

# CAHIER DE PRÉCONISATIONS

En réponse  
à la saisine  
du conseil  
communautaire  
relative au SCoT

**Pour un SCoT adapté aux enjeux futurs  
de sobriété foncière et de reconquête  
des paysages**

# POUR UN SCOT ADAPTÉ AUX ENJEUX FUTURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE RECONQUÊTE DES PAYSAGES

## SOMMAIRE

- PAGE 2 : Sommaire
  - PAGE 3 : Introduction générale
  - PAGE 4 : Chronologie d'une saisine
- 

### DES BASES POUR LE SCOT

#### Les prescriptions du SCoT

- PAGES 5 à 6 : Les documents d'urbanismes et leur liens
  - PAGE 7 : Analyse juridique du SCoT rénové
  - PAGE 8 : La déclinaison des prescriptions du SCoT en matière d'aménagement de l'espace, de gestion du foncier et des continuités écologiques/préservation de la biodiversité
  - **PAGE 9 : PRÉCONISATION N°1 : SYSTÉMATISER LA MISE EN ŒUVRE DES PLUI**
  - PAGE 10 : La planification et le suivi de la consommation d'espaces
  - **PAGE 11 : PRÉCONISATION N°2 : RÉALISER UNE PLANIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR GPS QUI PUISSE ÊTRE DÉCLINÉE VERS LES COMMUNES (PLUI/PLU)**
- 

### DES OUTILS POUR CONSTRUIRE LE SCOT

- PAGE 12 : Le bon usage sur le bon sol
  - **PAGE 12 : PRÉCONISATION N°3 : CARTOGRAPHIER LE TERRITOIRE SELON LA NATURE DES SOLS**
  - PAGE 13 : Disposer d'un modèle pour prédire le développement urbain
  - **PAGES 14 : PRÉCONISATION N°4 : UTILISER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR MIEUX APPRÉHENDER LES IMPACTS DES CHOIX QUI INFLUENCENT CE DÉVELOPPEMENT**
  - PAGE 15 : La transparence des relations entre Grand Paris Sud et ses habitants
  - **PAGE 15 : PRÉCONISATION N°5 : RENDRE ACCESSIBLES AUX HABITANTS DE GPS LES INFORMATIONS DE COMPRÉHENSION POUR FACILITER LA CONCERTATION SUR LE SCOT**
- 

### DES ÉLÉMENTS POUR LA MISE EN RÉALISATION DU SCOT

- PAGES 16 : Le traitement des continuités écologiques, le maillage de la trame verte et bleue
  - **PAGE 17 : PRÉCONISATION N°6 : ÉTABLIR DES CRITÈRES POUR JUGER ET SUIVRE LA RÉALISATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE DE GPS**
  - PAGE 18 : La reconquête de la biodiversité dans les zones d'activité de Grand Paris Sud
  - **PAGE 19 : PRÉCONISATION N°7 : ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LA MISE EN ŒUVRE DE MESURES FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ**
  - **PAGE 20** : Au titre de la conservation des paysages, un programme de plantations massives d'arbres sur le territoire de Grand Paris Sud
  - **PAGE 21 : PRÉCONISATION N°8 : LANCER UN PROGRAMME DE PLANTATION MASSIVES D'ARBRES SUR LE TERRITOIRE**
- 

- PAGE 22 : Le suivi du SCoT
- PAGE 23 : La saisine
- PAGE 24 : Jargonette



## INTRODUCTION GÉNÉRALE

En réponse à une saisine de la communauté d'agglomération, l'objectif poursuivi par le Conseil de développement (CODEV) de Grand Paris Sud (GPS) est de contribuer à l'élaboration d'un document stratégique et visionnaire. Sa réponse est présentée sous la forme de préconisations pour l'élaboration du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud. Elle est principalement centrée sur la sobriété foncière mais aborde également les corridors écologiques, le bâti industriel et la plantation d'arbres.

Si le foncier joue un rôle central dans l'élaboration des politiques publiques, la sobriété foncière doit, pour les élus locaux, être gérée en considérant de nombreux enjeux parmi lesquels l'offre de logements, la réindustrialisation de notre pays, le développement de la logistique, les dangers climatiques et sanitaires, la gestion de l'eau, les économies d'énergie, l'agriculture et l'alimentation, l'effondrement de la biodiversité.

**Ces changements sont propres à entraîner une modification des politiques publiques en réponse aux objectifs définis aux niveaux européen, national et régional.**

Une traduction de ces objectifs se retrouve dans les documents d'urbanisme auxquels sont par ailleurs apportées des modifications de forme en plus des modifications de fond. Ceci concerne étroitement le SCoT dont la responsabilité de l'élaboration revient, pour ce qui concerne le territoire de Grand Paris Sud, à son Conseil communautaire.

## LE SCOT : UN PROJET STRATÉGIQUE PARTAGÉ POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRITOIRE À 15 OU 20 ANS

Selon le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, "*les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par l'ordonnance du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT, afin d'être adaptés aux enjeux contemporains.*

*Le périmètre du SCoT doit tendre aujourd'hui vers l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi, cette inflexion vers le bassin d'emploi est ainsi affichée clairement dans le SCoT rénové, ainsi que la prise en compte du bassin de mobilité. Le SCoT est piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).*

*Le SCoT peut comprendre un programme d'actions permettant la mise en œuvre de la stratégie, des orientations et des objectifs du schéma. Ce programme d'actions vise à renforcer l'efficacité du document par des mesures opérationnelles."*

**Il était donc naturel que le CODEV de GPS porte son intérêt sur l'urbanisme de façon générale et particulièrement sur ce document.**



