



## Environnement Dhuï et Marne 93

Association agréée de protection de l'environnement, article L.141-1 du code de l'environnement  
à Clichy-sous-Bois, Gagny, Le Raincy, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Neuilly Plaisance, Villemomble  
Association locale d'usagers, article R.121-5 du code de l'urbanisme  
auparavant Gagny Environnement

Gagny, le 20 mars 2017

### Observations sur

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION / 1.5- LES JUSTIFICATIONS

### Remarques générales

**De nombreuses parties sont reprises à l'identique** des chapitres Diagnostic, Etat initial de l'environnement, Evaluation environnementale **et appellent les mêmes observations.**

Des données complémentaires figurent dans le tableau annexe à la délibération du Conseil territorial. La lecture du PLU est très complexe.

### Page 16

#### **1. Les objectifs et moyens pour limiter la consommation d'espaces**

*Justification des objectifs de la modération de consommation d'espaces naturels et de lutte contre l'étalement urbain*

*Intensifier de façon maîtrisée pour respecter l'objectif de 190 logements par an fixé par l'Etat en application des objectifs de la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) en application de la loi sur le Grand Paris :*

*a) favoriser la mutabilité et l'intensification en diffus des terrains dans les tissus urbains existants par la définition d'un zonage, de règles de gabarits des constructions et d'un réseau viaire adapté*

Le potentiel de construction dans le tissu urbain mobilisable est suffisant pour répondre aux objectifs de densification de la TOL et du SDRIF, sans consommation d'espaces naturels, ainsi que le montre l'étude des données suivantes :

- mutation des secteurs en zone pavillonnaire présentée par le PLU
- potentiel de construction de logements dans les interstices urbains
- secteur mobilisable dans un périmètre de 500m autour des 2 gares, notamment dans la partie sud de la gare du Chenay Gagny.

*b) mobiliser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour participer à l'objectif du SDRIF en matière d'Habitat en permettant une meilleure répartition de l'effort d'intensification entre zones urbaines et zones à urbaniser et surtout en maîtrisant l'étalement urbain en réduisant la part des zones à urbaniser et en augmentant celle des zones naturelles*

Le porter à connaissance demande « *l'enrayement de la surconsommation des espaces naturels... par la lutte contre l'étalement urbain* ».

Les orientations du PADD indiquent : « *la protection des espaces naturels est l'une des orientations du PADD* »

Le PLU indique : « *Gagny présente un patrimoine naturel... qui participe à la qualité du cadre de vie des gabiens. Ils sont de nature à participer à la trame verte et bleue à l'échelle locale* ». « *Le territoire est entièrement urbanisé hormis sur les anciens sites de carrières...* »

Selon le MOS de l'IAURIF, les anciennes carrières sont des espaces verts urbains et des forêts et, selon le SDRIF des espaces verts. Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols.

Le PLU tente de faire la démonstration que ces espaces sont déjà urbanisés et que les classer en zone UHM, AUHM, 1AUHM, 1AUNU ne constitue pas une consommation d'espace, mais un renouvellement urbain.

Il y a bien, d'une part, une consommation d'espace naturel, d'autre part, une extension de l'espace urbanisé et il ne s'agit pas d'un renouvellement urbain. La définition du renouvellement urbain est la reconstruction de la ville sur la ville. Les constructions sur les anciennes carrières se font sur des terrains qui ne sont pas et n'ont jamais été urbanisés.

Les logements créés dans ces secteurs ne relèvent pas du renouvellement urbain et ne peuvent pas être comptabilisés au titre de la TOL.

Il n'est pas nécessaire d'ouvrir les carrières à l'urbanisation, les constructions dans les interstices et l'intensification des zones hors carrières suffisent largement aux besoins en logements.

Le PLU n'a pas à rendre possibles des opérations d'aménagement qui ne sont pas justifiées.

Les sites des anciennes carrières constituent un poumon vert dans un territoire fortement artificialisé. Ils remplissent actuellement par leur état en espace naturel un rôle de corridor écologique et contribuent à améliorer la qualité de l'air et réduire le réchauffement climatique. Les projets d'urbanisation et d'ouverture de routes constitueront des ruptures importantes de la trame verte et des corridors écologiques.

Le PLU ne présente pas de justification étayée au regard de la consommation des espaces naturels. Il ne présente pas les incidences négatives : fragmentation des espaces, ruptures de corridors écologiques sur la commune et avec les communes limitrophes et le département, suppression des cônes de vue (vues depuis le site et vues en direction du site) et de belvédères, imperméabilisation des sols, secteurs non pourvus de réseau d'assainissement, augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées.

L'ouverture à l'urbanisation des sites des anciennes carrières n'est pas compatible avec la maîtrise de l'étalement urbain et l'objectif de préserver les espaces naturels.

*Limiter la consommation des terrains classés en zones naturelles au Plan d'Occupation des Sols par le classement en zone à urbaniser de seulement 21,2 Ha (contre 41,1 Ha au POS)*

Pour rappel, le PLU arrêté le 16 décembre 2015 indiquait le classement en zone à urbaniser de 15,9ha. La réalité de l'occupation des sols sur les sites des anciennes carrières n'a pas changé entre décembre 2015 et décembre 2016.

Pour atteindre un objectif identique de 190 logements, les versions du PLU 2015 et 2016 diffèrent :

- 2015 : la densification des zones urbanisées déjà construites est moins importante ; la consommation d'espace déclarée est de 15,9ha
- 2016 : la densification des zones urbanisées déjà construites est plus importante ; la consommation d'espace déclarée est de 21,2ha.

Quels sont les modes de calcul utilisés et quelles sont les justifications ?

Le POS n'est pas le document auquel il convient de se référer. La consommation d'espaces naturels doit se fonder sur l'occupation réelle des sols.

Le SDRIF approuvé en 2013, se base, pour l'application de ses orientations, sur l'état des espaces existants et non sur un zonage réglementaire.

Les zones des anciennes carrières sont des espaces naturels, soit non aménagés (carrières de l'est et de l'ouest), soit des espaces ouverts dans lequel la nature a repris ses droits (carrière du centre). L'argument du gain d'espaces naturels issu de la transformation de zones prévues à urbaniser en zones naturelles n'est pas recevable.

