



Avis sur l'élaboration du futur PLUi de POLD

03 juin 2025

Paris Ouest La Défense a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération le 27 juin 2023. Ce document a fait l'objet d'une consultation des associations locales réunies dans le collectif Seine à Seine Environnement, avec le soutien de FNE Hauts de Seine, pour produire leur avis sur ce projet qui pourrait avoir un impact environnemental sur le territoire.

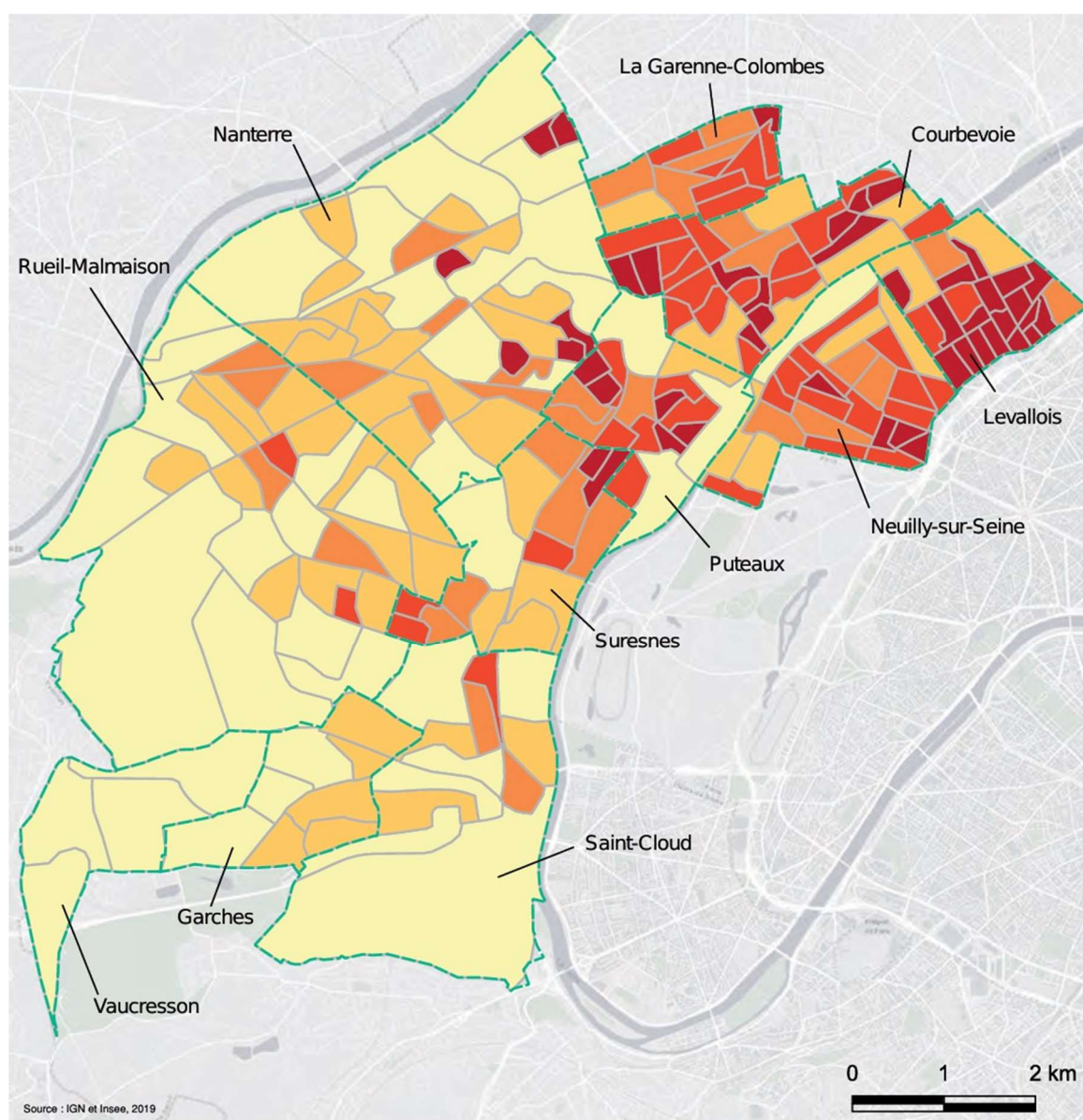
Le collectif Seine en Seine Environnement regroupe les associations suivantes : ABRM, ACRI Liberté, ADEBVC, ASEVE, association Barilliet Le Village, association Rives de Seine (ARS), association Village Courbevoie, Garches est à vous, les Amis du jardin des Gâtines, Naturellement Nanterre, Neuilly Puteaux Seine Ecologie (NPSE), Rueil à vélo, Rueil Arsenal Grand Paris, Saint-Cloud Environnement, l'Union des amis de Vaucresson, Neuilly à Vélo, La Seine n'est pas à vendre et des habitants de Levallois-Perret, La Garenne-Colombes, Suresnes, Garches, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud.

L'association FNE Hauts-de-Seine (ex Environnement 92) est une fédération qui regroupe plus de quarante associations environnementales alto-séquanaises dont certaines ont déjà participé à l'élaboration des PLUi VSGP, GPSO et BNS.

La fédération FNE Hauts de Seine, agréée "Protection de l'environnement" et habilitée au dialogue environnemental, est conviée depuis plusieurs mois aux réunions de préparation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire POLD,. Ces réunions qui rassemblent près de 40 « personnes publiques associées » ne permettent pas toujours de travailler en profondeur. C'est pourquoi nous avons décidé d'exposer dans un avis complet nos inquiétudes et suggestions pour que l'élaboration

du PLUi soit plus proche des impératifs écologiques actuels et des demandes exprimées par les habitants et acteurs locaux au cours de la phase de concertation qui se poursuit jusqu'à la fin 2028.

Paris Ouest La Défense regroupe 11 communes, sur une superficie de presque 6 000 hectares, pour une population de plus de 560 000 habitants (3^{ème} de la MGP). La densité la plus élevée de la population est concentrée sur le nord du territoire (Courbevoie, Levallois, La Garenne-Colombes, Neuilly, Puteaux, Nanterre), les densités de bâti les plus élevées se trouvent logiquement dans ces villes et 50% des actifs travaillent sur Courbevoie, Nanterre et Puteaux.



— Limites communales

Densité de population (hab/ha)

Moins de 70

70 - 130

130 - 170

170 - 260

Plus de 260

Atlas : Le territoire en carte – POLD – 2021 – Densité de la population

Les principaux espaces verts (massifs arbustifs, boisés, bocagers et floraux) se situent majoritairement dans le Sud du Territoire, sur les communes de Garches, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Vaucresson (parc de Saint-Cloud, forêt domaniale de Rueil-Malmaison, Mont-Valérien) auquel on peut rajouter le parc André Malraux à Nanterre. Et si la superficie d'espaces verts est évaluée à 40%, cela est dû principalement au gazon des jardins des zones pavillonnaires.

De façon générale, le besoin de nature en ville, l'attention à la qualité de l'habitat, l'identité territoriale à partager, une mixité favorisée, des transports en commun renforcés, la réduction des nuisances et des pollutions, la santé et le bien être comme enjeu et enfin, le manque ressenti de commerces de proximité constituent, selon les résultats de diverses enquêtes et de concertation, les priorités du public y compris dans le territoire de POLD, un des plus urbanisé de France et d'Ile de France.

L'avis proposé par le collectif Seine en Seine et FNE Hauts de Seine concerne le bien-être et le bien vivre sur le territoire de POLD en intégrant l'adaptation au réchauffement climatique, la lutte contre la disparition de la biodiversité urbaine (objectif de « Zéro perte nette de biodiversité »), la réduction des nuisances et des pollutions et l'atténuation de la densification urbaine (objectif ZAN). Il reprend les exigences et les recommandations développées dans les documents de référence de la Région, de la Métropole, du Département et du territoire (SDRIF-E, SCoT, SRCE, PCAET, SRHH, SRCE, PLM, etc.).

L'axe d'analyse du projet du PLUi POLD porte prioritairement sur la santé, la sécurité, le bien-être et la qualité de vie des habitants et de la biodiversité du territoire et s'appuie sur les thèmes suivants :

- Renaturer la ville en développant les réseaux écologiques ;
- Renaturer les berges de la Seine et les îles ;
- Renouveler le tissu urbain orienté vers la mixité et la cohésion sociale ;
- Optimiser les flux de transport et réduire le bruit et la pollution ;
- Surveiller les Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Réduire les risques de devenir « un territoire dissocié » : le cas de La Défense.