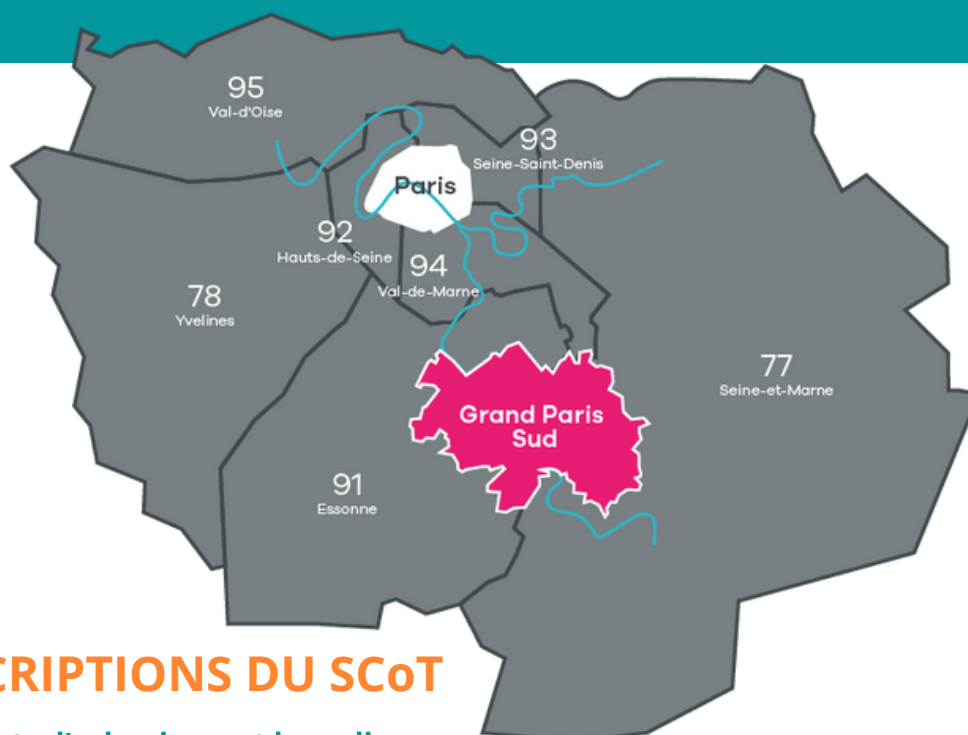
## CHRONOLOGIE D'UNE SAISINE

- **Début 2021** : Le CODEV a tenu plusieurs visioconférences de façon à se faire mieux connaître de ses interlocuteurs de Grand Paris Sud.
- **Juin 2021** : M. Michel Bisson, Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud, s'est déclaré prêt à émettre deux saisines, l'une sur l'agriculture et l'alimentation, l'autre sur le SCoT.
- **Juillet 2021** : Le CODEV crée un groupe de travail "Urbanisme-SCoT".
- **Octobre 2021** : Le groupe de travail rédige une proposition de saisine à l'attention de M. Stéphane Raffalli, vice-président en charge de l'aménagement, des grands projets, de l'habitat et du logement.
- **Décembre 2021** : Entretien avec S. Raffalli qui s'est déclaré en mesure d'accepter l'intégralité du texte proposé. Le Directeur de la prospective, de l'observation territoriale et du SIG, également présent, a insisté sur le fait de traiter préférentiellement le sujet des corridors écologiques et des lisières en se référant aux travaux antérieurs effectués par François Verret, membre du CODEV, sur un corridor Sénart-Rougeau. Le référent du groupe Urbanisme SCoT du CODEV a réservé sa réponse pour consultation du groupe et a demandé à ce que la saisine ne se restreigne pas à ce seul sujet.
- **Avril 2022** : Le texte de la saisine officielle de GPS a été transmis au CODEV (en annexe).
- **Mai 2022** : Point sur le calendrier "Elaboration du SCoT" avec le Directeur de la prospective, de l'observation territoriale et du SIG qui annonce que le SCoT de GPS serait arrêté en Conseil Communautaire en 2023. Il indique également qu'un travail est en cours avec les CAUE 77 et 91 sur les corridors écologiques et les lisières.
- **Juin/novembre 2022** : Travaux du groupe "Urbanisme/SCoT" du CODEV avec pour objectif de répondre à la saisine dans un délai aussi court que possible et avant la fin 2022.

**La réponse du CODEV est présentée sous la forme de préconisations pour la rédaction du DOO du SCoT de GPS. Elle est principalement centrée sur la sobriété foncière mais aborde également les corridors écologiques, le bâti industriel et la plantation d'arbres.**

Comme le prévoit le déroulement de la rédaction du SCoT, ceci est bien sûr à mener dans le cadre d'une consultation organisée de la population au vu des conséquences possibles sur les modes de vie des habitants.





## LES PRESCRIPTIONS DU SCoT

### 1.1 Les documents d'urbanisme et leurs liens

Les enjeux portés par les documents d'urbanisme que sont le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E, nouvelle version du SDRIF à venir), le SCoT de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Grand Paris Sud, en cours d'écriture, et les Plans locaux d'Urbanisme (PLU) des 23 communes regroupées au sein de cet EPCI, sont d'intégrer des solutions aux risques actuellement identifiés que sont notamment le changement climatique, la transition énergétique, la dégradation des paysages et de la biodiversité, l'artificialisation des sols...

Ces documents répondent à une hiérarchie des normes définie par le gouvernement. Celle-ci a été aménagée par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et par les ordonnances du 17 juin 2020 applicables à partir du 1er avril 2021.

Le SCoT est ainsi désormais appelé **SCoT rénové ou modernisé**. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT devient le **Plan d'Aménagement Stratégique (PAS)**. Le PAS s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire.

Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) détermine les orientations générales de l'organisation des espaces.

Les annexes comprennent le diagnostic initial, la justification des choix, l'évaluation environnementale et de façon facultative un programme d'actions.

**Le SCoT de GPS est un SCoT modernisé, la consommation des espaces entre les périodes 2010/2015 et 2015/2020 y a été en augmentation.** (voir : "Le SCoT modernisé" et "S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement" - Fédération des SCOT)

Un changement important concerne la relation établie entre les documents d'urbanisme. Celui-ci marque la fin de la relation de conformité qui était la relation la plus contraignante au profit des relations de prise en compte et de compatibilité.



Le SCoT est désormais en lien de prise en compte avec le SDRIF-E, cette prise en compte étant une relation juridique un peu plus souple que celle de la compatibilité. Elle consiste en « *ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie* » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

Les PLUi/PLU doivent être compatibles avec le SCoT, le SCoT fixant les règles générales des projets à mener sur le territoire, les PLUi/PLU fixant les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, à l'échelle de plusieurs communes pour le PLUi, à l'échelle d'une commune pour le PLU. La relation de compatibilité signifie que le PLUi/PLU ne doit pas être en contradiction avec les principes définis par le SCoT (v. CE, 18 décembre 2017, n°395216). Les PLUi/PLU peuvent se référer juridiquement au seul SCoT devenu un document intégrateur des documents de rang supérieur.

