



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 18 mai 2019

Monsieur le Commissaire enquêteur
Hôtel de ville de Gagny
1 place Foch
93220 Gagny

Objet : Enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gagny

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-après les observations de l'association Environnement Dhuï et Marne 93 sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gagny.

Observations préalables

Cette modification concerne un PLU qui fait l'objet d'un recours de la part des associations ENDEMA93 et ANCA qui porte, entre autres, sur les points suivants :

Le PLU ouvre à l'urbanisation les sites des anciennes carrières identifiées comme espaces ouverts, espaces naturels, espaces boisés, espaces agricoles, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le département et définies comme espaces verts urbains par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'IAURIF.

Le PLU n'analyse pas et ne justifie pas les incidences négatives, ni les effets cumulés site par site, notamment sur l'OAP Bois de l'Etoile, l'OAP Vieux Chemin de Meaux et l'OAP Chemin des Bourdons, s'agissant de :

- l'étalement urbain et la consommation d'espace ;
- la fragmentation des espaces ;
- les ruptures de corridors écologiques sur la commune et avec les communes limitrophes et le département ;
- la suppression des cônes de vue (vues depuis le site et vues en direction du site) et de belvédères ;
- l'augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées, augmentation de la fréquentation des espaces naturels qui seront conservés ;
- l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, ainsi que de l'intensification du ruissellement des eaux en résultant ;
- l'aggravation des risques naturels ;
- l'implantation de constructions dans des secteurs dépourvus de réseaux d'assainissement ou l'augmentation de la charge sur les réseaux existants ;

- l'implantation de constructions sur des terrains contigus aux secteurs de risques carriers et de retrait gonflement : dans l'OAP Chemin des Bourdons, les constructions vont se situer de part et d'autre d'une zone en aléa fort de risque carrier.

Le PLU présente des contradictions avec les orientations fixées par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- le zonage en AU d'espaces non construits quand le PADD fixe l'objectif de « *limiter la consommation d'espaces naturels* » ;
- la construction sur les cônes de vue et la fragmentation des espaces des anciennes carrières quand le PADD indique que « *les espaces les plus intéressants des anciennes carrières sont préservés* » ;
- le zonage en 1AUHM dans les anciennes carrières qui ne sont pas pourvues de réseau d'assainissement quand le PADD indique « *la nécessité pour les constructions d'habitats groupés de pouvoir se raccorder au réseau d'assainissement* ».

Le PLU permet une densification des espaces bâtis qui n'a pas été correctement analysée.

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°129 pour un collège intercommunal, chemin des Bourdons

Modification de l'OAP n°6 chemin des Bourdons, pour prendre en compte l'évolution de l'emplacement réservé n°129

L'emplacement réservé n°129 modifié se situe en partie dans la zone N, zone naturelle inconstructible.

Le règlement du PLU indique :

« Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.2 Sont interdites dans le secteur NHT, toutes constructions dans la bande inconstructible de 25 à 40m de large située sous l'axe des lignes électriques THT, telle qu'identifiée au plan de zonage (1/3000e), en application du SDRIF 2013

1.3 Sont interdites toutes constructions sur les parcelles en zone de carrière inconstructible identifiée au Plan de zonage (1/3000e)

2.2 Dans les secteurs concernés par le risque d'affaissement et d'effondrement liés aux anciennes carrières, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du plan de prévention des risques naturels liés aux anciennes carrières (PPRC) approuvé le 21 mai 2013. »

L'emplacement réservé n°129 modifié se situe en partie dans la zone d'aléa très fort / risque très élevé au Plan de Prévention des Risques naturels liés aux anciennes Carrières (PPRC) approuvé par arrêté préfectoral n°22013-1356 du 21 mai 2013.

Le règlement du PPRC indique :

« Sont interdits :

- *toute construction nouvelle, y compris les extensions de bâtis existants*
- *les installations classées, hormis celles indispensables aux travaux de comblement des carrières*
- *les dispositifs d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol ; »*

Sur cette zone très exposée, toute construction nouvelle est interdite.

Le repositionnement du collège empiète sur la zone N et sur la zone inconstructible au PPRC.

L'évolution proposée a pour effet de réduire une zone naturelle. L'évolution entre dans le champ d'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et relève d'une révision du PLU.

Adaptation d'une partie des dispositions des articles 10 dans les zones UHM et UHC: hauteur maximale des constructions : introduction d'une possibilité de dépasser la hauteur maximale pour des motifs architecturaux

La modification indique :

« Ces sections de toitures plus élevées, dans la limite d'environ un tiers de la hauteur maximale admise à l'article 10.1, participent au caractère et à la qualité architecturale du projet en rythmant de façon ponctuelle et/ou répétitive une toiture ou en soulignant l'angle du bâti. »

Cette modification ne comporte pas de précision, ni de limitation en longueur ou en superficie, des parties sur lesquelles peut intervenir ce dépassement de hauteur.

La rédaction laisse la possibilité d'interpréter et permet de créer des droits à construire en dépassant la hauteur :

- En zone UHC : 1/3 de 11m, hauteur admise = 3,6m de dépassement
- En zone UHC : 1/3 de 9m, hauteur admise = 3m de dépassement
- En zone UHM : 1/3 de 11m, hauteur admise = 3,6m de dépassement.

Cette modification permet la création d'un étage supplémentaire et une surélévation généralisée dans les zones UHC et UHM qui est illégale.

Cette adaptation de l'article 10 modifie de manière importante le règlement et va bien au-delà d'un « geste architectural ».

Ce geste architectural est lui-même discutable, quand il permet la construction de tourelles, pastiches de l'architecture ancienne.

Cette adaptation entre dans le champ de l'article R111-27 du code de l'urbanisme et porte atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages urbains.

L'évolution proposée est une modification majeure du règlement qui est illégale.

Avis de l'association

L'association EnDeMa93 émet un avis défavorable sur le projet de modification n°1 du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Brigitte Mazzola
Présidente