1 - Renaturer la ville en développant les réseaux écologiques

Le texte suivant est extrait du livre *Biodiversité urbaine, : Atlas de la trame verte des Hauts-de-Seine* publié par FNE Hauts-de-Seine (ex Environnement 92). Le projet de modélisation des réseaux écologiques a été initié en 2018 avec la construction des cartes de paysage (végétation et occupation des sols) pour l'ensemble des communes des Hauts de Seine.

« On voit que le PLUi ne doit s'opposer ni au SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), ni au PLH (Programme Local de l'Habitat), ni au PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial), ni au PLM (Plan Local de la Mobilité) qui sont tous les quatre au même niveau. Ces documents fixent les grandes orientations sur la démographie, le tissu industriel et commercial, l'habitat et logement, les mobilités, la qualité de l'air, l'énergie, les émissions et séquestrations de Gaz à Effet de Serre (GES), ainsi que la résilience des villes au réchauffement climatique et la gestion du patrimoine. Le PLUi doit prendre en compte la trame verte et bleue.

La biodiversité et la nature en ville ont été introduites progressivement dans les documents d'urbanisme depuis 2000 jusqu'à 2022. Notons les trames vertes et bleues (TVB) avec les Lois Grenelle (2009/2010), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Coefficients de Biotope par Surface⁷ (CBS) - avec la loi ALUR (2014), les toitures végétalisées. La loi Pour la Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages en 2016 constitue un tournant avec l'introduction du Zéro perte nette de biodiversité, la protection des arbres d'alignement et l'obligation de compensation écologique en cas d'atteintes à la biodiversité via la séquence « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) ». Enfin la loi Climat et Résilience de 2021, impose le règlement du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vise à limiter la consommation du foncier pour les constructions au profit d'espaces naturels. Cette même loi a rendu obligatoire, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des réservoirs et continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue » ou « OAP TVB ».

En 2024, l'accélération du réchauffement climatique et la perception croissante de devoir lutter contre l'effondrement de la biodiversité ordinaire, sont devenus une réalité incontestable qui a un impact sur l'élaboration en cours des PLUi des quatre EPT du département. La végétalisation des zones urbaines, avec l'obligation de pleine terre dans une parcelle lors de nouvelles opérations d'aménagement, la des-imperméabilisation des sols, la protection d'espaces boisés, espaces verts, arbres d'alignement, d'arbres remarquables et d'arbres repères, ou encore la perméabilité des propriétés pour la faune sauvage terrestre, la mise en place de nichoirs pour certains oiseaux et chauve-souris sur le bâti, l'interdiction de plantes invasives, sont autant d'exemples de su jets d'actualité, notamment pour les OAP avec une thématiques TVB.

Ces mesures imposées dans les documents d'urbanisme devraient s'intégrer dans une approche visant à optimiser la santé des humains, des animaux et des écosystèmes en intégrant ces domaines, plutôt qu'en les séparant afin de ne parler que d'une seule santé et tenter de faire évoluer le tissu urbain vers des villes résilientes dans les 15 ans à venir ».

La carte des réseaux écologiques (voir figure suivante), issue du livre *Biodiversité urbaine, : Atlas de la trame verte des Hauts-de-Seine*, montre les zones de continuités écologiques le contraste géographique important entre le nord/nord-est et le sud/sud-ouest du territoire. Les zones blanches coïncident avec une très faible densité d'espaces de nature.

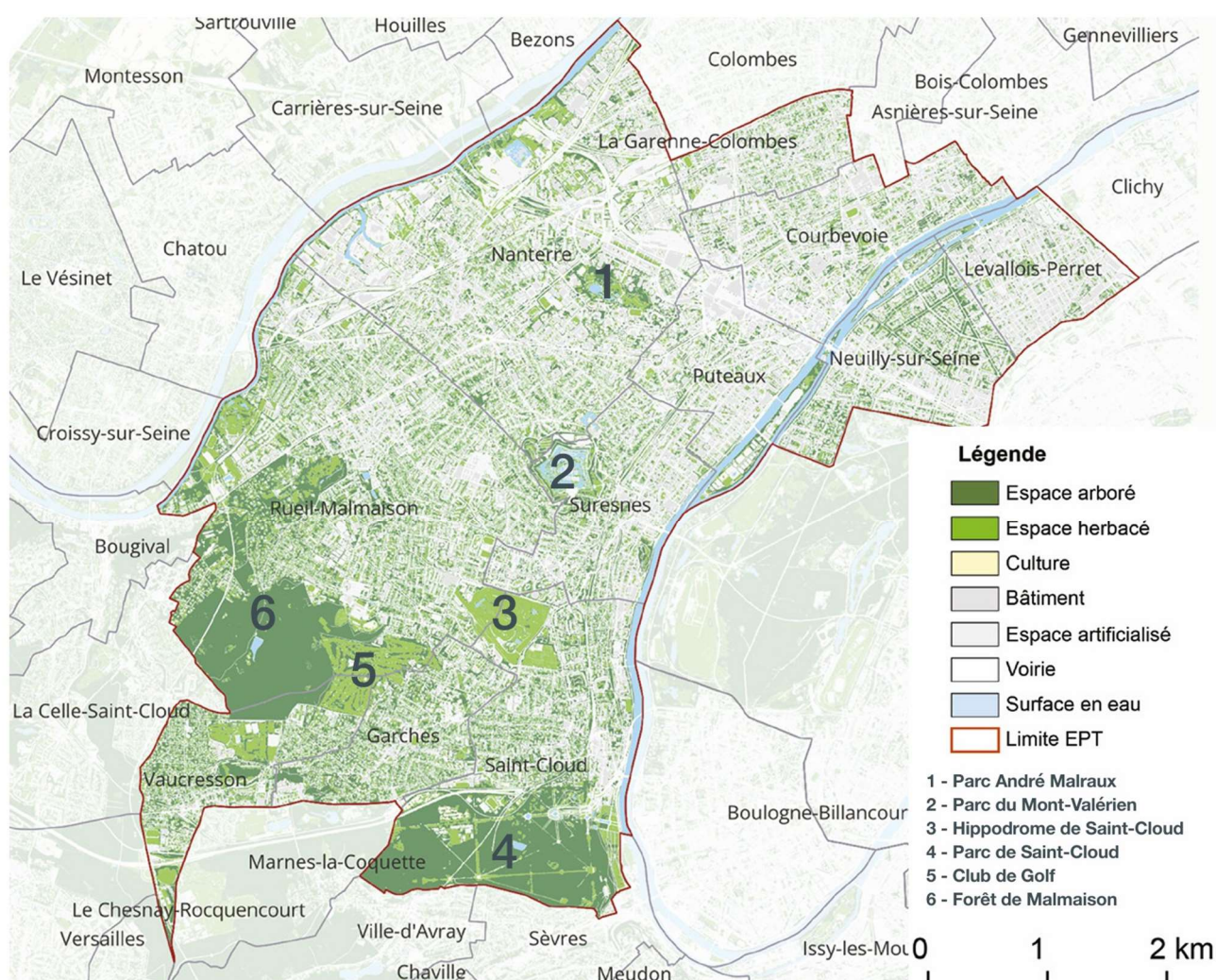


Figure 5.8 Carte des paysages de l'EPT Paris Ouest La Défense par post traitement de la carte COS IA de l'IGN.

Cas des forêts, parcs et espaces arborés

Depuis une dizaine d'années, le département des Hauts-de-Seine mène des projets de continuités écologiques reposant sur le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et la mise en place de trames vertes et bleues préconisée par le Grenelle de l'Environnement. Ces projets s'inscrivent d'une part dans le Schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-E) qui protège de l'urbanisation 105 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers régionaux dont près de 49 000 ha de forêts et d'autre part dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au niveau de la Métropole du Grand Paris qui fait de la préservation de la biodiversité et de son développement une priorité métropolitaine pour les années à venir. La prise en compte

également du Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris (PCAETM) participe au renforcement des trames vertes et bleues du territoire, levier d'action pour développer des espaces contribuant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur. Toutes ces démarches devront être mises en application au niveau du PLUI par des mesures et des recommandations sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) continuités écologiques.