#### **Exemple de compatibilité entre SCoT et PLU** (Plu-en-ligne.com)

*"Dans le SCoT, une coulée verte est identifiée. Elle se situe dans une zone proche d'une rivière. Le PLU doit s'adapter à cette coulée verte identifiée. Par conséquent, on retrouve dans le PLU une déclinaison parcellaire adaptée. Le zonage et le règlement respectent cette coulée verte, avec une traduction concrète en règles et normes à appliquer."*

- L'application des prescriptions du SCoT dans les PLUi/PLU va dépendre de la manière dont sont rédigées ces prescriptions ;
- Le Schéma de cohérence territoriale et le Plan local d'urbanisme vont progressivement devenir les principaux outils de la programmation et de la planification de la lutte contre la consommation foncière.

### **LE DÉROULEMENT DE LA RÉFORME PRÉVOIT ENSUITE QUE :**

*"Les établissements publics de SCoT ont la possibilité de faire, aux Régions dotées d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SDRIF-E ou SRADDET), des propositions relatives à la fixation d'un objectif régional et, le cas échéant, à sa déclinaison en objectifs territorialisés infrarégionaux au plus tard le 22 octobre 2022. Ce travail continuera tout au long de la modification des SDRIF-E jusqu'en 2024.*

*Les SCoT devront, quant à eux, intégrer les nouveaux objectifs territorialisés des documents régionaux avant le 22 août 2026. Enfin, les PLU et Cartes communales intégreront les objectifs des SCoT et les déclineront (pour les PLU) à la parcelle avant le 22 août 2027. "*



## 1.2 Analyse juridique du SCoT rénové

Une analyse de Jean-Philippe Streber - maître de conférences associé à l'université de Strasbourg, directeur du Pôle d'équilibre territorial et rural Sélestat Alsace centrale - a été réalisée suite à la parution des ordonnances du 17 juin 2020. Elle met en évidence la singulière complexité des normes juridiques qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Extrait : *"Toutefois, il semble désormais exclu qu'un « SCoT modernisé » comporte les dispositions très « prescriptives » qui permettaient au DOO de « dicter » aux PLU certaines de leurs dispositions réglementaires (valeurs minimales de densité maximale à garantir dans des secteurs délimités (c.urb., art. L. 141-7) voire densité minimale imposée dans des secteurs définis à proximité des transports collectifs existants ou programmés (c.urb., art. L. 141-8), obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement (c.urb., art. L. 141-15)) : dès lors que le Conseil d'Etat souligne que le SCoT ne dispose plus des seules capacités « prescriptives » prévues par la loi (CE, 18 déc. 2017, ass. Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et a., n° 395216), les SCoT « modernisés » ne pourront plus aller dans ce niveau de prescriptions, même s'ils gardent la possibilité d'exprimer des « orientations » en matière de densité (notamment sous forme de « logements/hectare ») ou de stationnement. Seule reste expressément prévue la possibilité pour le DOO d'exprimer, à l'égard des PLU, des conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (urbanisation prioritaire de friches, de terrains en zone urbanisée, de zones déjà ouvertes à l'urbanisation (c.urb., art. L. 141-8, 1°), réalisation d'une étude de densification des zones urbanisées (c.urb., art. L. 141-8, 2°) ou d'une évaluation environnementale (c.urb., art. L. 141-9))."*

De plus les formalités de mise à jour de ces documents font également l'objet de modifications. Extraits : *"Les évolutions des SCoT, PLU et cartes communales qu'imposeront les évolutions des normes supérieures s'inscriront donc désormais dans un rythme triennal, avec des échéances prévisibles, (...) Le principe selon lequel les mises en compatibilité seront désormais effectuées par modification « simplifiée » posent de graves questions..."*

**C'est donc de manière presque « confidentielle » (sans enquête publique) qu'au nom de l'obligation de compatibilité avec une norme supérieure, il sera désormais possible d'apporter des changements majeurs aux documents d'urbanisme.**





### 1.3 La déclinaison des prescriptions du SCoT en matière d'aménagement de l'espace, de gestion du foncier et des continuités écologiques/préservation de la biodiversité

#### Le DOO du SCoT, déclinant le PAS, peut formuler :

- Des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 ans ;
- Des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou de renouvellement urbain) déclinés par secteurs géographiques et traduits dans une répartition des possibilités foncières entre les communes pour les logements, l'industrie, le commerce, l'éducation, la formation, le sport, la culture, les loisirs, les transports ;
- Des objectifs chiffrés de densification ;
- Des objectifs chiffrés et équilibrés de production de logements.

### LA QUESTION DE COMMENT FIXER DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU NIVEAU DES SCOT EST POSÉE. CELLE DE L'IDENTIFICATION DES TERRAINS L'EST ÉGALEMENT.

Extrait du SCoT rénové (Fédération des SCoT, la fédération nationale des SCoT, créée en juin 2010 par la Loi, a pour but, entre autres, de capitaliser les expériences de chacun et de participer activement aux politiques nationales d'aménagement du territoire - Le moniteur) :

*"Au titre de la protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau, le DOO pourra également identifier les zones préférentielles de renaturation notamment après l'identification des friches présentes sur le territoire.*

*Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité seront mises en œuvre en priorité sur ces zones de renaturation identifiées par le SCoT puis traduites dans les documents de rangs inférieurs, par des orientations d'aménagement et de programmation du PLU portant sur les secteurs à renaturer."*

La déclinaison des orientations du SCoT dont notamment celles relatives aux objectifs du ZAN (Zéro artificialisation nette) et aux corridors écologiques sera traduite en termes de parcelles dans les PLUi/PLU des communes.

En raison du lien de compatibilité existant entre ces documents et des difficultés qui peuvent découler de son interprétation, il apparaît sain de trouver un moyen de formaliser la situation entre le SCoT du GPS et les PLU des communes en faisant partie. **L'uniformisation des définitions des termes entre le SCoT et les PLU est de ce point de vue un préalable.**



## PRÉCONISATION 1

### SYSTÉMATISER LA MISE EN ŒUVRE DES PLUi !

Relativement à la gestion de parcelles réclamant un niveau de vue plus large, celui du territoire, l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) ne doit-il pas reprendre la main et exercer une prise de compétence en élaborant un ou plusieurs PLUi ? Le PLUi est en effet le document qui peut contraindre les PLU des communes.

