



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

**Procès verbal de la commission
interdépartementale de préservation des espaces
naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF)
du 15 septembre 2016.**

La commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 15 septembre 2016 (de 14h30 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 Georges URLACHER, maire de Périgny-sur-Yerres,
- Monsieur Pierre-Jean GRAVELLE, représentant le président du conseil départemental du Val-de-Marne,
- Madame Elvira MELIN, représentante de la directrice régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIAAF),
- Monsieur Sébastien LERDA, représentant du directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA),
- Monsieur Jean-Marc BERNARD, représentant le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France,
- Monsieur Aymeric LEIMACHER, représentant de la présidente de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne,
- Monsieur Frédéric MALHER, représentant de l'association Centre ornithologique d'Île-de-France (CORIF).

Sans voix délibérative : les autres participants, observateurs :

- Madame Annick AUFFRET, DRIEA,
- Monsieur Noël JOUTEUR, UT DRIEA 94,
- Monsieur Olivier RICHARD, UT DRIEA 94,
- Monsieur HUART, AEV,
- Monsieur Olivier ROUSSELLE, DRIAAF.

ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIRS :

- Monsieur Pierre DURCHON, représentant de la FDSEA ayant donné mandat à Monsieur Pierre-Jean GRAVELLE,
- Monsieur Etienne de MAGNITOT, président du centre régional de la propriété forestière (CRPF), ayant donné mandat à Madame Elvira MELIN,
- Monsieur Guy KERMIN, président de la chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine, ayant donné mandat à Monsieur Aymeric LEIMACHER,
- Monsieur Francis REDON, représentant de l'association 'France Nature Environnement (FNE) Île-de-France' ayant donné mandat à Monsieur Frédéric MALHER,

- Monsieur Olivier RUSSEIL, représentant de l'INAO, ayant donné mandat à Monsieur Bertrand MANTEROLA.

Avec huit présents et cinq pouvoirs, soit 13 voix sur 22, le quorum est atteint.

ORDRE DU JOUR :

- bilan de l'activité de la CIPENAF,
- présentation du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime,
- avis sur le PLU de Montfermeil (93),
- avis sur le PLU de Chennevières-sur-Marne (94),
- avis sur le PLU de Santeny (94),
- présentation du projet de règlement intérieur de la CIPENAF amendé.

Bilan d'activité de la CIPENAF :

La DRIAAF a réalisé un bilan d'activité relatif au fonctionnement de la commission depuis 1 an. La présentation est annexée au présent document.

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 Montfermeil (93) :

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

La commission émet un **avis favorable** sous réserve de :

- définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces compatibles avec la lutte contre l'étalement urbain, et une stratégie de réduction de la consommation d'espace prévue par le PLU arrêté,
- privilégier la densification des espaces urbanisés situés à proximité des transports en commun, conformément aux objectifs du SDRIF et des lois Grenelle et ALUR,
- faire évoluer le projet relatif au centre des Ormes afin de le rendre compatible avec le SRCE.

La création du STECAL n'appelle pas de remarque.

2. Avis de la commission sur le PLU de Chennevières-sur-Marne (94) :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins deux abstentions (CRPF, maire de Périgny-sur-Yerres).

La commission émet un **avis favorable** sous réserve de :

- précisions à apporter sur le projet de STECAL (taille très importante) et l'ouverture à l'urbanisation des terrains de l'ex-VDO (densification suffisamment forte en matière de création de logements) ;

- compléter le projet avec des éléments chiffrés concernant la production de logements, et de réévaluer les droits à construire prévus par le règlement pour les zones constructibles du PLU dans le sens d'une meilleure cohérence avec les objectifs de densification affichés dans le PADD et prescrits par le SDRIF,
- prévoir des orientations de principes sur l'aménagement futur du secteur de l'ex VDO pour traiter ce potentiel à moyen terme,
- étudier la possibilité de transformer le zonage de la plaine des Bordes en zone agricole.

3. Avis de la commission sur le PLU de Santeny (94)

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

La commission émet un **avis favorable** sur le projet de PLU, sous réserve de réponse aux interrogations quant au projet d'extension de la zone d'activité notamment sur :

- le maintien d'une parcelle agricole enclavée entre le présent projet et la zone d'activité existante de Santeny,
- l'effet « goulot d'étranglement » de la continuité agricole qui sera accentué entre les zones artificialisées de Santeny et Mandres-les-Roses au droit du secteur,
- les mesures effectives de l'OAP « extension de la zone d'activité » pour permettre au mieux une intégration environnementale et paysagère de ce projet,
- l'optimisation des surfaces urbanisées dans la forme urbaine.

