

Plan Local d'Urbanisme

Grand Paris Grand Est – Commune de GAGNY

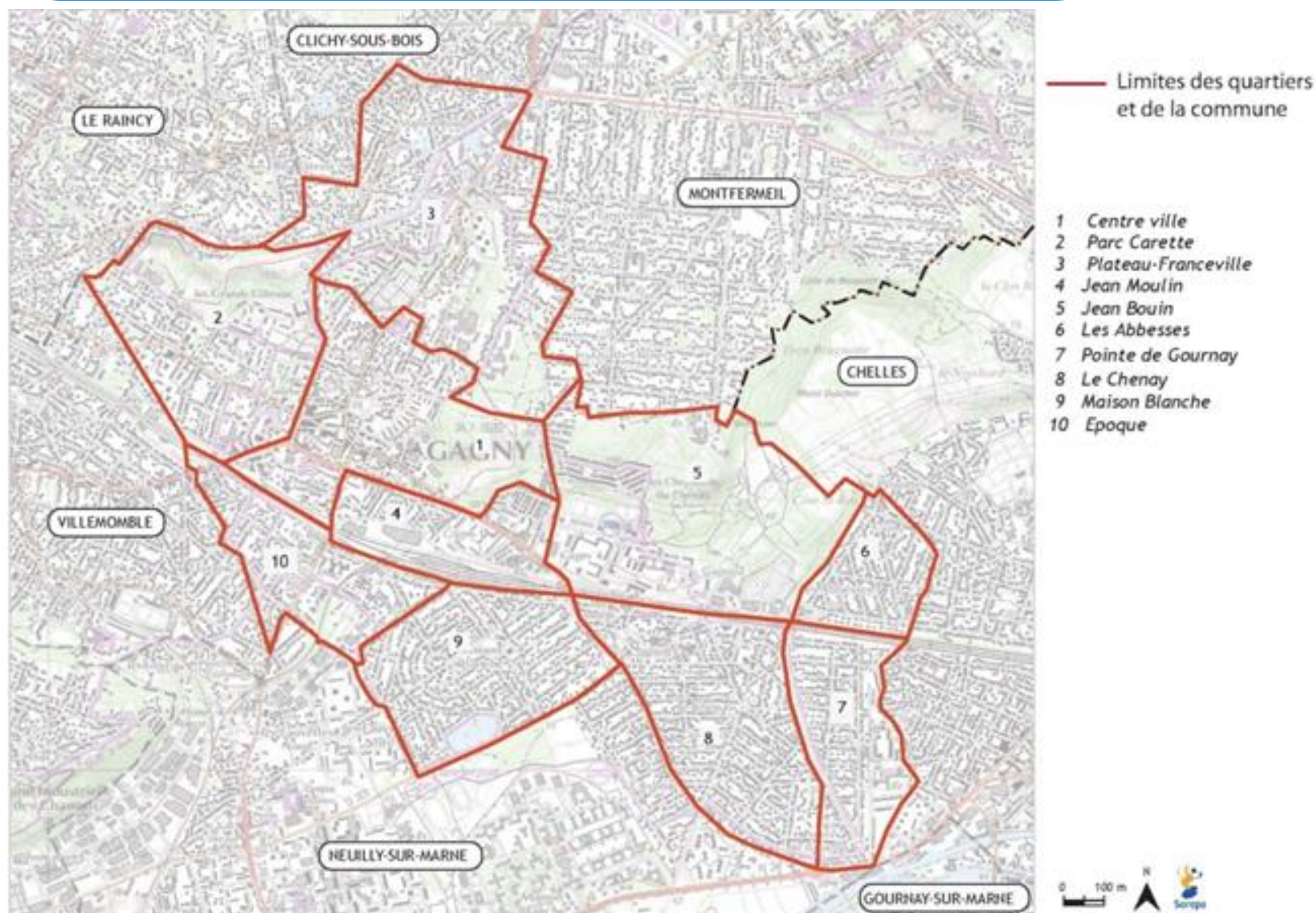
Conseil de territoire du 13 décembre 2016



Arrêt du PROJET DE PLU décembre 2016

TRADUCTIONS DES DEMANDES DE MODIFICATIONS des PPA
suite à l'arrêt du PLU le 16 décembre 2015

GAGNY ET SES 10 QUARTIERS





GAGNY hier ...

