

**Procès-verbal 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) du 14 mars 2024**

La commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie à la DRIAAF à Paris et par visioconférence le jeudi 14 mars 2024 de 10h00 à 12h00.

ETAIENT PRESENTS

Avec voix délibérative :

- M. Benjamin GENTON, représentant le préfet de la région d'Île-de-France, qui a présidé la réunion,
- Mme Sarah LIMMACHER Cheffe du département planification et territoires au service aménagement durable, représentant la directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT),
- Mme Claire FUENTES, cheffe du SERFOBT, représentant le directeur régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIAAF),
- M. Frédéric MALHER, délégué régional de la Ligue pour la protection des oiseaux d'Île-de-France (LPO IF),
- M. Pierre SALMERON, représentant France Nature Environnement Île-de-France.

Sans voix délibérative :

- Mme Léa MENARD, chargée de mission à la Métropole du Grand Paris (en visioconférence),
- Mme. Mathilde COMOR Responsable du pôle urbanisme et planification UD92/SPAD/PUP DRIEAT
- M. Nicolas LE GRAND Chargé de mission « Appui juridique et gestion économe de l'espace » à la DRIEAT,
- M. Guil BENSOUSSAN, chef du PPUA UD93 de la DRIEAT,
- Mme. Célia LABEJOF adjointe au chef du PPUA à l'UD93 de la DRIEAT,
- M. Pierre LECONTE, adjoint à la cheffe du SERFOBT à la DRIAAF.

ETAIENT EXCUSÉS AVEC POUVOIRS

- M. ayant donné pouvoir à M. LEPERE,
- M. Pascal LEPERE, président de la coordination rurale, ayant donné mandats à M. GENTON,
- M. Philippe WAGUET, vice-président de la FICIF, ayant donné mandat à Mme LIMMACHER,
- M. Etienne de MAGNITOT, représentant le président du centre régional de la propriété forestière, ayant donné mandat à Mme FUENTES,

- M. Gilles DAUVERGNE, adjoint au maire de Limeil-Brévannes, ayant donné mandat à Mme FUENTES.
- M. Patrick FARCY, vice-président de GPSEA, ayant donné pouvoir à Mme LIMMACHER,

ETAIENT EXCUSÉS

- M. Damien GREFFIN, président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles d'Ile-de-France FDSEA,
- M. Frédéric MARCHE Directeur de service à la SAFER.

Avec 5 présents et 5 pouvoirs, soit 10 voix sur 19, le quorum est atteint, conformément à l'article 8 du règlement intérieur.

ORDRE DU JOUR

1. Examen du projet de PLUi de Grand Paris Grand Est: Avis sur les extensions et annexes d'habitations existantes en zone N et A et sur la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Ont présenté le projet de l'EPT Grand Paris Grand Est et répondu aux questions, sans participer à la délibération :

- M. Djamel HAMADOU, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de Grand Paris Grand Est.
- Mme Hélène KAZMIERCZAK, chef du service urbanisme réglementaire de Grand Paris Grand Est.
- M. Théo RAMIERE, chargé de mission PLUi de Grand Paris Grand Est.

Après en avoir délibéré, la commission interdépartementale pour la 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 a émis l'avis suivant :

Le projet de PLUi l'EPT Grand Paris Grand Est prévoit que les habitations existantes situées en zone N ou A puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, en application des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. La commission se prononce sur le règlement qui encadre ces possibilités. **Considérant que les dispositions du règlement sont jugées suffisantes pour assurer la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, la commission émet un avis favorable.**

Le projet de PLUi l'EPT Grand Paris Grand Est conduit à la création de deux STECAL pour des activités de restauration et de loisir dans les zones N. Le premier entoure le bâtiment principal de l'accueil du camping de Neuilly-sur-Marne. Le second vise la réhabilitation du site sinistré dit « La Plage » à Gournay-sur-Marne dans l'esprit guinguette des bords de Marne. **Compte tenu du caractère exceptionnel et limité de ces deux secteurs, la commission émet un avis favorable.**

Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commission émet la préconisation suivante :

Il est nécessaire de mettre en cohérence le chiffrage de la consommation d'ENAF annoncé dans le PADD (7 ha) et celui décrit et justifié dans le rapport de présentation (4,8 ha) du PLUi. A cette occasion, des compléments seront à apporter à la justification du rapport de compatibilité avec le SCOT de la MGP, dans la mesure où le document s'écartere en partie des dispositions du SCOT, bien qu'affichant un objectif de consommation moindre que ce que le SCOT permet.