*"Le PLUi permet de mutualiser le savoir-faire, les compétences et les moyens sur un territoire. Il permet de mieux organiser la solidarité entre les communes, et donc de développer une approche mieux concertée notamment pour la gestion du foncier."*

Le PLUi peut en effet être vu comme un moyen de décliner de façon plus précise les prescriptions du DOO du SCoT en harmonie avec les communes concernées.

**La question de la mise à jour du SCoT est à régler de la même manière en mettant les PLUi à jour.**

### AU-DELÀ DES LIMITES DU TERRITOIRE

Il se pourrait également que GPS ait à s'accorder avec d'autres EPCI voisins en raison d'un besoin de recul encore supérieur à celui de son seul territoire, notamment en cas de relations avérées entre équipements ou parcelles de terrain. Il s'agit là de solidarité interterritoriale.





## LA PLANIFICATION ET LE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à lutter contre les effets du changement climatique et contre l'effondrement de la biodiversité.

La sobriété foncière impose de rester dans les objectifs du ZAN définis dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : Diminution de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de 50% d'ici 2031, puis une baisse constante jusqu'à une consommation de zéro hectares en 2050.

Cette contrainte est forte car il faudra également prendre en compte le foncier qui sera nécessaire aux équipements à mettre en place pour la transition énergétique qui s'ajoutera à la consommation du foncier pour l'habitat, l'économie ou l'équipement des territoires.

Extrait du document « *S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement* » de la Fédération des SCoT : "*Pour concilier développement et sobriété, les collectivités devront nécessairement se repositionner et négocier les projets politiques des territoires de manière coordonnée, dans le cadre de leur SCoT, et les décliner localement à l'échelle des PLU(i).*"

Dès lors, il sera nécessaire de dépasser la simple analyse chiffrée de la consommation foncière (des biais pouvant être constatés dans toutes les données disponibles aujourd'hui), et de renforcer l'approche qualitative de l'aménagement pour appréhender les nouveaux modèles.

Ainsi il devient également nécessaire de revisiter les engagements déjà pris. L'établissement et l'examen de préalables à la construction de 2 400 logements sur le territoire de GPS, évoqué dans le PAS déjà approuvé, sont à mener à leur terme. Il est également important de considérer les opérations permettant à l'Etat des dérogations aux prescriptions des documents d'urbanismes et aux règles de construction. Ainsi en est-il des « *Projet d'Intérêt Général* » (PIG) et « *Opérations d'Intérêt National* » (OIN).

Par ailleurs des aides fiscales de l'Etat influent sur les stratégies de renaturation ou de renouvellement urbain. Celles-ci sont en effet plus coûteuses et font l'objet de mesures d'aide au financement introduites dans le plan France Relance et qui transitent par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et des Transports (DRIEAT), l'Agence de la transition écologique (ex ADEME), la Région Île-de-France. Ainsi en est-il pour le Fond friche pour produire des logements, des surfaces commerciales, pour l'ajustement de la fiscalité locale (taxe d'aménagement), pour les appels à manifestation d'intérêt de l'Agence de la transition écologique, ou de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'écologie.



## PRÉCONISATION 2

### RÉALISER UNE PLANIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR GPS QUI PUISSE ÊTRE DÉCLINÉE VERS LES COMMUNES (PLUi/PLU)

A cette fin :

- **Etablir** dans le SCoT une planification générale de la consommation des espaces au niveau du territoire de GPS de façon à organiser la déclinaison de celle-ci vers les communes (PLUi/PLU). Il sera nécessaire de vérifier la cohérence du SCoT avec les PLUi/PLU des communes une fois ces documents rendus compatibles avec le SCoT ;
- **Se doter** des outils nécessaires (biodiversité, cycle de l'eau ...) à la détermination des choix à réaliser et intégrer à ces outils des éléments destinés à faire baisser la consommation énergétique, à favoriser les adaptations utiles des structures bâties ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables et récupérables à chaque fois que les bilans coût/investissement sont réellement favorables ;
- **Réaliser** un bilan de la consommation d'espaces en conseil communautaire au fur et à mesure des décisions prises ;
- **Identifier** les parcelles à renaturer ;
- **Préciser** quels sont les terrains concernés par les projets connus ;
- **Identifier** les friches ;
- **Renaturer** et aménager les cœurs de ville (créer des îlots de chaleur et de fraîcheur) ;
- **Imposer** que des surfaces minimales infiltrantes soient présentes dans les PLU ;
- **Limiter** le nombre de logements à l'hectare et la hauteur des constructions ;
- **Empêcher et supprimer** les constructions illicites.

**Au titre de la déclinaison de cette planification dans les PLUi/PLU des communes, un exemple de mesure immédiate : Sacraliser les 200 ha qui peuvent l'être sur le parcours du corridors Nord/Sud Sénart-Rougeau, en plus des 600 ha déjà acquis.**



## Le bon usage sur le bon sol

Comment, dans le SCoT, prendre en compte la bonne utilisation des sols en fonction de leur nature (continuité des sols, de leurs fonctions, de leur intégrité physique, chimique et biologique) ?

Les fonctionnalités des sols ne sont que peu prises en compte aujourd'hui dans les descriptions des futurs d'un territoire à 15 ou 20 ans. Cependant il apparaît indispensable **d'intégrer la qualité des sols dans les réflexions** concernant d'une part l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050 et d'autre part la préservation de la biodiversité (les premiers centimètres des sols sont un lieu de vie et de déplacement pour plus d'un quart des espèces terrestres d'après la Société Française d'Ecologie).

Ainsi **le choix des sols à artificialiser** et inversement à renaturer ne tient-il pas suffisamment compte des services rendus par ces sols du fait de leur composition. Ceci concerne notamment la conception des continuités écologiques.

**Des études de sols sont réalisées à différentes occasions au cours des processus d'aménagement mais les données recueillies ne sont actuellement pas rassemblées**

## PRÉCONISATION 3 CARTOGRAPHIER LE TERRITOIRE SELON LA NATURE DES SOLS

Il s'agit de considérer une telle cartographie comme un outil d'aide à la décision. A terme, il s'agira de mettre en place des bases de données géoréférencées inter-opérables de la qualité des sols. Des analyses agropédologiques sont à cette fin nécessaires. De telles analyses sont réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement, incluant ou non l'ADEME ou le CEREMA.

