



## **Contribution et avis de Eelv Saint-Maur des Fossés**

### **sur le plan local d'urbanisme intercommunal**

### **du territoire Paris Est Marne et Bois, soumis à enquête d'utilité publique**

Le PLU intercommunal (PLUI) du territoire Paris Est Marne et Bois (PEMB), comme tout projet de territoire, doit répondre aux besoins essentiels de tous ses habitant-es, favoriser leur bien-être et anticiper les dégradations susceptibles de remettre en cause ce bien-être.

Le PLUI PEMB doit à la fois :

- lutter contre le réchauffement climatique, s'adapter face au dérèglement, préserver et conforter la biodiversité sous toutes ses formes,
- répondre à la diversité des besoins en logement et renforcer la mixité sociale,
- renforcer le fonctionnement local du territoire, en contribuant aux équilibres territoriaux.

Nos demandes de modifications indispensables du projet actuel sont les suivantes :

#### **1. Lutter contre le réchauffement climatique, s'adapter face au dérèglement, préserver et conforter la biodiversité**

Le projet prend peu en compte le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Or, il devrait contribuer concrètement à l'atteinte des objectifs de ces plans.

Le projet présente actuellement une juxtaposition des règlements des PLU communaux, alors que ce document a vocation à harmoniser les règles pour atteindre des objectifs communs, et obtenir des effets d'échelle. Une réglementation commune ambitieuse doit permettre la mise en œuvre effective de ce qui aujourd'hui se présente surtout comme des souhaits : les formations et accompagnements nécessaires pour les professionnels comme pour les usagers, doivent pouvoir être mis en place à l'échelle du territoire, dans le cadre d'une culture devenue commune.

**Ainsi, nous demandons que le règlement général commun intègre les actuelles préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques "Construction durable", et "Trame écologique, risque et mode doux" qui déclinent les objectifs d'aménagement circulaire, de construction durable, et de prise en compte de la biodiversité. Ces préconisations doivent parfois être précisées, renforcées ou complétées dans le règlement et dans la carte. Nous demandons :**

- que le coefficient de pleine terre soit identique sur l'ensemble du territoire au sein de chaque zone, et prenne comme valeur le coefficient le plus élevé présenté par l'une des communes dans le projet présenté.
- que l'objectif d'assurer les continuités écologiques et paysagères soit pris en compte dans les cœurs d'îlots par l'interdiction de clôtures fermées.
- le respect d'un coefficient de biotope de surface, supérieur de 30% au coefficient de pleine terre pour chacune des zones du territoire. Le calcul de ce coefficient tiendra compte de la qualité de la parcelle, dans ses dimensions - horizontales et verticales, espaces verts et bâti, et capacité d'accueil de la faune (cavité, nichoirs, ouverture, ...). Les modalités de valorisation des arbres et des espaces verts seront identiques sur l'ensemble du territoire, et s'appliqueront selon les modalités les plus contraignantes présentées par l'une des communes dans le projet présenté.
- qu'une étude de biodiversité effectuée par un écologue complète systématiquement l'étude phytosanitaire avant toute décision d'abattage d'arbre, afin de la prendre selon la fonctionnalité écosystémique de l'arbre concerné. Il sera recherché la préservation des arbres à cavité pour l'avifaune, ou pour les chiroptères, quel que soit leur état sanitaire, lorsque la sécurité de la population peut être préservée par d'autres modalités (périmètre de sécurité).
- qu'à tout abattage d'un arbre dans une parcelle de plus de 250m<sup>2</sup>, 4 arbres de même développement soient plantés (obligation de résultat sur 4 ans, afin d'éviter trop de sujets morts (canicule/ sécheresse).
- que toute construction nouvelle respecte une marge de recul minimale de 8m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol) afin de préserver le développement du houppier (15m pour les arbres protégés au PLUI).
- l'obligation de respecter la biodiversité par un inventaire réalisé avant toute destruction ou réhabilitation de bâtiment collectif ou public,
- que pour l'ensemble des éléments de paysage à protéger pour motifs écologiques - EBC, EPP, Arbres remarquables et arbres d'alignement - les modalités les plus protectrices du territoire définies dans le projet de PLUI par l'une des communes soient appliquées à toutes les autres,
- qu'aucun site classé EBC ne soit détruit, contrairement à ce projet de PLUI qui le prévoit, du fait des différents enjeux liés au réchauffement climatique, à l'effondrement de la biodiversité, et à l'imperméabilisation des sols.
- que certains sujets exceptionnels soient classés en **Espace Boisé Classé** - classés Arbre remarquable - afin de garantir une protection maximale, avec une demande spécifique concernant **le Grand Chêne de Saint-Maur**, situé au 70 av du Général Leclerc.
- qu'une annexe liste les coordonnées des arbres classés "Arbres remarquables", leur repérage par cartographie étant illisible. Leur nombre est insuffisant compte tenu des services écosystémiques et de paysage qu'ils rendent. Nous en demandons le doublement.
- que toute construction nouvelle respecte une marge de recul minimale de 15 m par rapport au collet des arbres remarquables ou classés EBC (base du tronc au niveau du sol) afin de préserver le développement du houppier.
- que la fonctionnalité de la trame bleue soit améliorée en la couplant avec une trame noire (absence d'éclairage),
- que la trame bleue de la Marne incorpore des zones humides et des zones sans fauche,
- que la carte représentative des trames soit revue en supprimant la représentation de trame verte lorsqu'il s'agit simplement d'alignement d'arbres sans autres éléments naturels. (L'objectif est d'adjoindre aux alignements d'arbres une strate arbustive continue et de les