*Augmenter la part des terrains classés en zone naturelle de 13 Ha puisqu'elle représente 81,4 Ha contre 68,4 Ha au POS.*

Ainsi, les espaces à caractère naturel de la Dhuis et du mail du Chénay, qui étaient classés en zones urbaines au POS sont désormais classés au PLU en zones naturelles (zone N). Ces deux espaces représentent environ 3,6 Ha.

De fait au PLU, les zones urbaines représentent 590,2 Ha (contre 586,3 Ha au POS) avec notamment 545,6 Ha de zones urbaines destinées à l'habitation, 25,7 Ha à des activités (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) et 18,9 Ha aux parcs urbains (tels que le parc Courbet, le cimetière du Centre, le lac de Maison Blanche et les étangs de Maison Rouge, le Parc Forestier du Bois de l'Etoile et le futur parc du Chemin des Bourdons).

Dans les zones urbaines, sur 25 Ha du territoire, la constructibilité de parcelles occupées par de l'habitation est gelée car il s'agit de parcelles situées sous les lignes à haute tension.

Des changements de zonage proposés par le PLU augmentent de manière artificielle les zones N. Le PLU doit se baser sur l'état réel de l'occupation des sols et classer en N tous les espaces naturels.

*La consommation d'espaces telle que définie par le SDRIF est inférieure à 3,5ha*

Le SDRIF définit la limitation de consommation d'espace : il ne permet une consommation qu'à la condition qu'il n'y ait pas d'autre possibilité pour atteindre les objectifs de densification.

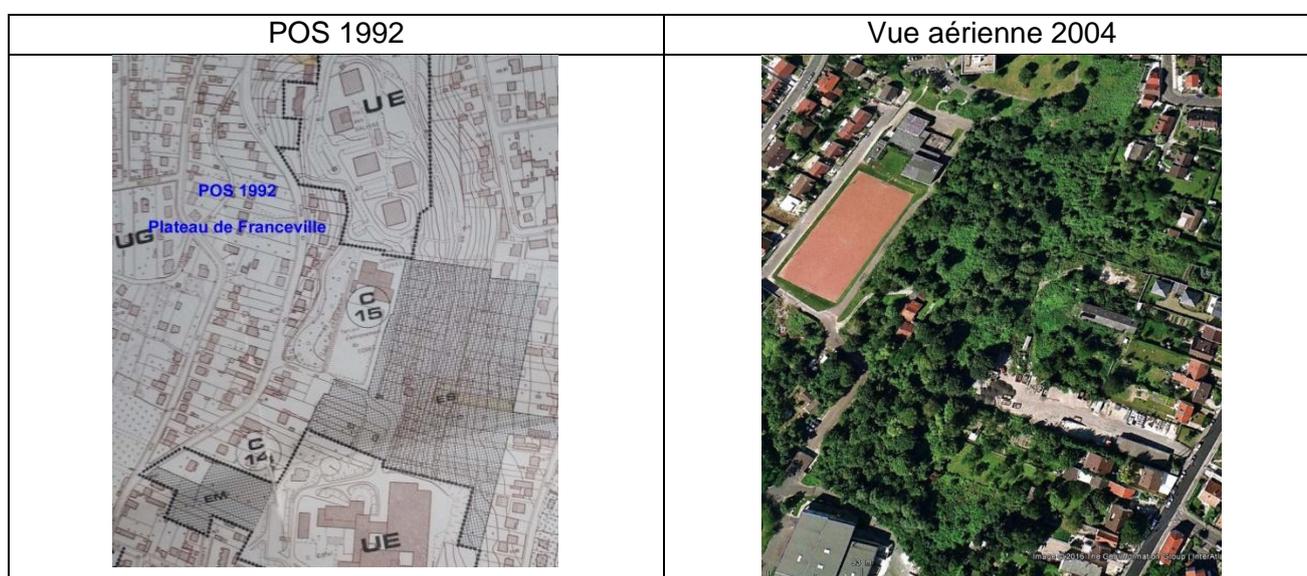
Les potentialités de la commune permettent de présenter des solutions alternatives à la consommation d'espace. Ces autres projets possibles n'ont pas été étudiés et ne sont pas présentés.

## Pages 26 et 27

*Identification des espaces agricoles, boisés et naturels*

*Rue du 19 mars 1962 L'espace identifié comme bois ou forêt au centre du site est toujours boisé, mais il est de superficie réduite (1,6ha au MOS) ... On peut considérer que sur ce secteur 1ha est réellement boisé ... Cet espace est identifié en zone UHM ... Sur ce secteur, il y a consommation de 1ha*

Cet espace, désigné ES au POS de 1992, était d'une superficie de 18537m<sup>2</sup> et entièrement boisé dans la partie ouest, comme le montre la vue de 2004.



Sur cet espace a été construit le centre technique municipal de 1943m<sup>2</sup>.



L'espace boisé existant est à protéger dans son intégralité.

## Pages 39 à 42

### *Les dynamiques démographiques*

Le potentiel de construction dans les secteurs bâtis mobilisables dès maintenant ou au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux d'assainissement et dans les interstices est à lui seul suffisant pour répondre à l'objectif du Grand Paris de 190 logements/an d'ici à 2030.

### *Le potentiel constructible dans l'espace bâti*

#### *Les besoins en logements sont de 4257 unités*

Les hypothèses et modes de calcul ne sont pas explicités ni justifiés dans les différents chapitres du PLU. Le PLU doit exposer comment sont calculés les 4257 logements.

#### *Cette analyse conclut que le nombre de logements constructibles dans l'espace bâti est de 3458 logements*

Le nombre de 3458 logements est à mettre en regard des 5206 logements pouvant être construits dans les interstices urbains (page 170 du diagnostic du projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015). Comment expliquer une telle variation de données ?

Le Diagnostic n'indique pas le nombre de logements à construire dans les interstices. Il ne présente pas un état exhaustif et complet des logements insalubres qui pourraient être utilisés dans le potentiel constructible dans l'espace bâti.

Il n'y a aucune information sur la taille des logements, aucune corrélation avec les autres données du Diagnostic concernant le logement.