Par exemple, sur les parcelles en zone NE pourrait être appliqué l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui précise que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » Considérées comme Espaces Boisés Classés (EBC), ces parcelles seraient alors complètement protégées, non ouvertes au public, sans servitude de passage et entraînerait la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres. Ces parcelles seraient pleinement sanctuarisées en termes de protection de la biodiversité.

Quant à la gestion des forêts de manière dynamique, durable et multifonctionnelle dans un contexte de changement climatique, elle est décrite dans le Programme Régional de la Forêt et du Bois 2019-2029 (PFRB) dont l'objectif opérationnel numéro 1 « Adapter la gestion sylvicole pour anticiper le changement climatique », préconise une sylviculture mélangée à couvert continu axée sur la conservation des écosystèmes et la captation du carbone.

Or l'Office National des Forêts (ONF) en charge de la gestion des forêts ne respecte pas cet objectif opérationnel et continue à pratiquer des coupes rases en forêts péri-urbaines. En effet la recette de vente de bois issus des forêts domaniales représente 40% de son chiffre d'affaires et depuis 2022, les résultats de l'ONF sont au beau fixe grâce à leur activité commerciale au détriment de leur mission d'accueil du public en forêt.

Conclusions

Seine à Seine Environnement, ses associations, avec le soutien de FNE Hauts de Seine attire l'attention de POLD sur les quatre objectifs impératifs suivants :

A - Chercher à augmenter les espaces de végétal

Les Hauts de Seine disposent de massifs forestiers, boisés ou plantés qui constituent un socle de nature. Le maillage par des cheminements propices à la nature (thalwegs, cheminements et coulées vertes, anciens rus, etc.), sa diversité et sa continuité doivent être marqués et renforcés. Le territoire POLD est en carence et

les continuités doivent être créées comme à La Défense ou renforcées avec la Seine tout d'abord et les coulées vertes à sauvegarder le long des axes naturels et de déplacement. Le PLUI doit permettre d'assurer leur protection : il en existe dans les onze communes et peuvent faciliter les circulations piétonnes ou mobilités douces.

B - Limiter l'artificialisation des sols à leur strict minimum et réduire au maximum l'imperméabilisation des surfaces non bâties

Le territoire de POLD est un des plus artificialisé. La densité de constructions et d'infrastructures a réduit fortement les espaces naturels. Le PLUI doit établir des règles strictes d'arrêt de l'artificialisation des terres de l'imperméabilisation des surfaces non bâties.

C - Préserver les espaces de pleine terre dans l'espace public mais aussi dans les parcelles privées

Par des directives claires dans le PADD et des règles à la parcelle, le PLUI peut sauvegarder les espaces de pleine terre existant encore et notamment dans les parties denses très bétonnées et bitumées.

D - Développer les corridors écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité

Sur la base des travaux synthétisés dans le livre *Biodiversité urbaine : Atlas de la trame verte des Hauts-de-Seine*, le PLUI doit pouvoir dégager des continuités végétales en correspondance sur les voies publiques et les fonds de parcelles privées mais aussi par une action volontaire sur des grands axes comme celui de La Défense et des terrasses.

Les sites du territoire à affirmer et à protéger réglementairement et impérativement dans cet objectif forment un maillage écologique de restauration de biodiversité :

- la Seine (voir objectif suivant) ;
- la coulée verte de La Défense depuis la Porte Maillot jusqu'à la Seine au bout des Terrasses ;
- les croisements au Pont de Neuilly, au Champ de la Garde et à l'échangeur de l'A14 et les couloirs créés par les infrastructures franchissant la Seine : plusieurs espaces de nature ont été sacrifiés sur La Défense. La désartificialisation va être difficile tant le sol et le sous-sol sont occupés. Toutefois au milieu de ces plaques de béton existent encore des îlots de quelques mètres carrés de pleine terre tels celui relié à la noue des terrasses Place Mandela : ceux-ci pourraient (et devront !) être végétalisés jusqu'à la place même si l'essentiel de la place se trouve au-dessus de l'autoroute et n'est donc pas en pleine terre. D'autres espaces peuvent aussi être restaurés sur infrastructure (Champ de la Garde et échangeur A14-

A86)). D'autres espaces ont été reconquis sans grande ambition mais disposent d'un potentiel à proximité du Bois de Boulogne (Porte Maillot, Allées de Neuilly et îles de Seine (notamment île du Pont). Ils constituent des espaces à la croisée des axes de végétation qui doivent impérativement être protégés ;

- les continuités avec Paris, les départements voisins et les territoires riverains,
- les espaces identifiables dans les propriétés publiques des collectivités ou dans les parcelles privées ;
- les anciens rus, thalwegs et sources à rouvrir et désimperméabiliser ;
- les cheminements piétonniers et sentes dans le sud du territoire qui descendent vers la Seine.

Recommandations :

Les arbres et la végétation en pleine terre participent à la recharge des nappes phréatiques. Le développement de la végétation en ville suppose un sol riche en matière organique, une profondeur suffisante pour le système racinaire des arbres, un accès à la nappe phréatique puisque la végétation participe au cycle de l'eau dont ruissellement et perméabilité des sols.

Les arbres et la végétation, les zones humides : un embellissement de l'environnement urbain, facteur d'attractivité pour les villes

Au total, on considère qu'il est nécessaire :

- Dans une ville : d'avoir 45% de nature minimum pour la stabilité environnementale ;
- Dans un quartier : d'avoir 30% de nature proche pour limiter l'anxiété, le stress et la dépression.

Pour l'ensemble de ces raisons sanitaires, l'OMS recommande aujourd'hui la préservation d'un minimum de 10m² d'espaces verts publics par habitant accessibles en moins de 15 min à pied. La situation des espaces de nature dans POLD est médiocre.

Les données sur le taux de végétation et le nombre de m² d'espaces verts publics par habitant sont insuffisants.

Le PLU doit réglementer les zones et secteurs de manière à respecter ces proportions d'espaces verts en ville.

2 - Renaturer les berges de la Seine et les îles ;

De la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006, appliquant dans le droit français la Directive Cadre sur l'Eau de l'UE, résulte la création de l'Office français de la biodiversité (OFB) et de la Fédération Nationale de la Pêche et de la Protection du Milieu Aquatique (FNPF) qui collaborent pour la préservation du vivant dans les milieux aquatiques et terrestres.

Sur l'Île-de-France, la FNPF regroupe Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. Elle fédère 13 Associations Agréées pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique (AAPPMA). Un Plan Départemental pour la Protection des milieux aquatiques et la Gestion des ressources piscicoles (PDPG), approuvé par le Préfet et compatible avec le SDAGE dresse les actions à mener pour l'administration et les collectivités locales dans leurs missions de préservation des milieux aquatiques. Il permet également aux AAPPMA d'élaborer les plans de gestion piscicole (PGP).

La gestion piscicole contribue au bon état écologique des cours d'eau lorsque les peuplements piscicoles sont à l'équilibre, poissons sauvages en bonne santé et en quantité suffisante, d'où l'importance de préserver, aménager et renaturer les berges de la Seine. La surveillance des cours d'eau, autre fonction essentielle des AAPPMA, outre le rôle de police de la pêche, concerne les constats et les recherches de sources de pollution. Depuis 2010 des arrêtés préfectoraux interdisent la consommation et la commercialisation de tous les poissons pêchés dans la Seine et ce à cause de la pollution des eaux (métaux lourds, pyralènes/PCB, etc.). Grâce à la prise de conscience des pouvoirs publics (Mairie de Paris, SIAAP, collectivités locales, Agence de l'Eau Seine-Normandie, etc) et l'application des réglementations environnementales, la qualité de l'eau continue de s'améliorer.

Dans le département des Hauts de Seine et le territoire POLD en particulier, la Seine, qui traverse la région Ile de France, la capitale et les Hauts de Seine, est une immense ressource de nature et de biodiversité qu'il faut préserver en relais et solidarité. La Seine structure la région parisienne avec sa dimension de continuité fluviale, l'écosystème de ses rives. Son rôle public et multifonctionnel et ses usages liés aux « activités diverses, portuaires, économiques et logistiques, résidentielles liées aux usages de la voie d'eau et usages publics liés aux activités urbaines (loisirs, promenade, circulations douces) », ne peuvent constituer des menaces pour ce patrimoine naturel. D'autant plus que l'attractivité de ces activités dépend de la qualité de cette ressource naturelle.