compléter par une trame brune -pleine terre- et noire, en limitant strictement l'entretien aux critères indispensables de santé et sécurité).

- l'application de la contrainte zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échelle du territoire PEMB, déjà hyper-artificialisé. Si l'on considère que l'imperméabilisation a un impact majeur sur la biodiversité et aussi sur la capacité de résilience du territoire, cet objectif ZAN doit s'appliquer également aux projets d'aménagement déjà conçus mais non encore mis en œuvre. La compensation ne peut se faire avec des espaces bâtis (végétalisation en façade ou toiture) car cela ne réduirait pas l'imperméabilisation ni ne développerait un sol vivant.

## **2. Répondre à la diversité des besoins en logement**

Le projet de PLUI ne mobilise aucun outil en faveur de la mixité sociale, en particulier dans les communes soumises à carence, à l'encontre des documents de rang supérieur et au respect de la loi SRU. Il doit notamment développer des emplacements réservés.

**Pour répondre à la diversité des besoins en logement sans recourir à une densification excessive, toutes les solutions possibles dans le bâti existant doivent être mobilisées, dans le parc privé ou public, avec ou sans changement d'usage.**

Nous demandons :

- Une OAP thématique "mobilisation du parc privé" afin que le territoire développe, avec des modalités et des moyens, les actions contre l'habitat indigne, et contre la vacance dont le taux se développe. Des outils de valorisation de la propriété privée seront soutenus à l'échelle du territoire dans l'objectif de développer temporairement leur vocation sociale (le bail à réhabilitation) : sensibilisation des propriétaires, soutien au programme de réhabilitation intégré dans le paysage urbain.
- Pour favoriser une nouvelle offre de logements sociaux accessibles, les opérations en réhabilitation ou en acquisition-réhabilitation de constructions existantes seront la priorité.
- Pour les constructions neuves les seuils réglementaires de mixité sociale dans les opérations immobilières seront adaptés selon l'importance du déficit de la commune : 33% si déficitaire, 50% si la carence communale est reconnue selon la loi SRU, et ce à partir de 500m<sup>2</sup> de surface plancher. Des opérations en bail réel solidaire (BRS) seront encouragées.
- Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial...), l'obligation d'affecter 33% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

