



## Environnement Dhuïs 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 12 décembre 2016

### **Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de Villemomble**

#### **Observations générales**

Le document est clair, facilement lisible.

Le choix de présentation entraîne des répétitions entre les différents chapitres.

Des éléments manquent ou ne sont pas suffisamment développés : analyse des enjeux environnementaux, définition et justification des objectifs de modération de consommation des espaces naturels.

Au moment de la constitution du territoire Grand Paris Grand Est, il serait intéressant de faire apparaître les communes limitrophes dans les différents documents et plans.

#### **Rapport de Présentation**

##### **Etat initial de l'environnement**

Le document est incomplet et ne présente pas les impacts et conséquences au niveau de la commune.

##### Page 38

Le site Natura 2000 de la promenade de la Dhuïs sur les communes du Raincy et de Gagny, proches de Villemomble, n'est pas mentionné.

##### Page 41

Les zones humides sont mentionnées en « secteurs actuellement aménagés et urbanisés ». Une zone humide Sud est située en partie dans la zone commerciale du plateau d'Avron en zone UI qui n'est pas complètement construite et doit donc faire l'objet d'une étude et d'un diagnostic. L'autre partie de cette zone humide Sud est dans un quartier pavillonnaire, comme les 2 autres zones humides de la commune. Elles sont sur des secteurs où existent des cœurs d'îlots verts et devraient, à ce double titre, zone humide et cœur d'îlot vert, faire l'objet d'une étude et d'un diagnostic. Ces éléments sont particulièrement importants pour apprécier le changement de zonage en vue d'une densification par le PLU d'une partie des terrains sur lesquels est située la zone humide Est.

##### Page 43

Le milieu naturel des Grands Coteaux à Gagny ne se réduit pas à la partie non construite de la résidence des Grands Coteaux. Il comprend l'intégralité de la carrière de l'ouest de Gagny classée en espace de loisirs par le SDRIF. Il est donc improprement nommé dans le document.

##### Page 46

Les données sur la faune et la flore datent de 2011 et sont incomplètes.

#### Page 51

« Le territoire ne présente aucun corridor (...) aucune continuité (...) aucun élément à préserver ». Les cœurs d'îlots, alignement d'arbres, bordures de la Grande Ceinture, anciennes carrières, emprises de l'ex A103, parcs, espaces verts, participent de la continuité écologique.

#### Page 52

Les alignements d'arbres ne sont pas mentionnés.

#### Page 59

Les éléments sur la qualité de l'air sont incomplets. L'impact et les conséquences pour la commune ne sont pas indiqués. La station Airparif située rue de la Carrière, parc de la Garenne permet pourtant une analyse fine.

#### Page 60

Les points noirs de bruit ferroviaire de la ligne RER E et de la Grande Ceinture ne sont pas mentionnés. Le rapport de la préfecture de mai 2013 sur les nuisances sonores qui situent la commune de Villemomble en zone de bruit maximum pour la ligne RER E n'est pas présenté.

#### Pages 63 à 65

Les cartes de bruit des infrastructures ferroviaires et routières ne sont pas lisibles au niveau de la commune. Les analyses sur le bruit et la qualité de l'air restent imprécises en regard des nuisances sonores importantes liées à ces infrastructures et de la diminution notable de la qualité de l'air aux abords des axes routiers (accès autoroute, RD302) pointées par ailleurs dans le PLU.

#### Page 71

Même si la collecte des déchets relève maintenant de la compétence du territoire Grand Paris Grand Est, il aurait été intéressant d'avoir une analyse de la situation.

### **Diagnostic**

Le document ne permet pas de connaître précisément les potentiels environnementaux et urbains de la commune.

#### Page 13

Le SRCE peut être décliné à Villemomble avec une continuité écologique entre les réserves de biodiversité identifiées du plateau d'Avron, du parc de la Garenne, du parc René Martin et de la carrière de l'ouest à Gagny.

#### Page 17

La traduction du PDUIF n'est pas suffisamment précise. Les pistes cyclables prévues par le PDUIF dans le réseau structurant en Seine-Saint-Denis ne sont pas mentionnées.