HISTOIRE de GAGNY



La Mairie et ses environs

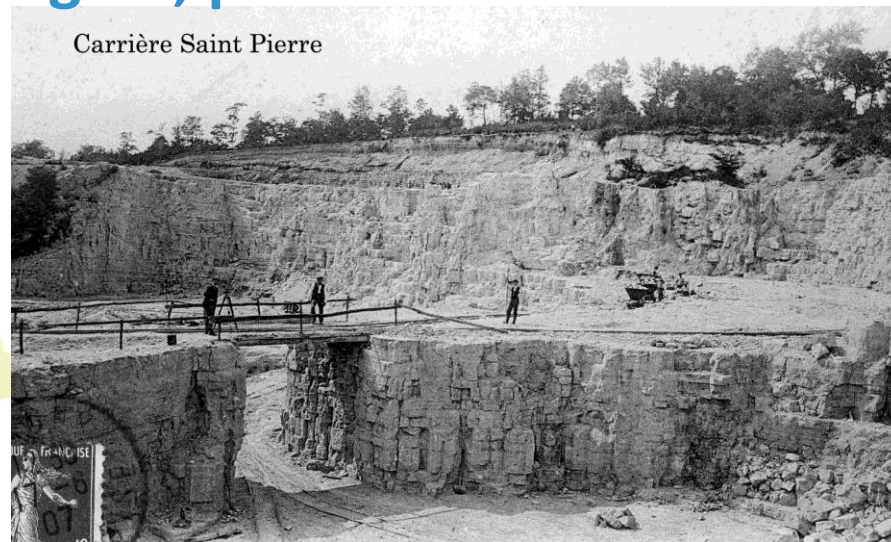


Le Château de Maison Blanche



HISTOIRE de GAGNY

Briqueterie Mussat, carrières / La gare, promenade de la Dhuis





GAGNY aujourd'hui ...

Éléments de cadrage en chiffres

- **15 958 logements**, 52 % en collectifs, 48 % en maisons individuelles
- **94 %** de résidences principales
- **59,2 %** propriétaires occupants,
22,7 % locataires du parc locatif aidé,
15,7 % locataires du parc privé
- **25 023 €** revenu net déclaré moyen, 16 368 € pour le département,
29 808€ pour la région

Gagny, la densité comparée en Seine-Saint-Denis



- **56 habitants**
à l'hectare
- **22 logements**
à l'hectare

Éléments de cadrage en chiffres

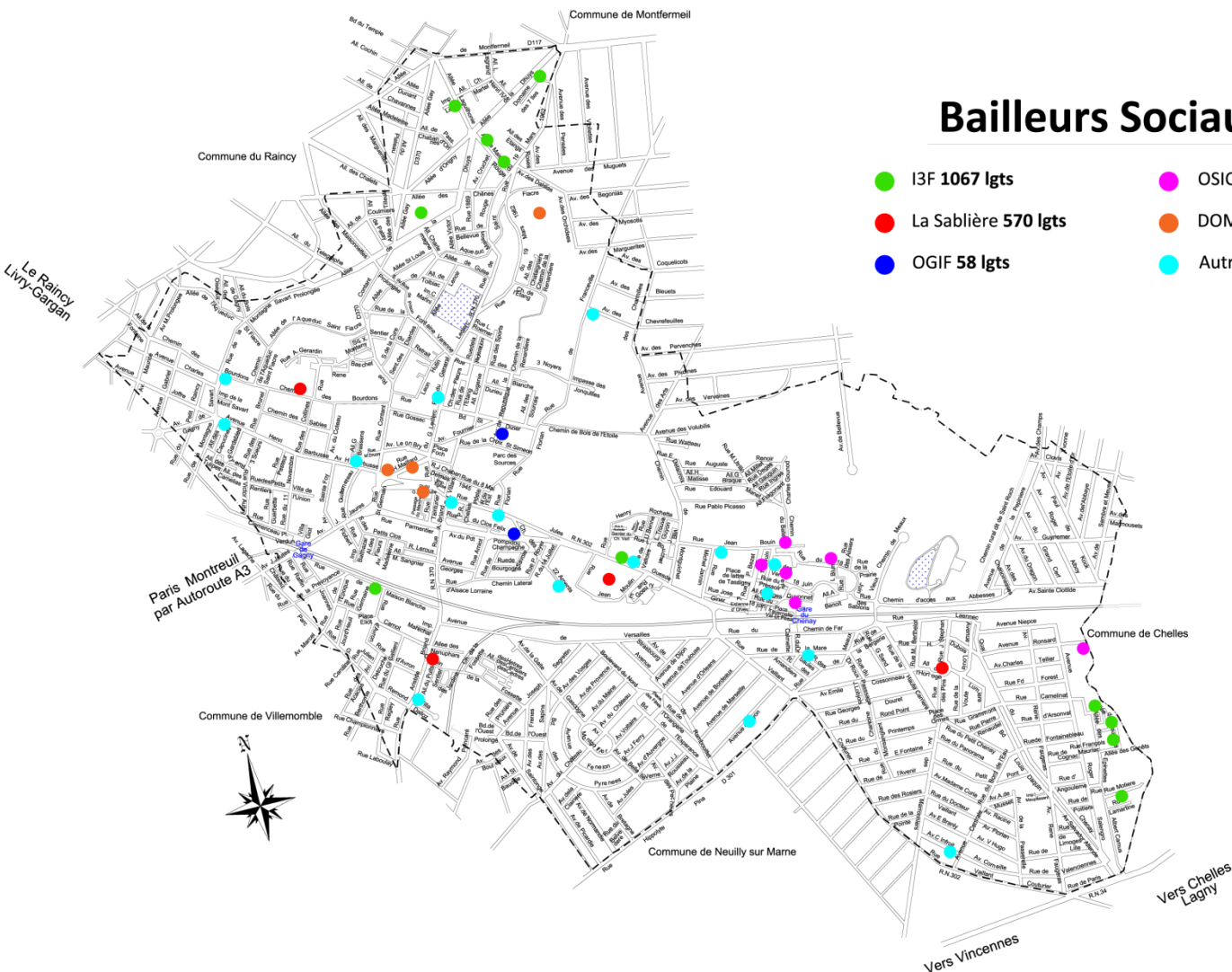
- **47 logements locatifs aidés /an**
Contrainte annuelle de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)
- **190 nouveaux logements / an**
Contrainte annuelle du porté à connaissance de l'ETAT
- **5466 nouveaux habitants (+14%)**
Obligation de hausse de population à l'horizon 2030 (SDRIF)

