

Commentaires sur le PLU 2023 de Combs La Ville

Pacte pour la Transition de Combs-La-Ville

Ces commentaires sont le fruit du travail collectif du Pacte pour la Transition de Combs-La-Ville, collectif de citoyens.



Mail : pacte77380@gmail.com

Site internet : <https://pacte-77380.fr/>

I Les documents en consultation

Rapport de présentation	309 pages
Délibération PADD du 26/09/2022	26 pages
PADD du 22/05/2022 arrêté au 25/09/2023	19 pages
OAP sectorielles arrêtées au 25/09/2023	10 pages
OAP Maintien et amélioration des continuités écologiques	18 pages
PLU Règlement	145 pages
Plan de zonage	1 page
Plan des hauteurs	1 page
Annexe Servitudes d'Utilité Publique	61 pages
Annexe PPRI vallée de l'Yerres	121 pages
Site classé de l'Yerres	6 pages
Annexe Périmètres Particuliers	50 pages
Carte PP	1 page
Annexe Autres Réglementations et Informations	66 pages
Annexe Cahier de Préconisations Biodiversité Combs-La-Ville	30 pages
Total	864 pages

L'enquête publique porte sur plus de 860 pages de documents ce qui complexifie la consultation, très peu de personnes pouvant effectivement appréhender une telle masse documentaire.

Il aurait été très utile d'avoir un document indiquant les écarts entre le PLU de 2010 et le PLU de 2023 et les motivations ayant conduit à effectuer ces modifications.

Voici toutefois les commentaires que nous avons pu relever à la lecture du Règlement du PLU

II Article UAa7 : Emprise au sol

La zone UAa créée dans le projet de PLU prévoit une emprise de 60% de la parcelle au lieu de 40% dans le PLU de 2010. Cela ne permet pas de prévoir une surface suffisante d'espaces verts végétalisés et plantés d'arbres et ne permet pas une infiltration des eaux pluviales à la parcelle faute d'espaces perméables restant sur la parcelle.

→ Il faudrait revenir à une emprise maximale de 40%.

III Article UA8 : hauteur des constructions

La hauteur maximum est de 12,50m maxi au faitage et réduite à 9m à l'acrotère alors qu'elle était aussi de 12,50m dans le précédent PLU.

Cela va dans le bon sens car la réduction de la hauteur des immeubles à toit plat diminue leur aspect massif et réduit la nuisance pour les riverains (meilleure réception de la lumière et du soleil notamment).

IV UA9, UAa9 : Toitures

Dans le projet de PLU, il est indiqué que la couverture des constructions doit être de ton rouge vieilli ou flammé à brun.

Pour tenter de lutter contre le réchauffement climatique, il est important de privilégier des couleurs de toitures claires pour réduire l'absorption de chaleur durant la saison estivale.

→ Il faudrait retenir des tons plus clairs pour les toitures.

V UA12, UAa12 : Plantations

Les unités de plantation doivent être équivalentes au niveau de leur apport écologique.

Il est indiqué :

- 1 unité de plantation équivaut à 1 buisson.
- 4 unités de plantation correspondent à 1 arbre (3 à 7m).
- 8 unités de plantation équivalent à 1 arbre (de 7 à +20m).

Cet article prévoit que les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues et qu'en cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

Il n'est bien évidemment pas équitable de considérer que 8 buissons seraient équivalents à un arbre de 7 à 20m ni même que 2 arbres de 3m seraient équivalents à un arbre de 7 à 20m. Les buissons doivent être écartés de ces considérations puisque leurs apports ne sont pas comparables à des arbres d'un point de vue environnemental.

Ces équivalences en unités de plantation doivent être évaluées équitablement en prenant en compte le bilan global écologique de chaque plantation (absorption du CO₂, humification de l'air, abri de la faune, ombre pour limiter l'assèchement des sols, maintien des sols, ...).

→ Il faut établir des unités d'équivalence équitables d'un point de vue environnemental et retirer les buissons de cette liste d'équivalence.