Cette attention particulière est exprimée dans les recommandations pour l'adoption des PLUI des 12 EPT métropolitains du dossier du SCoT. Les mesures environnementales prises en amont et en aval au territoire doivent aussi inspirer le PLUI de POLD. Il en est ainsi de la gestion de l'eau et des pluies, la prévention des inondations, la reconstitution des milieux et l'attractivité non seulement pour les loisirs et la santé. Ces

espaces doivent être gérés de façon à concentrer les atouts d'environnement naturel équilibré et écologique préservé des catastrophes et des pollutions pour restituer à une population éloignée des grandes forêts et grands sites littoraux ou montagnards un cadre naturel propre à la détente et à la santé.



Projet de réaménagement des berges de Seine du pont de Bezons à la limite de Rueil-Malmaison, sur le territoire de Nanterre.

Le collectif Seine à Seine Environnement, ses associations et avec le soutien de FNE Hauts de Seine, attirent l'attention de POLD sur les quatre objectifs impératifs suivants :

A - Protéger les zones inondables concernées par le PPRI :

La dernière révision du PPRI a affaibli la prévention au risque d'exposer encore plus les populations aux inondations et les infrastructures souterraines à des dommages considérables au Pont de Sèvres. La cote de référence du PPRI ne doit pas être sous-estimée. C'est le socle naturel de la trame verte et bleue du territoire. L'état des berges de la Seine dans le POLD est bon grâce aux parcs aménagés le long de ses rives. En application de toutes les recommandations pour lutter contre les inondations, la crue de référence de 1910 doit être renforcée et être la référence minimum pour les mesures de protection et d'intervention à inscrire dans le PLUI. Les parcelles qui pourraient être inondées avec plus d'un mètre d'eau ne doivent pas être construites et dans certains cas, doivent être désartificialisées. Ces espaces inondables et les îles doivent être inscrits dans un zonage particulier définissant des règles de prévention et d'intervention des secours strictes mais aussi les modalités de construction, d'adaptation ou de déconstruction compte tenu du risque. Le PLUI de POLD doit permettre cette avancée nécessaire dans la Métropole du Grand Paris.

B - Reconstituer des milieux naturels diversifiés (prairies sèches, zones humides, mares, boisements de rives, etc.)

Les abords de la Seine et les îles sont des réservoirs de nature et d'espaces de biodiversités. Le zonage particulier aux espaces inondables doit permettre de créer des espaces naturels, de les restaurer et les ouvrir à un usage adapté au site. Les activités liées à l'eau peuvent être limitées et correspondre à des usages de faible impact pour l'environnement.

C - Appliquer les règles de la ripisylve

Le Schéma d'aménagement et de gestion durables de la Seine et de ses berges, approuvé par le Conseil général des Hauts-de-Seine en février 2006, initiait le projet de « Promenade bleue », qui ambitionnait d'accéder à terme à 66 km de berges piétonnes. Le Schéma d'aménagement s'intègre pleinement dans les résolutions du SDAGE qui planifient la politique pour la préservation et la restauration de l'eau et des milieux aquatiques pour la période 2022-2027.

Le schéma environnemental des berges des voies navigables de la région IdF montre aujourd'hui que les berges de la Seine dans le 92 sont encore très artificialisées. Les pressions qui s'exercent sur ces espaces sont toujours aussi importantes (bateaux-logements, trafic marchand, activités de loisirs, développement du port de Gennevilliers, création du Port Seine-Métropole Ouest à Asnières, etc.) A l'occasion de leur révision, les prochains SDAGE détermineront les aménagements et les dispositions nécessaires, comprenant la mise en place de la trame bleue figurant dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et milieux aquatiques, pour atteindre et respecter les objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE).

D - Développer l'attractivité écologique des berges naturelles de Seine

Les bords de Seine ne peuvent être construits et tout usage privé doit être réglementé de façon à rétablir le chemin de continuité le long des rives et des berges. L'accès à l'eau doit être préservé et réglementé. POLD doit dans le cadre de ce projet de PLUI proposer de coordonner les différents acteurs de l'eau. Par délégation de la Métropole, POLD doit s'assurer que les gestionnaires publics assurent leur rôle régulièrement.

POLD en relation avec le département et les territoires riverains doit contribuer au schéma d'aménagement d'une continuité naturelle, piétonne et cyclable le long de la Seine. En relation avec les pêcheurs et les associations d'environnement il peut préciser dans le schéma les séquences d'usage plus ou moins intenses au long des

berges et de la promenade.

Du point de vue de l'urbanisme, le classement des rives, berges et abords doit être réglementé pour en protéger l'environnement et la nature. Des espaces de préservation d'anciennes implantations intégrées à la nature des lieux et quelques nouveaux équipements et activités dépendants de l'accès à l'eau peuvent être proposées.

3 - Renouveler le tissu urbain orienté vers la mixité et la cohésion sociale ;

Publié par arrêté le 13 mai 2024, le nouveau Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, révision période 2024-2030, réaffirme l'ambition d'améliorer les conditions de vie de l'ensemble des Franciliens, de fluidifier les parcours résidentiels et réduire les déséquilibres territoriaux. Il intègre également une réponse renforcée aux grands défis environnementaux et sociaux, que sont la sobriété foncière, la rénovation énergétique ou encore l'adaptation des logements au vieillissement et à l'évolution des modes de vie.

Il décline l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des intercommunalités, dans le respect des orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la loi du Grand Paris, et précise la typologie des logements à produire.

Cet objectif de construction de 70 000 logements se décline en trois composantes des besoins en logement des Franciliens et répond à trois enjeux :

- loger les nouveaux ménages franciliens pour accueillir la croissance démographique et l'évolution des modes de vie (28 000 logements – 40%) ;
- lutter contre le mal logement et la suroccupation, améliorer les conditions de logement des Franciliens et rattraper le déficit accumulé ces dernières décennies (25 000 logements – 35%)
- compenser les disparitions de logements : démolitions, fusions, changement d'usage (15 000 logements – 25%).

L'objectif de construction de logements proposé pour l'EPT Paris Ouest La Défense (POLD) par les préfets de département avec les présidents d'intercommunalités pour la période 2024-2030 est de 4 459 logements par an (SRHH 2024-2030 page 16) soit :

- 1784 logements pour les nouveaux ménages ;
- 1560 logements contre le mal logement ;
- 1115 logements de compensation.

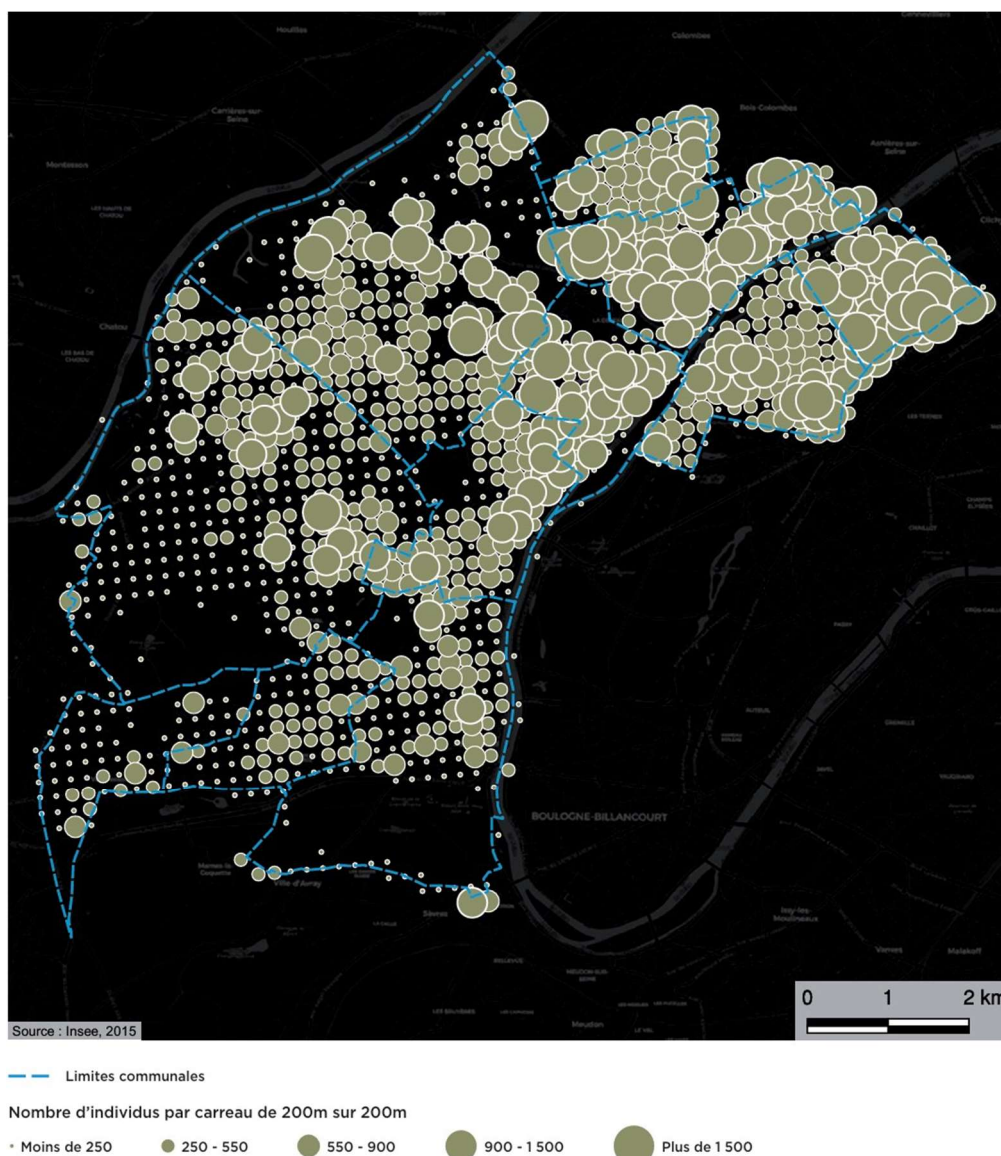
Cet objectif doit être pris en compte par les programmes locaux de l'habitat (PLH) et le futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui en constituent les principaux documents de mise en œuvre locale ainsi que les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), au cœur de la mise en cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement

Forts des recommandations de l'évaluation menée en 2022, les membres du CRHH ont souhaité se doter d'une feuille de route la plus opérationnelle possible, assortie de leviers et de cibles, et structurée autour de trois grandes aspirations :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

Nous souhaitons que le projet de PLUi de POLD prenne en considération les recommandations du SRHH 2024 – 2030.

Dans le territoire POLD, la disponibilité du foncier aménageable est variable et souvent limitée. Seules quelques communes disposent de grands secteurs d'urbanisation (Nanterre, Rueil Malmaison, etc.), et de moins en moins nombreux, sauf quelques secteurs de parcelles en zones inondables ou de cavités souterraines qui ne sont pas adaptées à du développement urbain (Suresnes). La plupart des autres villes au nord et à l'est du territoire n'ont qu'un foncier de renouvellement ou de surélévation (Levallois, Neuilly) et au Sud un foncier qui vient souvent d'être consommé par des opérations parfois réalisées sans tenir compte de la contrainte des lieux. Il est temps encore de faire de l'urbanisme de projet et d'orienter le renouvellement urbain d'aujourd'hui vers la cohésion sociale. L'attractivité économique du territoire riche en emploi se traduit par une demande très forte de logement. Cette demande, qui ne pourra peut-être pas se réaliser pour tous, doit prioritairement prendre en compte la réduction des trajets domicile-travail de façon à tendre vers le modèle de « ville du ¼ d'heure ». Le modèle actuel presque entièrement basé sur la loi du marché des logements, sans tenir compte de l'équilibre Habitat/Emploi, ne permettra pas de réduire les trajets. Il ne permet pas la mixité sociale et repousse en périphérie les personnes les plus vulnérables. Comme expliqué précédemment, nous devons prendre notre part à la lutte contre le mal logement et répondre aux besoins du personnel soignant, des enseignants, des employés... qui souhaitent habiter près de leur lieu travail. Cela contribue à ne pas condamner le territoire à devenir un désert médical et à voir se détériorer les services publics.



Atlas : Le territoire en carte – POLD – 2021 – Répartition de la population

Le collectif Seine à Seine Environnement, ses associations et avec le soutien de FNE Hauts de Seine, attire l'attention de POLD sur les six objectifs impératifs suivants :

A - L'offre mixte de logements, commerces et les services (publics et privés)

Le PLU n'est plus le zonage monofonctionnel d'autrefois. Il était déjà devenu document de projet. Le PLUI va plus loin encore. Il doit continuer l'encadrement de la mixité des fonctions et des usages dans les quartiers et la ville. C'est un document d'urbanisme et de développement durable et social. Ainsi, le PLUI doit encadrer la mixité du logement et de l'urbanisme, la construction de logements, les objectifs de logements sociaux, la délivrance des permis de construire, l'application des règles d'urbanisme, l'insertion dans l'environnement naturel et bâti, et interdire les constructions d'hébergement touristique sauf exception dans un projet hôtelier.

Le PLUI doit donc impérativement poursuivre la mixité et l'affirmer dans tous les secteurs d'habitat et d'emploi. La définition par les PADD des objectifs de préservation et de développement de la mixité doit être poursuivie et renforcée dans le PLUI de POLD. Le règlement du PLUI est aussi important : Des mesures PLUI doivent être prises en reprenant les mesures actuelles des PLU (nature des rues et quartiers, nature des pieds d'immeuble, réglementation du changement d'affectation des locaux, règles de voisinage, formes et densité des constructions) et notamment celles qui harmonisent les façades et les volumes des bâtiments, celles qui préservent l'existant et son environnement et celles qui respectent le voisinage et les prospects (hauteur, héberges, nombre d'étages, cours et courettes). Il devrait établir, voire renforcer, des règles d'urbanisme communes à tout le territoire POLD sur des zones et secteurs homogènes et des règles particulières dans des périmètres bien identifiés.

Pour atteindre l'objectif de construction de 4 459 logements par an, il faut envisager de convertir les bureaux en logement notamment à La Défense. C'est un enjeu important avec l'augmentation du nombre de bureaux vacants notamment liée au développement du télétravail.

Sur les communes carencées en logements sociaux, la mixité et l'augmentation des logements sociaux doivent être rappelées et poursuivies. L'impact doit être bien pesé. Ainsi le PLUI doit s'assurer des taux de carence par commune et que les objectifs à atteindre compte tenu du nombre de logements sociaux existants sur chaque commune du territoire soient atteints. Pour construire de nouveaux logements, il faut au moins 10 ans. Les villes doivent conduire des études foncières pour connaître les possibilités de rattrapage. L'unité de la carence doit rester à la commune. L'effort de rattrapage aussi. La construction de logements sociaux devrait être la priorité et chaque permis délivré devrait être argumenté avec la possibilité pour la commune de préempter pour faire aboutir l'objectif prioritaire du taux de logements sociaux.

Aujourd'hui, les communes restent responsables de la délivrance des permis de construire et donc de l'application du PLUI. Celui-ci fixera les orientations et les règles de délivrance : taux de logements, de commerces, de bureaux. En l'absence de nouveaux espaces ou friches de construction, la délivrance de permis de construire veillera à tenir compte de l'existant et des usages consensuels dans les secteurs et quartiers. Attention car le règlement des PLUI est souvent source de litiges. La rédaction du règlement en 15 articles doit être faite avec attention et illustration de façon à éviter de multiples interprétations. Il faut s'orienter vers un règlement unique avec des variantes suivant les quartiers.

Par ailleurs, le contentieux s'est accru sur les permis de construire. Il porte tout particulièrement sur l'insuffisante prise en compte de l'existant et de l'impact sur le

voisinage. Cela doit conduire les auteurs du PLUI à porter une attention particulière à la rédaction du règlement. Cette rédaction doit ainsi contenir des règles claires sur l'insertion du projet dans son environnement bâti et naturel et inciter à mettre en place plus de dialogue et d'association des voisins aux opérations de renouvellement urbain.

Les nouvelles formules de constructions pour de l'hébergement de passage tels AirBNB ou hébergement touristique sans accueil, doivent être mieux réglementées afin d'éviter une dévitalisation des villes et une dégradation des habitats existants. Le PLUI doit alerter sur ce point. Comme il doit pouvoir interdire des constructions particulières pouvant produire des nuisances ou de pertes de valeurs, d'usage et de qualité de vie dans le voisinage. La construction d'hébergement provisoire doit être réservée aux plus démunis et à l'hôtellerie.

B - Lutte contre l'insalubrité

C'est une priorité en tout point de vue dans habitat. Le territoire doit définir les secteurs à résorber et le programme d'aide aux communes pour y aboutir. Le PLUI est le bon moment d'en définir le contour et l'objectif tout en respectant les propriétaires, les habitants et les commerçants. La forme urbaine choisie doit s'inscrire dans le contexte alentour.