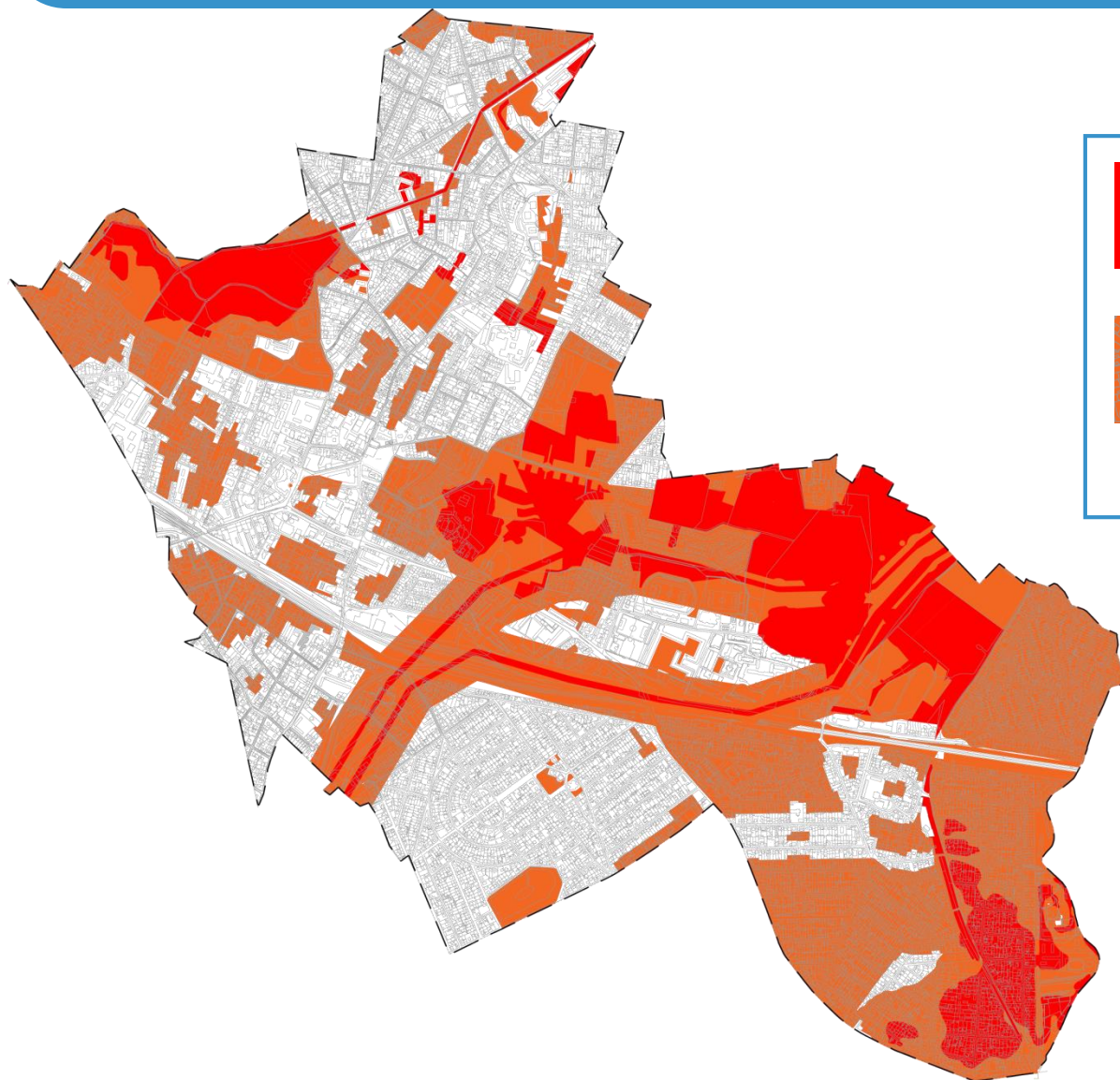
Bailleurs Sociaux

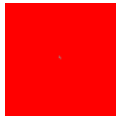
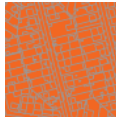
- I3F 1067 lgts
- La Sablière 570 lgts
- OGIF 58 lgts
- OSICA 675 lgts
- DOMAXIS 655 lgts
- Autres 585 lgts

● **3610**
logements
conventionnés
au 1^{er} janvier 2016

soit **23,11%**
des logements
de la commune





-  Interdiction de construire
-  Construction possible mais sous conditions



GAGNY demain, avec son futur PLU ...

Pour répondre aux questions telles que...