#### Page 29

La présentation des avenues du Raincy et Outrebon est succincte.

#### Page 49

Le diagnostic pointe « un manque d'espaces dédiés aux piétons et des pistes cyclables peu développées ». Il ne fait pas état des ressources mobilisables pour développer les déplacements doux. Il ne recense pas les sentes existantes ou annexées.

#### Page 54

Les nuisances sonores mentionnées sont liées au transport ferroviaire de marchandises sur la grande ceinture. Les nuisances sonores importantes dues à la ligne de transport de

voyageurs du RER E, du Transilien et du TGV ne figurent pas dans le diagnostic. Les autres volets du PLU ne présentent pas de mesures.

#### Page 55

L'AFOM analyse comme une menace l'arrivée de la ligne 11, alors qu'elle est un atout et une alternative au tout voiture dans une commune décrite par ailleurs dans le PLU comme congestionnée par la circulation.

#### Page 74

« Les anciens sites des carrières et les emprises de l'ex A103 (...) espaces végétalisés à valoriser pour (...) un développement résidentiel ou économique ». Le site des anciennes carrières jouxte le parc de la Garenne, identifié par le SDRIF comme espace vert et de loisirs d'intérêt régional. Ce site des anciennes carrières est un espace naturel, recensé dans l'Etat initial de l'environnement / biodiversité comme une grande poche d'habitat. Il accueillera une école et des logements. La consommation de cet espace pour la construction de logements n'est pas justifiée dans le PLU qui souligne un manque d'espaces verts.

#### Page 80

Le point haut, visible de Villemomble, de l'arboretum de la carrière du centre à Gagny n'est pas mentionné.

#### Pages 83 à 88

Les espaces naturels que constituent les anciennes carrières, les emprises de l'ex A103, la parcelle située près du parc René Martin, les abords de la Grande Ceinture ne sont pas mentionnés.

#### Page 89

L'enjeu lié à la forte présence végétale en cœur d'îlot qui conduit à préserver les fonds de parcelles n'est pas mentionné.

#### Page 99

L'analyse AFOM indique la menace que constitue « la division pavillonnaire comme solution de logements ». Cette question n'est pas traitée dans le diagnostic : état des lieux, évolution de la situation, conséquences...

#### Page 109

L'ancienneté du parc de logements est à corréliser avec un volet sur les économies d'énergie.

#### Page 133

Le texte « une forte part de cadres (...) » est répété 2 fois. Y a-t-il une partie manquante ?

#### Pages 135 et 136

La présentation des commerces est succincte. La zone d'activités du plateau d'Avron, l'hôtel d'entreprises, ne sont pas présentés.

Les aménagements de déplacements doux sont une réponse à la menace de « l'augmentation de la place de la voiture sur l'espace public pénalisant la visibilité des commerces ».

#### Page 140

Les équipements pour la petite enfance doivent anticiper l'arrivée de population.

### **Analyse de la consommation d'espace et potentiel de densification et de mutation**

#### Page 4

Le MOS de l'IAU indique en 2012 :

- 8% d'espaces ouverts artificialisés

- 0,4% d'espaces agricoles, forestiers et naturels constitués de 0,89ha de forêts parc René Martin, site conservé au PLU avec un classement en Espace Boisé Classé, et 0,8ha de milieux semi-naturels en bordure de la Grande Ceinture, espace intégré au PLU dans l'OAP continuités douces et écologiques.

L'intégration des abords de la Grande Ceinture dans la trame verte et l'OAP est positive.

#### Page 6

Les espaces ouverts ont diminués de 2,11ha entre 2008 et 2012. Il n'y a pas d'indication pour la période de 2012 à 2016.

#### Page 7

La consommation des espaces due « à des changements de vocation » n'est pas détaillée. Cette donnée manque. De quoi s'agit-il : constructions dans les carrières, division de parcelles ? Le manque d'information ne permet pas de comprendre et justifier la consommation d'espace et le passage du zonage sous POS au zonage sous PLU.