C - Réhabilitation des immeubles existants

Le réhaussement pavillonnaire et la surélévation des dents creuses. Dorénavant une grosse partie de la ville se fera sur elle-même et sans rupture ou transformation dégradantes et injustifiées de l'existant. Des règles plus claires et justes sur les conditions de réhabilitation, réhaussement ou surélévation doivent être édictées. L'impact de l'application de ses règles sur l'urbanisme existant doivent être bien pesées au cours de l'élaboration du PLUI pour s'assurer du respect des règles, du bon dimensionnement et éviter l'excès de surfaces voulus par la spéculation. Le respect de la réglementation revient aux services de délivrance des permis de construire qui doivent veiller à garder une marge d'erreurs lors de la réalisation plutôt que des dimensionnements trop limites avec des dimensions excessives au regard du bien vivre : il convient de redéfinir les prospects, les hébergements acceptables ainsi que les règles de hauteurs d'étages, de nombres de niveaux et de définition des règles de compte du nombre de niveaux.

D - Réemploi des friches :

Les friches sont souvent la cause de désagréments et peuvent poser des problèmes d'hygiène et d'insalubrité que que soit leur dimension et leur échelle. Le PLUI est l'occasion d'inventorier ces friches et de les réinscrire dans un projet pour la ville, le quartier ou la rue qui répond à des besoins bien identifiés. Pas d'affectation à la légère.

E - Recours aux énergies renouvelables et de récupération

Ce volet est important aujourd'hui compte tenu de l'absence du sujet dans les PLU. L'AREL doit pouvoir être associé de façon à définir peut-être par un complément aux articles du règlement sur les solutions possibles au regard d'un diagnostic de quartier et les mesures d'accompagnement. Le PLUI doit reprendre l'approche dans le PADD. Un volet « Energie » peut définir la démarche de diagnostic et l'état de la connaissance de l'état du bâti et des ressources employées dans le territoire du POLD, par commune et par quartier pour les modes de chauffage, climatisation et recharge de véhicules.

Recommandations :

La construction de nouveaux logements doit passer par la rénovation, la surélévation pour d'anciens immeubles plus bas que les immeubles voisins. Densifier de façon acceptable suppose des règles précises pour préserver et étendre les espaces collectifs, la végétalisation, les percées visuelles (ou cônes de vue) et les « respirations » ... Si une densification est envisagée, cette partie du PLUi est vitale pour préserver le territoire (respect de l'existant, résilience...). À titre d'exemple : opter pour une densification raisonnée suppose des respirations architecturales, des percées visuelles, des espaces collectifs et verts...

Pour ce faire, FNE Hauts de Seine préconise de :

- rendre obligatoire les hauteurs de bâtis avec l'environnement (étalement des constructions) ;
- promouvoir l'usage du blanc pour les toits, les rues et des façades en plein sud,
- veiller à la circulation de l'air dans les rues (pas de rues canyon avec des grandes hauteurs de bâtiments),
- élaborer une stratégie de création d'activités autour de la fabrication de matériaux de construction

4 - Optimiser les flux de transport et réduire le bruit et la pollution ;

Les flux de transport ne relèvent pas directement du PLU. Mais leur bonne connaissance permettra de voir si le PADD peut bien fonctionner. Si le territoire POLD est déjà bien desservi et va bénéficier de nouvelles lignes du Grand Paris, il est important de voir si les dessertes et infrastructures s'intègrent bien dans l'habitat et son environnement et si le commerce, les emplois et les services ne sont pas trop éloignés et sont facilement accessibles.

Le collectif Seine à Seine Environnement, ses associations et avec le soutien de FNE Hauts de Seine attirent l'attention de POLD sur les six objectifs impératifs suivants :

A - Nouvelles lignes Grand Paris Express (métro, RER)

Le territoire POLD est bien desservi au nord dans le secteur de Paris La Défense par plusieurs modes de transport en correspondance avec la première ligne de métro parisien qui arrive en terminus. La ligne E Eole qui vient d'ouvrir, complète bien ce réseau en étoile des lignes RATP, SNCF et du tramway. La ligne 15 viendra croiser ce point multimodal et desservira vers le sud une partie du territoire. De nouveaux tramway. Ce réseau de lignes était attendu notamment par le trafic pendulaire important en raison de la concentration des emplois sur le quartier d'affaires. Aujourd'hui, et après la période de confinement du COVID et la mise en place du télétravail, l'affluence est moins forte d'autant plus que ces lignes ont allégé la surcharge sur les lignes préexistantes.

B - Optimisation du stationnement

Le quartier de la Défense dispose d'un potentiel de stationnement important . Les mesures prises dans les quartiers et communes voisines pour les vélos ont réduit les places de stationnement. La règle d'obligation de prévoir un nombre de stationnement pour chaque logement construit doit être maintenue. Il y a de plus en plus de grands parkings qui se vident petit à petit avec la baisse de la motorisation. S'il faut maintenir une obligation de nombre de stationnement par logement, cette obligation doit être modulée en fonction de la localisation (moins de places pour des logements proches des transports en commun). Il est aussi possible d'encourager la mutualisation des places : les mêmes places qui servent pour les habitant-es et pour les bureaux et commerces dans les quartiers mixtes.

C - Promouvoir la mobilité douce et l'intermodalité

La Défense a disposé longtemps d'un privilège de parkings souterrains pour accueillir les employés venant nombreux en voiture. Aujourd'hui c'est la liaison du quartier par les voies cyclables et piétonnes qui est devenue la demande. La jonction en vélo entre Paris et La Défense et au delà n'est pas stabilisée. La mobilité douce entre dans le projet de coulée verte à travers La Défense. Il reste à bien assurer l'accessibilité vers les voies cyclables locales du territoire. Une règle pour la réalisation de locaux pour les vélos dans les nouvelles constructions de bureaux ou de logements doit être développée et le taux par unité logement ou bureau doit être revu à la hausse.

Recommandations :

- 1 - La mise en place d'itinéraires cyclables sécurisés et sans discontinuité sur tout le territoire, avec des pistes cyclables « inclusives » (enfants, seniors, personnes en

situation de handicap) ;

- 2 - Des stationnements partout pour les vélos y compris dans les nouvelles constructions en rez-de-chaussée :
 - Pour tous les parkings publics : les vélos doivent pouvoir disposer d'au moins 50% des emplacements prévus pour les voitures, un vélo stationné prend beaucoup moins de place qu'une voiture. Ceci encouragera l'utilisation du vélo pour les déplacements quotidiens ;
 - Avec des box fermés au bas des résidences pour tous ceux qui ne peuvent pas monter leur vélo chez eux (garer son vélo dans un appartement n'est pas la solution)
- 3 - La « libération des trottoirs » (sans plots, poteaux, poubelles, voitures mal garées, panneaux publicitaires...) pour que les poussettes, les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées, puissent se déplacer dans la ville en toute sécurité ;
- 4 - La création de hubs de mobilités dans les parkings publics et de bureaux pour permettre l'autopartage : flotte partagée des entreprises, recharge des véhicules électriques ;
- 5 - Une meilleure accessibilité pour les véhicules PMR (Personne à Mobilité Réduite) : aujourd'hui les normes ne permettent pas, sur certains axes trop étroits, de créer des places PMR par exemple à proximité immédiate des écoles. Dans ce cas il faudrait créer des emplacements « réservés ».
- 6 - Des « rues aux écoles », bloquées à la circulation automobile le temps de l'entrée à l'école le matin et de la sortie le soir, qui permet d'atténuer le recours à la voiture pour emmener son enfant à l'école et qui limite le trafic de transit.
- 7 - Favoriser le commerce de proximité : c'est un enjeu important au niveau communal et que le niveau territorial doit prendre en compte. Les commerces et services sont en pleine transformation. Ce sont les services alimentaires et de premières nécessités qui se développent. Le commerce c'est aussi l'animation de la ville. Il convient donc de maintenir une règle de commercialité des bas d'immeubles de façon à rendre les services et assurer une bonne animation.
- 8 - Réduire les nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres : Souvent souterraines, ces infrastructures émergent dans le territoire. Traversant souvent des secteurs urbains, leurs nuisances sont bien connues des cartes de niveau de bruit.
- 9 - Réduire les flux de poids lourds en lien avec les activités présentes sur le territoire (nuisances sonores et pollutions). Ou comment mettre en œuvre la livraison du dernier km dans la partie dense du territoire et dans les centres urbains rendus aux

piétons. Sinon, les gros poids lourds et semi-remorques osent se lancer en zones denses mais c'est au prix d'acrobatie et de risques importants qu'ils se faufilent en dehors des grands axes. Une réflexion plus particulière sur les reports des modes de transport et sur les nouvelles motorisations électriques et la baisse des niveaux sonores et pollutions conséquents pourrait être conduit à l'occasion du PLUI.