2. Examen du projet de PLUi de Vallée Sud Grand Paris : Avis sur l'extension des constructions existantes en zone N et sur la création de onze secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Ont présenté le projet de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et répondu aux questions, sans participer à la délibération :

- M. Benoît BLOT - Vice-Président en charge du PLUi
- M. Franck CHARPENTIER - Directeur de l'Urbanisme, de l'Observatoire urbain et de l'Habitat
- Mme Pauline SALAÜN-FREMONT - Chargée d'études PLU/PLUi
- M. Guillaume PEREZ - Directeur d'études chez ESPACE VILLE

EN VISIOCONFERENCE :

- Ville de Châtenay-Malabry :
- M. Carl SAGAUD - Maire de Châtenay-Malabry
- Mme Sara TREZZI - Directrice-Adjointe des Services Techniques

- Ville de Clamart :
- M. Jean-Patrick GUIMARD - Adjoint au maire de Clamart, Délégué à l'Urbanisme et à la Protection du patrimoine architectural et historique
- Mme Marie BLANZE - Directrice de l'urbanisme, du commerce et du logement

- Ville de Sceaux :
- Mme Clara-Pauline DANCOURT - Cheffe du service urbanisme
- Mme Mylène LEBRET - Chargée de mission foncier et urbanisme

Après en avoir délibéré, la commission interdépartementale pour la 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 a émis l'avis suivant :

Création de STECAL

Le projet de PLUi de VSGP comporte onze STECAL, nommés S1 à S11. Ils se situent sur les communes de Châtenay-Malabry (S1 et S2), Sceaux (S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10) et Clamart pour S7 et S11.

La création de STECAL est prévue par l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de 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.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les réponses apportées aux questions posées en séance permettent de confirmer le caractère exceptionnel de ces espaces, qui n'apparaît pas toujours dans le document. En outre, le règlement ne présente pas clairement tous les éléments attendus (hauteur, emprise, densité). Les règles des STECAL doivent en effet être précisées explicitement, indépendamment des règles générales des zones N.

Dans les secteurs S1 et S2, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi avec un mécanisme de transfert possible des emprises de S2 vers S1 sous réserve de renaturation de S2. Compte tenu de l'absence de possibilité démontrée d'application de cette condition dans les procédures prévues par le code de l'urbanisme, ce transfert conditionnel d'emprise de S2 vers S1 est jugé peu réaliste et doit être revu. En outre, les incertitudes qui entourent la définition de ces STECAL (maîtrise foncière, usages...) conduisent à privilégier leur suppression pour envisager leur création ultérieure sous forme de mise en compatibilité du document d'urbanisme lorsque le projet sera bien défini sur la base d'une maîtrise foncière cohérente.

Au sein du STECAL S7, un parc acrobatique est projeté. Le recours à un STECAL doit être justifié s'agissant de la réalisation d'un équipement ludique en forêt. La justification des choix, doit être complétée sur ce point. Les possibilités de constructions apparaissent porter atteinte à ce reliquat forestier. Une mention des constructions existantes est à corriger dans la mesure où il n'en existe pas sur le périmètre du STECAL.

Au sein du STECAL S11, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% du périmètre de 2222 m² délimité sur le document graphique en tant que STECAL. 1111m² constructibles apparaît très important et mérite une justification spécifique.

Le STECAL 5 correspond à la prise en compte des terrains de tennis existants mais le maintien de cette vocation n'est pas clairement prévu et une construction y est possible, avec une hauteur maximale de 11 m, ce qui ne paraît pas cohérent. La vocation de ce STECAL doit être clairement exposée et la règle de hauteur revue.

Comme évoqué en séance, la délimitation du STECAL S6 doit être revue sur les cartes, dans la mesure où il figure sur le plan de zonage de Sceaux en zone U2c.

La CIPENAF relève que les STECAL souffrent, dans le document présenté, d'un certain manque de justification et de l'étendue inappropriée des destinations possibles.

Dispositions applicables à la zone N

Les zones N se voient attribuées des possibilités de construire qui excèdent les conditions très restrictives prévues par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

[...].

De même pour l'extension des constructions existantes en zone N qui est strictement restreinte aux bâtiments à vocation d'habitations par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CIPENAF

Or le projet de PLUi de VSGP prévoit en page 595 du règlement écrit, en zone N « Dans le cas d'une extension de construction existante à la date d'approbation du présent règlement, celle-ci est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante. ». Il autorise également des sous-destinations (« bureaux », « restauration ») non-conformes à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

La CIPENAF rappelle qu'en zones N, qui sont par principe inconstructibles, les constructions doivent restée exceptionnelles et strictement encadrées. A ce titre, le règlement arrêté manque de clarté.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la commission émet un avis défavorable. Les justifications présentées en séance sont cependant de nature à permettre l'amélioration du document, en apportant les modifications et clarifications nécessaires.

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



Benjamin GENTON