## **3. Renforcer le fonctionnement territorial**

Le PADD insiste prioritairement sur la poursuite de "l'insertion métropolitaine", et le développement des transports à cette échelle large. Le polycentrisme que nous souhaitons doit permettre des fonctionnements locaux, à l'échelle des quartiers et des bassins de vie offrant directement habitat, emploi et services publics et privés, afin de limiter les déplacements longs et contraints. L'organisation des déplacements à cette échelle locale, et son articulation avec une échelle plus large, est une priorité, et doit permettre une meilleure complémentarité entre modes de déplacement actifs (marche, vélo) et transport en commun (TC)

Nous demandons que les 2 OAP de résidentialisation de La Pie à Saint-Maur soient supprimées afin de conserver la mixité fonctionnelle Emploi/Logement sans exposer de nouvelles populations au risque inondation en zone de Risque Très Important (voir OAP).

L'objectif d'atteinte d'un taux modal vélo de 10% du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) doit être décliné. Nous demandons :

- des capacités de stationnement vélos sécurisées dans le logement collectif, ou les établissements d'enseignement, plus importantes que la réglementation en vigueur,
- des stationnements vélos couverts et sécurisés pour toutes les gares RER, avec des itinéraires piétons et cyclables de rabattement bien au-delà des 500 m prévus.
- des itinéraires pendulaires y compris scolaires sécurisés, et le double sens cyclable dans les voies communales.
- Les ponts de Créteil et de Bonneuil au Sud du territoire doivent faire l'objet d'une adaptation spécifique aux mobilités actives du fait de la réalisation du RERV et de l'itinéraire SDIC.
- Les cartes doivent bien représenter la nécessité d'adaptation des ponts et autres franchissements d'infrastructures (notamment les ponts de Créteil et de Bonneuil), ainsi que les RERV, et être cohérentes entre elles dans cette représentation graphique.
- Les cartes doivent bien représenter la nécessité que les bords de Marne constituent un itinéraire cyclable continu en site propre, sans conflit d'usage (piétons, circulation motorisée), ce qui n'est actuellement pas le cas pour les  $\frac{3}{4}$  de la boucle de Saint-Maur.

Le projet de PLUI ne prévoit pas de ratio espace vert/habitant contrairement au Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF, 10 m<sup>2</sup>/ habitant). Les espaces verts de proximité sont des équipements indispensables au bien-être des habitants : Il en va de la santé mentale et physique de la population, de la lutte contre les pollutions, et de l'adaptation au réchauffement climatique. Nous demandons

- que des emplacements soient réservés dans le PLUI pour atteindre cet objectif.

#### **4 Demandes concernant certains territoires**

**Pour l'OAP "pôle gare Saint-Maur-Créteil", nous demandons :**

- de renoncer à une offre de stationnement voitures, et de développer le stationnement couvert et sécurisé vélo.

**Pour l'OAP "Marne et Coteaux", nous demandons :**

- que les contraintes de biodiversité soient intégrées, notamment pour réserver des espaces de quiétude intégrale, et limiter les activités nautiques à proximité des sites naturels classés.

**Pour l'OAP sectorielle "Champigny - Bassin Ecologique et Economique ex-Voie de Desserte Orientale", nous demandons :**

- de renoncer au projet d'urbanisation des 100 hectares de la friche ex-VDO (voie de desserte orientale, A87), l'un des derniers maillons d'un corridor Nord-Sud dont le respect, mieux la restauration qualitative, est réclamé par le SRCE. L'habillage en vert de l'ensemble des aménagements du projet ne change pas sa nature, inadaptée au réchauffement climatique