5 - Surveiller les Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) ;

Le PLUi de BNS, qui vient d'être approuvé, fait référence au dernier Plan de Prévention des Risques Technologiques du 92 qui date de 2013. Sur le département, 3 villes sont concernées par les sites sensibles : Gennevilliers, Nanterre et Issy-les-Moulineaux. Sur l'internet de la Préfecture, aucun compte-rendu de réunion CSS pour Gennevilliers, pour Nanterre un compte-rendu le 4 juin 2024 et le précédent en 2014, pour Issy-les-Moulineaux, pas de compte-rendu CSS ISSEANE publié.

Concernant Nanterre, deux sites sont concernés : le dépôts pétroliers CCMP et le site de Shell (Exsociete Des Lubrifiants De Nant).

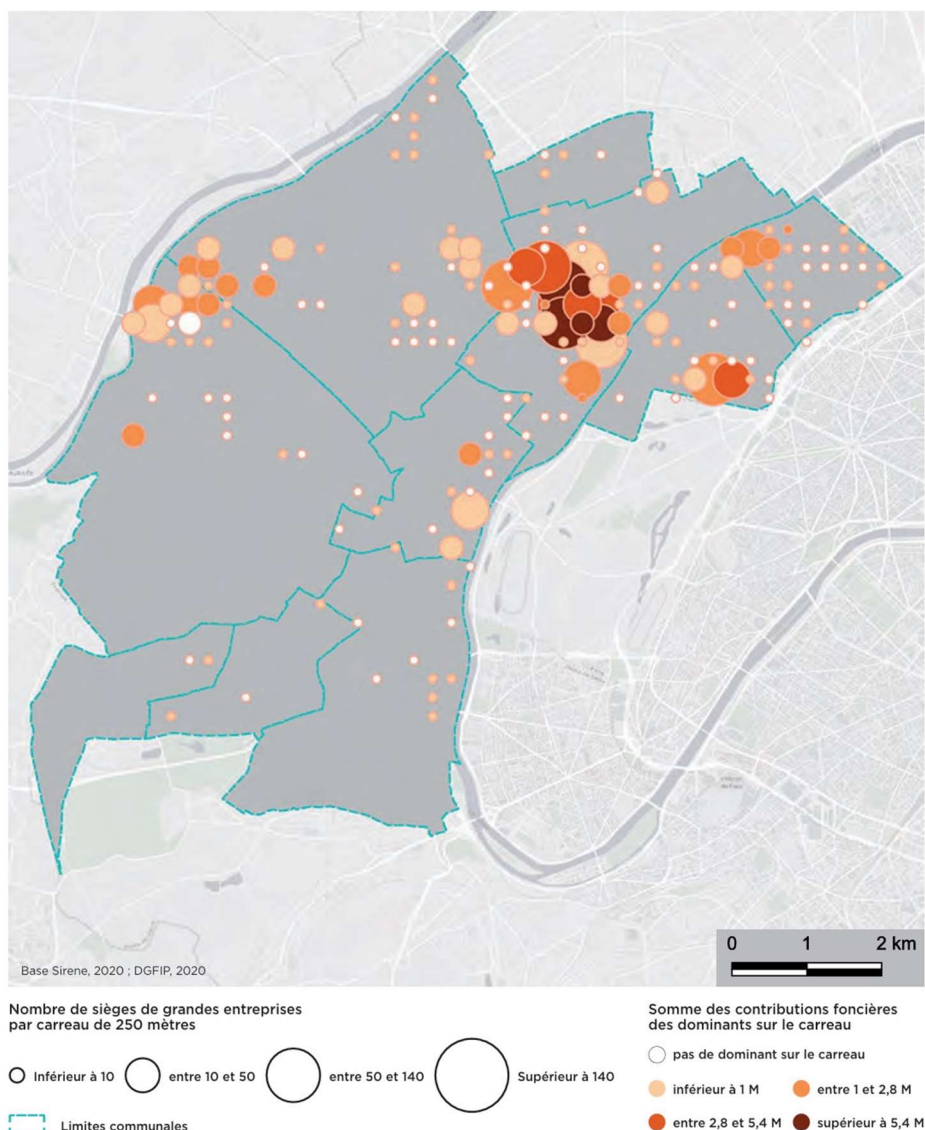
D'autre part, dans le 92, nous avons déjà recensé 20 datacenters (Aubervilliers, Clichy, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre, Rueil-Malmaison, Meudon-la-Forêt, Vélizy). Et le besoin est exponentiel. Ce qui est en jeu c'est la sobriété environnementale mais pas que. En effet, le sujet est très sensible. Avec tous les sabotages en cours sur notre territoire, la souveraineté numérique devient primordiale. Les datacenters sont considérés comme des entrepôts mais classés ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Le problème c'est qu'aucune Commission de Suivi de Site pour ces ECPI n'existe. Ce qui donnerait le droit à l'information des citoyens comme prévu à l'article L.124-1 du code de l'environnement.

Le PPRT datant de 2013 serait urgemment à mettre à jour en intégrant ces derniers ECPI.

6 – Réduire les risques de devenir « un territoire dissocié » : le cas de La Défense.

Lors de l'approbation du nouveau SDRIF-E le 11 septembre 2024, la présidente Valérie Pécresse décrivait ainsi l'exposé des motifs : « Auparavant, nous ne faisons qu'aménager et consommer les terres que l'on percevait comme une ressource infinie. Aujourd'hui, nous allons « ménager » le territoire et ériger la sobriété en ligne d'action ». Et le polycentrisme était présenté comme un moyen privilégié de « rapprocher les emplois, les logements, les commerces et les services, d'offrir à tous les Franciliens la proximité avec la nature.

Ces objectifs ne sont guère respectés aujourd'hui dans le territoire de POLD, où La Défense ne joue absolument pas son rôle de pôle de développement dans ce qui devrait constituer un « bassin de vie ». En effet la ville concentre près de 50% de l'emploi du territoire. Ces emplois répondent à des fonctions de la Métropole (activités de commerce, transport, logistique), mais sont faiblement utiles aux habitants de la ville, tout comme à ceux de l'ensemble de son bassin. Car il s'agit d'une ville dissociée, où - selon la définition de J. Lorthiois - « l'habitant n'y travaille pas, le travailleur n'y habite pas ». Dans cette ville, on enregistre deux flux croisés qui ne se rencontrent pas : l'un d'actifs « entrants » qui viennent occuper les emplois locaux ; l'autre d'actifs « sortants » qui partent ailleurs quérir leurs postes de travail. Ce qui se traduit par une explosion des besoins de déplacements domicile-emploi. Un système qui s'auto-alimente ensuite, toute amélioration de l'offre de transports favorisant ensuite la poursuite de la dissociation entre le social (la main-d'œuvre) et l'économique (l'emploi). Engendrant à son tour une hausse de la demande de déplacements, réclamant alors une augmentation de l'offre. Ceci se traduit également par un taux de chômage élevé, alors qu'il existe un excédent d'emplois souvent appréciable.



La concentration d'activités de La Défense traduit une faible utilité locale des fonctions métropolitaines du pôle, qui plaident pour une diversification des activités, qui devrait se tourner vers des activités de proximité (petit commerce, artisanat, services à la personne, éducation-formation, sanitaire et social, administration publique, économie sociale et solidaire) qui offrent des emplois moins qualifiés, en meilleure correspondance avec les profils des populations résidentes.

De même, la politique des transports devrait privilégier les transports de proximité permettant un maillage local, plutôt que des grands transports de transit à fonction métropolitaine, qui traverse le territoire sans le desservir.

Aujourd'hui, c'est environ 37 % du parc immobilier de La Défense qui a été construit avant 2000 sans faire l'objet de rénovation depuis, et près d'1,5 million de mètres de carrés qui deviendront obsolètes dans les quinze prochaines années et ne pourront donc pas être relouées en l'état. Dans le même temps le prix de vente d'une tour vide à réhabiliter est passé de 6 400 euros/m² en moyenne en 2019 à une valeur proche de zéro en 2024.