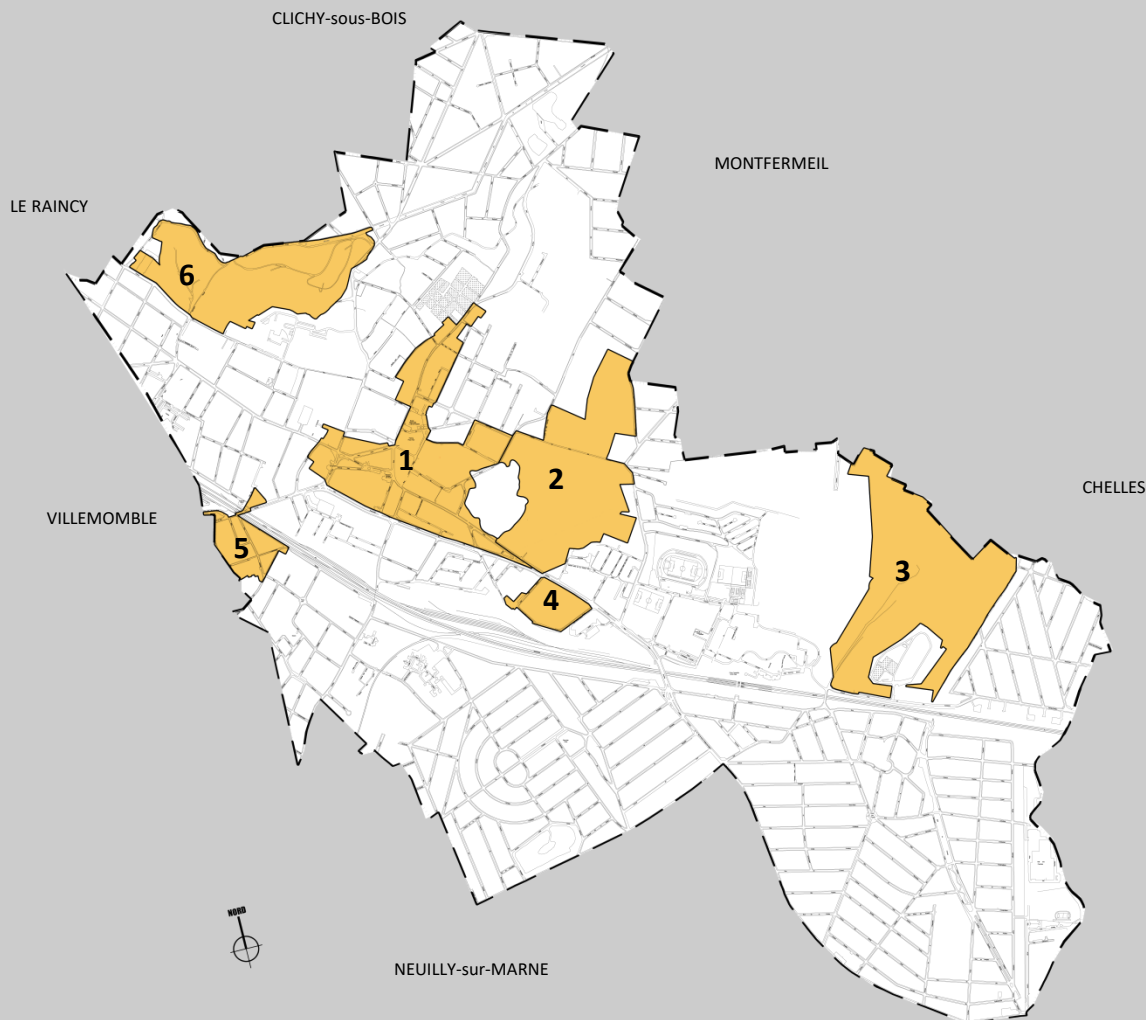
- Comment respecter l'équilibre entre intensification du tissu urbain et préservation de la trame verte ?
- Comment concilier intensification du tissu urbain et cohérence avec l'identité résidentielle de Gagny ?
- Comment intégrer les friches industrielles des anciennes carrières ?
- Comment faciliter les déplacements entre les quartiers ?
- Comment redynamiser à l'échelle des quartiers l'offre commerciale des différentes centralités commerciales de proximité ?

Pour mettre en œuvre un projet urbain cohérent

- **ENJEU 1 : Conforter son statut de commune résidentielle**
- **ENJEU 2 : Un projet territorial pour un développement urbain équilibré**
- **ENJEU 3 : S'engager pour affirmer une politique de l'habitat durable garant de la cohérence du territoire**
- **ENJEU 4 : Conforter la qualité de vie des gabiens**
- **ENJEU 5 : Valoriser les espaces de nature, agricole, de loisirs et de détente pour les gabiens et préserver le patrimoine bâti remarquable de Gagny**

LES SECTEURS D'OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteurs d'OAP

OAP 1	Centre-ville
OAP 2	Bois de l'Etoile
OAP 3	Vieux ch. de Meaux
OAP 4	Jean Moulin
OAP 5	Gare de Gagny
OAP 6	Chemin des Bourdons

OAP 1 – Centre ville



□ Périmètre de l'OAP 1 Périmètre de sous-secteur

Sous-secteur 1 : Contant Barbusse
Sous-secteur 2 : îlot centre-ville
Sous-secteur 3 : angle Trois Noyers-Général Leclerc
Sous-secteur 4 : rue Général Leclerc
Sous-secteur 5 : îlot Aristide briand

Principes de composition urbaine :

-  Espace paysagé d'agrément et de détente
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur de services de proximité (habitat, artisanat)
-  Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif ou services publics
-  Composition de façade urbaine sur voie
-  Alignement d'arbres
-  Liaison de principe et/ou de desserte
-  Liaison douce
-  Principe d'épannelage des hauteurs : étage en attique à partir du R+3
-  Parking public sous-terrain