Le potentiel de constructibilité dans les secteurs non mobilisables immédiatement de 2863 logements n'est pas pris en compte, alors qu'il va s'avérer mobilisable au fur et à mesure de la construction des réseaux d'assainissement qui interviendra en priorité sur les secteurs non pourvus et d'ici à 2030. Par ailleurs, le PLU autorise la construction quand l'aménageur prend la construction du réseau en charge : « *l'adaptation pourra se faire lors d'opérations de création de logements collectifs par la participation des constructeurs* »

Le potentiel réel est de  $3458+2863=6321$  logements, qui sont bien au-delà des 190 logements demandés.

### Conclusion

Les logements produits sur les espaces urbains bâtis sont suffisants pour répondre aux objectifs de la TOL.

De plus, la surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

Dans les secteurs pavillonnaires, certaines règles qui organisent la densification et qui portent atteinte au paysage urbain et à l'environnement sont à revoir (cf. Evaluation environnementale / impacts).

### *Le potentiel constructible dans l'espace non bâti*

Le chiffre de 799 résulte des constructions dans les OAP chemin des Bourdons et Bois de l'étoile. Les constructions de l'OAP Vieux chemin de Meaux ne sont pas comptabilisées.

Il n'y a pas de justification à construire 799 logements dans les espaces non bâtis.  
Les espaces naturels de grande superficie doivent être conservés comme des entités.

## **Pages 43 à 45**

### *Les dynamiques économiques*

#### *La création d'emplois permise par le PLU*

*Les orientations du PADD imposent que le PLU permette de «Créer sur la partie sud du futur quartier du Bois de l'Etoile, un pôle commercial et de services situé au rez-de-chaussée des immeubles à construire en façade rue Jules Guesde. Il s'agit d'offrir aux gabiniens une structure commerciale type supermarché qui n'existe pas à ce jour sur le territoire communal. L'enjeu est de fixer le potentiel de zone de chalandise au bénéfice des commerces gabiniens et non pas de ceux situés sur les communes voisines ou périphériques »*

Le diagnostic fait état de commerces et activités en difficulté ; aucun chapitre du PLU ne présente d'étude de zone de chalandise qui justifierait de l'ouverture d'un pôle commercial rue Jules Guesde dans la carrière du centre, ni le nombre d'emplois attendus sur ce secteur.

Il n'est pas indiqué pas que cette opération concerne l'OAP Bois de l'Etoile. Sur ce site, il est prévu d'ouvrir le chemin du Bois de l'Etoile à la circulation automobile et de construire de part et d'autre du chemin des immeubles qui accueilleront également des commerces et activités en rez-de-chaussée (PADD page 19).

Les projets des 2 implantations commerciales et d'activités, qui seront construits sur un espace actuellement naturel, ne sont pas précisés ni justifiés dans ce chapitre.

Le tableau annexé à la délibération d'arrêt du projet de PLU mentionne page 119 que seul le secteur rue Jules Guesde doit recevoir des commerces.

Il n'y a pas de cohérence entre les différents chapitres.

### *Les créations d'emplois pouvant être prévues*

Le mode de calcul du nombre d'emplois supplémentaires se fait dans le PLU en application du pourcentage de 15% identique aux 15% d'augmentation de la population.

Cette corrélation n'est pas adaptée et n'est pas pertinente. Elle ne correspond pas aux éléments du diagnostic et n'est pas justifiée.

Le calcul doit se fonder sur la superficie de l'espace urbanisé, comme le recommande le SDRIF (Orientations règlementaires page 24).

## **Page 48**

### **2. Les OAP**

Les textes de rappel des orientations du PADD, objectifs, enjeux sont similaires à toutes les OAP. Les cartes sont accompagnées d'un texte sur les orientations et les enjeux qui se répètent pour une même OAP.

Des informations ne figurent pas dans les OAP, certaines sont indiquées dans d'autres chapitres du PLU ou ne sont pas suffisamment précises. Ces informations devraient apparaître dans chaque « fiche » OAP pour une meilleure compréhension et mise en œuvre du projet :

- description du projet
- topologie du secteur
- zonage
- superficie des zones
- terrains ou bâtiments propriété de la commune
- nombre de logements construits, typologie, localisation selon la nature des logements, densité
- description des zones d'activités
- description des zones commerciales
- implantation et traitement d'équipements publics
- éléments de programmation concernant l'urbanisation
- tracés de voiries nouvelles ou de requalification de voies existantes précis
- maillage des voies

- hiérarchisation du réseau de voirie
- éléments de paysage à préserver
- plantations à conserver, mettre en valeur ou créer
- description des opérations de rénovation urbaine
- sens d'orientation des façades de construction.

Les fiches des OAP ne sont pas renseignées avec l'ensemble des données connues.

Elles manquent de précisions sur les spécificités propres à chaque OAP qui permettraient de comprendre l'articulation et la cohérence des dispositions et leur justification.

Les fiches n'indiquent pas la programmation des OAP les unes par rapport aux autres, par rapport aux secteurs hors OAP.

## **Pages 26 à 28, 32 à 34, 53 à 55**

### ***OAP vieux chemin de Meaux***

#### L'urbanisation :

L'implantation, les superficies et le nombre de logements et de commerces créés ne sont pas indiqués, ce qui ne permet pas de savoir quelles dispositions de hauteur de la zone UHM s'appliqueront.

L'ouverture à l'urbanisation se fait sur un secteur proche de la ZNIEFF et à l'entrée du parc du Montguichet.

L'OAP permet « *l'implantation de commerces pouvant recevoir les usagers du parc... par exemple d'une boulangerie* ». Est-il pertinent de créer des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles dans un secteur excentré, au risque d'avoir des cellules vacantes ?

#### Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Suite à l'arrêté de défrichement de la carrière du centre, une demande de compensation en zone N prescrit la réservation à destination forestière de 2,24 ha en zone U sur un autre site de carrière. Des boisements de compensation sont réservés sur cette OAP sur une superficie de 1,82ha. Le PLU crée des Espaces Boisés Classés (EBC).

Comme indiqué dans l'Evaluation environnementale, ces boisements ne sont pas les plus intéressants du point de vue écologique :

- les boisements 2 et 3 sont étroits, enclavés entre les secteurs destinés aux constructions
- les boisements 4 et 5 sont dans le périmètre du cimetière et n'auraient pas pu être construits
- le boisement 5 jouxte la zone N et a vocation à l'intégrer.

Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation et le classement en EBC pour préserver ces terrains d'un défrichement. La compensation pourrait se faire sur des espaces de plus grande superficie non boisés en diminution du secteur constructible de la zone UHM.

#### Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Pages 14, 34, 81, 120 à 123 de ce document et page 167 de l'Evaluation environnementale

*Les pastilles STECAL sont décalées pour être éloignées des lignes à très haute tension*

Les STECAL de 4570m<sup>2</sup> sont destinés :

- à la création de belvédères dans le parc du Montguichet :

Le conseil départemental indique dans son avis : « *cette disposition ne nous apparaît pas indispensable* » et a abandonné le projet d'aménagement de belvédère

L'article 10 de la zone N (Règlement page 208) indique : « *Pour un belvédère : la hauteur absolue des installations nécessaires aux SPIC est calculée au pied de la construction jusqu'au faîtage et correspond à R+4 avec 3m par niveau et ne doit pas dépasser 18m* ».

De quel type de construction ou d'aménagement est-il question ? Quelle est l'implantation et la superficie du STECAL destiné à la création de belvédères ?

- à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage :

Cette aire se situe sur un emplacement réservé d'une superficie de 1812,11m<sup>2</sup>. Quelle est la superficie de l'aire d'accueil ? Quelle est la superficie du STECAL destiné à cette aire ? Le schéma départemental préconise une superficie de 6000m<sup>2</sup> pour une aire de 20 places.

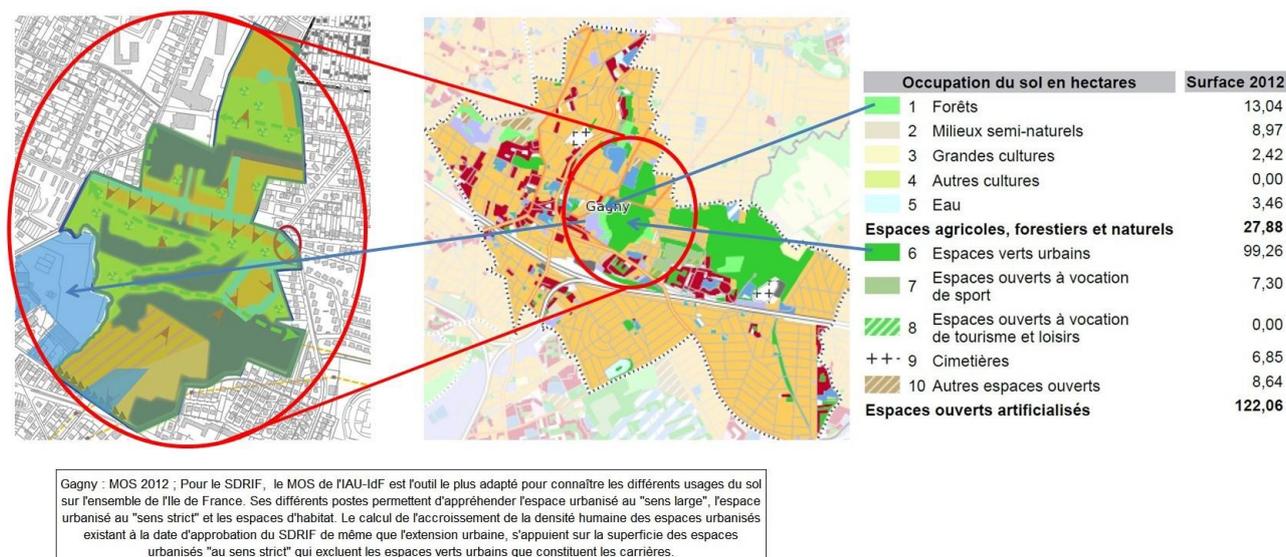
Cet emplacement réservé est situé dans un espace boisé du parc du château de Montguichet, propriété de l'association des petits frères des Pauvres, dans une zone N et le PLU ne justifie pas de la consommation d'espace naturel.

## Pages 28 à 31, 42, 56 à 61

### OAP Bois de l'Etoile

Selon le MOS de l'IAURIF, la carrière du centre est un site d'espace vert urbain et de forêt.

Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols, telle que présentée ci-dessous :



### L'urbanisation :

L'OAP ouvre le site à l'urbanisation

- sur une superficie de 9,9ha :

- en zone 1AUC sur la partie sud : 2,43ha ; 195 logements ; constructions de R+3+C d'une hauteur de 16m

- en zone 1AUHM : 7,4ha ; cette superficie ne correspond pas au total des surfaces détaillées page 57 de ce document ; 595 logements ; il est prévu des constructions d'une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, soit des hauteurs autorisées de 4 niveaux plus combles d'une hauteur de 15m.

La hauteur des constructions sera en rupture avec le quartier pavillonnaire dans lequel elles sont implantées et obturera les vues et cônes de vue.

Les secteurs à construire sont implantés de telle manière qu'ils nécessitent la création de voies. De plus, ils ne préservent pas l'intérêt écologique des secteurs de zone N. C'est le cas du secteur en angle droit, perpendiculaire au Chemin du Bois de l'étoile et à l'avenue des Charmilles et de la bande le long de l'avenue des Charmilles à partir de l'avenue des Pivoines qui ferme la vue.

Une superficie de 0,21ha en zone 1AUHM est classée en espace de Continuité verte en pas japonais. Cette superficie est répartie sur des terrains qui jouxtent les zones N. Le classement en zone N serait plus protecteur.

Dans l'OAP, la surface moyenne sera de 80m<sup>2</sup> par logement et la densité de 80 logements/ha.

- sur une superficie de 1,90ha :

en zone 1AUHT : fiche OAP page 61 de ce document : secteur à dominante de commerces et activités de service (galerie marchande et supermarché en pied d'immeubles, hébergement hôtelier) ; commerces et services le long de l'avenue du Président Pompidou ; l'implantation d'un grand commerce est permise.

La zone 1AUHT est créée pour permettre les commerces, dans un secteur sous les lignes à haute tension qui est classé en UHT sur le reste de la commune. La zone 1AUHT interdit la construction de logements. Quelle sera l'affectation des étages supérieurs des immeubles qui recevront les commerces en rez-de-chaussée ?

