



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 9 mars 2017**

La commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le jeudi 9 mars 2017 (de 14h00 à 16h30) 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 de la directrice régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIAAF),
- Monsieur Aymeric DIOT, UD DRIEA 93, représentant du directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA),
- Monsieur Jean-Marc BERNARD représentant du directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE),
- Monsieur Pascal LEPERE, président de la Coordination rurale,
- Monsieur Marc NIELSEN, représentant du co-président de Terre en Villes,
- Monsieur Francis REDON, représentant de l'association 'France nature environnement Île-de-France'.
- Monsieur Frédéric MALHER, représentant de l'association CORIF

**Sans voix délibérative : les autres participants, observateurs :**

- Madame Elena TUDOR, DRIEA,
- Monsieur Raphaël MOUSTIN, DRIEA,
- Madame Francine LOUIS, UD 94 DRIEA,
- Madame Pénélope BRUNE, UD 94 DRIEA,
- Monsieur Noël JOUTEUR, UD DRIEA 94,
- Monsieur François HUART, AEV.
- Monsieur Olivier ROUSSELLE, DRIAAF,

**ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIRS :**

- Monsieur Christophe HILLAIRET président de la chambre interdépartementale d'agriculture, ayant donné mandat à Monsieur Pascal LEPERE,
- Monsieur Etienne de MAGNITOT, président du centre régional de la propriété forestière (CRPF), ayant donné mandat à Monsieur Bertrand MANTEROLA,

- Monsieur Guy KERMIN, président de la chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine, ayant donné mandat à Monsieur Aymeric LEIMACHER,
- Monsieur Frédéric ARNOULT, président des jeunes agriculteurs d'Île-de-France, ayant donné mandat à Monsieur Pascal LEPERE,
- Monsieur Georges URLACHER, maire de Périgny, ayant donné mandat à Monsieur Pierre-Jean GRAVELLE

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

#### **ORDRE DU JOUR :**

- avis sur le PLU de Gagny (93),
- avis sur le PLU de Neuilly-Plaisance (93),
- avis sur le PLU d'Arcueil (94).

#### **AVIS sur le PLU de Gagny (93) :**

La présentation du projet et l'avis rendu par la commission sont en annexe 1 du présent document.

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 sous la réserve expresse d'assurer :

- la définition et la justification d'objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels basée sur l'occupation réelle du sol, compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2 ,
- la redéfinition des espaces de boisements compensatoires suite au défrichement de la carrière du Centre, en lien avec les services de l'État compétents,
- la définition de projets cohérents avec les enjeux urbains, environnementaux et paysagers remarquables dans les secteurs du Bois de l'Étoile et du Vieux chemin de Meaux.

#### **AVIS sur le PLU de Neuilly-Plaisance (93) :**

La présentation du projet et l'avis rendu par la commission sont en annexe 2 du présent document.

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 d'assurer :

- la protection des zones N et notamment du site Natura 2000 des côteaux d'Avron par un règlement adapté,
- la mise en cohérence des droits à construire avec les besoins de densification du tissu urbain et les projets d'ouvertures à l'urbanisation.

#### **AVIS sur le PLU d'Arcueil (94) :**

La présentation du projet et l'avis rendu par la commission sont en annexe 3 du présent document.