Dans cet objectif, commencer l'élaboration d'une base de données décrivant les propriétés des sols au sein du territoire de GPS.

**Ceci pourra contribuer à répondre à des questions telles que :**

- La réalisation du classement des surfaces en artificialisables et non artificialisables sans tenir compte des limites de propriété ;
- L'intérêt qu'il pourrait y avoir à installer des activités polluantes sur des sols déjà pollués ;
- La validation des fonctionnalités des sols pour la libre circulation de la biodiversité.
- Faire les études de sol pour les terrains dont la destination est prévue d'être changée ;
- Prendre en compte comme l'un des critères à considérer, la qualité des sols dans l'élaboration du parcours des corridors écologiques, dans la gestion des lisières, dans la renaturation des friches et dans l'artificialisation de nouveaux sols.

*"Il faut établir le statut juridique du sol. Il est nécessaire de considérer le sol comme une ressource non renouvelable et de prendre en compte la valeur du sol dans les documents de planification." (Marilyn Desrousseaux - CNAM-ESGT).*

## DISPOSER D'UN MODÈLE POUR PRÉDIRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

De façon à éviter l'étalement urbain, la question de la mise en place d'un Seuil Minimal de Densité a déjà été traitée. Si un tel seuil existe, en deçà les constructeurs doivent s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de ce seuil ([collectivités locales.gouv.fr](http://collectivités locales.gouv.fr)).

**Ce versement pour sous-densité doit rester inférieur à 25% de la valeur du terrain.**

**Dans les travaux réalisés, la question est celle de l'ajustement de la fiscalité locale de l'aménagement.**

Pour traiter cette question, il est nécessaire de **disposer d'un modèle de prévision** de la structure de la ville qui peut être obtenu à partir de règles générales (revue de l'observatoire de l'OCDE 2013-2 et modélisation de l'effet d'une taxe sur la construction (VSD)).

**Deux règles importantes sont considérées :**

- Les ménages font un arbitrage entre la proximité du centre-ville et le niveau du prix immobilier à payer ;
- Les propriétaires de sols choisissent de construire plus ou moins de logements à un endroit donné, en se basant sur le niveau du prix de l'immobilier à cet endroit.



**AVEC DES DONNÉES SUR LA TAILLE DE LA POPULATION, LE REVENU DES MÉNAGES, LE SYSTÈME DE TRANSPORT, LES DÉPENSES DES MÉNAGES, LES COÛTS DE LA CONSTRUCTION ET LE COMPORTEMENT DES PROMOTEURS, IL EST POSSIBLE D'ÉVALUER LA STRUCTURE DE LA VILLE**

**Pour être réaliste, le modèle devrait aussi inclure :**

- Des trajectoires d'évolutions urbaines hors équilibre (inadéquation des constructions aux variations de revenus, de population, de coûts de transport) ;
- Des contraintes d'usage du sol réelles ;
- Des coûts de transport réalistes.





## PRÉCONISATION 4

**UTILISER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR MIEUX APPRÉHENDER LES IMPACTS DES CHOIX QUI INFLUENCENT CE DÉVELOPPEMENT**

**Au-delà de la fiscalité de l'aménagement, partir d'un modèle existant de prévision de la structure de la ville ou bien en réaliser un, totalement, et y intégrer des paramètres plus actuels comme :**

- La densification de l'habitat ;
- Le bon usage sur le bon sol ;
- La préservation des sites naturels, de la nature en ville ;
- Le maintien des terres agricoles ;
- La préservation de la biodiversité ;
- La prise en compte de la transition climatique.

**L'objectif est, in fine, de tester les effets de décisions relatives à l'aménagement sur le devenir de la ville, et ainsi de prévoir les conséquences de certaines prescriptions du SCoT.**

**Les questions qui pourraient ainsi être étudiées sont par exemple :**

- Financer la renaturation en ajoutant une composante artificialisation à la taxe d'aménagement pour financer les renaturations et densifications du bâti existant ;
- Financer l'assainissement de friches polluées ;
- Faire dépendre la fiscalité de l'aménagement de la qualité des sols utilisés ;

**La réalisation d'un tel modèle constituerait de façon globale un nouvel outil pour la gestion de Grand Paris Sud.**



# FAVORISER LA TRANSPARENCE ENTRE GRAND PARIS SUD ET SES HABITANTS AU MOMENT DE L'ÉLABORATION DU SCOT



Afin de parfaire la connaissance du CODEV mais également de l'ensemble des habitants, il serait intéressant que GPS mette à disposition des informations non encore communiquées actuellement, ceci afin de favoriser leur participation à l'élaboration du SCoT.

## PRÉCONISATION 5

### RENDRE ACCESSIBLES AUX HABITANTS DE GRAND PARIS SUD LES INFORMATIONS DE COMPRÉHENSION POUR FACILITER LA CONCERTATION SUR LE SCOT

Afin par ailleurs de rendre transparente la méthode de travail de Grand Paris Sud, il serait intéressant de :

- Porter à la connaissance des habitants le Pacte de gouvernance entre le Conseil Communautaire et les communes membres.

C'est un document clé indispensable au CODEV au moment de l'élaboration du SCoT. Il n'a pas été trouvé sur le site de l'EPCI et est resté non transmis suite à la demande du CODEV exprimée la première fois le 15 juin 2021 lors de la réunion tenue sur le SCoT entre la Communauté d'Agglomération et le CODEV.

#### Ce point permettra au CODEV de mieux appréhender les prescriptions intéressant les PLUI/PLU des communes.

- Permettre une identification simple des propriétaires et des gestionnaires des équipements publics ;

Il s'agirait d'établir une carte des équipements du territoire permettant d'identifier clairement l'organisme gestionnaire de chaque équipement public. L'EPCI apparaît le bon niveau pour établir une telle carte. L'objectif est pour les habitants du territoire d'identifier au mieux les autorités de gestion de ces équipements.