OAP 2 – Bois de l'Étoile



 Périmètre de l'OAP

Principes de composition urbaine :

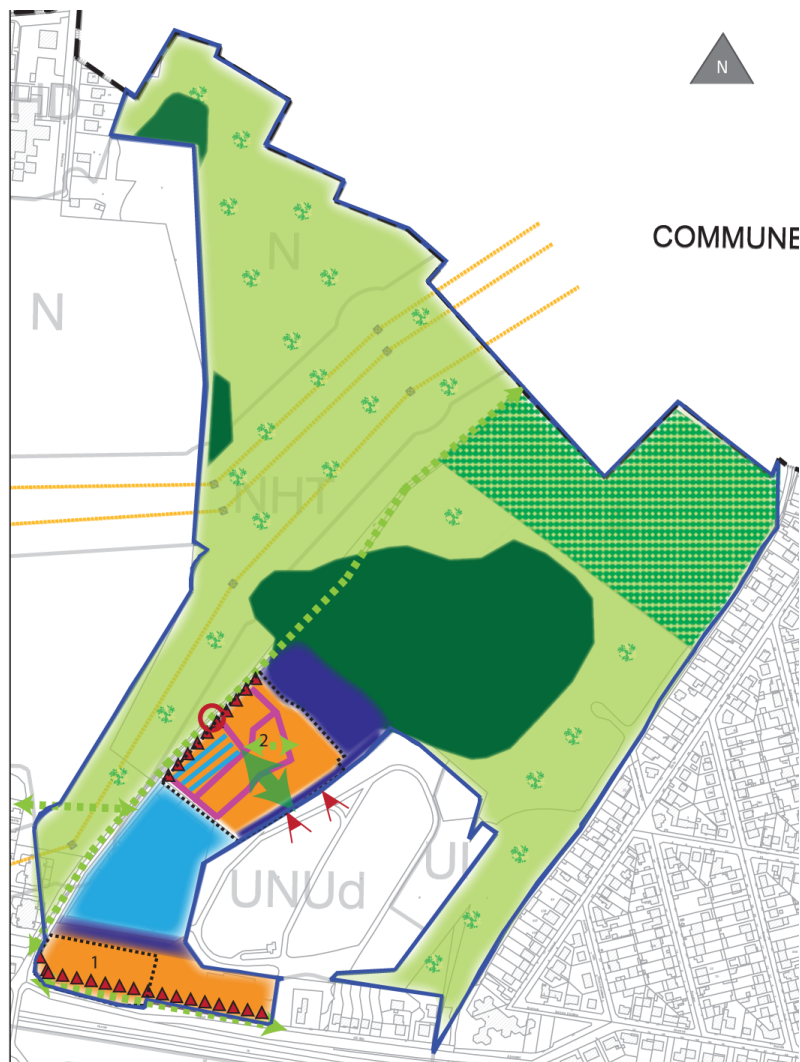
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante de logements, de commerces et activités de service (galerie marchande et supermarché en pied d'immeubles, constructions destinées aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif - SPIC, ...)
-  Secteur à dominante de commerces et activités de service (galerie marchande et supermarché en pied d'immeubles, hébergement hôtelier)
-  Espace naturel ou paysager à dominante de détente et de loisirs
-  Espace boisé de compensation (arrêté préfectoral du 1er juillet 2005) = 8,27 ha
-  Composition de façade urbaine sur voie

Voie de desserte (mail planté avec piste cyclable et alignement d'arbres assurant la continuité du corridor écologique)
- voir croquis de principe en annexe des OAP

-  Largeur : 17 m
-  Largeur : 14 m
-  Largeur : 12 m

-  Liaison douce
-  Carrefour
-  Cône de vue

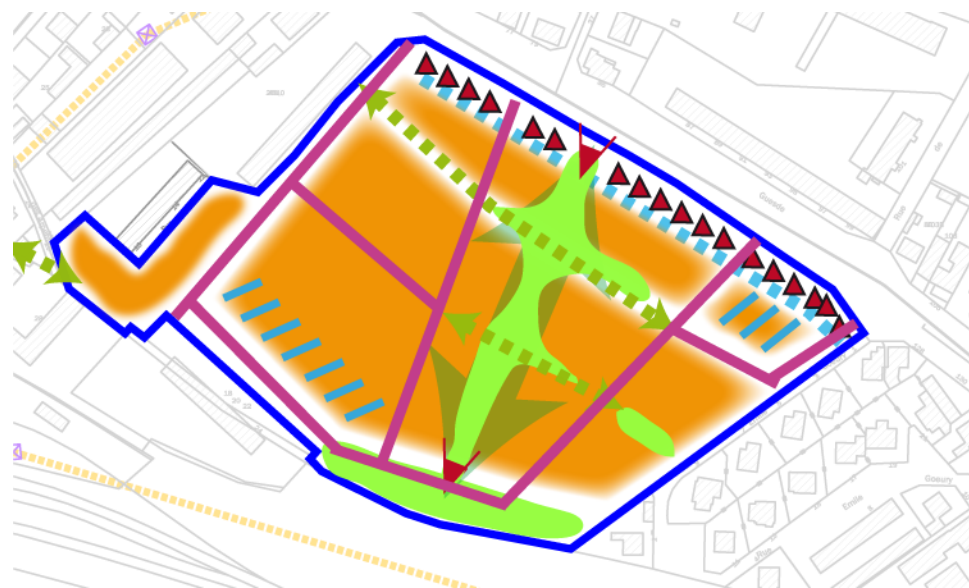
OAP 3 – Vieux chemin de Meaux



Principes de composition urbaine :