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

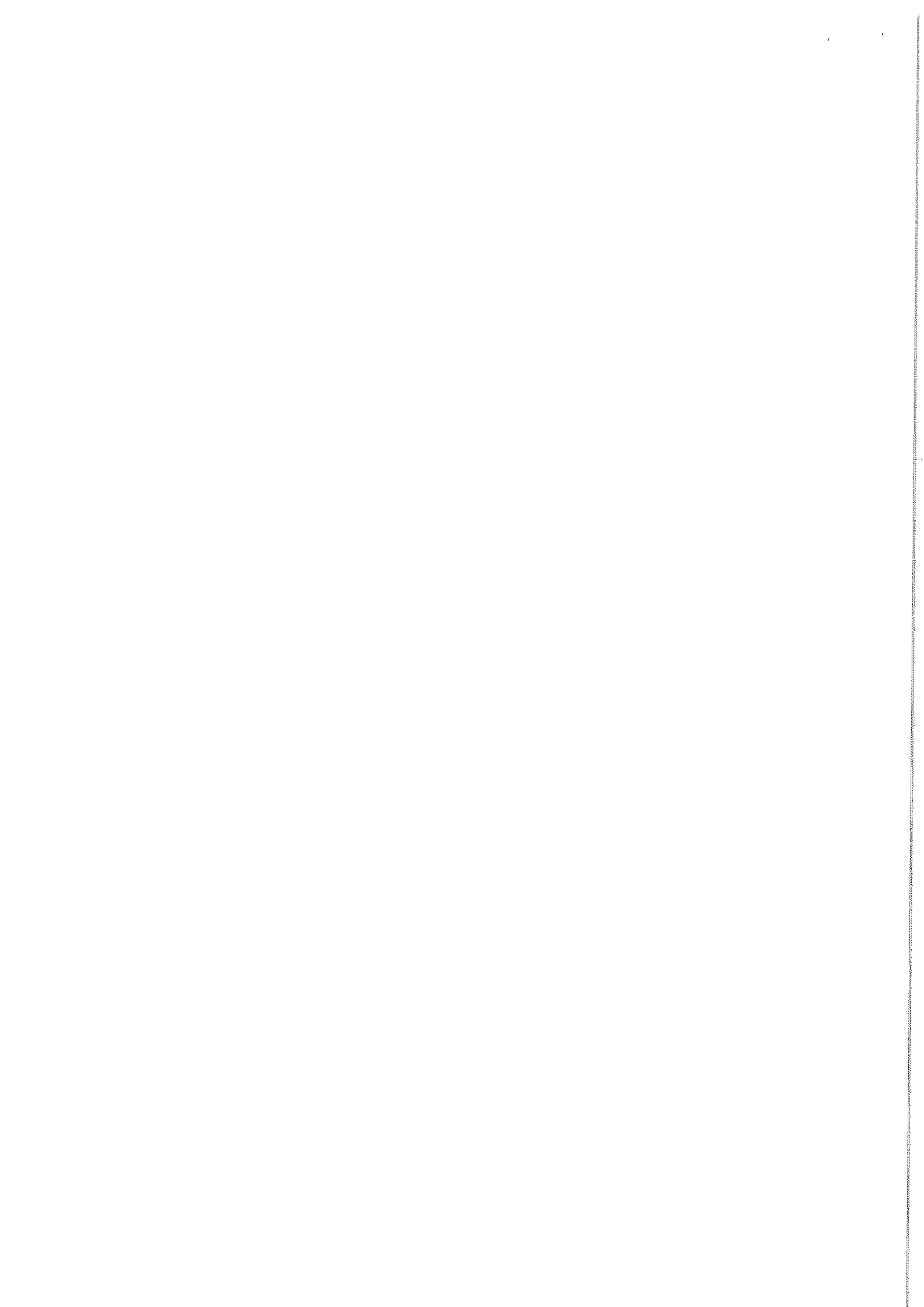
La commission émet un avis favorable sous réserve :

- de compléter le PADD en indiquant la consommation chiffrée d'espace naturel prévue,
- d'évaluer plus précisément la consommation prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du coteau,
- d'encadrer plus strictement les usages du sol autorisés dans le règlement de la zone N.

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



Bertrand MANTEROLA



## **ANNEXE 1 : PLU de Gagny (93)**

Par délibération en date du 13 décembre 2016, le conseil de territoire de « Grand Paris Grand Est » a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gagny.

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, notamment la mutation du tissu pavillonnaire au Sud de la gare RER de Chénay-Gagny.

Le PLU présente plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) devant faire l'objet d'un avis de la CIPENAF. Ceux-ci n'appellent pas de remarque particulière. En effet, le recours à un STECAL pour la création d'une aire d'accueil de gens du voyage est explicitement autorisé par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, la création de belvédères en vue de l'aménagement du parc du Mont Guichet est compatible avec la définition d'un STECAL.

### **Analyse des perspectives de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le PLU présente un objectif de limitation de la consommation des espaces naturels en prenant pour référence le POS en vigueur qui prévoit le classement en zone à urbaniser de 41,1 hectares. En ouvrant à l'urbanisation les trois sites d'anciennes carrières de Gagny sur une superficie totale de 21,2 hectares, le projet de PLU prévoit en réalité une augmentation très importante de la consommation des espaces naturels comparativement à la consommation sur les années précédentes.

Le PLU indique que la consommation d'espaces telle que définie par le SDRIF est inférieure à 3,5 hectares, car excluant les anciennes carrières. Il convient de rappeler que la notion d'espaces naturels et forestiers du SDRIF a été rédigée de façon restrictive dans un objectif de protection de ces espaces. L'urbanisation des secteurs d'anciennes carrières constitue une consommation d'espaces au titre des objectifs de gestion économe des sols inscrits dans la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2.