## 3

# DES ÉLÉMENTS POUR LA MISE EN RÉALISATION DU SCOT



## Le traitement des continuités écologiques, le maillage de la trame verte et bleue

Les continuités écologiques sont au cœur du passage d'une politique d'espaces verts d'agrément à une politique de préservation de la biodiversité fonctionnelle. Elles interviennent de façon favorable dans les transitions énergétiques et écologiques, elles permettent de lutter contre les inondations, peuvent intervenir dans la réduction des îlots de chaleur.

**Il s'agit d'aboutir à la garantie de bonne réalisation des continuités écologiques en créant des critères d'évaluation de celles-ci.**

Le DOO du SCoT doit maintenir mais aussi contribuer à restaurer la richesse de la biodiversité, en intégrant les différentes fonctionnalités de la trame verte et bleue.

**Extrait du document** « *S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement* » de la Fédération des SCoT :

**Les Trames Verte et Bleue font partie des outils d'aménagement du territoire qui visent notamment à :**

- **Veiller à la libre circulation des espèces** sur les territoires en limitant l'urbanisation et la fragmentation des espaces naturels, conserver et restaurer le patrimoine naturel, les paysages ainsi que les connexions entre les milieux (haies, cours d'eau, ripisylves, zones humides, passages à faune sur les infrastructures de transport...);
- **Intégrer les espaces naturels et les terres agricoles** parmi les fondamentaux d'un nouveau modèle de développement territorial ;
- **Contribuer aux continuités écologiques** en milieu urbain au travers d'une gestion différenciée des espaces verts et la préservation de la biodiversité ordinaire ;
- **Conforter l'existence et le fonctionnement** des continuités écologiques en les valorisant et en les associant à d'autres finalités que sont l'amélioration du cadre de vie, le tourisme, la prévention des risques, la mobilité douce, l'alimentation, la santé, l'éducation à l'environnement.





## PRÉCONISATION 6

### ÉTABLIR DES CRITÈRES POUR JUGER ET SUIVRE LA RÉALISATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE DE GPS

#### Il s'agit de fait :

- D'optimiser le parcours et la qualité des corridors écologiques ;
- D'obtenir un maillage satisfaisant du territoire assurant les continuités écologiques sans discontinuités préjudiciables.

Ainsi, il apparaît utile de donner des indicateurs mesurables au bon traitement des continuités écologiques.

La sanctuarisation des terres constituant les corridors écologiques pourrait être l'un de ces critères.

Les mesures à respecter pour la mise en place d'une trame noire seraient à considérées (biodiversité nocturne, éclairage minimal à respecter dans le DOO, mesures pour la sécurité des personnes).

#### Ainsi, parmi les critères à arrêter, citons :

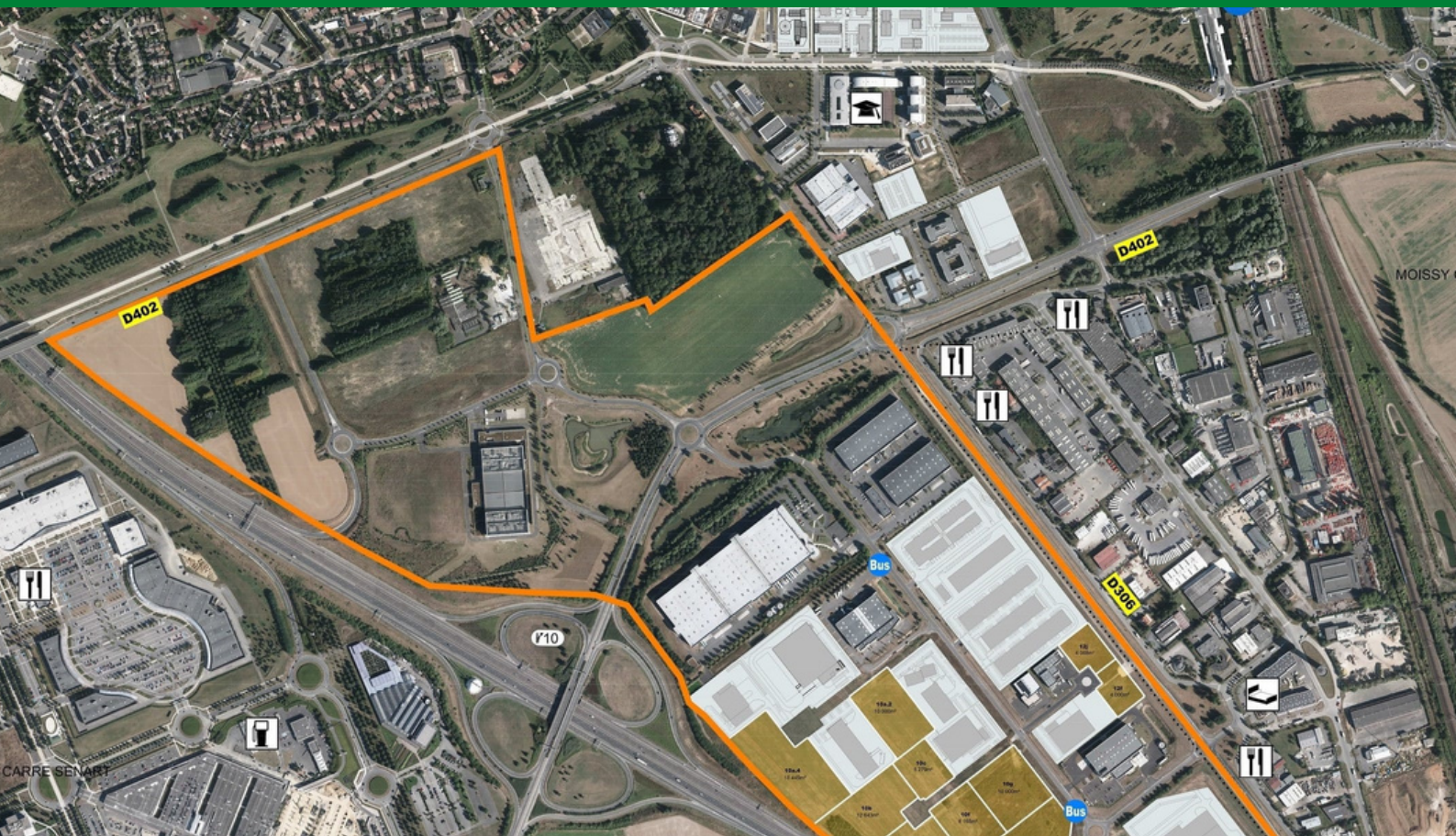
- La favorisation de la circulation de la biodiversité (la qualité des sols) ;
- La non fragmentation du parcours ;
- Les dimensions du corridor écologique ;
- Les concentrations de pesticides ;
- Le niveau sonore ;
- La qualité de l'eau ;
- La lumière artificielle peut être contrôlée dans les réservoirs et les corridors écologiques par des mesures «génériques».