À titre d'exemple, les mesures suivantes pourraient être intégrées :

- la réduction et l'optimisation des surfaces imperméabilisées (réduire autant que possible la surface du projet, éviter la création d'enclave agricole, maintenir le maximum de surfaces en pleine terre, densifier au mieux les constructions, ...),
- la préservation des continuités écologiques et agricoles (assurer la « transparence » du projet pour maintenir les continuités existantes, consolider ces continuités par des aménagements paysagers de qualité, résorber l'effet « goulot d'étranglement » pour la continuité agricole, ...),
- la promotion de la gestion différenciée au sein du projet (fauchage tardif, « zéro phyto », plantation d'espèces locales ...).

Règlement intérieur de la commission

La commission a examiné le règlement intérieur de la commission et a adopté celui-ci à l'unanimité moins une abstention (CRPF).

Le document est en annexe du présent document

Pour le préfet et par délégation,
le directeur régional et interdépartemental adjoint
de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt



Bertrand MANTEROLA

**COMMISSION INTERDEPARTEMENTALE
DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
DU 15 SEPTEMBRE 2016**

Annexe n°1 :

Avis de la commission sur le PLU de Montfermeil (93):

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

Présentation du projet :

Le règlement du PLU prévoit une densification du tissu urbain à proximité de la future gare du Grand Paris Express et des futures stations du tramway T4, et la mutation du tissu pavillonnaire autour de la centralité secondaire de Franceville conformément aux objectifs de territorialisation de l'offre de logement, définis en application de la loi relative au Grand Paris.

Le PLU présente un site de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) de 1000 m², au niveau des terrains limitrophes au parc J-P. Jousseaume, visant à accueillir un équipement d'intérêt collectif en lien avec la nature (type « maison de la nature »), de 7 mètres de hauteur maximum.

Présentation du territoire et enjeux écologiques :

Le projet de PLU présente un bilan de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier de l'ordre de 0,5 hectare durant les 10 dernières années. Plusieurs projets d'aménagement prévus au sein du PLU arrêté se feront sur la base de l'urbanisation d'espaces aujourd'hui non urbanisés représentant une superficie totale pouvant aller jusqu'à 4,72 hectares. Ces secteurs de projets sont les suivants : le parc Jean-Pierre Jousseaume (0,1 hectare), les terrains rue des Jardins (1,05 hectare), les terrains des services techniques (1,89 hectares), les terrains du centre des Ormes (0,78 hectare) et les terrains faisant l'objet de l'OAP de la côte du Change (0,9 hectare).

Au titre de la préservation des espaces naturels et forestiers, le PLU appelle plusieurs remarques : L'établissement public territorial (EPT) devra réduire la consommation d'espace prévue par le PLU de Montfermeil. La stratégie de réduction devra privilégier l'urbanisation des terrains situés en continuité du tissu dense du centre-ville et proches des transports en commun.

Conformément aux objectifs du SDRIF et des lois Grenelle et ALUR, le PLU de Montfermeil devra fixer un objectif de modération de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier permettant de participer efficacement à la lutte contre l'étalement urbain et ceci en cohérence avec le bilan des consommations d'espace naturels, agricoles et forestiers établi dans le PLU. Celle-ci devra par ailleurs être justifiée par l'impossibilité de réaliser ces projets par la densification du tissu urbain de Montfermeil.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme et supra-communaux :

Le SRCE identifie une continuité écologique reliant la forêt de Bondy au Sud de Montfermeil via le parc de l'arboretum. Le projet d'urbanisation de terrains jouxtant le centre des Ormes jusqu'ici classés en espace boisé classé (EBC) n'est pas compatible avec la restauration de ce corridor identifié au plan graphique du PLU.

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

La commission émet un avis favorable sous réserve de :

- définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces compatibles avec la lutte contre l'étalement urbain, et une stratégie de réduction de la consommation d'espace prévue par le PLU arrêté,
- privilégier la densification des espaces urbanisés situés à proximité des transports en commun, conformément aux objectifs du SDRIF et des lois Grenelle et ALUR,
- faire évoluer le projet relatif au centre des Ormes afin de le rendre compatible avec le SRCE.

