

## Contribution à l'enquête publique relative à la révision 3 du PLUi Est-Ensemble

L'enquête relative au projet de révision du Plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de Est-Ensemble a attiré l'attention de la LPO Île-de-France, association de protection de la biodiversité.

Le territoire d'Est-Ensemble abrite une biodiversité précieuse, malgré un fort degré d'urbanisation. Cette biodiversité nécessite à la fois des écosystèmes et des corridors écologiques fonctionnels pour survivre. La préservation et la restauration des trames verte, bleue et noire sont essentielles pour garantir la pérennité de cette richesse biologique. Il s'agit de :

- Protéger et restaurer les habitats (boisements, friches, mares).
- Limiter la fragmentation écologique en renforçant les corridors.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts.

**Le PLUi d'Est-Ensemble constitue une opportunité unique pour mieux intégrer ces enjeux dans l'aménagement du territoire et favoriser une ville plus accueillante pour la biodiversité et résiliente face au changement climatique.**

C'est pourquoi nous souhaitons émettre plusieurs remarques, développées ci-dessous.

### 1. Remarques générales sur la nécessité de mieux prendre en compte la biodiversité.

#### 1.1. Rappel des objectifs du PLUi et points positifs

Les objectifs affichés de cette révision du PLUi concernant l'axe Renaturation sont les suivants :

- Tendre vers une offre de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts / habitants partout sur le territoire,
- Décliner le plan guide Action Renaturation,
- Multiplier les îlots de fraîcheurs,
- Développer les espaces plantés favorables à la biodiversité,
- Assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales,
- Développer et multiplier les espaces de nature comestible,
- Valoriser le paysage d'Est Ensemble.

Nous notons concernant ces objectifs et leur traitement dans la révision, les points positifs suivants :

- Engagement fort en faveur de la renaturation,
- Renforcement de la protection des arbres en ville,
- Prise en compte des îlots de chaleur urbains (ICU),
- Valorisation des sols vivants et protection des espaces naturels sensibles,
- Approche intégrée de la biodiversité et du paysage urbain.

## 1.2. Les limites générales

- **Efforts encore limités sur la désartificialisation et la reconquête des sols urbains**

Si l'augmentation des espaces verts est notable, la réaffectation de zones fortement artificialisées reste marginale. Et l'urbanisation continue de certains secteurs pourrait contrebalancer ces efforts de renaturation.

- **Manque de règles d'arbitrage avec les projets de densification et de mixité fonctionnelle**

Le développement de l'habitat et des activités économiques reste une priorité, ce qui peut réduire la disponibilité des espaces pour la biodiversité. Et aucune règle claire d'arbitrage n'est exposée dans le document.

Certaines zones en transformation (ex : zones UA, UM) voient d'ailleurs une diminution de leurs surfaces végétalisées.

- **Absence d'un mécanisme contraignant pour limiter l'abattage d'arbres en zones urbanisées**

Bien que la compensation soit prévue, il n'existe pas de règle stricte empêchant l'abattage en premier lieu, notamment pour des raisons de projets urbains. Il est absolument indispensable d'être plus précis sur le sujet, d'encadrer par des règles contraignantes.

- **Manque de directives entre nature préservée et nature ouverte au public**

L'augmentation des espaces verts accessibles peut entraîner une pression accrue sur les milieux naturels sensibles (piétinement, pollutions). Il manque des directives claires sur l'équilibre entre nature préservée et nature ouverte au public.

Par exemple, concernant le chemin de la biodiversité à travers les Mûrs à Pêches : la LPO a validé en Commission des Sites ce projet sous réserve qu'il soit mené dans le dialogue et avec discernement pour préserver la biodiversité, et que le site reste protégé face à une forte fréquentation. Le PLUi est une immense occasion d'imposer ce dialogue entre les parties prenantes et les experts de la biodiversité afin de construire la ville du futur.

- **Manque d'intégration d'objectifs quantifiables sur la biodiversité urbaine**

Nous constatons qu'il y a peu d'indicateurs précis sur l'évolution des espèces faunistiques et floristiques.

La mise en œuvre d'infrastructures écologiques reste dépendante de la volonté des aménageurs et des promoteurs.