Par exemple, pour la lumière artificielle, il est possible de travailler sur la spatialisation des points lumineux, sur la temporalité de l'éclairage ou encore sur la qualité/quantité de lumière artificielle (types de lampes, niveaux d'éclairage, orientation des luminaires ...).

**LE BUT EST DE PARVENIR À DES SOLUTIONS SATISFAISANTES POUR TOUS EN INCLUANT LES EXPERTS DU DOMAINE.**



# LA RECONQUÊTE DE LA BIODIVERSITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ DE GRAND PARIS SUD



Les zones d'activité représentent des espaces importants et toujours en expansion sur notre territoire. Chaque entreprise dispose souvent d'un terrain assez vaste, avec une présence significative d'espaces verts mais aussi d'infrastructures dédiées aux véhicules (voies, parking). Le tout est systématiquement clôturé et souvent éclairé la nuit.

Les espaces verts (ainsi que les zones publiques sous responsabilité des communes ou de l'agglomération) sont d'un aménagement monotone, coûteux à entretenir et d'un intérêt nul ou limité pour la biodiversité. Les nombreuses clôtures entraînent un fractionnement qui entrave la circulation de la faune sauvage terrestre.

**Ces espaces pourraient être bien mieux valorisés pour la biodiversité**, à moindre coût et en procurant une image plus vertueuse à ces entreprises qui communiquent très souvent sur leur implication dans la transition écologique ou le développement dit « durable », sans que cela ne se retrouve significativement dans les faits.





## PRÉCONISATION 7

### ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LA MISE EN ŒUVRE DE MESURES FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Visant la reconquête d'un paysage authentique, favorable à la biodiversité, au bien-être des habitants et aux exigences écologiques et climatiques (grande place donnée aux arbres), l'ambition est **d'organiser un accompagnement des entreprises** dans la mise en œuvre de mesures favorables à la biodiversité avec :

- **Implantation** de végétaux locaux et rustiques uniquement ;
- **Réduction** des tontes et des tailles ;
- **Mise en place** d'aménagements propices à la faune (murets de pierre, haies de bois mort) qui augmenteraient en plus le capital esthétique des sites ;
- **Accueil** de la biodiversité dans le bâti et végétalisation des bâtiments.

**Ce programme pourrait de plus faire l'objet d'un label et être largement promu par Grand Paris Sud, qui pourrait alors afficher une vraie politique novatrice en faveur de la biodiversité et des paysages.**

Il suppose la rédaction **d'un cahier des charges très volontariste** à imposer à toutes les nouvelles implantations. Toutes ces mesures devraient bien sûr être étendues aux espaces communs des ZAC (zone d'aménagement concerté) , nécessitant d'y impliquer l'Etablissement public d'aménagement (EPA) dont les réalisations sont aujourd'hui inadaptées à la préservation de la biodiversité (Ecopole sur Moissy-Cramayel/Combs-La-Ville) malgré les présentations qui en sont faites.

**Ce travail doit être fait avec l'ensemble des acteurs du territoire** : élus, EPA, associations et citoyens - dont le CODEV - organismes tels que la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), l'Agence des espaces verts (AEV) Île-de-France, Région, Départements...

#### Conditions de réussite

Les élus communautaires de GPS doivent voir cet objectif **comme une priorité**, non pas seulement de communication mais comme un véritable enjeu pour faire face aux défis à venir.

L'adhésion des entreprises sera bien sûr difficile à obtenir mais la conscience collective tend à comprendre ces nécessités et il est probable qu'une fois enclenché, le phénomène puisse ensuite faire "boule de neige". **Cela supposerait une conduite exemplaire de GPS et des communes sur les espaces dont elles ont la charge.**

**A noter que l'extension du programme aux particuliers peut aider à inciter les entreprises qui emploient souvent du personnel local.**



# UN PROGRAMME DE PLANTATION MASSIVE D'ARBRES SUR LE TERRITOIRE DE GRAND PARIS SUD



- **42,9°C**, c'est le record de température observé en France pendant l'été 2022 (18/07 à Biarritz) ;
- **395 députés** se sont prononcés en faveur du projet de loi "*pouvoir d'achat*" qui prévoit de relancer une centrale à charbon en Moselle et d'accélérer la mise en service d'un terminal méthanier flottant au Havre ;
- **Le 28 juillet 2022**, jour du dépassement, l'humanité a déjà épuisé toutes les ressources que la planète est capable de régénérer en un an. **Pour la France, cette date est le 5 mai...**

L'été que nous venons de subir montre que le changement climatique n'est pas qu'un concept mais qu'il nous atteint maintenant dans notre quotidien et le bouleverse de façon conséquente. Il est acté que ce n'est pas accidentel mais que cela s'inscrit dans une tendance durable qui va même s'amplifier avec les années.

En parallèle, outre l'urbanisation des terres agricoles, **la tendance est à la densification urbaine** qui fait disparaître non seulement les grands terrains des villes pour y bâtir du collectif, mais aussi les arbres avec toujours de bons prétextes : la nature est la variable d'ajustement de l'urbanisation.

**La conséquence est que les zones urbaines deviennent des pôles de chaleur grandissants par la disparition progressive des îlots de nature en ville.**





## PRÉCONISATION 8

### LANCER UN PROGRAMME DE PLANTATION MASSIVE D'ARBRES SUR LE TERRITOIRE

Cet objectif ambitieux mais très motivant pour tous, correspond aux exigences à venir, mais il se heurte aux choix des décideurs dont les projets de bétonnage semblent toujours prioritaires...

Pourtant, il est urgent de faire un véritable plan Marshall **pour la replantation d'arbres** en identifiant toutes les zones qui s'y prêtent et elles sont nombreuses !