Les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels doivent être redéfinis et justifiés afin d'être fixés au regard du mode réel d'occupation des sols. Ils devront être considérés au regard des enjeux de préservation des espaces naturels, de gestion économe des sols et de densification.

#### **La définition et la localisation des espaces de boisements compensatoires suite au défrichement de la carrière du Centre :**

Dans le cadre des travaux de mise en sécurité par comblement qui ont été réalisés sur la carrière du Centre, la commune de Gagny a procédé à une demande d'autorisation de défrichement. L'arrêté préfectoral n°05-4007 du 30 août 2005 portant autorisation de défrichement sur la carrière du Centre impose un principe de boisements compensatoires sur une surface de 4,4 hectares.

L'OAP relative au secteur du « Bois de l'Étoile » identifie des boisements compensatoires sous les lignes à haute tension (en zone « NHT ») incompatibles avec les servitudes liées aux nécessités d'entretien de ces lignes. Elle définit également des boisements à l'Ouest de l'avenue des Charmilles qui contraignent les possibilités d'aménagement du haut du plateau. Les OAP relatives au « chemin des Bourdons » et au « Vieux chemin de Meaux » identifient des espaces de boisement de compensation sur des secteurs déjà en partie boisés.

Il convient par conséquent de redéfinir les secteurs de boisements compensatoires en association avec les services de l'État compétents (DRIAAF). La possibilité de réaliser un boisement compensatoire d'un seul tenant mérite d'être étudiée. Les parcelles identifiées devront être plantées et classées en EBC.

#### **La définition des projets dans les secteurs d'anciennes carrières :**

Le projet de PLU présente sur les secteurs d'anciennes carrières des projets, qui devront être précisés. Ces projets d'ouverture à l'urbanisation devront prendre en compte les spécificités de chacun de ces sites (lignes électriques, topographie, paysage).

- sur le secteur du « Bois de l'Étoile », l'enjeu lié à la présence de lignes aériennes du réseau stratégique de transport d'électricité, qui interdit les constructions de toute nature sur une bande de 25 mètres autour des lignes, limite les possibilités de réaliser un projet cohérent au-delà du front de la rue Jules Guesde. Le projet d'avis de l'État sur le PLU invite donc à maintenir en zone naturelle le secteur d'extension situé en deuxième rang de la rue Jules Guesde.
- sur le secteur du « Vieux chemin de Meaux », le projet proposé situé à côté d'un quartier de gare manque de précision sur l'articulation avec le tissu urbain existant et sa densité. Le projet d'avis de l'État sur le PLU invite donc à instaurer une zone de constructibilité limitée (article L. 151-41.5° du code de l'urbanisme) en l'attente de la définition d'un projet qui réponde aux enjeux de ce secteur.

#### **Avis de la CIPENAF :**

Avis favorable sous la réserve expresse d'assurer :

- la définition et la justification d'objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels basée sur l'occupation réelle du sol, compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2 ,
- la redéfinition des espaces de boisements compensatoires suite au défrichement de la carrière du Centre, en lien avec les services de l'État compétents,
- la définition de projets cohérents avec les enjeux urbains, environnementaux et paysagers remarquables dans les secteurs du Bois de l'Étoile et du Vieux chemin de Meaux.

## **ANNEXE 2 : PLU de Neuilly-Plaisance (93)**

Par délibération du 13 décembre 2016, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris – Grand Est a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuilly-Plaisance.

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 très restreinte du tissu urbain à proximité de la gare du RER A « Neuilly-Plaisance ».

Neuilly-Plaisance présente un taux de logements locatifs sociaux de 18 %.

### **Analyse des perspectives de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

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 2 hectares principalement concentrés sur les emprises de l'ex A 103. Cette urbanisation devra se faire en parallèle de la densification du tissu urbain existant en cohérence avec les objectifs du SDRIF.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation devra être accompagnée d'une densification du tissu urbain existant dans les secteurs privilégiés que sont le quartier de gare et le centre-ville. Par ailleurs, les opérations en extension urbaine devront respecter une densité minimale de l'ordre de 35 logements par hectare, en application du SDRIF. Cette densité minimale pourra être prescrite par l'intermédiaire d'OAP.