- **Insuffisance de précision concernant les zones tampons**

Les « espaces tampons » identifient un caractère progressif des aménagements autour des réservoirs de biodiversité. Ils définissent les espaces à protéger permettant de réduire l'effet des impacts anthropiques sur la flore et la faune et ne pas entraver la circulation de la faune. Un passage d'un milieu à dominante naturelle à un autre plus aménagé (du parc à l'îlot, par exemple) doit être proposé afin de favoriser le respect du réservoir de biodiversité et de faciliter la dispersion des espèces. Les projets et aménagements doivent faire preuve d'une exigence renforcée en matière de préservation et développement de la nature.

Pour être opérationnel, sur les « espaces tampons » le zonage doit être adapté avec une emprise au sol et un taux de pleine terre assurant la progressivité de la zone urbaine vers la zone naturelle.

**En définitive, la révision du PLUi d'Est-Ensemble montre une avancée significative en faveur de la renaturation et de la préservation de la biodiversité urbaine. Toutefois, certains arbitrages entre densification urbaine et espaces naturels restent discutables. Un suivi rigoureux des mesures adoptées, associé à des mécanismes plus contraignants pour protéger les sols vivants et les arbres en ville, permettrait d'assurer une meilleure résilience écologique du territoire face au changement climatique.**

### **1.3. Les limites concernant la trame verte et bleue**

Nous avons noté les limites suivantes concernant le traitement de la trame verte et bleue :

- **Absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi**

Il n'existe pas d'indicateurs précis pour évaluer l'efficacité des actions mises en place (ex. évolution des populations d'espèces cibles). Il n'y a pas d'obligation réglementaire forte pour garantir l'application des mesures pourtant nécessaire.

- **Trame bleue sous-exploitée**

Le document fait mention du canal de l'Ourcq comme axe écologique, mais peu d'actions concrètes sont prévues pour renforcer ses fonctions écologiques. Nous notons aussi qu'il n'y a pas de véritable projet de restauration des rus historiques (ex. ru de Gobétue).

- **Certaines solutions restent génériques et peu détaillées**

La restauration écologique des infrastructures linéaires (autoroutes, voies ferrées) n'est pas accompagnée de propositions précises et adaptées aux contraintes locales. Il y a peu de stratégies spécifiques pour les milieux très urbanisés, où les opportunités d'intervention sont réduites.

- **Insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques**

Il y a peu d'actions prévues pour préserver et restaurer les mares et zones humides existantes. Face à cet enjeu majeur, il faut aussi prévoir un plan spécifique pour la gestion qualitative des eaux pluviales et des continuités aquatiques.

#### **1.4. Non prise en compte de la trame noire**

Après analyse des documents, la notion de trame noire (qui concerne la réduction de la pollution lumineuse pour préserver la biodiversité nocturne) n'est pas mentionnée. L'absence de cette trame noire est un vrai manque dans une stratégie complète de préservation de la biodiversité en milieu urbain.

Notre association est engagée contre la pollution lumineuse et propose plusieurs mesures pour préserver la trame noire. Souvent mal conçu ou inapproprié, l'éclairage artificiel nocturne engendre non seulement un important gaspillage énergétique, mais également des effets négatifs sur les êtres vivants en perturbant des espèces dans le temps et dans l'espace. La pollution lumineuse est d'ailleurs reconnue comme une cause supplémentaire de mortalité de la faune sauvage.

De nombreuses solutions existent pour répondre aux besoins humains d'éclairages en intégrant à leur conception et leur utilisation leurs conséquences sur l'environnement :

- Réduire les périodes d'éclairage, surtout dans les zones les plus sensibles (la réalisation d'un ABC permet d'identifier les secteurs à enjeux, tels que les zones de chasse des chiroptères) ;
- Ajuster l'orientation des éclairages (ne jamais dépasser l'horizontal) ;
- Choisir une couleur d'éclairage adaptée (ambrée ou dorée) ;
- Réduire l'intensité en fonction des usages ;
- Eviter les lumières vers des éléments naturels.

