



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 27 février 2025 Arrivée courrier le

10 MARS 2025

GPSEA

Monsieur Laurent CATHALA
Président
Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex

N/ Réf. : 2025_ST_064_PS_LB

**Objet : Elaboration du PLUi Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Président,

Notre Compagnie a reçu pour avis, le 9 décembre 2024, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) arrêté le 4 décembre 2024. Ce projet a été examiné avec intérêt et il suscite de notre part les remarques suivantes :

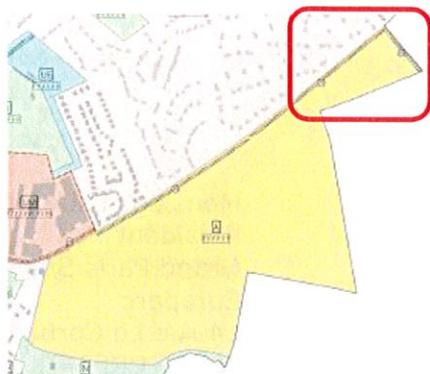
La Chambre d'agriculture relève que l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à « conforter et diversifier l'activité agricole nourricière ». Il convient néanmoins de ne pas négliger que l'activité agricole présente sur le territoire est tournée vers des filières longues, source de diversification.

Aussi, au vu des activités agricoles présentes sur le territoire, notre Compagnie est attentive aux prescriptions réglementaires concernant l'espace et les constructions agricoles qui doivent permettre le maintien et le développement économique des exploitations agricoles.

Concernant le zonage, une partie des terres agricoles des communes de Chennevières-sur-Marne et Le Plessis-Tréville a été classée en zone « Ap », secteur où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites. Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. Notre Compagnie n'est pas favorable à ce classement car l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale.

L'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage « Ap » mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A.

De manière générale, la délimitation des zones A et N correspondent bien à la réalité de l'occupation des sols, sauf un secteur boisé situé sur la commune de La Queue-en-Brie.



Concernant les emplacements réservés, la correspondance entre les numéros du tableau (fichier 5.6.4.) et le numéro inscrit sur chaque règlement graphique des communes ne peut pas toujours être faite. Dès lors l'analyse est rendue impossible. Cependant, des emplacements réservés sont inscrits, à priori, sur les différents plans de zonage pour la création de pistes cyclables et/ou de cheminement doux. La Chambre d'agriculture n'est pas favorable à ces projets qui empiètent le plus souvent sur les terres agricoles et susciteront inévitablement des conflits d'usage entre les agriculteurs et les autres usagers. Elle demande donc le retrait de ces emplacements réservés.

En ce qui concerne le règlement écrit de la zone agricole, les modifications suivantes doivent être apportées :

De manière générale, concernant le règlement de la zone agricole « A », le PLUi reprend les règles des différents PLU des communes ou fixe de nouvelles règles, commune par commune ce qui nuit grandement à la lisibilité du règlement et à la cohérence d'ensemble du document. Cette complexité de compréhension nuira aux exploitants agricoles et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en créant une inégalité de traitement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, la marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est souvent trop importante et peut être réduite.

Les distances minimales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourraient parfois être réduites, ou ne pas être réglementées.

De même, concernant la commune de Noiseau, il ne paraît pas opportun de fixer une distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété, alors même qu'il n'est pas fixé de règle pour les autres communes.

Il n'est pas opportun de fixer une limite à l'emprise au sol des constructions en proportion de la surface de l'unité foncière. D'une part, la surface d'une unité foncière peut varier très fortement au sein de la zone « A ». D'autre part, ces règles ne sont pas appropriées à la zone

agricole où les constructions (hangars, serres, etc.) et la surface des parcelles varient fortement d'une exploitation à l'autre. Enfin, cette disposition n'incite pas à regrouper les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sur un même site.

La règle concernant l'espace de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum n'est absolument pas adapté aux parcelles agricoles.

Concernant la hauteur des constructions, en zone agricole, une hauteur minimale de 12 m au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Concernant les extensions et annexes des constructions existantes de plus de 60 m² de surface de plancher, il n'y a, à priori pas de règles fixées par les indices.

En conclusion, au vu de ces observations, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La poursuite de la procédure offre à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir la possibilité de prendre en considération ces remarques, ce que je souhaite vivement car ce projet de PLUi présente par ailleurs des qualités.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  you sign

FL → SG
E. Gull
DRAT