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante de Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC)
-  Secteur mixte d'habitat et SPIC
-  Espace naturel
-  Espace boisé de compensation (arrêté préfectoral du 1er juillet 2005) = 1,83 ha
-  Espace naturel ou paysager
-  Arboriculture
-  Composition de façade urbaine sur voie
-  Voie de desserte (mail planté avec piste cyclable et alignement d'arbres assurant la continuité du corridor écologique)
Largeur : 10 m
-  Mail paysager
-  Liaison douce
-  Cône de vue
-  Carrefour

OAP 4 – Jean Moulin



 Périmètre de l'OAP

Principes de composition urbaine :

 Espace paysagé d'agrément et de détente

 Secteur à dominante d'habitat

 Secteur à dominante d'habitat et de constructions destinées aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC)

 Composition de façade urbaine sur voie
Possibilité d'implantation de services de proximité en RDC

 Principe de contre allée pour aménager un espace tampon entre l'ex-RN302 et le bâti

Voie de desserte (mail planté avec piste cyclable et alignement d'arbres assurant la continuité du corridor écologique)

 Largeur minimale : 10 m

 Mail paysager

 Liaison de principe et/ou de desserte

 Liaison douce

 Cône de vue

OAP 5 – Gare de Gagny

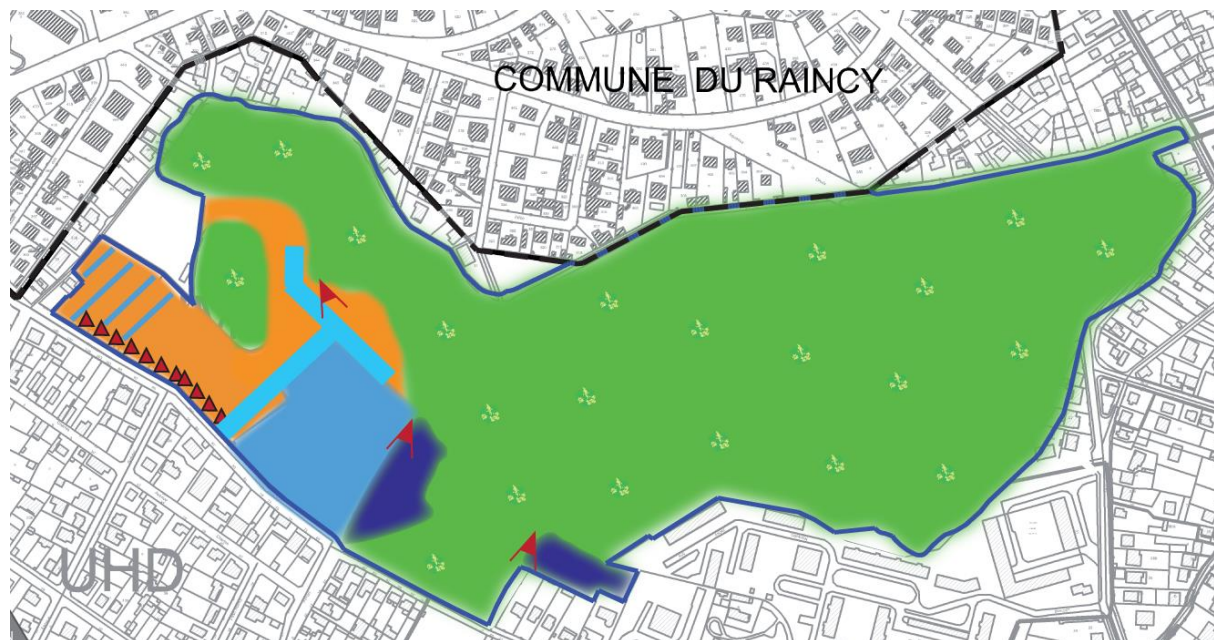


 Périmètre de l'OAP

Principes de composition urbaine :

-  Secteur de services de proximité (habitat, artisanat, ...)
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Composition de façade urbaine sur voie
-  Emplacement réservé
-  Alignement d'arbres
-  Liaison de principe et/ou de desserte
-  Axes privilégiés pour liaisons douces
-  Cône de vue

OAP 6 – Chemin des Bourdons



 Périmètre de l'OAP

Principes de composition urbaine :

 Secteur à dominante d'habitat

 Secteur à dominante d'habitat et de Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC)

 Secteur à dominante de services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) - futur collège

 Espace boisé de compensation (arrêté préfectoral du 1er juillet 2005) = 0,60 ha

 Espace naturel ou paysager

 Composition de façade urbaine sur voie

 Voie de desserte (mail planté avec piste cyclable et alignement d'arbres assurant la continuité du corridor écologique)
Largeur : 17 m

 Cône de vue

Demandes des PPA prises en compte et leur traduction

- Le classement en zone à urbaniser est de seulement 21,2 Ha (contre 41,1 Ha au POS)
 - L'augmentation de 13 Ha de la part des terrains classés en zone naturelle soit 81,4 Ha au PLU contre 68,4 Ha au POS
- ⇒ La consommation d'espaces limitée par le SDRIF 2013 à 5% des zones urbaines, soit pour Gagny à 26,7 Ha, est inférieure à 3,5 Ha