#### Page 8

Les anciennes carrières aux abords du parc de la Garenne sont en « secteur mutable ». Il s'agit d'un espace rendu à la nature sur lequel ont été observées des espèces à préserver. Il jouxte le parc de la Garenne, identifié par le SDRIF comme espace vert et de loisirs d'intérêt régional. La superficie du site actuel, des constructions prévues, de la consommation d'espace, du zonage sous POS et sous PLU ne sont pas indiquées.

#### Page 9

Le chapitre « indicateurs de mutabilité » ne présente pas les résultats de « l'analyse fine (qui) a été réalisée à l'échelle de la parcelle » qui ont permis d'établir la carte et de déterminer la densification annoncée de 74,1ha, sans que soient précisés les différents types de sites et parcelles concernés.

Le potentiel de construction dans les dents creuses ou habitat à réhabiliter n'est pas présenté.

En l'absence de ces données qui permettent de « construire la ville sur la ville », la consommation des espaces naturels prévue au PLU n'est pas justifiable.

#### Page 12

« Le PLU ne fixe pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Le site des anciennes carrières aux abords du parc de la Garenne était en zone industrielle UI au POS. Il s'agit maintenant d'un espace rendu à la nature, sur une partie duquel (5700m<sup>2</sup>) est installé un bassin de rétention. La création au PLU d'un zonage UE, spécifique à ce site, porte sur sa totalité et ne répond pas aux objectifs de modération de consommation d'espace naturels, ni aux orientations du PADD n°3 axe3 sur les espaces verts et les continuités écologiques. En dehors de la partie occupée par le bassin de rétention et de la partie destinée à recevoir une école (7000 m<sup>2</sup>), ce zonage ne fait pas l'objet de justification.

Les emprises de l'ex A103 situées en bordure de la zone d'activité du plateau d'Avron, en zone Autoroute A103 près de la zone UI au POS sont rendues constructibles en zone UI au PLU pour être intégrées à la zone d'activité. Celles situées aux abords de la plaine d'Avron sur une surface de 0,9ha en zone Autoroute A103 près de la zone UG au POS seront maintenues en espaces verts, en zone UV et pour une partie constructibles en zone UD. Ces 2 secteurs d'emprise, plateau d'Avron et plaine d'Avron, sont à porter en

totalité dans l'OAP « Continuités douces et écologiques ». Il s'agit maintenant d'espaces naturels. Leur consommation, totale pour le secteur du plateau d'Avron, partielle pour le secteur de la plaine d'Avron, ne répond pas aux objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, ni aux orientations du PADD n°3 axe3 sur les espaces verts et les continuités écologiques.

« Maintenir les cœurs d'îlots verts (...) dans le tissu pavillonnaire ». Le document ne mentionne pas comment se décline cet objectif du PADD.

#### Page 14

« 3,4% de la commune est en zone UV ou espace paysager protégé, soit 13ha, dont 1ha en espace naturel ; 0,2% d'espaces semi-naturels préservés aux abords de la Grande Ceinture ». Ces chiffres sont à confronter avec les chiffres du MOS de l'IAU en page 4. Les objectifs de consommation d'espaces naturels, trop importants, sont à revoir et à justifier.

### **Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

#### Page 4

L'axe 1.1 consacré au cœur de ville pourrait développer la partie consacrée à la future station du métro ligne 11.

#### Page 10

« Le PADD valorise la rénovation urbaine (...) en donnant un second usage à des espaces qui n'ont plus de vocation : les anciennes carrières et les emprises publiques de (...) l'A103 ». Ces espaces naturels ont une vocation : intégrer l'OAP « Continuités douces et écologiques » et participer au développement de la trame verte du territoire, selon l'axe 3.3 du PADD.

#### Page 15

Article 12 / impossibilité de réaliser les places de stationnement : les prescriptions devraient être applicables pour les seuls véhicules motorisés.