La création du STECAL n'appelle pas de remarque.

**COMMISSION INTERDEPARTEMENTALE
DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
DU 15 SEPTEMBRE 2016**

Annexe n°2 :

Avis de la commission sur le PLU de Chennevières-sur-Marne (94)

La préfecture a émis un avis de l'État défavorable pour ce projet de PLU par courrier en date du 25 juillet 2016.

Présentation du projet :

Sur le territoire de la commune de Chennevières-sur-Marne sont localisés des terrains (30 ha) auparavant classés en emplacements réservés pour le projet de l'ex-VDO. Ceux-ci sont destinés à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Les activités agricoles occupent actuellement ces espaces. Une partie d'entre-deux font l'objet d'un projet d'aménagement. En effet, le secteur au nord de la commune (OAP entrée de ville Nord) constitue une zone vouée à de nouvelles constructions (secteur 1AU du plan de zonage) sur une surface d'environ 8,2 ha.

L'OAP entrée de ville Nord prévoit notamment « *l'aménagement de l'entrée de ville Nord* » qui « *vise à constituer un nouveau quartier mixte, en lien avec l'arrivée de l'infrastructure Altival (un emplacement réservé est prévu). L'urbanisation des emprises de l'ex VDO doit se faire en garantissant une cohérence et une optimisation de l'organisation de l'espace. Ainsi, 50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiées à des activités économiques (qu'il s'agisse de commerces, bureaux, d'artisanat...) et 50% à des habitations. Par ailleurs, les usages seront développés au Fort de Champigny et une partie du parc et de ses abords pourra être utilisée pour l'implantation d'équipements.* »

La seconde partie de ces terrains se situe majoritairement au niveau du « triangle agricole » au centre et au sud de la commune. Ce secteur est classé dans le plan de zonage en zone 2AU sur une surface de 22 ha. Toutefois, aucun projet d'aménagement n'existe actuellement au droit de ce secteur.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) couvrant une surface de 18,5 ha (zone Ne) soit 23 % de la surface totale de la zone « N » de la plaine (= 80 ha) est prévu. (Le reste de la plaine étant inconstructible). Sa répartition est localisée de part et d'autre des voies de desserte de la plaine (rue des bordes, chemin des bordes au Plessis, chemin des bordes à la Queue-en-Brie). « *L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 30% du terrain* ».

La surface du STECAL semble relativement importante au prorata de la superficie de l'ensemble de la plaine. Des informations complémentaires sont nécessaires afin de justifier le STECAL.

Concernant la consommation des espaces agricoles, les chiffres mentionnés par la commune, semblent différents de ceux repris du projet de PLU. Toutefois, on retrouve bien cette différence de 9,1 ha sur le bilan total des espaces naturels, agricoles et forestiers (Forêts + milieux semi-naturels + espaces agricoles + eau). Cela pourrait s'expliquer par une modification dans la nomenclature du MOS.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme et supra-communaux :

Toutefois, et sans préjudice des enjeux de densification rappelés dans l'avis de l'État sur le PLU, le recours à ces espaces agricoles pour développer l'offre de logement et les activités économiques du territoire est conforme aux orientations du SDRIF.

Éléments de contribution à l'avis de l'État dans la perspective de la CIPENAF :

Le projet de PLU prévoit ainsi le recours à la consommation des espaces agricoles au droit de l'ex-VDO pour le projet d'aménagement de l'OAP « entrée de ville Nord » (8,2 ha) et sur un secteur actuellement dépourvu de projet : le « triangle agricole » (22 ha).

L'absence de tout projet d'aménagement sur la plus grande partie de l'ex-VDO, alors même que ces terrains ont vocation à terme à être pour partie urbanisés, suppose une absence de vision globale sur l'aménagement de ce secteur, et un défaut de maîtrise des opérations de construction qui pourront y être réalisées. Ces imprécisions pourraient être préjudiciables à la qualité même de l'insertion de ces opérations dans leur environnement et au maintien ou à la valorisation d'espaces ouverts susceptibles de contribuer à l'objectif de continuité écologique identifié au SDRIF.

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins deux abstentions (CRPF et maire de Périgny).