### **La protection des zones naturelles :**

Afin de maintenir le caractère naturel des zones classées N, notamment le site Natura 2000 des coteaux d'Avron, et d'assurer la stabilité juridique du PLU, il est nécessaire que le règlement fixe une norme plafond d'emprise au sol plus faible que les 30 % proposés par le projet de PLU arrêté. Il est également nécessaire que l'emprise au sol pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics soit réglementée en cohérence avec le caractère naturel de la zone.

### **Avis de la CIPENAF :**

Avis favorable sous réserve d'assurer :

- la protection des zones N et notamment du site Natura 2000 des coteaux d'Avron par un règlement adapté,
- la mise en cohérence des droits à construire avec les besoins de densification du tissu urbain et les projets d'ouvertures à l'urbanisation.

### **ANNEXE 3 : PLU d'Arcueil (94)**

L'avis de l'État sur le PLU arrêté a été signé et transmis le 23 février 2017.

Le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale. Le préfet du Val-de-Marne a décidé le 10 juin 2016 de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

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

Le bilan montre qu'il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels entre 2003 et 2015.

A contrario des espaces ouverts de type « parcs urbains » ont été inaugurés respectivement en 2008 pour le jardin des Erables et en 2010 pour le parc départemental du Coteau.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU arrêté mentionne l'absence de consommation d'espaces naturels au sein du projet de PLU.

Des objectifs du PADD sont :

- « Inscrire la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire »,
- « Renforcer la place de la nature en ville.

#### **Analyse des perspectives de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le secteur du Coteau :**

La ZAC du Coteau créée en 2007, porte sur un site d'environ 3.5 hectares en surplomb de la vallée de la Bièvre et du parc départemental du Coteau.

Le site de la ZAC du Coteau s'inscrit parmi les sites retenus dans le cadre de l'Appel à Projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

Les objectifs de la ZAC sont :

- aménager l'entrée de ville en cohérence avec le projet porté par la ville du Kremlin-Bicêtre,
- conforter la vocation activité économique de ce périmètre,
- ouvrir le parc départemental du Coteau sur la ville,
- contribuer à rééquilibrer le développement de la commune vers l'est en s'appuyant sur la couverture de l'A6b, la requalification de la RD 126 et l'implantation future de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital » de la ligne 14 du Grand Paris Express.

Cependant, le projet d'aménagement sur le périmètre de la ZAC du Coteau s'étend sur la partie est du parc départemental, classée en zone N dans le PLU en vigueur mais évoluant en zone U dans le projet de PLU arrêté.

Il s'agit d'un espace boisé susceptible d'être soumis à autorisation de défrichement. Le PLU prévoit donc potentiellement de consommer des espaces naturels ou forestiers, contrairement à ce qui est indiqué dans le PADD.

La consommation d'espace NAF au sein de la ZAC se localise sur deux espaces :

- L'espace en friche de l'avenue Malleret Joinville, (0,9 ha) est identifié comme secteur de projet dans le PADD. Au mode d'occupation des sols (MOS) de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAU), ce lieu est identifié comme « carrières, décharges et chantiers » et « espaces ouverts artificialisés »
- La bande boisée du talus de l'autoroute A6b (0,8 ha) : les impacts potentiels de ce défrichement nécessiteraient une analyse préalable au regard de la stabilité physique de celui-ci et de son rôle non négligeable en terme d'insonorisation.

#### **Observation générale sur le règlement de la zone N du projet de PLU arrêté :**

Le règlement de la zone « N » liste de nombreuses occupations et utilisations des sols admises sous conditions (par exemple, construction de salles d'art et de spectacles). Ces marges d'aménagement sont contraires au principe d'une zone naturelle et remettent en cause sa préservation. Il est donc



impératif de limiter ces possibilités d'urbanisation aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et les sous destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU. L'article 4 précise la destination des constructions concernant les équipements publics d'intérêt collectif et services publics. Il conviendra d'adapter le chapitre 1 aux usages acceptables en zone N.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Coteau, en cours de redéfinition dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », pourrait entraîner une consommation d'espaces actuellement en friche mais aussi d'espaces boisés, sur une surface totale pouvant atteindre 1,7ha. En outre, la rédaction du règlement de la zone N du PLU appelle des restrictions quant aux usages des sols qui pourraient être autorisés dans cette zone.

#### **Avis de la CIPENAF :**

Avis favorable sur ce projet sous réserve :

- de compléter le PADD en indiquant la consommation chiffrée d'espace naturel prévue,
- d'évaluer plus précisément la consommation prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du coteau,
- d'encadrer plus strictement les usages du sol autorisés dans le règlement de la zone N.