### **Justification des Orientations d'Aménagement et des dispositifs réglementaires**

#### Page 5

Des éléments manquent pour une bonne compréhension, dans la mesure où le chapitre « justification des OAP » est placé avant la présentation des OAP.

#### Pages 7 et 9

« Il n'y a pas (...) sur le territoire communal de zones naturelles ».

« La zone UV correspond à des territoires pourvus d'espaces verts (...) ».

Les espaces du parc de la Garenne et les anciennes carrières mitoyennes, le parc René Martin et la parcelle mitoyenne, le parc Jean Mermoz, les emprises de l'ex A103, la zone des Enfers doivent être classés en zone N et non pas en zone UV, de manière à assurer le maintien de ces espaces naturels.

La commune de Neuilly-Plaisance a classé les emprises de l'ex A103 en zone N. Sur ce secteur, la continuité écologique doit être maintenue sur les 3 communes de Villemomble, Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur Marne dans un zonage identique.

De même, les milieux semi-naturels en bordure de la Grande Ceinture, espace intégré au PLU dans l'OAP continuités douces et écologiques, doivent être classés en N.

#### Page 8

En zone UD, il n'y a pas de mesures relatives à la division des terrains et des pavillons.

#### Page 9

En zone UD, « l'obligation de pleine terre est établie à 40% ». Ajoutée à cette disposition, l'introduction d'un coefficient de biotope permettrait de conserver davantage de végétal.

La zone UE est spécifique au terrain de 2,7ha qui jouxte le parc de la Garenne. Ce zonage, créé pour permettre l'ouverture à l'urbanisation, est, sous réserve d'être justifié, acceptable pour la parcelle destinée à recevoir l'école. Ce secteur ne relève pas d'un classement en UE. C'est un secteur d'espace naturel qui doit être classé en N avec le parc de la Garenne.

#### Page 10

« La zone UY s'étend sur les infrastructures ferroviaires ». Il conviendrait de classer en N les abords de la Grande Ceinture et d'établir un partenariat avec la SNCF pour la protection de ces milieux semi-naturels.

#### Page 23

« La création d'un zonage spécifique UE sur le site d'anciennes carrières ». C'est un secteur d'espace naturel qui doit être classé en N avec le parc de la Garenne.

### **Evaluation des incidences sur l'environnement et indicateurs de suivi**

#### Page 7

« La surface de pleine terre (*est*) d'au moins 30% sur la zone UD ». L'article UD.13 du règlement page 96 indique « au moins 40% ». Le document doit présenter les mêmes chiffres dans les différentes parties.

#### Page 9

Dans la rubrique « incidences sur le patrimoine paysager », les aménagements dédiés aux déplacements doux ne sont pas présentés : zones autour des gares (existante et à venir), zones de rencontre ... Les cônes de vue ne sont pas cités.

Dans la rubrique « incidences sur le patrimoine naturel », l'ouverture à la construction du site d'anciennes carrières près du parc de la Garenne et d'une partie des emprises de l'ex A103 n'est pas évaluée.

#### Page 10

« Les possibilités de transfert modal », « les aménagements de voirie (...) zones 30, zones partagées, trottoirs élargis » citées ici ne sont pas développées dans le PLU. « Le stationnement de surface sera redéfini en centre ville » : la solution du stationnement mutualisé n'est pas présentée.

#### Page 11

Le PLU ne présente pas de mesures de protection pour les nuisances sonores liées aux infrastructures ferroviaires, RER E et Grande Ceinture.

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

L'accès aux équipements publics de la commune par les déplacements doux n'est pas présenté dans le PLU. Il manque une cartographie de ces liaisons douces et du stationnement des vélos près des différents sites : mairie, stades, collèges, lycées, conservatoire, médiathèque...

#### Page 9

Il manque au PLU une cartographie des places publiques, espaces publics, mails, zones de rencontre.

## Pages 10 et 11

« L'évolution des anciennes carrières (...), l'utilisation des parcelles de l'ex A103 » pour construire des logements n'est pas compatible avec la préservation des espaces naturels.  
« Pallier aux nuisances sonores liées aux infrastructures ferroviaires » : les mesures de protection ne sont pas présentées dans le PLU et il n'y a pas de mesures réglementaires sur les constructions près des voies ferrées.