La commission émet un avis favorable sous réserve de :

- précisions à apporter sur le projet de STECAL (taille très importante) et l'ouverture à l'urbanisation des terrains de l'ex-VDO (densification suffisamment forte en matière de création de logements),
- compléter le projet avec des éléments chiffrés concernant la production de logements, et de réévaluer les droits à construire prévus par le règlement pour les zones constructibles du PLU dans le sens d'une meilleure cohérence avec les objectifs de densification affichés dans le PADD et prescrits par le SDRIF,
- prévoir des orientations de principes sur l'aménagement futur du secteur de l'ex VDO pour traiter ce potentiel à moyen terme,
- étudier la possibilité de transformer le zonage de la plaine des Bordes en zone agricole.

**COMMISSION INTERDEPARTEMENTALE
DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
DU 15 SEPTEMBRE 2016**

Annexe n°3 :

Avis de la commission sur le PLU de de Santeny ((94)

Présentation du projet :

L'urbanisation des zones d'habitat prévu par le PLU entraîne une « consommation qui sera réalisée dans la continuité du tissu existant, ne constituant pas un mitage de l'espace agricole. Cette consommation d'espace permettrait à la commune d'atteindre son objectif en matière de pérennisation et de développement des activités économiques sur le territoire communal ».

Au regard du zonage PLU, les zones A et N subissent respectivement une faible diminution (-1,1ha) et une relative augmentation (+4ha). En terme d'occupation du sol, les changements sont plus significatifs (consommation de 23ha de surfaces agricoles).

Le projet d'extension de la zone d'activité au sud de Santeny entrainera la consommation de 23 ha. Cette emprise se situe au sein d'une unité agricole qui s'étend sur l'ensemble du plateau Briard.

Le projet de PLU instaure un Secteur de Taille ou Capacité d'Accueil Limité (STECAL) d'une surface de 2,1 ha au droit du parc du Bras de Fer permettant le développement et agrandissements de la maison de retraite. Ce secteur est identifié dans le projet de règlement via un sous-zonage Na et son article 2 (page 92), listant les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme et supra-communaux :

Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace agricole pour l'extension de la zone d'activités d'environ 23 ha, en conformité avec les orientations du SDRIF (pastille d'urbanisation préférentielle).

Il convient de rappeler si nécessaire, que la pastille d'urbanisation préférentielle du SDRIF n'est pas exclusive à un usage en particulier. Elle peut justifier un usage de type habitat comme une zone d'activités.

Néanmoins, la localisation du projet conserve une enclave agricole dans la zone d'activité de Santeny. La question de la pérennisation de cette enclave se pose ainsi que l'optimisation de la consommation de ces espaces.

Ce projet s'accompagne d'une volonté d'intégration paysagère :

- en assurant une insertion paysagère de la zone vis-à-vis de la frange agricole en limite communale,
- en réalisant un traitement paysager au droit de la voie ferrée,
- en intégrant au projet l'emprise du Tégéval et en préservant une continuité verte à l'intérieur du développement urbain.

Avis de la commission :

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

La commission émet un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve de réponse aux interrogations quant au projet d'extension de la zone d'activité notamment sur :

- le maintien d'une parcelle agricole enclavée entre le présent projet et la zone d'activité existante de Santeny ;

- l'effet « goulot d'étranglement » de la continuité agricole qui sera accentué entre les zones artificialisées de Santeny et Mandres-les-Roses au droit du secteur,
- les mesures effectives de l'OAP « extension de la zone d'activité » pour permettre au mieux une intégration environnementale et paysagère de ce projet,
- l'optimisation des surfaces urbanisées dans la forme urbaine.

À titre d'exemple, les mesures suivantes pourraient être intégrées :

- la réduction et l'optimisation des surfaces imperméabilisées (réduire autant que possible la surface du projet, éviter la création d'enclave agricole, maintenir le maximum de surfaces en pleine terre, densifier au mieux les constructions, ...);
 - la préservation des continuités écologiques et agricoles (assurer la « transparence » du projet pour maintenir les continuités existantes, consolider ces continuités par des aménagements paysagers de qualité, résorber l'effet « goulot d'étranglement » pour la continuité agricole, ...);
- la promotion de la gestion différenciée au sein du projet (fauchage tardif, « zéro phyto », plantation d'espèces locales ...).