Demandes des PPA prises en compte et leur traduction

Ajout de 2 chapitres nouveaux :

- **Chapitre I : Dispositions générales**
- **Chapitre II : Modalités de lecture des documents réglementaires du PLU**

Demandes des PPA prises en compte et leur traduction

- **ARTICLE 1**

- > Référence à la bande de 350 m, correspondant aux corridors écologiques (SRCE 2013)
- > Référence à la bande inconstructible au SDRIF 2013 (sous les lignes THT)

- **ARTICLE 2**

- > Référence aux secteurs impactés par la servitude du réseau électrique (THT) et du réseau de gaz
- > Référence au plan des territoires de mixité sociale
- > Référence au respect du règlement de la voirie départementale

Demandes des PPA prises en compte et leur traduction

- **ARTICLES 6, 7, 9, 10, 13**

- > Précisions concernant les constructions destinées au SPIC (Service Public ou d'Intérêt Collectif)

- **ARTICLE 10**

- > Référence à la hauteur absolue (Ha)

- **ARTICLE 13**

- > Référence au coefficient de biotope par surface (CBS)

Demandes des PPA prises en compte et leur traduction

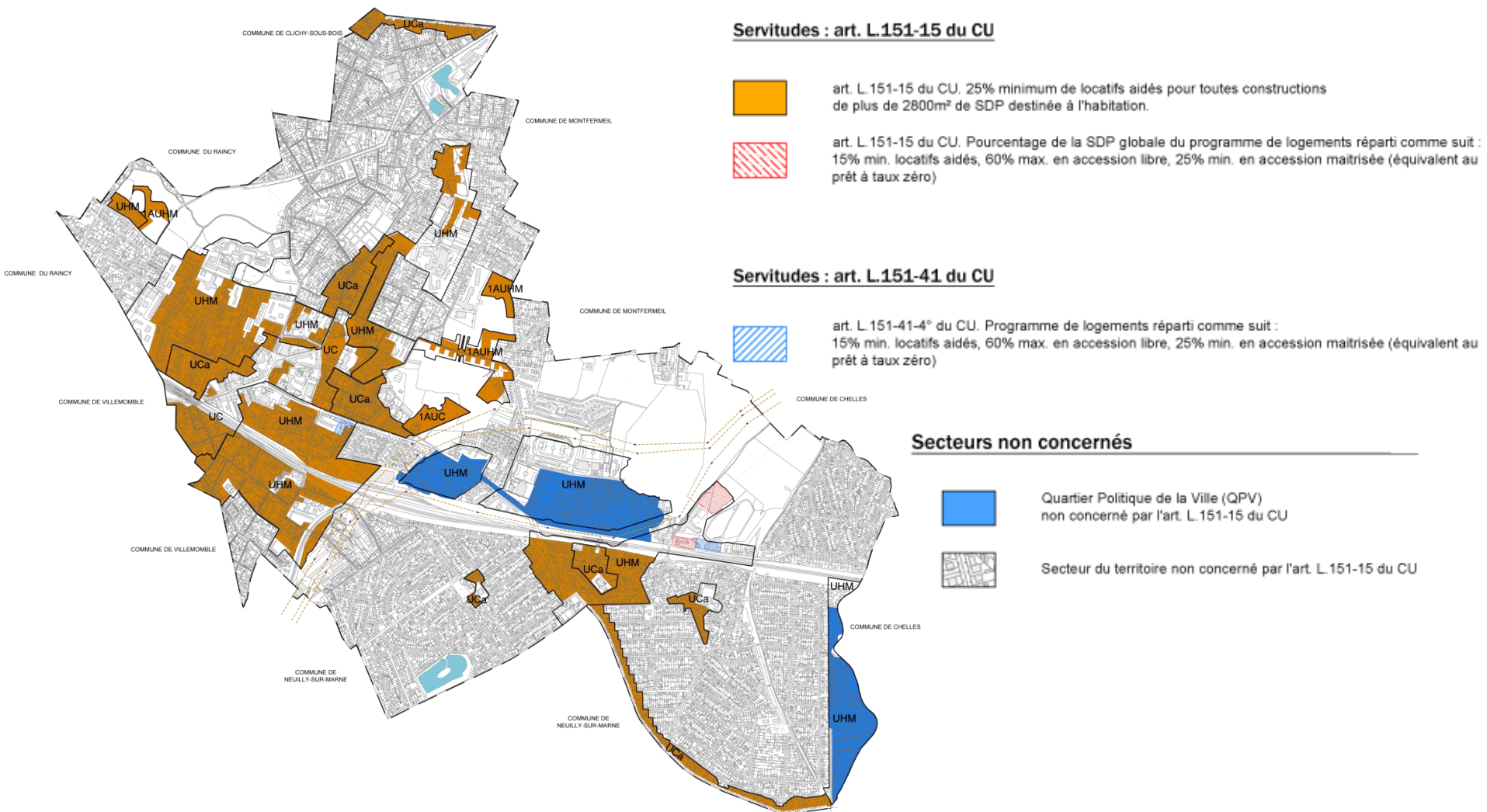
- **ARTICLE 13 concernant la plantation après abattage d'arbres**
 - > Précisions quant à la plantation après abattage d'arbres:
 - sur les unités foncières
 - sur le domaine public
 - concernant les axes d'alignement d'arbres
- **ARTICLE 15 concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**
 - > Précisions quant aux travaux sur constructions existantes et pour les nouvelles constructions