Dans le PLU de 2010, la comptabilisation des arbres présents sur une parcelle avant toute construction n'apporte aucune considération quant à leur nature. Tous les arbres sont donc comptabilisés y compris ceux de dimensions plus modestes. Dans le projet de PLU 2023, il est indiqué que seuls les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés.

→ Il faut retirer cette mention « de haute tige » pour tenter de reconstituer au plus juste la végétation préexistante et réduire au maximum l'impact des nouvelles constructions sur l'environnement.

Dans le PLU de 2010, il est prévu au minimum 1 arbre par tranche de 2 places de stationnement alors que ce projet de PLU 2023 prévoit 2 unités de plantation par tranche de 2 places de stationnement ; ce qui représente 1 arbre de 3 à 7m par tranche de 4 places de stationnement.

Dans ce projet de PLU 2023, le nombre d'arbres par place de stationnement est divisé par deux par rapport au PLU de 2010.

→ Il est important de revenir au minimum à 1 arbre par tranche de 2 places de stationnement.

Par ailleurs, le PLU de 2010 prévoit au moins 30% de l'unité foncière (50% des espaces libres) comprenant au moins 50% en pleine terre (soit 15% de l'unité foncière).

Le projet de PLU 2023 n'en prévoit que 20%.

- ➔ Pour être résilient vis-à-vis des changements climatiques (notamment l'élévation de la température et les eaux pluviales), il faut chercher à multiplier les espaces arborés et ombragés et avoir la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle par un ou plusieurs moyens techniques combinés.
- ➔ Les apports provenant des espaces végétalisés en toiture et les surfaces de voiries végétalisées sont à considérer comme un plus mais ne doivent pas être considérés pour compenser les espaces verts au sol puisqu'ils ne permettent pas de plantation d'arbres.

VI UA13 : Conception des clôtures

« La conception des clôtures* en limites séparatives et en limites d'espaces verts publics doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture* est inférieur à 10 m. »

- ➔ Cette mesure est tout à fait positive mais il faut tenter de la faire appliquer pour les clôtures existantes. Cette règle doit s'imposer en cas de modification de clôture pour un logement déjà existant.
- ➔ Pour faciliter la circulation de la petite faune telle que les crapauds, il faut impérativement éviter les trottoirs surélevés puisqu'ils constituent une barrière infranchissable. Il faut privilégier les surfaces horizontales ou les bordures de trottoir franchissables présentant un faible dénivelé.

VII Article UA14, UB14, UC14 : infiltration sur la parcelle

« L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. »

L'infiltration d'eau à la parcelle est importante puisqu'elle contribue à reconstituer les nappes phréatiques, contribue à limiter les inondations, et évite le retrait des argiles contenus dans les sous-sols de Combs La Ville.

- ➔ La réglementation doit être beaucoup plus directive : Cette rédaction ne garantit pas une recherche de toutes les solutions possibles et combinées pour l'infiltration à la parcelle.
- ➔ La réglementation doit être imposée à toutes les constructions individuelles, les logements collectifs ainsi que les abris obligeant ainsi à mettre en place les solutions d'infiltration suffisantes pour que l'infiltration puisse être réalisée sur la parcelle : cuve enterrée à fond non étanche, maintien d'une surface significative non imperméabilisée, éléments de voirie perméables, rétention temporaire d'eau en toiture, toitures végétalisées, bassin de rétention et d'infiltration ou tout autre dispositif adéquat.

De plus, l'article UA12 stipule que les espaces restés libres doivent être aménagés pour privilégier la gestion de l'eau pluviale.

- ➔ Il faut donc prévoir qu'ils puissent être aménagés de telle sorte qu'ils puissent être en mesure de stocker temporairement l'eau en surface afin qu'elle puisse s'infiltrer dans le sol.

VIII Article UA16, UB16, UC16 : réduction des accès de desserte

Les accès de desserte ont été réduits entre le PLU de 2010 et le projet de PLU 2023 comme suit :

- De 3 à 5 logements : passé de 5,50 m mini à 4m mini
- Plus de 5 logements : passé de 6,50m mini à 5m mini

Ce rétrécissement, sauf indication contraire, semble avoir pour objectif d'augmenter la densification en facilitant les accès aux fonds de parcelles exigus.

