administrative d'appel de Versailles, qui par un arrêt du 22 janvier 2015, a annulé la délibération du 6 octobre 2010 approuvant le PLU.

Le PLU expurgé des éléments des dispositions jugées illégales par la Cour Administrative d'Appel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 12 février 2015. Par cette même délibération, le conseil municipal a prescrit une nouvelle révision du PLU.

Le PLU a finalement été arrêté le 17 décembre 2015.

Un des motifs de l'annulation du PLU approuvé le 6 octobre 2010 par jugement de la CAA du 22 janvier 2015, portait sur les dispositions protectrices de la zone naturelle jugées insuffisantes.

Le règlement de la zone N, autorisait dans l'intégralité de la zone les affouillements et les exhaussements de sol ainsi que les CINASPIC contrairement à ce que prévoyait l'article R.123-8 en vigueur.

Par ailleurs l'article N9 relatif à l'emprise au sol maximale autorisée ne comportait aucune règle. Or suivant l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à l'intérieur des STECAL, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dispositions réglementaires appliquées aux STECAL dans le PLU arrêté du 17 décembre 2015 :

Le règlement pose le principe de l'inconstructibilité de la zone N excepté les STECAL ou seules les 3 destinations suivantes sont autorisées :

- les CINASPIC.
- les constructions à usage de commerce lorsqu'elles participent à l'animation et à l'accueil du public de la zone,
- les constructions à destination d'habitation uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou espaces naturels.

Le PLU de Sceaux comporte 7 STECAL :

- 4 dans le Parc de Sceaux qui est aussi un site classé,
- 2 dans le jardin de la Ménagerie,
- 1 dans la coulée verte.

La constructibilité permise dans les STECAL est définie par une hauteur plafond de 10 m, une emprise maximale par construction nouvelle de 150 m², une emprise maximale de 30 % de l'emprise initiale du bâtiment plafonnée à 50m² pour les constructions existantes.

Ces règles, outre qu'elles autorisent des gabarits importants, notamment dans le parc classé de Sceaux ne limitent pas le nombre de bâtiments autorisés. De plus le projet de PLU ne prévoit aucune règle d'éloignement entre les constructions nouvelles. Afin d'éviter une surdensité dans les STECAL, l'emprise au sol maximale autorisée pourrait aussi être plafonnée en pourcentage de la superficie de l'unité foncière.

Par ailleurs, sauf erreur, dans le rapport de présentation du PLU, concernant les STECAL aucune justification n'est apportée sur la position et la taille de ces secteurs, excepté celui de la coulée verte destiné à un centre technique municipal.

### Avis de la commission :

La commission émet un avis favorable sous réserve :

- de la justification de la localisation, de l'usage et de la taille de chaque STECAL,
- de l'intégration de règles de constructibilité plus restrictives dans ces zones (plafonnement en % de la superficie selon l'usage) permettant de garantir le caractère naturel de cette zone.

La commission rappelle que la coulée verte du sud parisien constitue une compensation du passage de la LGV. Par conséquent, l'emprise du centre technique municipal ne devra pas empiéter sur cette mesure compensatoire.

#### **ANNEXE 4:**

## Avis de la CIPENAF du 8 mars 2016 sur le PLU de Gagny (93),

### 4. PLU de Gagny (93)

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le conseil municipal de Gagny a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de territorialisation de l'offre de logement, définis en application de la loi relative au Grand Paris. Le règlement prévoit une densification du tissu urbain à proximité des gares, et notamment la mutation du tissu pavillonnaire au Sud de la gare RER du Chenay.

Gagny présente un taux de logements locatifs sociaux de 23 %.

Le PLU présente plusieurs STECAL devant faire l'objet d'un avis de la CIPENAF. Ces zones sont créées :

- pour la création d'une aire d'accueil de gens du voyage (explicitement autorisée par le code de l'urbanisme).
- pour la création de belvédères en vue de l'aménagement du parc du Mont Guichet.

### Préservation des espaces naturels et forestiers :

Définition et justification d'objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels

En ouvrant à l'urbanisation les trois sites d'anciennes carrières de Gagny sur une superficie totale de 15,9 hectares, le projet de PLU prévoit une augmentation très importante de la consommation des espaces naturels comparativement aux années précédentes.

Les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels ne sont pas suffisamment définis et justifiés au regard des enjeux de préservation des espaces naturels, de gestion économe des sols et de densification.

 Définition des projets du Bois de l'Étoile, du chemin des Bourdons et du Vieux chemin de Meaux

Le projet de PLU présente sur les secteurs d'anciennes carrières des projets peu définis qui répondent davantage à une logique d'opportunités foncières que de cohérence urbaine.

Ces projets d'ouverture à l'urbanisation méritent d'être redéfinis afin de prendre en compte les spécificités de chacun de ces sites, notamment au regard de leurs qualités topographiques et paysagères.

L'état initial de l'environnement figurant dans le rapport environnemental paraît insuffisant sur cette thématique. En effet, les données devront être enrichies, afin notamment de hiérarchiser les espèces et les milieux, pour conclure à une éventuelle absence d'impacts environnementaux sur les secteurs de projet.

Concernant l'OAP du chemin des Bourdons, en l'état actuel des choses, le projet d'avis de l'Etat invite la commune à limiter l'ouverture à l'urbanisation de ce site aux franges du chemin des Bourdons et à classer en zone naturelle les terrains situés à l'arrière.

Concernant le Bois de l'Etoile, les densités d'habitat proposées, notamment pavillonnaires, devront être revues à la hausse. Sur ce secteur et celui du Vieux chemin de Meaux, des zones de gel pourront être définies, en l'attente d'OAP plus abouties.

# Avis de la commission:

La commission émet un avis favorable réservé, conditionné par :

- une clarification de la consommation des espaces naturels et forestiers,
- la définition et la justification d'objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels cohérents avec l'utilisation des sols, et compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols (en application de la loi Grenelle 2 et de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme),
- la définition de projets denses et cohérents avec les enjeux urbains, environnementaux et paysagers remarquables en petite couronne, dans les secteurs du Bois de l'Étoile, du chemin des Bourdons et du Vieux chemin de Meaux.