### **Orientations d'aménagement et de programmation**

L'OAP « Continuités douces et écologiques » est à compléter :

- maintien des anciennes carrières et des emprises de l'ex A103 en espaces naturels à classer en zone N
- accès aux équipements publics de la commune par les déplacements doux, cartographie de ces liaisons douces et du stationnement des vélos près des différents sites : mairie, stades, collèges, lycées, conservatoire, médiathèque...
- cartographie des zones de rencontre
- stationnement de vélos près des 2 gares, RER E et métro ligne 11
- priorisation des piétons et cyclistes sur des secteurs autres que le centre ville
- convention avec la SNCF pour la protection des abords de la Grande Ceinture
- prise en compte de l'ensemble du secteur de la carrière de l'ouest à Gagny et non des seuls Grands Coteaux qui sont une partie de la résidence des Grands Coteaux

### **Documents règlementaires**

#### Sur la forme

Le rappel en en-tête ou pied de page de la zone concernée et de l'article traité faciliterait la lecture du document.

L'utilisation de liens pour accéder directement à un article d'une zone est indispensable pour une lecture sur ordinateur.

#### Sur le fond

L'adoption d'un titre 1 comportant les dispositions générales contribuerait à une plus grande clarté du règlement.

Ce chapitre permettrait de préciser pour l'ensemble des zones les règles visant à limiter les divisions de terrains ou de logements dans une construction individuelle, divisions qui se développent sur la commune et sont soulignées par l'AFOM dans le diagnostic.

Ainsi, le PLU du Raincy prescrit : « L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup>. »

La dimension de l'accès des véhicules à la voie publique (3,50m) dans les articles 3.1/accès doit être précisée.

L'article UD.9.1 qui autorise la construction d'annexes en fond de parcelle « au-delà d'une bande de 20m de profondeur » est en contradiction avec la préservation annoncée des cœurs d'îlots. De plus, il peut être interprété comme donnant la possibilité de construire sur les 40% de pleine terre.

L'article UD.13 ne comporte pas de coefficient de biotope.

## **Documents graphiques**

Sur la forme, l'utilisation de calques faciliterait la lecture du plan de zonage.

Le fond de plan utilisé pour le zonage n'est pas à jour par rapport au cadastre. Un exemple : la parcelle cadastrée 145, section OP, au 15-17 avenue de Girardot ne figure pas sur le plan de zonage.

## **Observations d'EndeMa93**

EnDeMa93 demande que soit complété le document et traités les points suivants :

### **Nuisances et pollutions**

- points noirs de bruit ferroviaires
- pollution de l'air
- pollution par les produits pesticides : abandon de l'utilisation des pesticides dans les espaces publics et incitation auprès de la population pour son abandon dans les espaces privés
- pollutions électromagnétiques et principe de précaution : interdiction des antennes de téléphonie mobile
- pollution visuelle engendrée par les totems publicitaires lumineux de grande hauteur et les enseignes : Règlement Local de Publicité de la commune et du territoire Grand Paris Grand Est.

## **Mise en cohérence de quartiers de Villemomble avec les communes limitrophes**

### **Gagny**

- secteur de la gare de Gagny centre : densification et commerces
- carrière de l'ouest : projets à définir d'implantation d'un collège et de construction d'un bassin de rétention

### **Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur Marne**

- emprises de l'ex A103 à préserver en zone N

### **Le Raincy**

- stationnement des vélos à la gare RER E.

## **Avis de l'association**

**EnDeMa93 émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations portant sur :**

- **les éléments manquants dans le rapport de présentation**
- **la préservation et le classement en zone N des espaces naturels du site à proximité du parc de la Garenne et du site des emprises de l'ex A103**
- **la modification de la zone UV en zone N**
- **la précision à apporter aux volets relatifs aux déplacements doux et à la trame verte de l'OAP « Continuités douces et écologiques ».**