Les implantations et les superficies du pôle ne sont pas précisées, ce qui ne permet pas d'analyse environnementale :

- supermarché
- taille du parking
- autres commerces et activités
- SPIC
- activités hôtelières

(Rappel du projet présenté antérieurement : centre commercial comprenant Intermarché, Bricomarché, galerie commerçante, station essence, station de lavage, 400 places de parking).

La viabilité de ce pôle ne repose sur aucune étude. L'indication du fait qu'il n'y ait pas de supermarché dans le secteur n'est pas une justification. Les commerces situés en face dans la résidence Jean Moulin sont fermés ou en difficulté. La création de commerces et activités en rez-de-chaussée d'immeubles conduit dans de nombreux cas à une augmentation des cellules vacantes sur une commune.

L'OAP n'est pas bien définie :

- d'une part le PADD page 19 et Les Justifications des choix retenus désignent page 112 un linéaire d'implantation privilégiée des commerces en rez-de-chaussée avenue du Bois de l'étoile
- d'autre part, le Tableau annexe à la délibération de l'arrêt du PLU indique page 107 : au niveau du chemin du Bois de l'étoile, seuls des logements sont prévus.

Que faut-il comprendre ?

- la création de voies :

- une voie sur le chemin du Bois de l'étoile bordée d'immeubles à la place d'un chemin existant qui est indiqué comme liaison verte est/ouest
- des voies de desserte à l'intérieur du site

Ces voies ouvertes à la circulation automobile n'auront pas la fonction écologique des cheminements piétons actuels, même si elles sont traitées en mails. Elles constituent des coupures écologiques.

L'ouverture à l'urbanisation réduit les espaces naturels, fragmente le paysage et les zones naturelles et ne préserve pas la trame verte.

Les travaux de sécurisation de la carrière ont été différents selon les secteurs et les constructions qui étaient projetées à cette époque. Les implantations, les surfaces au sol et hauteurs des immeubles prévus au PLU respectent-elles ces différences de sécurisation ?

La gestion alternative et l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ne paraissent pas possibles à mettre en œuvre sur un site de carrières.

L'artificialisation des sols entraînera une intensification du ruissellement des eaux déjà existant en raison de la topographie du site.

La construction de commerces, parkings, logements aura une incidence négative sur la pollution de l'air et les nuisances sonores.

La liaison verte nord/sud vers l'OAP Jean Moulin est insuffisante en raison des constructions avenue Jules Guesde.

L'application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2005 de compensation des espaces boisés :

Suite à l'arrêté défrichement de la carrière du centre, une demande de compensation en zone N prescrit :

- le reboisement de 4,4ha dans des zones initialement U donc sur la partie Nord du Bois de l'Etoile
- la réalisation de la liaison boisée continue entre la rue Jules Guesde et l'avenue des Charmilles
- la réservation à destination forestière de 2,24ha en zone U sur un autre site de carrière.

L'arrêté ne prescrit pas 2,16ha, comme indiqué page 73 de l'Evaluation environnementale, mais 4,4ha sur la partie Nord.

Ce sont donc 4,4ha qui doivent être compensés.

Les terrains retenus au titre de la compensation :

- n°1 / 1,61ha : cette partie a une forme de créneaux ; elle est coupée de la partie 3 par une voie de circulation et des immeubles ; elle est privée de vue par les constructions le long du chemin du Bois de l'étoile côté nord
- n°2 / 0,47ha : cette partie qui doit mesurer 30m de large selon l'arrêté est diminuée dans sa largeur par la création d'une voie de 12m de large ouverte à la circulation qui dessert des logements à construire et rejoint une seconde voie perpendiculaire de 17m ; elle est bordée de l'autre côté de manière inexplicable par la partie zonée en 1AUNU et non en N ; cette bande a fait l'objet d'une sécurisation différente des autres parties (pieux plus espacés)
- n°3 / 0,36ha : cette partie a une forme de créneaux ; elle est coupée par une voie ; elle est enclavée dans la zone 1AUNU
- n°4 / 1ha
- n°5 / 0,95ha
- n°6 / 1,46ha : cette partie est en surplomb des immeubles d'une hauteur de 15m, avec commerces (supermarché) et activités dont l'implantation n'est pas précisée
- n°7 / 2,34ha : cette partie est située sous les lignes à haute tension et ne peut pas avoir d'autre destination qu'un zonage N ; à défaut, la zone serait classée en UHT non constructible ; l'accès rue Jules Guesde est étroit ; il comprend dans son périmètre des parcelles construites qui devraient être extraites de sa superficie

#### Les zones non urbanisées au PLU :

Le découpage est incompréhensible.

La zone N inclut les secteurs de boisements de compensation et le secteur inconstructible au PPRN, qui ne peut pas avoir d'autre destination.

Les parties zonées 1AUNU sont constituées de confettis qui jouxtent des secteurs en zone N qu'elles ont vocation à intégrer pour être définitivement protégées et pour que l'entité écologique du site soit préservée.

#### Les cônes de vue :

Les constructions sont prévues sur le belvédère protégé par le SDRIF : « *Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée. L'urbanisation des coteaux non bâtis présentant un intérêt paysager ne sera possible que lorsque les autres secteurs de la commune ne permettent pas de répondre aux nécessités d'implantation de logements ou d'activités. Elle s'effectuera dans le respect de la qualité paysagère du site, tout comme l'extension de l'urbanisation des mêmes coteaux lorsqu'ils sont déjà partiellement bâtis.* »

La construction d'immeubles en peigne au sud du chemin du Bois de l'étoile ne préserve pas les vues et n'assure pas les vues depuis le bas du site. La construction d'immeubles le long du chemin au nord ne permet pas de conserver les vues.