La largeur indiquée dans le PLU de 2010 permet la libre circulation des automobiles ainsi que celles des piétons en toute sécurité. Avec des largeurs d'emprises réduites telles que stipulées dans le projet de PLU 2023, les piétons devront circuler sur la chaussée automobile et les véhicules devront se croiser avec beaucoup de précaution.

- ➔ Les précédentes largeurs avaient une raison d'être, il ne faut pas réduire ces largeurs, qui ne feront que rendre le quotidien des riverains plus compliqué et la densité de logements plus forte.

IX Annexe 1 : Liste des patrimoines bâtis protégés (page 121 et suivantes)

Établir une telle liste est une très bonne initiative mais elle doit prendre en compte le cadre du bâti protégé pour qu'il reste dans un contexte cohérent. Le pigeonnier conservé dans la résidence de la rue Marguerite Yourcenar constitue ainsi une incongruité qui n'a pas beaucoup de sens, ce pigeonnier étant perdu au beau milieu des immeubles.

Il faut donc impérativement ne pas répéter une telle erreur, ce qui se profile pour l'avenue de la République :

- Côté pair (côté marché), les maisons suivantes sont protégées : n°6, 8, 12, 30
- Côté impair : seules les maisons des n° 29 et 31 sont protégées

- ➔ La protection doit concerner toutes les maisons côté pair, depuis le n°6 jusqu'au numéro 30, de façon à conserver **le caractère de la contre-allée de l'avenue de la République**.
- ➔ Côté impair, toutes les maisons depuis le n°29 jusqu'à l'angle de la rue Gustave Pitiot (fleuriste) doivent être conservées afin de conserver une **unité paysagère** sur ce tronçon de voie (Donc maisons des n° 29,31, 33 et 35).

X Remarque générale pavillonnaire / collectif

Le plan de zonage et le plan des hauteurs ne distinguent pas suffisamment clairement les zones qui resteront strictement pavillonnaires des zones où le collectif pourra se développer.

L'impression reste que le collectif peut prendre place sur quasiment tout le territoire de la commune

- ➔ Il est nécessaire d'avoir une telle précision dans les documents afin de savoir quelle est le plan d'architecture global qui régit le développement de la ville.

La règle semble être aujourd'hui définie par les promoteurs qui approchent des particuliers et rachètent leur pavillon pour les raser et faire pousser du logement collectif, cela se faisant au hasard des négociations plutôt que selon un plan réfléchi.

XI Remarque sur l'Écopole

Les zones 1AUXa et 1 AUXb prévoient la possibilité d'implanter des constructions d'activité économique.

Une gestion saine des espaces et le maintien en terres agricoles autant que possible nécessite de ne recourir à ces espaces que lorsque les friches économiques de la commune ont été réutilisés.

Ainsi :

- Le bâtiment au Nord de la zone AUXe sont à l'angle de la rue Jean Rostand et de l'avenue André Malraux est inoccupé depuis des années,
 - L'ancien Intermarché en zone UXb a été remplacé par des locaux de stockage, non pertinents en zone de proximité des habitations : des locaux commerciaux auraient été préférables en zone accessible en mobilité douce. De plus, les anciens parkings restent vacants, représentant des surfaces imperméabilisés sans aucun usage, reflétant une utilisation non optimisée des espaces.
 - Le restaurant la boucherie, en zone UXa, récemment implanté constitue déjà une nouvelle friche économique.
- ➔ Ne consommer de nouvelles terres en zone 1AUXa et 1AUXb qu'en cas de nécessité c'est-à-dire :
- Lorsque les friches économiques avoisinantes auront été réoccupés de façon optimisée,
 - Pour y implanter des activités économiques pérennes et faisant sens avec la transition écologique, tel que le prévoyait le projet initial d'Écopole.

* _ * _ * _ *