

**Avis de la commission interdépartementale
de préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers pour les départements
de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-
Saint-Denis et du Val-de-Marne (CIPENAF)**

La commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) a été convoquée à Paris et par visioconférence le vendredi 7 mars 2025.

ETAIENTS PRESENTS

Avec voix délibérative :

- M. Benjamin GENTON, directeur adjoint de la direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIAAF) représentant le préfet de la région d'Île-de-France,
- Mme Clara GOOSSAERT, adjointe à la cheffe du Service Régional de la Forêt et du bois, de la biomasse et des territoires (SERFOBT), représentant la directrice régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIAAF),
- Mme Sarah LIMMACHER, cheffe du département de planification de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT),
- M. Frédéric MALHER, représentant de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) Île-de-France,
- M. Francis REDON, représentant de France Nature Environnement (FNE),
- M. Philippe LAVAUD, représentant de la chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine,
- M. Damien MOYSON, représentant des Jeunes Agriculteurs (JA),
- Mme Sandra CHOPIN de la Métropole du Grand Paris.

Sans voix délibérative

- M. Nicolas LE GRAND, chargé de mission « appui juridique et ZAN » (DRIEAT),
- Mme Marguerite de TOURNADRE, chargée de mission « aménagement du territoire » (DRIAAF),
- M. Benjamin ROBERT, de la métropole du Grand Paris,
- Mme Manon GERTSCH de l'unité départementale du Val de Marne (94), DRIEAT,
- Mme Cécile NIEMIETZ de l'unité départementale du Val de Marne (94), DRIEAT.

ETAIENT EXCUSES AVEC POUVOIRS

- M. Xavier JENNER, représentant le président de la délégation de l'Île-de-France - Centre-Val de Loire du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ayant donné mandat à M. Benjamin GENTON,
- M. Pascal LEPERE, représentant de la Coordination Rurale, ayant donné mandat à M. Damien MOYSON,

- M. François LECOUFLE, maire de Limeil-Brévannes, ayant donné mandat à Mme Clara GOOSSAERT,
- M. Patrick FARCY, maire de Villecresnes, ayant donné mandat à Mme Sarah LIMMACHER.

Avec 8 présents et 3 pouvoirs, soit 11 voix sur 10, le quorum est atteint conformément à l'article 8 du règlement intérieur.

ORDRE DU JOUR :

Examen du projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

La CIPENAF est saisie pour avis obligatoire conformément aux articles L.151-12 à -13 et R.151-26 du code de l'urbanisme, et pour avis facultatif conformément aux articles L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme.

1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces présentée dans le PLUi est de 55,61 ha, soit un tiers de l'objectif total de consommation du SCoT de la MGP. Parmi cette surface consommée :

- 10,23 ha sont liés à des infrastructures de transport ;
- 7,05 ha sont en ZAC identifiées par le SCOT: il s'agit de la ZAC des Portes de Noiseau à Noiseau et de la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne .

Ces prévisions de consommation s'inscrivent donc dans le cadre l'orientation P33 du SCoT.

En revanche, la majorité des prévisions de consommation (38,32 ha), hors ZAC et infrastructures de transport, ne sont pas compatibles au regard de la prescription P33 du SCoT de la MGP. Ce chiffre, important, correspond à 68,9% de la consommation prévisionnelle d'espace du territoire et n'est pas suffisamment justifié au regard de la prescription P33 du SCoT. La trajectoire de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers certes se réduit mais de manière très modeste par rapport à la trajectoire entre 2012 et 2021 (passant de 60 hectares à 58 hectares prévu dans le PLUi)

Au vu de ces prévisions, on peut estimer que le PLUi ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la métropole du Grand Paris.

La commission regrette que certains espaces comptabilisés en consommation d'ENAF ne fassent pas l'objet de projets déjà identifiés, ce qui aurait pu mieux justifier la nécessité de leur consommation.

La commission a bien noté que des aménagements paysagers viseront à réduire l'impact de l'artificialisation des zones d'aménagement, notamment l'installation de corridors écologiques sur le fort de Chennevières-sur-Marne.