et à l'effondrement de la biodiversité. Dans un territoire sans espace de respiration (85% totalement urbanisé auquel s'ajoutent des espaces verts disséminés et donc sans connexion), les objectifs de développement durable du PLUI et du ZAN doivent se concrétiser par une restauration qualitative. Le diagnostic initial rappelait l'objectif du SRCE auquel le PLUI doit se conformer : le **SRCE** met en évidence la nécessité de restaurer la liaison d'intérêt écologique que représente l'ex-Voie de Desserte Orientale. P61 du diagnostic initial : en dehors de la Marne, il n'y a aucun autre corridor de bonne fonctionnalité écologique. L'ex-VDO constitue ainsi l'une des rares ossatures de la fonctionnalité écologique moyenne. Il s'agit donc de maintenir l'écosystème fonctionnel actuellement présent (sol vivant, strate arbustive et arboré, absence de pollution lumineuse) permettant pour le Vivant une circulation parallèle à la Marne et en lien avec la forêt Notre-Dame. En l'état, le projet de PLUI ne le permet pas.

**Pour les OAP sectorielles Saint-Maur La Pie Guynemer et La Pie quai de Bonneuil, nous demandons :**

- de renoncer au projet de résidentialisation, objectif de ces OAP : Les zones artisanales et d'activité du quartier de La Pie doivent donc être pérennisées, notamment pour participer à la consolidation des filières concernées par les travaux d'adaptation au changement climatique et l'économie circulaire.
- Le maintien de l'activité productive à La Pie, tout en améliorant la résilience en cas d'inondation, nécessite un aménagement adapté (désimperméabilisation massive et coefficient de pleine terre minimum de 30%, végétalisation, gestion des eaux pluviales, surélévation, auto-production d'énergie, mise hors d'eau des équipements essentiels, clapets anti-retour...), aménagement qui bénéficiera également aux espaces occupés par l'habitat pavillonnaire.
- La prévention du risque inondation doit préserver ou reconquérir les zones d'expansion des crues et ne pas augmenter la résidentialisation des TRI - Territoire à Risque important d'Inondation (quartier Corneilles La Pie, classé en zone d'aléas forts ou très forts, submersion > 1m). Le diagnostic préalable relevait la nécessité de "limiter l'urbanisation".

**Pour l'OAP Brossolette Sport et Nature, nous demandons :**

- Le boisement de plus de 1 hectare sur le site de l'Observatoire, doté de sujets multiséculaires, unique à Saint-Maur, riche de sa biodiversité du fait de l'absence d'intervention depuis des décennies, doit être classé en Zone N et bénéficier du statut de protection le plus élevé, soit en Espace Boisé Classé, afin de le sanctuariser définitivement.

**Pour l'OAP Pont de Créteil, nous demandons :**

- Prévoir sur le Pont de Créteil l'aménagement d'une passerelle adaptée pour les piétons et cyclistes afin d'apaiser et de sécuriser le franchissement de la Marne, cet itinéraire étant très emprunté en mode doux, et très insécure, et de contribuer ainsi à la mise en œuvre du RERV. Cette demande est conforme aux objectifs de l'OAP Marne et Coteaux.
- La parcelle située au nord du Boulevard de Créteil, destinée à l'activité économique, doit être exclue de l'OAP Pont de Créteil afin d'éviter sa résidentialisation.
- Respecter un coefficient de pleine terre de 50% sur l'ensemble du site (et non 30%), conformément à la majorité du zonage de Saint-Maur, prenant en compte la prévention du

risque inondation, l'apaisement du quartier, la lutte contre l'imperméabilisation accrue des sols et son objectif ZAN, et la lutte contre le réchauffement climatique et îlots de chaleur.