#### Les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) :

Les SPIC et les équipements annoncés dans le PADD page 18 ne figurent pas dans l'OAP ni dans les chapitres Evaluation environnementale et Justifications des choix retenus :

- « *l'implantation dans le quartier du Bois de l'étoile d'un terrain de football avec vestiaire et tribune en remplacement du terrain en stabilisé du stade de l'est.* »

- « *la création d'un EHPAD... à proximité d'une centralité commerciale* »

L'implantation, la superficie, les accès et parkings de ces équipements ne sont pas précisés, ce qui ne permet pas d'analyse environnementale

L'urbanisation :

L'OAP ouvre le site à l'urbanisation sur une superficie de 1,2ha en zone 1AUHM pour :

- la construction d'un collège de 600 places (Diagnostic page 142 / il figure sur le plan des emplacements réservés mais il ne figure pas sur la liste) ; l'emplacement réservé a une superficie d'environ 13000m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la superficie du collège seul ; des équipements tels que gymnase ou terrain de sport sont-ils prévus ?
- la construction de 257 logements en seconde position, d'une surface moyenne de 80m<sup>2</sup> par logement ; pour les constructions en zone 1AUHM, il est prévu une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, soit des hauteurs autorisées de 4 niveaux plus combles.
- l'OAP permet l'implantation de commerces le long du chemin des Bourdons, une boulangerie par exemple.

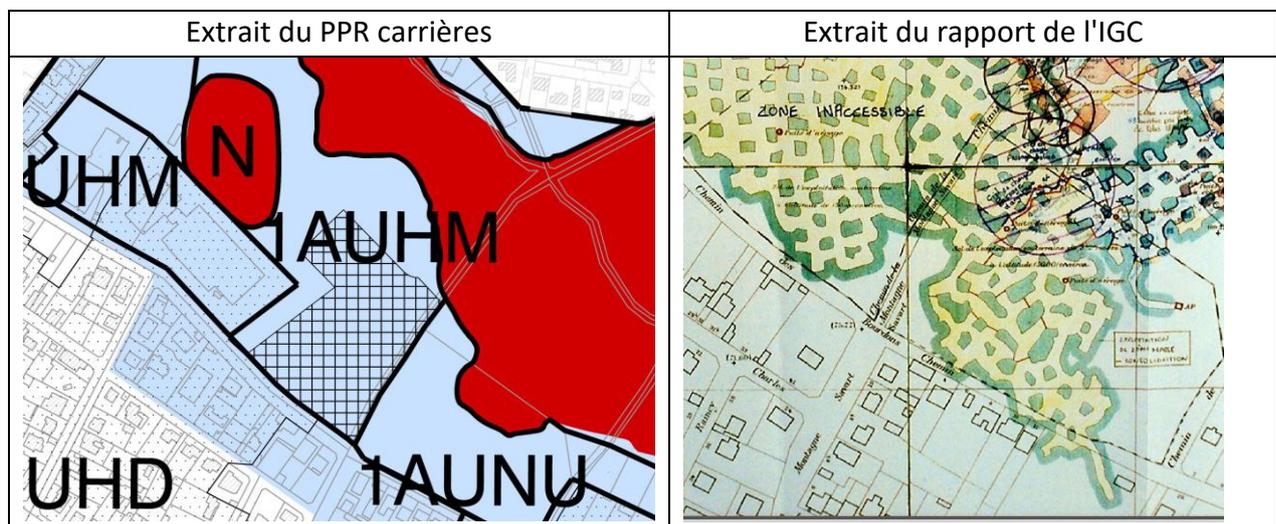
Le SDRIF prévoit « d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts » et classe la carrière de l'ouest en espace de loisirs.

Le site est situé en bordure de l'aqueduc de la Dhuis, classé Natura 2000, qui longe pour partie la carrière, et établit une liaison avec la forêt de Bondy.

L'urbanisation de ce site se fait sur des terrains pollués, non sécurisés, qui font l'objet d'un suivi en préfecture.

Le document ne mentionne pas ici, mais indique dans l'Evaluation environnementale page 202, la situation spécifique du site. Le site a fait l'objet d'un rapport de l'Inspection Générale des Carrières qui mettait en évidence la pollution des sols et sous-sols et demandait :

- le retrait des matériaux impropres au remblayage de la carrière
- l'évacuation des merlons et de la colline de gravats compte tenu des risques d'affaissements engendrés par les surcharges.



Des merlons, constitués de matériaux douteux, qui mesurent jusqu'à 12m de haut, portent atteinte à l'environnement et au paysage. Ils doivent être retirés.

Le secteur en seconde position prévu pour la construction de logements se trouve en partie dans une bande de 50m entre 2 secteurs identifiés en aléa très fort au PPRN et inconstructibles.

L'ouverture à l'urbanisation consomme des espaces naturels. Les voies de desserte fragmentent le paysage et les zones naturelles.

Les hauteurs autorisées sont de R+3+C soit 15m de hauteur dans une carrière à sécuriser.

L'implantation et la hauteur des constructions ne préservent pas les cônes de vue et suppriment les vues sur la carrière depuis le chemin des Bourdons.

Quel intérêt présente l'implantation de commerces dans ce secteur ?

#### Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Suite à l'arrêté de défrichement de la carrière du centre, une demande de compensation en zone N prescrit la réservation à destination forestière de 2,24ha en zone U sur un autre site de carrière.

Des boisements de compensation sont réservés sur cette OAP sur une superficie de 0,60ha. Le PLU crée des Espaces Boisés Classés (EBC).

Comme indiqué dans l'Evaluation environnementale, ces boisements ne sont pas les plus intéressants du point de vue écologique :

- le boisement 1 est recouvert de remblai et ne constitue pas un boisement (visible sur la photo aérienne page 24)
- le boisement 2 est enclavé.

Ces 2 boisements jouxtent la zone N et ont vocation à l'intégrer.

Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation et le classement en EBC pour préserver ces terrains d'un défrichement. La compensation pourrait se faire sur des espaces de plus grande superficie en diminution du secteur constructible de la zone 1AUHM.

#### Les zones non urbanisées :

La zone N recouvre le secteur inconstructible du PPRN.

La zone 1AUNU constitue l'entrée du parc urbain de proximité en zone N et l'ouverture visuelle à partir du chemin des Bourdons. Cette zone comprend principalement une parcelle de 12276m<sup>2</sup> appartenant à la commune et 4 fonds de parcelles privées. Ce secteur est surélevé d'environ 12m et difficile d'accès. Le classement en zone 1AUNU n'a pas de raison d'être en raison de la situation et de la qualité du sol et intégrer ce secteur à la zone N serait plus protecteur.

