

Gagny, le 20 mars 2017

## Observations sur 4.2.1 LE PLAN DE ZONAGE

### Présentation du document

Le plan de zonage 4.2.1 ne couvre pas l'intégralité du territoire de la commune. Il manque la partie sud au-delà de la rue Georges Rémond. La présentation d'un plan incomplet en enquête publique n'est pas sérieuse.

Le plan est très difficilement consultable sur écran. Le tirage papier mesure 5m par 0,91m.

L'utilisation de calques, comme c'est le cas pour la carte des emplacements réservés, faciliterait la lecture.

Le plan est chargé et pourrait être rendu plus lisible :

- la présentation des zones du PPRI et des zones de risques carriers pourrait être signalée par leur contour
- la présentation des espaces du paysage et des espaces boisés à protéger pourrait être signalée par leur contour en vert
- la présentation des zones dans lesquelles les réseaux d'assainissement sont insuffisants devrait être retirée en raison de la constante évolution de la situation au fur et à mesure de la construction des réseaux.

### Zonage dans le périmètre de 500m autour des gares

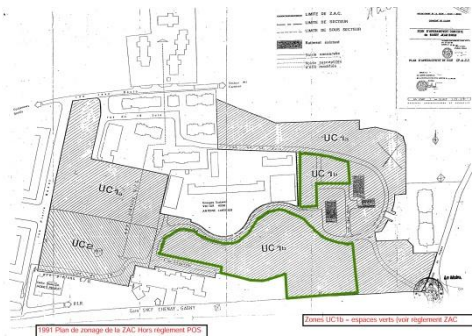
Le périmètre de 500m autour des 2 gares n'est pas complètement mobilisé. La surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

### Zonage en UHM d'espaces naturels et d'espaces boisés

Le zonage en UHM, 1AUHM sur les sites des anciennes carrières est une consommation d'espaces naturels.

Le zonage en UHM du secteur du 19 mars 1962 porte atteinte aux espaces boisés.

Le zonage en UHM de l'intégralité de la résidence Jean Bouin ne respecte pas le précédent zonage en UC1b interdisant les constructions et les équipements collectifs autres que de loisirs et ne correspond pas à l'occupation réelle des sols.



Ces sites doivent être classés en N.

### **Zonage 1AUNU**

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.

### **Zonage 1AUHT**

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.

Cette zone s'interrompt dans l'OAP Bois de l'étoile où est créée une zone 1AUHT.

Tous les secteurs de lignes à haute tension sont à classer en zone UHT.

### **Zonage UHC**

Ce zonage, qui ne correspond pas à la réalité actuelle du bâti sur la majeure partie des quartiers pavillonnaires concernés, n'est pas protecteur de l'existant et a une forte incidence paysagère.

Les secteurs d'habitat pavillonnaires en zone UHC sont à classer en zone UHD.