## 2. Remarques spécifiques sur les Mûrs à Pêches

### 2.1. Un site capital aussi pour la biodiversité

L'annexe au PLUi détaillant l'élaboration de la trame verte et bleue sur les Mûrs à Pêches précise que c'est :

- Un espace naturel et patrimonial unique, avec un potentiel écologique fort.
- Classé en noyau de biodiversité secondaire, mais en état dégradé (friches, dépôts sauvages, usages variés peu compatibles avec la biodiversité).
- Avec un besoin de restauration écologique, en privilégiant :
  - La plantation d'espèces locales,
  - La protection des structures végétales existantes,
  - Une meilleure gestion des espaces pour limiter les impacts des activités humaines.

### 2.2. Des contradictions importantes constatées

Voici ce qui nous apparaît être des contradictions à la fois avec l'annexe citée ci-dessus et les objectifs de la révision du PLUi rappelé en début de ce document :

- Le PLUi propose de transformer 2400 m<sup>2</sup> d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée en zone d'activité,
- Le PLUi propose de transformer deux rues au cœur des Mûrs à Pêches en linéaires actifs,
- Le PLUi n'inventorie pas les zones humides des Mûrs à Pêches et ne propose aucune solution pour les protéger.

La LPO demande que ces 3 points soient rectifiés dans les documents d'urbanisme. En outre elle sera particulièrement vigilante sur la mise en œuvre de l'OAP sectorielle intercommunale «Planter aux abords du T1», tramway qui « coupe » les Mûrs à Pêches.

#### 2.2.1. Annulation du déclassement de 2400 m<sup>2</sup> d'une parcelle boisée

Vue centrée sur la parcelle CJ342 :





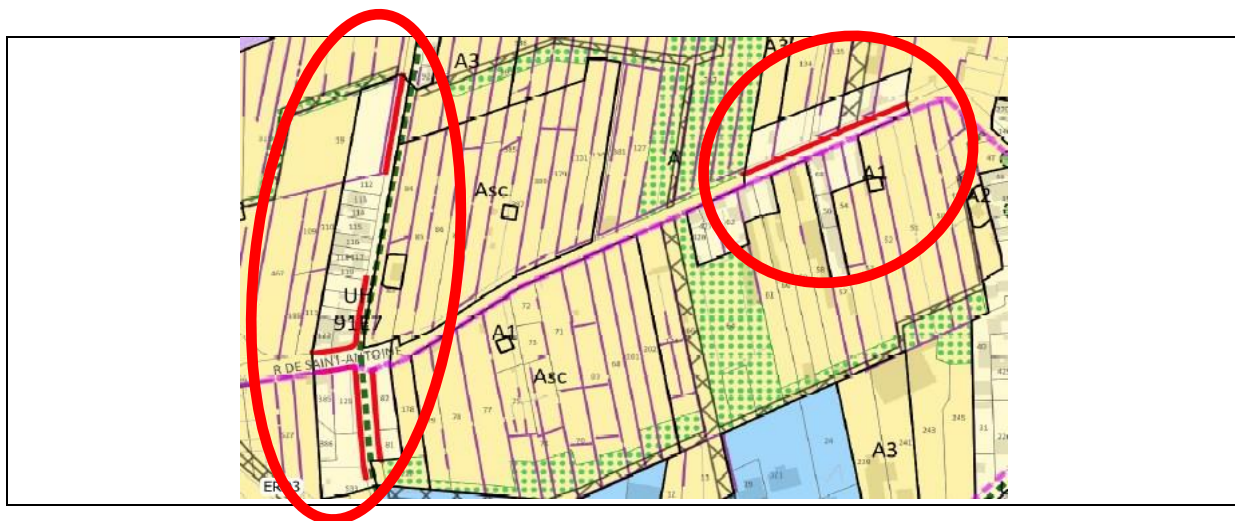
PLUi en vigueur	PLUi – Modification N°3
-----------------	-------------------------

L'impact de cette modification : 2400 m<sup>2</sup> d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée vont devenir une zone d'activité. La LPO demande que cette modification soit annulée.

### 2.2.2. Annulation de la transformation en linéaires actifs

Les linéaires actifs précisent que les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les MAP sont : l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles.