Pourquoi la parcelle cadastrée n°51 avenue Maurice prolongée d'une superficie de 5318m<sup>2</sup> qui fait partie du site de la carrière et qui comprend des continuités vertes en pas japonais n'est-elle pas intégrée à l'OAP ?

#### **Pages 66 à 69**

##### ***OAP Centre ville***

Seul un principe de composition urbaine est retenu. Sur un secteur central en intensification, la fiche devrait décrire plus précisément le projet et indiquer le nombre de logements, commerces, bureaux, notamment sur les sous-secteurs repérés.

#### **Pages 72 à 75**

##### ***OAP gare de Gagny***

L'intensification porte sur un secteur situé à moins de 300m de la gare.

La fiche manque de précisions sur :

- le traitement de l'entrée de ville
- le nombre de commerces à démolir
- les séquences paysagères et notamment la liaison en prolongement de la rue Raffin
- la cohérence avec Villemomble
- le projet de logements pour étudiants Rue Raffin (tableau annexe à la délibération d'arrêt du projet de PLU page 121)

## Pages 76 à 77

### OAP Jean Moulin

L'espace paysager d'agrément et de détente prévu est d'une superficie beaucoup moins importante que les espaces non bâtis de la résidence actuelle. La surface actuelle des espaces non bâtis doit être restituée dans l'OAP.

La composition urbaine se fait autour d'un mail paysager, mais 2 voies nouvelles de desserte intérieure viennent annuler les effets du mail.

Il n'y a pas d'information sur :

- la réhabilitation des commerces existants et leur devenir avec la réalisation du pôle commercial de l'OAP Bois de l'Etoile, de l'autre côté de l'avenue Jules Guesde
- la création d'une centralité d'artisanat et de services en front de l'ex RN302 et son articulation avec les services implantés dans l'OAP Bois de l'Etoile, de l'autre côté de l'avenue Jules Guesde
- l'implantation possible d'une construction destinée aux services publics d'intérêt collectif : de quel type d'établissement s'agit-il, terrain de sport, Ehpad ?

## Pages 80 et 81

### La délimitation des zones

#### Les réseaux d'assainissement insuffisants :

Sur plusieurs zones sont mentionnés des secteurs dont les réseaux d'assainissement sont insuffisants, mais dont « *l'adaptation pourra se faire lors d'opérations de création de logements collectifs par la participation des constructeurs* ». Ces secteurs peuvent être compris dans le secteur immédiatement mobilisable.

Le potentiel de constructibilité dans les secteurs non mobilisables immédiatement de 2863 logements n'est pas pris en compte, alors qu'il va s'avérer mobilisable au fur et à mesure de la construction des réseaux d'assainissement qui interviendra en priorité sur les secteurs non pourvus et d'ici à 2030.

#### La densification autour des gares :

Le périmètre de 500m autour des 2 gares n'est pas suffisamment mobilisé.

La surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

## Page 88

### La zone UHM

*La hauteur des constructions les plus hautes hors OAP (R+3+C) est admise à presque 12m comparativement la hauteur maximale autorisée pour les maisons individuelles était au POS de 11m*

Le mot « *presque* » n'a pas sa place dans le texte de PLU qui se réfère à un règlement.

## Page 93

### La zone UHT

La création de la zone UHT, qui répond à la prise en compte du principe de précaution sous et aux abords des lignes à haute tension dans une bande inconstructible de 25 à 40 mètres, n'autorise pas les commerces et interdit la construction de toute nouvelle habitation.

Comme indiqué dans les observations sur l'Évaluation environnementale, cette zone s'interrompt dans l'OAP Bois de l'étoile où est créée une zone 1AUHT.

La zone 1AUHT autorise les utilisations du sol destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC). Elle est destinée à accueillir le pôle commercial et de services en rez-de-chaussée des immeubles à construire rue Jules Guesde.

Comment cette zone 1AUHT est-elle justifiée ?

## Page 100

### *La zone 1AUNU*

Comme indiqué dans les observations sur l'Évaluation environnementale, les terrains concernés par le zonage 1AUNU appartiennent à un même secteur que les terrains qui sont en zone N.

Le choix de prescrire un zonage en 1AUNU ne préserve pas ces espaces, dont certains sont très fragmentés. De manière à assurer le maintien des espaces naturels, il y a lieu de classer les espaces 1AUNU en N.

## Page 116

### *Les emplacements réservés*

Les emplacements réservés, qui impactent un grand nombre de parcelles, n'ont pas fait l'objet de concertation avec les propriétaires ni d'information sur l'emprise réelle de la servitude, sur les constructions devant faire l'objet d'une démolition pour la réalisation du projet.

Concernant la voirie, les emprises concernent un linéaire très important. Dans des voies de petite largeur, ces emprises ont des conséquences sur l'environnement :

- réduction des jardins en façade
- suppression des haies ou arbres en bord de propriété sur la rue
- suppression de places de stationnement dans la propriété
- modification de la pente d'accès au garage supprimant l'entrée de véhicules.

L'absence d'étude de circulation sur la commune et par quartier, la présentation fragmentée des réserves ne permet pas de dégager une cohérence des choix retenus.

La faisabilité du projet interroge :

- la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains
- les délais de réalisation sont très longs
- les coûts sont élevés au vu du nombre important de parcelles concernées et de la démolition de constructions sur plusieurs parcelles.

Le code de l'urbanisme met des outils à disposition des communes pour acquérir sans attendre la vente.

### *La circulation des 2 roues non motorisées sera facilitée sur les trottoirs larges ou sur une bande cyclable unidirectionnelle identifiée sur la chaussée ou dans le couloir de bus en site propre*

Les voies cyclables ne s'aménagent pas exclusivement en site propre, mais avec un partage de la voirie, comme l'indiquent le PDUIF et le SDRIF : « ... mesures visant la coexistence des circulations plutôt qu'un fractionnement de l'espace qui induirait la séparation systématique des différents usages. »

Une alternative est la création de zones de rencontre, voies affectées à la circulation de tous les usagers, dans laquelle les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20km/h.

### *Emplacements réservés le long des voies de déplacements*

Le document ne permet pas de savoir à quoi sera dédié l'élargissement de chaque voie sur laquelle s'exerce une emprise :

- voie automobile supplémentaire
- création de places de stationnements
- transport en site propre de bus
- transport en site propre de bus / voie cyclable
- élargissement des trottoirs
- création de pistes cyclables

ou plusieurs fonctions dans des emplacements dédiés.

