



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 26 septembre 2016

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de Montfermeil

Diagnostic et état initial de l'environnement

Une présence végétale importante

Page 66

Le projet d'aménagement du parc régional du Montguichet, en cours de réalisation, n'est pas exposé.

Perspectives de développement, capacités de mutation et de densification

Pages 81 à 94

La présentation ne permet pas de savoir quelles opérations ont été réalisées, quelles opérations restent à mener. Les légendes des cartes ne sont pas lisibles. Des données manquent sur le nombre de logements.

Un tableau synthétique pour l'ensemble de la ville indiquant les opérations livrées, en cours de réalisation, prévues et le nombre de logement pour chaque projet aiderait à la compréhension. Pour les opérations suivantes, le nombre de logements restants à livrer n'est pas précisé :

- PRU des Bosquets : 1 programme en cours et 4 en projet
- ZAC cœur de ville : 500 logements neufs
- restructuration du centre ville : 180 logements neufs.

Le document indique la construction de 500 logements neufs dans les micro-centralités. Il ne renseigne pas sur le nombre de logements attendus suite aux modifications apportées à l'ensemble des zones.

Pages 90 et 91

Le PLU identifie des espaces qui « constituent des opportunités » pour d'éventuelles opérations d'aménagement ou de construction : cœur d'îlot non bâti du secteur de la côte du Change, terrains non bâtis à proximité du centre des Ormes, de part et d'autre de l'allée des Jardins, du CHI, à proximité des services techniques, en continuité du cimetière. La consommation de ces espaces n'est pas conforme aux objectifs fixés par la loi et par le SDRIF en matière de consommation d'espaces naturels et forestiers.

Les aménagements pour cycles

Pages 107 à 113

Face au diagnostic : « un réseau quasi-inexistant et quelques arceaux », les 10 actions du plan de déplacement urbain (page 26) manquent d'ambition pour le vélo.

Le réseau de pistes cyclables présenté est encore insuffisant. Des mesures permettraient de développer la pratique du vélo : la création d'une structure de promotion des déplacements doux, une réflexion sur la signalétique, une priorité pour les vélos dans les aménagements de la gare de la ligne 16, des pistes en connexion avec le réseau, bien développé, de Chelles, la création de zones de rencontre avec priorité aux piétons et cyclistes et vitesse limitée à 20km/h.

Plan régional objectif zéro pesticide

Page 219

Le PLU ne précise pas comment il se traduit à Montfermeil.

Contexte écologique : milieux d'intérêt et espaces protégés

Pages 234, 235

Le parc J-P Jousseau, la réserve écologique du Sempin : la présentation est confuse. Le Sempin n'apparaît pas dans les autres parties du document.

Les jardins et cœurs d'îlots verts sont des réservoirs de biodiversité qui occupent une superficie importante de la ville, participent aux continuités écologiques et doivent être inventoriés.

La promenade de la Dhuis

Page 239

La commune de Montfermeil longe en partie la Dhuis sur un secteur où sont prévus l'aménagement d'une place et les stations de la ligne 16 du Grand Paris Express et du T4. La promenade de la Dhuis est un site Natura 2000 qui doit être protégé. Ces éléments ne figurent pas dans le PLU.

Carte des localisations par sites

Page 247

La carte ne mentionne pas le parc régional du Montguichet.

Les zones humides

Pages 249, 250

Le document manque de précision : « probabilité importante de zones humides ». La carte montre des secteurs d'aménagement urbains situés sur ces zones humides. Ils devront faire l'objet d'une étude.

Assainissement

Page 255

Cette compétence relève de l'EPT. Pour la bonne compréhension du PLU, un état quantitatif et qualitatif des réseaux communaux, le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération, les zones d'infiltration ou de non infiltration, devraient être joints en annexe.

Les zones calmes

Page 289

Le parc régional du Montguichet ne figure pas sur la carte.

Les émissions lumineuses

Page 291

Cette question est présentée mais ne fait pas l'objet de mesures dans le PLU.

Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et évaluation environnementale

Justifications et évolutions article 2

Page 53

L'article 2 qui intègre les conditions pour la division de logements existants pourrait mentionner l'assainissement et préciser :

La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 25m².

Justifications et évolutions article 15

Page 64

Les dispositions particulières liées à l'amélioration de la performance énergétique pourraient être complétées :

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10% La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

Justifications et évolutions article 16

Page 65

Les installations d'infrastructures et réseaux de communication peuvent être réglementés ainsi :

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Constructions irrégulières

L'association propose :

Conformément à l'article L.111-12 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;*
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;*

- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Consommation de l'espace des projets potentiels

Page 103

La consommation des espaces naturels et forestiers, pour des constructions non encore « définies », concerne les terrains autour de la rue des Jardins (1,05ha), à proximité des services techniques (1,89ha), autour du centre des Ormes (0,78ha plus 0,22ha), auxquels s'ajoutent le secteur de la côte du Change en OAP (0,88ha) et le STECAL jouxtant le parc JP Jousseau (0,1ha).

La consommation de ces 4,92ha n'est pas justifiée.

Les projets de modification de zonage des espaces urbanisés existants, notamment près des stations du T4 et de la ligne 16 du Grand Paris Express, permettent de répondre à l'objectif de densification sans consommer d'espace naturel et forestier.

Le STECAL

Page 106

Le document ne donne pas de précision sur cet aménagement qui occupera 1000m² et sera en Zone N, zone à protéger.

L'Espace Boisé Classé du Bois des Ormes

Page 107

« La ville s'engage à préserver les réservoirs de biodiversité » que sont les espaces naturels, dont le Bois des Ormes. Sur ce secteur est prévue la suppression du boisement et de l'EBC pour 0,22ha. Il est désigné dans le PLU comme « potentiel de construction » sans « projet défini ».

Cette déclassification n'est pas justifiée. Le PLU présente une compensation de 0,75ha sur la partie sud de la commune sur des terrains situés en aléa fort au PPR qui jouxtent l'ancienne carrière. Ces terrains n'ont pas vocation à être construits et ne peuvent pas avoir d'autre destination qu'EBC ou espace naturel.

Le Bois des Ormes est situé sur la continuité écologique entre la forêt de Bondy et les coteaux boisés au sud et en limite de la ZNIEFF.

Les arbres isolés

Page 128

Ils sont indiqués comme identifiés par Mediaterrre Conseil et Exalta et ne sont pas recensés dans le PLU qui indique « valoriser et protéger » les arbres remarquables.

Orientations d'aménagement et de Programmation

Le cœur de ville

Le texte et le schéma donnent des grandes orientations et manquent des précisions nécessaires pour juger de l'implantation des constructions, du parking, de la gare routière et de la place donnée à la trame verte.

Le secteur de la côte du Change

Il s'agit, au milieu d'un secteur pavillonnaire, d'un cœur d'îlot vert, qui devrait être protégé en tant que tel. Le projet d'aménagement constitue une consommation d'espace même s'il est présenté comme un Eco quartier environnemental.

« L'opération d'ensemble pourra couvrir, selon opportunité, une superficie plus importante que la zone AU, en intégrant les fonds de certaines parcelles non bâties ».

Le projet n'est pas suffisamment précis.

Règlement

Annexe liste des espaces verts protégés

Page 203

Cette liste est à compléter avec les espaces : forêt de Bondy, Bois des Ormes, parc JP Jousseau, réserve écologique du Sempin, parc régional du Montguichet, alignement d'arbres, arbres remarquables isolés ou groupés.

Documents manquants

- règlement d'assainissement
- liste et plan des servitudes d'utilité publique
- règlement de publicité

Avis de l'association

L'association émet un avis favorable sous réserve que soient portées au PLU les précisions et justifications demandées, notamment sur la consommation d'espaces naturels et forestiers et la constitution d'un inventaire des espaces verts et arbres remarquables.