2. Règlements des zones

Le règlement des zones n'est pas harmonisé et prescrit des dispositions différentes selon les délimitations des communes. Cela rend difficile l'implantation d'un site ou d'une activité (agricole ou autre) qui s'étend sur plusieurs communes.

a. Règlement de la zone N

Le règlement de la zone Ne est trop permissif en ce qui concerne les destinations autorisées (par exemple : salles d'art et de spectacle) par rapport à ce qu'autorise l'article L151-1 du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone NI permet aussi une destination liée à l'aménagement de terrains liés aux activités de loisirs et les constructions liées à leur fonctionnement, tels que des hébergements légers liés au tourisme (camping, yourte...), à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente. Il est à noter que ce dernier cas doit plutôt faire l'objet d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL).

La commission s'interroge aussi sur le risque de mitage que permet la réglementation des deux sous-zones N.

b. Règlement de la zone A

La commission a bien noté le caractère exceptionnel de la zone Ap qui permet la culture du sol mais qui ne permet aucune construction (y compris à destination agricole), hormis pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Pour rester en cohérence avec le document sur la justification des choix retenus, le règlement écrit sur les destinations devrait autoriser cette destination sur cette zone Ap. Le règlement précise que la protection forte de cette zone était déjà inscrite dans le précédent règlement.

3. STECAL

a. **STECAL NmB1**

Le premier STECAL est implanté en zone NmeB1 sur la commune de Marolles-en-Brie afin de permettre la construction de logements pour les employés du parc de Grosbois. Le plan de zonage fait apparaître une zone humide au droit du projet de STECAL. Il convient de caractériser cette zone pour établir l'existence ou non d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le périmètre du STECAL devra exclure cette zone humide. Il est à noter que le domaine de Grosbois s'étend sur plusieurs communes et fait l'objet de règles de constructibilité différentes en fonction des communes. Une homogénéisation des règles semblerait utile.

Le STECAL n'appelle pas de remarques particulières

b. **STECAL Na1**

Le deuxième STECAL est implanté en zone Na1 sur la commune d'Alfortville afin de permettre des constructions pour l'artisanat, le commerce de détail et la restauration pour permettre l'implantation d'un restaurant ou d'un commerce sur les quais de Seine.

Le STECAL n'appelle pas de remarques particulières.

Il est à noter qu'un projet de troisième STECAL a été tardivement signalé à la commission. En l'absence de transmission de règles s'appliquant au STECAL et au vu de l'interrogation sur l'objectif recherché (permettre un changement de destination d'un bâtiment existant ou permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment ?), ce projet de STECAL n'est pas examiné par la commission. Il est rappelé que s'il s'avère qu'il s'agit bien d'un STECAL, celui-ci devra être soumis à la commission, accompagné des éléments complets.

4. Autres éléments :

- Zones humides avérées : Le règlement graphique du PLUi n'indique pas la totalité des zones humides avérées du territoire de l'EPT, particulièrement au nord de la zone. Les zones humides probables sont aussi à indiquer sur le règlement graphique du PLUi. La commission a bien noté qu'une annexe sur les zones humides sera ajoutée au PLUi lors des travaux en cours. Une obligation d'études de sols en conformité avec la loi sur l'eau sera demandée par le PLUi.
- Il est à rappeler que la création d'une zone 2AU est possible si une étude de densification est

réalisée. En l'état, les justifications ne sont pas assez fondées pour permettre l'établissement d'une zone 2AU (article L151-5 du code de l'urbanisme).

- Le diagnostic agricole comporte des données anciennes (ex: nombre d'exploitations identifiées datent de 2018), un nouveau diagnostic aurait pu être effectué pour les besoins du diagnostic économique.
- Les circulations agricoles et forestières doivent être prises en compte notamment les liaisons avec l'extérieur du territoire de l'EPT, cf la carte du SDRIF-E « Développer l'indépendance productive régionale ».
- La numérotation et l'indication des emplacements réservés doivent être remises au propre afin de comprendre la situation des emplacements réservés dont certains se trouvent sur des parcelles agricoles pour des voies de mobilité douces.

Après délibération, la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne émet un avis défavorable.

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur régional et interdépartemental adjoint,
de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
du Val-de-Marne



Benjamin GENTON