### **Pour certaines zones du règlement du PLUI, nous demandons**

- UA.10 : Hauteur maximale des constructions majorée pour les terrains situés en zone inondable (PPRI). Cette exception doit être annulée, que ce soit à Saint-Maur ou une autre commune répertoriée par le risque Inondation afin d'être en conformité avec le PPRI : réduire la vulnérabilité des territoires.
- UA.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables : Vu le caractère pavillonnaire spécifique de Saint-Maur, et des autres communes, nous demandons l'extension de la protection patrimoniale à un plus grand nombre de maisons de caractère.
- Les zones naturelles - Zone N. Nous demandons la préservation stricte des zones naturelles classées N, sachant que les compensations prévues par « augmentation de la surface classée en zone N » ne sont pas évaluées dans leur fonctionnalité écosystémique ni listées.
- Rappelons aussi que le projet de PLUI ne prévoit pas la protection à 100% des zones humides relictuelles, ni l'une des rares ZNIEFF du territoire, déjà détruite par un projet d'aménagement ! Ces mesures projetées doivent être rapportées.
- Nous demandons le classement en Zone N de tous les délaissés arborés liés aux voies ferrées (RER et SNCF) et la définition d'espaces réservés pour conforter la continuité de la trame verte reliant le Bois de Vincennes à la forêt Notre-Dame.
- Nous sommes dans l'impossibilité de détecter par la comparaison des cartes entre PLU de St-Maur et PLUI quelle est la zone naturelle déclassée en UX, déclassement non justifiée dans le projet. Nous demandons donc son rétablissement.
- Nous demandons le classement en zone N du boisement naturel du parc de l'Observatoire de Saint-Maur et sa protection en tant qu'Espace Boisé Classé

### **En conclusion**

**Ce PLUI ne répond pas, en l'état du projet, aux enjeux vitaux de lutte contre le dérèglement climatique et d'adaptation pour développer la résilience du territoire, ni à l'effondrement de la biodiversité.**

Le PLUI devrait être adopté au plus tôt en janvier 2024, et pour une durée de 6 ans, soit 2030. Ce document d'urbanisme doit préparer au mieux le territoire et ses habitants aux conditions de vie les plus probables à cette échéance, et au-delà, dans tous les domaines qui fondent notre société, en tenant compte de la connaissance des dernières évolutions de notre écosystème.

Le PLUI doit donc innover par rapport aux anciens PLU communaux élaborés depuis une dizaine d'années, et rendus obsolètes du fait de l'accélération du dérèglement climatique et de notre retard collectif pour limiter le réchauffement de notre planète comme décidé par l'Accord de Paris.

Rapport après rapport, le GIEC nous informe et nous alerte sur l'évolution du dérèglement climatique et son accélération, et sur l'ensemble des impacts prévisibles. Rapport après rapport, les scientifiques de l'IPBES nous informent et nous alertent sur notre dépendance totale au monde vivant, à la biodiversité, notamment dans sa composante faunistique qui, par ses liens avec sa composante floristique, permet notre alimentation (cf le rôle des butineurs).

Or, ce projet reprend l'essentiel des modalités des PLU communaux, sans ambition et adaptation supplémentaire, sans décliner en contraintes réglementaires les objectifs du PCAET adoptés depuis, ni le SRCE.

**Ce PLUI ne correspond pas, en l'état, à un projet de territoire : des règles communes par zone permettraient de créer une culture commune, indispensable pour mobiliser les outils opérationnels et obtenir les effets d'échelle, imposés par la situation sociale et environnementale...**

L'hétérogénéité de la réglementation du projet de PLUI en fonction des communes alors que le PLUI doit mettre en œuvre des orientations prioritaires - PADD - qui ne sont pas spécifiques à chaque commune, n'est pas justifiée s'agissant de règles qui s'appliqueront aux projets à venir.

**Ce PLUI ne répond pas, en l'état, au respect de plusieurs lois et documents de planification de rang supérieur ou avec lesquels il doit être compatible - PCAET, SRCE, SDRIF, PDUIF, - et notamment en matière de renforcement de la mixité sociale dans les communes carencées - loi SRU.**

L'élaboration du PLUI doit être un moment démocratique, qui nécessite au moins une présentation détaillée et un débat dans chaque commune, qui ont manqué dans la plupart d'entre elles. Le calendrier particulièrement accéléré qui a prévalu n'a pas permis une réelle compréhension des enjeux et surtout une discussion, avec un projet dévoilé tardivement et uniquement par internet.

- **Pour toutes les raisons développées dans cette contribution, nous émettons un avis défavorable sur ce projet de PLUI du territoire PEMB.**

20 juin 2023