Un nouveau projet « La Défense 2050 » initié par cinq investisseurs privés (Allianz France, AXA IM Alts, Groupama Immobilier, Société Générale, Unibail-Rodamco-Westfield) propose de dépasser la mono-activité des bureaux et de revitaliser le quartier, en créant deux pôles européens d'excellence : l'un centré sur l'intelligence artificielle, l'autre sur le climat et les énergies vertes. Pour accompagner l'implantation de grandes écoles et centres de formation, l'étude envisage 115 000 mètres carrés de résidences étudiantes, des espaces de restauration, des lieux d'apprentissage partagés, des zones festives, des installations sportives, un incubateur spécifique au quartier et une marque « Campus La Défense » afin d'attirer des universités étrangères.

Mais pour réaliser ce projet, le groupement demande d'assouplir et de simplifier les réglementations urbanistiques comme la réglementation incendie, trop stricte à leurs yeux, la réglementation environnementale (RE 2020) pour les Immeubles de Grande Hauteur (IGH), les autorisations administratives, des ajustements fiscaux et budgétaires. Mais surtout un nouveau règlement d'urbanisme adapté qui n'impose pas les limites dictées par les règles d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal. Nous sommes loin de retour à l'esprit « village ».

En synthèse, si le pôle de La Défense veut assurer son rôle de structuration de son bassin local, mieux vaut axer sa politique de développement sur l'appui à des petites initiatives, plutôt qu'à des grands projets qui ne sont pas utiles au territoire.

7 - Conclusion et recommandations générales

Compte tenu de l'urgence environnementale qui va modifier notre cadre de vie et s'impose chaque jour davantage dans les préoccupations de nos concitoyens, nous attendons que la mise à jour de nos règles d'urbanisme débouche sur un PLUi de rupture, apte à répondre aux enjeux climatiques qui se profilent sur nos territoires à courte échéance et aux enjeux de « résilience des villes ». La rapidité de mise en œuvre de ses nouvelles orientations et le pilotage de ses actions sont d'ailleurs un sujet de préoccupation, tant l'urgence d'agir concrètement devient cruciale au vu du risque financier colossal, si on ne fait rien !

Le PLUI ne doit pas effacer les règles existantes et acceptées mais il peut faciliter leur extension à tout le territoire, gérer les franges et continuité des communes et procéder à des règles particulières sur des secteurs communaux ou intercommunaux. Les PLU ont ainsi défini des zones N et des zones de loisirs UI qui ont permis de protéger et renforcer le socle de Nature dans le territoire. Ces mesures doivent être impérativement maintenues et généralisées et bien clarifiées en terme de protection et d'interdiction de construire. Elles doivent être améliorées aussi avec l'inscription dans le PADD et toutes les mesures réglementaires nouvelles. Des EBC espaces boisés classés protègent des espaces naturels et des arbres tous remarquables qui font partie du patrimoine du territoire. Leur protection doit être affirmée et complétée par le maillage de tous les espaces plantés comme une réserve de biodiversité et un réseau de rétablissement de fonction écologique dans le territoire.

Le PLUI en application des documents d'urbanisme régionaux, métropolitains et départementaux doit concrétiser les mesures à prendre de façon générales sur les parties privées et publiques pour protéger les espaces naturels et notamment sur des secteurs disposant déjà de potentialités (pleine terre, friches à dés-artificialiser, fonds de parcelles privées).

Le PLUI doit aussi encadrer clairement la délivrance des permis de construire.

La plupart des PLU communaux ont permis par une rédaction très réglementée d'assurer une certaine homogénéité des quartiers, rues et façades et surtout de limiter les impacts de nouvelles constructions sur les constructions existantes.

Le PLUI est fortement attendu là-dessus pour maintenir une définition des constructions possibles, de leur destination, de la place des commerces, de leur insertion en mitoyenneté, (prospect, hauteur, gabarit, héberges, et en façade (continuité, harmonie,..) et de régler la question du stationnement, des espaces de pleine terre et de l'architecture.

Il ne faut pas oublier que le PLU et demain le PLUI sont les outils de création du cadre

de vie urbain tant en parties publiques qu'en parties privées. La définition du zonage ou plutôt des quartiers, des séquences, du patrimoine, du paysage et de l'environnement sont au centre des objectifs des documents d'urbanisme locaux. L'étude d'environnement qui doit l'accompagner devra analyser l'état initial, l'impact sur le voisinage et le cadre de vie, les conséquences pour les habitants et leur vie quotidienne et les mesures compensatoires en terme d'environnement et développement durable. Pour cela, le dialogue et la concertation sont essentiels. L'information aux populations et aux associations mais aussi la possibilité de participer aux choix par consultation, discussion et débats doivent être programmées par des phases de communication et d'écoute.

D'une manière générale, l'avis du collectif Seine en Seine Environnement, associé à FNE Hauts-de-Seine, recommande de :

- 1 - conduire une analyse complète de l'articulation du projet de PLUi avec le SCoT de la MGP et le SDRIF-E ;
- 2 - justifier la compatibilité du projet de PLUi avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en matière d'objectif de production de logements. Préciser l'analyse du potentiel de production de logements en listant et en cartographiant les projets déjà connus et les capacités de densification et mutation identifiées. Analyser le potentiel de mobilisation des logements et des bâtiments de bureaux vacants ;
- 3 - préciser l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec le PCAET de POLD et évaluer la contribution attendue du PLUi pour atteindre les objectifs ;
- 4 - présenter un bilan des PLU communaux ;
- 5 - préciser la projection démographique sur laquelle POLD fonde son projet de PLUi et la justifier au regard des tendances observées et des prévisions attendues ;
- 6 - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par la production de cartes de synthèse permettant de caractériser plus précisément les enjeux de biodiversité à l'échelle du territoire ;
- 7 - compléter l'analyse de la trame brune du territoire par la prise en compte des qualités et des fonctionnalités écologiques des sols et procéder à la mise en œuvre du coefficient de biotope surfacique ;
- 8 - intégrer au sein de l'OAP « Continuités écologiques » une carte de synthèse de la trame verte et bleue, présentant les composantes et les objectifs associés, notamment pour relier la chaîne des forêts, parcs et jardins ;

- 9 - décrire les continuités écologiques en caractérisant les secteurs de projets en cours ou potentiels (voir les OAP sectorielles) et évaluer les incidences potentielles des projets d'aménagement afin de définir ou renforcer les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences ;
- 10 – réaliser un diagnostic de la vulnérabilité aux inondations et montrer comment le PLUi veille à prévenir et à ne pas aggraver le risque ;
- 11 - analyser l'état de l'exposition des populations au bruit sur le territoire et montrer les dispositions du projet de PLUi pour éviter ou réduire l'exposition à des niveaux de bruit excédant les valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi des risques avérés pour la santé ;
- 12 – analyser l'état de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et montrer les dispositions du projet de PLUi afin de réduire les nuisances sanitaires issues des infrastructures routières et des industries ;
- 13 - définir les bases d'une stratégie de mobilité globale, notamment en identifiant le potentiel de développement des modes actifs et de logistique urbaine et en estimant les besoins prévisibles en matière de modes alternatifs de déplacement ;
- 14 - préciser la trajectoire de développement des EnR&R envisagée et la contribution attendue du futur PLUi à cette trajectoire notamment en fixant des objectifs de production minimale d'énergie renouvelable, en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme ;
- 15 - évaluer les effets attendus du projet de PLUi en termes de sobriété et de performance énergétique des bâtiments
- 16 – préciser comment les orientations et la portée des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains sont prises en compte dans le projet de PLUi ;
- 17 - préciser comment s'applique la prescription P106 du SCoT de la MGP relative à la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les associations sont disposées à participer et expliciter plus en détails les propositions ainsi exposées dans l'avis qui vous est remis par le présent texte. FNE Hauts de Seine se tient à votre service pour se faire l'écho des demandes locales des habitants mais aussi souligner les atouts, conséquences positives et négatives et défauts du projet.

Contacts :

Irène NENNER, présidente FNE 92 : in.fne92@gmail.com

Didier VALON, secrétaire général FNE 92 : dvn.fne92@gmail.com

Thierry HUBERT, coordinateur collectif Seine en Seine Environnement : nse@free.fr

Association FNE Hauts de Seine, siège social : 45, rue de JOUY 92 370 Chaville
contact.fne92@gmail.com