Environnement Dhuis 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 17/06/2017

Monsieur Delobelle, Commissaire enquêteur Hôtel de ville de Gagny 1 place Foch 93220 Gagny

Objet : Enquête publique sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Gagny et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veuillez trouver ci-après les observations de l'association Environnement Dhuis et Marne 93 sur le projet de révision du POS de la commune de Gagny et sa transformation en PLU en complément des observations précédemment déposées.

Densification

Le PLU indique en page 39 des Justifications le nombre de 3458 logements pouvant être construits dans l'espace bâti.

La version arrêtée le 16 décembre 2015 faisait état en page 170 du Diagnostic de 5206 logements pouvant être construits dans l'espace bâti.

Comment s'explique une telle variation de données entre les deux versions ?

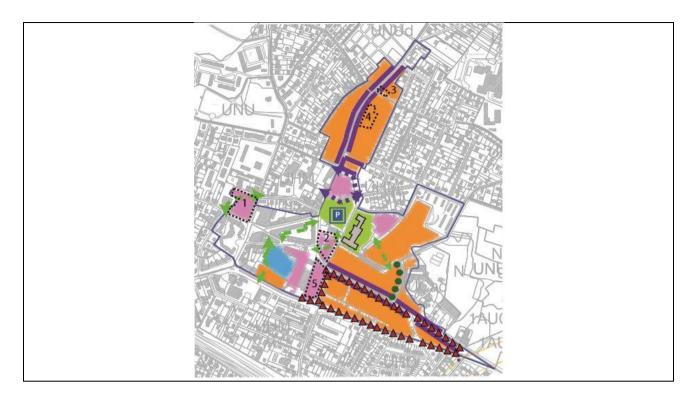
Pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par le Porter à connaissance et par le SDRIF, les logements produits sur les espaces urbains bâtis sont suffisants et il n'est pas besoin de consommer les espaces naturels des anciennes carrières du centre, de l'est et de l'ouest.

La DRIEA rappelle dans son avis « que l'objectif de densification du SDRIF porte sur l'accroissement du nombre de logements sur le périmètre des espaces dédiés à l'habitat à la date d'approbation du SDRIF. L'urbanisation des anciennes carrières ne participe donc pas à cet objectif de densification ».

L'avis favorable de la DRIEA est « conditionné par la levée des réserves suivantes :

- définition et justification d'objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2 »
- définition de projets cohérents avec les enjeux urbains, environnementaux et paysagers dans les secteurs du Bois de l'étoile et du Vieux chemin de Meaux».

OAP Centre ville



Le document présenté ne définit pas clairement la réalité de la situation et ne permet pas d'évaluer les possibilités de construction. Il ne précise pas les éléments connus par la commune et par les nombreux gabiniens sollicités par les aménageurs pour la vente de leur terrain et la réalisation de projets immobiliers sous réserve de l'approbation du PLU.

L'association présente dans le tableau ci-dessous les terrains disponibles à la construction sur le secteur du centre ville sur les propriétés communales et les programmes en cours d'étude par des aménageurs détenteurs de promesses de vente de terrains privés.

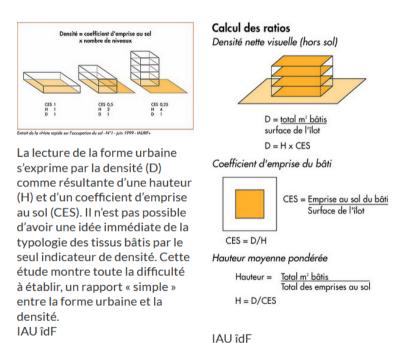
Opérateur	Situation	Surface UF	Estimation logts
Propriété communale	C1 îlot église	3100m²	
	C2 anciennes serres	4000m²	
	C3 école La Fontaine	5000m²	
	C4 rue Aristide Briand	2300m²	
	C5 rue Jules Guesde	1000m²	
		15400m²	
Mixte commune/privé	CP bas rue Contant	4000m²	
Propriétés privées	P1 angle rues Contant/Gossec	3000 m ²	
	P2 Rue Gal Leclerc/Bd St Dizier	1400m²	
	P3 av Fournier	1100m²	
		4500m²	
Divers	D1 Rue Gal Leclerc		
	D2 Rue Alsace Lorraine	14500m²	
		7000m²	
	D3 station service	900m²	
	D4 bât séc. sociale	1000m²	
		23400m ²	

Des possibilités existent rue Florian et au 10 avenue du Président Pompidou (2000 m²).

Le projet de l'avenue Fournier permis par le zonage en UHM n'est pas cohérent avec le bâti pavillonnaire patrimonial de ce quartier et ne répond pas à l'objectif de protection du patrimoine.



L'estimation du nombre de logements peut être renseignée sur la base du calcul de densité de l'IAUidf :



Le calcul de la densité réelle de logements possibles par l'application du règlement de zone, que nous avions déjà présenté dans nos observations PPA en mars 2016, permet par exemple de déterminer :

Sur une unité foncière de 10000m² en zone UC

- emprise au sol 70%
- surface brute totale de plancher R+5+C soit 6,5 niveaux = 10000 x 0,7x 6,5 = 45500m²

- parties communes 25%
- surface de plancher des logements 45500 x 0,75 = 34125m²
- surface moyenne des logements : 60 à 70m².

Il est possible de construire 500 à 600 logements à l'hectare en zone UC.

Selon le même mode de calcul en zone UHM, il est possible de construire 350 à 400 logements à l'hectare.

EnDeMa93 constate qu'il existe sur le secteur du centre ville un potentiel de 2ha constructibles en zone UC avec une moyenne de 500 logements à l'hectare, soit 1000 logements et 2,8ha constructibles en zone UHM avec une moyenne de 250 logements à l'hectare, soit 700 logements.

EnDeMa93 demande que soit présentée dans le PLU une estimation du nombre de logements attendus dans le secteur du centre ville sur les unités foncières mentionnées dans le tableau. Ce secteur a dû faire l'objet d'une étude prospective pour déterminer le besoin en équipements au regard des logements attendus, qui sont donc connus et communicables.

Le potentiel de construction sur le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre ville suffit à lui seul à répondre à la quasi-totalité de l'objectif de la TOL de 190 logements par an pendant les six prochaines années.

<u>Îlot Foch / église</u>

L'OAP ne donne pas d'information sur le réaménagement de cet îlot qui conditionne l'attractivité future du centre ville.

L'îlot est constitué au nord de 2500m² de bâtiments dont certaines façades sont vétustes, propriétés communales, et au sud de 600m² de bâtiments accueillant des commerces. L'OAP devrait préciser :

- les principes de restructuration et de réorganisation des bâtiments
- les éléments à détruire (conformément au secteur du règlement et documents graphiques où cela est possible)
- les bâtiments, façades, éléments paysagers à conserver.

Avis de l'association

L'association EnDeMa93 émet un avis défavorable sur le projet de PLU.

L'association vous demande de bien vouloir émettre un avis qui prenne en compte les réserves nombreuses et majeures qui rendent ce PLU inacceptable en l'état.

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

Brigitte Mazzola Présidente