La révision 3 contient la mise en place de linéaires actifs aux emplacements suivants :

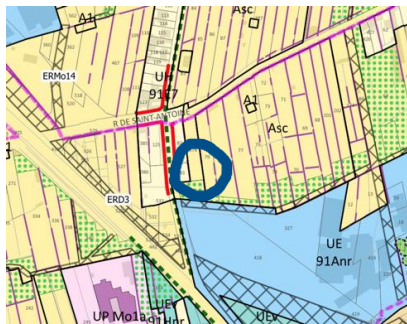


Il ne faut pas morceler le site des Mûrs à Pêches, mais au contraire, comme le dit l'annexe au PLUi, il faut une meilleure gestion des espaces pour limiter l'impact des activités humaines. La LPO demande que cette modification soit annulée.

### 2.2.3. Inventorier et protéger les zones humides

Concernant la mare et le Ru Gobétue : ce site est l'un des espaces les plus intéressants dans son état actuel : Linéaire, il présente une épaisseur importante ; Central, il articule plusieurs parcelles cultivées, préservées, présentant de grands intérêts paysagers. Le Ru est apparent dans la partie Est mais devient plutôt un lieu de décharge qu'un lieu reconnu pour son intérêt écologique. Sa restauration et sa protection sont primordiales.

Il existe une autre zone humide précieuse qui doit être inventoriée et protégée :



#### 2.2.4. A propos de l'OAP sectorielle intercommunale «Planter aux abords du T1»

La LPO salue la création de l'OAP sectorielle intercommunale «Planter aux abords du T1» - avec des bénéfices potentiels comme la création de corridors écologiques ou l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales. Mais la LPO regrette que le Plan Guide qui est évoqué page 266 du rapport de présentation (« Le parti pris qui a présidé à l'élaboration du plan-guide est le suivant ») n'ait pas été joint aux documents soumis à l'enquête – c'est un oubli important. Et la LPO sera particulièrement attentive aux orientations relatives au «bâtir parfois» qui seront intégrées dans une prochaine modification une fois que les périmètres de gel des constructibilités auront été levés en 2027.

**En conclusion**, la LPO note avec satisfaction des évolutions positives du PLUi autour de la renaturation. Cependant, nous notons les manques généraux importants suivants :

- Efforts encore limités sur la désartificialisation et la reconquête des sols urbains,
- Manque de règles d'arbitrage avec les projets de densification et de mixité fonctionnelle,
- Absence d'un mécanisme contraignant pour limiter l'abattage d'arbres en zones urbanisées,
- Manque de directives entre nature préservée et nature ouverte au public,
- Manque d'intégration d'objectifs quantifiables sur la biodiversité urbaine,
- Insuffisance de précision concernant les zones tampons.

A ces manques généraux, s'ajoutent des manques dans le traitement des trames verte et bleue :

- Absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi,
- Trame bleue sous-exploitée,
- Certaines solutions restent génériques et peu détaillées,
- Insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques.

Et l'absence totale de prise en compte de la trame noire (qui concerne la réduction de la pollution lumineuse pour préserver la biodiversité nocturne).

Il est difficile d'analyser dans le détail tous les sites d'un territoire aussi vaste que celui couvert par Est-Ensemble dans le délai court de l'enquête. Aussi la LPO s'est-elle intéressée dans le détail au site des Mûrs à Pêches, site important en termes de biodiversité, comme le PLUi le rappelle lui-même.

**Nous notons sur ce site des évolutions notées dans le PLUi qui sont en contradiction avec les objectifs de ce PLUi.**

**Ce point à lui seul démontre que les grandes ambitions du PLUi doivent être précisées, avec des règles claires, et des objectifs quantifiables. Sans cela le PLUi perd une part importante de sa force.**

La LPO demande que 2 évolutions sur le site des Mûrs à Pêches soient abandonnées. Et qu'une plus grande protection du Ru Gobétue et des zones humides de façon générale soit mise en place.

**Le 7 mars 2025**

**Pour la LPO Île-de-France :**

Jean-François MAGNE  
Responsable LPO Île-de-France  
[ile-de-france@lpo.fr](mailto:ile-de-france@lpo.fr)

A blue ink signature of Jean-François MAGNE, consisting of a stylized 'J' and 'M'.

Arnaud CHAMBON  
Membre Groupe Local Montreuil et environs  
[groupe.montreuil-alentours@lpo.fr](mailto:groupe.montreuil-alentours@lpo.fr)

A black ink signature of Arnaud CHAMBON, consisting of a stylized 'A' and 'C'.