#### Quelques exemples

- **Route D57** et ses abords traversant l'Ecopôle entre Combs-La-Ville et Moissy-Cramayel ;
- **Route D402** qui relie Lieusaint et Saint-Pierre-du-Perray ;
- **Route D306** qui relie Lieusaint à Vert-Saint-Denis (longeant le centre pénitentiaire, Centre commercial de Bois Sénart et après).

La plantation devra se faire **en diversifiant les espèces**, les implantations (ne pas se limiter aux alignements monotones), les formations (faire des trognons, très favorables à la biodiversité).

Outre l'intérêt par la récréation d'îlots de fraîcheur, cela crée du paysage et réduit les besoins d'entretien et donc les coûts, en évitant les zones de tonte qui s'étendent à l'infini.

**Il est proposé de commencer sur les zones de responsabilité GPS pour initier le mouvement.**

Ce travail peut se conduire **sous forme de chantiers participatifs** impliquant les citoyens pour réduire les coûts, sensibiliser les habitants et leur permettre de se réappropriier les espaces communs.

### Des objectifs quantitatifs atteignables !

Un inventaire initial permettra d'identifier les surfaces concernées, de compter le nombre d'arbres à planter, sachant qu'il est possible de permettre l'émergence d'arbres spontanés en favorisant leur croissance.

Un objectif de traitement de 20% des surfaces candidates par an semble raisonnable (couverture de la totalité en 5 ans).

« Tous les 15 ans\*, un département français est artificialisé. »



La mise en application de la sobriété foncière, entraîne de faire des arbitrages entre différentes priorités, notamment entre sobriété foncière et développement territorial, en préservant la biodiversité et en diminuant les dépenses énergétiques.

**Afin de faire la constatation de l'efficacité des préconisations faites ici, nous souhaitons, pour les préconisations prises en compte par Grand Paris Sud, pouvoir :**

- **Etablir un état de la déclinaison** des prescriptions du SCoT dans les PLUi/PLU des communes, un an après l'adoption du SCoT, trois ans après en cas de révision nécessaire du PLUi/PLU ;
- **Faire un suivi** du bilan de la consommation foncière sur le territoire de GPS qui sera mis à jour lors de chaque conseil communautaire concerné et vérifier son adéquation avec la planification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vérifier les progrès accomplis vers le zéro artificialisation nette ;
- **Être informés** de la création de la base de données de la qualité des sols et suivre son évolution une fois par an, vérifier l'adéquation entre l'utilisation faite des sols et leurs fonctionnalités écologiques ;
- **Être informés** de la réalisation ou non d'un modèle de prévision du développement urbain ;
- **Suivre des indicateurs** mesurés de la qualité de réalisation des continuités écologiques ; afin de valider la réalisation des trames verte et bleue, de la trame noire ;
- **Suivre la reconquête** de la biodiversité dans les ZAC présentes sur le territoire de Grand Paris Sud ;
- **Participer et suivre** le lancement du programme de plantation d'arbres sur le territoire des GPS et constat des progrès accomplis dans les centres villes ;
- **Rassembler les retours** d'expériences issus du vécu des habitants.

Evry-Courcouronnes, le 17 mars 2022

Monsieur Jean-Pierre Le Breton  
Pour le groupe de travail Urbanisme-SCoT  
Conseil de développement

## **Objet : Saisine sur la thématique « SCoT »**

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud et en conformité avec les engagements énoncés dans la délibération du 29 juin 2021 relative aux conditions de réussite d'un partenariat Conseil de développement/Agglomération, il a été acté le principe d'une réflexion croisée permettant de déterminer les thématiques sur lesquelles le CODEV pourrait travailler, dans l'objectif de préconisations productrices d'effets, cela à partir d'une saisine de la part de la communauté d'agglomération.

Dans ce cadre, et pour faire suite aux temps d'échange qui se sont tenus avec Stéphane Raffalli, vice-président en charge de l'aménagement, des grands projets, de l'habitat et du logement, il est proposé que l'objet de la saisine soit basé sur « *la gestion du foncier* » et - notamment - son impact sur la biodiversité.

Au-delà du sujet des friches et de la densification des constructions pour l'habitation, il semble également opportun de traiter du maintien et du renforcement des réservoirs et corridors de biodiversité (Nord/Sud mais aussi Est/Ouest), des continuités écologiques et des lisières agri-urbaines.

Ainsi, votre contribution viendra nourrir notre réflexion relative à la limite de l'étalement urbain, au rôle des espaces agricoles et naturels en articulation avec les espaces urbains et alimentera une vision d'ensemble qui sera déclinée dans les différents documents de planification à travers notre contribution à la révision du SDRIF, la mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT et in fine dans les PLU communaux.

La Direction de la Prospective et de l'observation territoriale reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Michel Bisson  
Président

# JARGONETTE

## NOTE AU LECTEUR

En urbanisme, les acronymes sont légion... Vous trouverez ci-dessous la signification de ceux qui ont été utilisés dans ce cahier de préconisation. Dans la version numérique de ce cahier, et pour chaque acronyme, nous vous proposons un lien "web" pour vous permettre d'aller plus loin.

**ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, aujourd'hui devenue Agence de la transition écologique

**AEV** : Agence des espaces verts

**CAUE** : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

**CNAM-ESGT** : Conservatoire National des Arts et Métiers - École Supérieure d'Ingénieurs Géomètres et Topographes

**CODEV** : Conseil de développement de Grand Paris Sud

**DOO** : Document d'orientations et d'objectifs (document du SCoT)

**DRIEAT** : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

**ELAN (loi)** : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

**ENAF** : Evolution des espaces naturels, agricoles et forestiers

**EPA** : Etablissement public d'aménagement

**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale

**GPS** : Grand Paris Sud

**OIN** : Opération d'intérêt national

**PAS** : Projet d'aménagement stratégique

**PIG** : Projet d'intérêt général

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PLUI** : Plan local d'urbanisme intercommunal

**SAFER** : Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale

**SDRIF** : Schéma directeur de la région Île-de-France

**SDRIF-E** : Schéma directeur de la région Île-de-France - Environnemental

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté

**ZAN** : Zéro artificialisation nette

**POUR UNE AGGLO QUI NOUS RASSEMBLE  
ET NOUS RESSEMBLE, REJOIGNEZ LE CODEV**

contact : [codev@grandparissud.fr](mailto:codev@grandparissud.fr)