D'autres solutions sont possibles et réalisables rapidement pour partager la voirie, favoriser les déplacements doux et conserver le caractère paysager des quartiers pavillonnaires concernés par ces mesures :

- avenue du Coteau, réserves 78 à 82 : mise en sens unique avec un partage de la voirie entre autos et vélos
- quartier des Collines, réserve 83 : mise en sens unique et création d'une zone de rencontre.
- rue Pasteur, réserve 75, rue Guerbette, réserve 73 ; avenue Sainte-Foy : réserve 143 : la circulation peut être améliorée par la mise en double sens de la rue Clémenceau et la suppression du stationnement rue Clémenceau à remplacer par un stationnement en épis sur la partie SNCF.
- rue Gossec réserve 88 : elle est actuellement utilisée pour rejoindre la rue Contant, dont une partie est en sens unique descendant. Un élargissement ne présente plus d'intérêt avec la mise en double sens de la rue Contant, puis la mise en double sens de la rue du Général Leclerc. Cette rue fréquentée par de nombreux enfants (centre de loisirs, gymnase) peut devenir un espace de circulation apaisée. La suppression de cette réserve permettrait de conserver au n°10 le portail d'entrée du parc Gossec non répertorié dans le PLU et mettre en valeur le cèdre du n°16.

L'avenue Sainte-Foy et l'avenue du Coteau sont des voies privées qui ne peuvent pas être soumises à l'alignement comme le sont les voies classées dans le domaine public. De plus, elles constituent des éléments paysagers patrimoniaux et sont également plantées d'arbres d'alignement.

## Page 118

### *Un emplacement réservé est créé pour la réalisation d'un parking silo à proximité de la gare*

#### Le parc relais

Il est mentionné en page 11 du PADD.

Il se situera à proximité de la gare du Chenay Gagny, au-dessus du déversoir d'orage existant, en dehors de la zone inconstructible des lignes HT, nécessitera des fondations spéciales (pieux), comprendra 3 niveaux (RDC, étage, terrasse) et 292 places, sous réserve de la validation de la hauteur de la construction par RTE.

Le parc relais occupe l'emplacement réservé n°3 d'une superficie de 338,07m<sup>2</sup>.

#### Le STIF

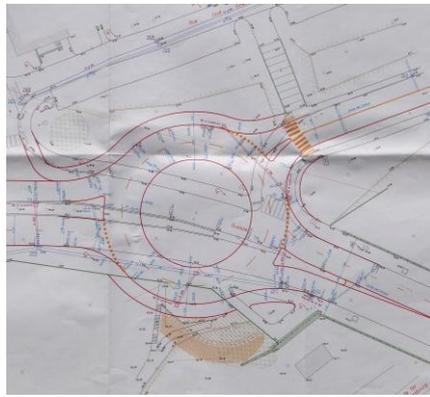
Le cahier de références des parcs relais en Ile de France indique :

*« A l'échelle locale, le Parc Relais doit s'intégrer dans un ensemble cohérent d'espaces de stationnement. Le Parc Relais n'a vocation à accueillir que le stationnement de rabattement. Par conséquent, la collectivité veillera à proposer aux automobilistes ayant d'autres motifs de stationnement, des espaces spécifiques. La demande en rabattement ne doit pas interférer avec les usages locaux et vice-versa. »*

*« Le site doit être desservi par un réseau de voirie bien maillé présentant de bonnes conditions de circulation et si possible par une voie rapide. Le terrain doit être situé si possible en bordure d'un axe connu et facilement repérable. »*

#### Les accès

L'emplacement est enclavé dans la ZAC, dont les accès sont contraints ; il ne permet pas de différencier les voies de circulation locale et d'accès au parc relais. Les accès ne sont pas présentés, notamment l'accès de et vers l'ex RN 302. La DDE a étudié en 2005, la création d'un carrefour giratoire destiné à faciliter l'accès à la gare.



Extrait de plan de la DDE

L'offre de stationnement

Cette construction sera complétée par l'agrandissement du parking existant « Alphonse Benoît ».

Le zonage

Le parc relais est situé dans la ZAC Jean Bouin, créée pour la réhabilitation du site en 1991, dont le plan d'aménagement se substitue aux dispositions du POS. Il se trouve dans une partie UC1b non constructible de la ZAC inscrite comme telle au POS de 1992, ce qui correspond à une zone N.

Plan de zonage de la ZAC	Plan de zonage du POS

Quand le POS est numérisé, la partie UC1b disparaît. Le PLU arrêté le 13 décembre 2016 classe la résidence Jean Bouin en totalité en zone UHM.

Extrait du POS numérisé (site municipal)	Extrait du PLU arrêté de décembre 2016

Les espaces verts

Le parc relais et ses accès se trouvent dans la partie des espaces verts et arborés de la résidence. Il y a une consommation d'espaces verts sans compensation. Il n'y a pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale

Cette construction annoncée dans le PADD ne fait l'objet d'aucune présentation ni justification dans le PLU.



Une solution alternative existe à l'emplacement actuel du centre Prévert, qui est en partie sous les lignes à haute tension, qui subit actuellement les nuisances du trafic automobile et se trouvera dans une situation aggravée de bruit et de pollution avec l'accès au parc relais.

Le centre pourrait bénéficier d'une reconstruction sur un emplacement plus adapté à sa fonction.

### **Page 126**

*Les secteurs de constructibilité limitée*

*Le secteur Aristide Briand, le secteur est du quartier de l'époque*

La programmation et l'articulation en fonction du zonage et avec les OAP proches ne sont pas présentées.

### **Page 130**

*Le plan des territoires de mixité sociale*

La construction d'immeubles sur les jardins familiaux et les espaces verts de la résidence des Dahlias, dans un secteur déjà dense et en locatif aidé, ne relève pas de la promotion de la mixité sociale et porte atteinte à l'environnement. Les Espaces de continuité en pas japonais sur le secteur sont limitées aux espaces restants après construction.

### **Page 135**

*Les éléments à protéger, mettre en valeur*

Les arbres remarquables ne sont pas répertoriés.