Demandes des PPA prises en compte et leur traduction

- **Simplification du plan de zonage**
- **Création 2 de autres plans (en plus du plan de zonage) :**
 - > le plan des territoires de mixité sociale
 - > le plan vert (trame verte et bleue)
- **Modification du sigle de certaines zones (mais pas de leur destination) :**

> UA	devient	UC (zone centrale)
> UAa	devient	UCa (zone centrale)
> UBa	devient	UHM (zone d'habitat mixte)
> UBb	devient	UHC (zone d'habitat continu)
> UBc	devient	UHD (zone d'habitat discontinu)
> UNU (dans l'OAP du Bois de l'Etoile)	devient	1AUNU (espace naturel à caractère urbain en zone à urbaniser)

Plan des territoires de mixité sociale



Plan vert (trame verte et bleue)

Servitudes :



art. L.113-1 du CU. Espaces Boisés Classés (EBC)



art. L.151-23 du CU. Axes d'alignements d'arbres à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier



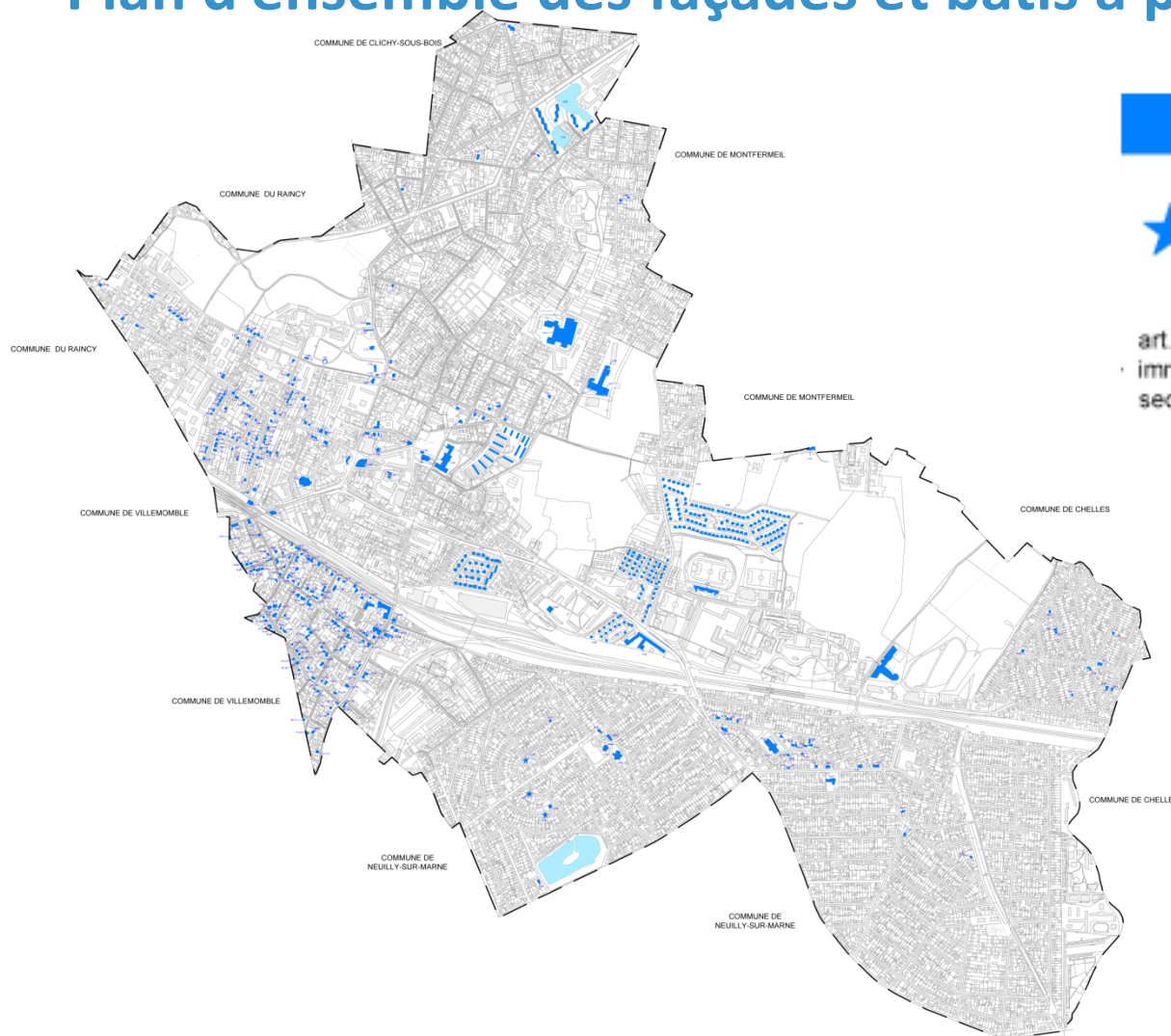
art. L.151-23 du CU. Continuité verte en pas japonais - Espaces du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier



art. L.151-23 du CU. Continuité verte en pas japonais - Espaces du paysage à protéger des corridors de la sous-trame arborée existants ou à restaurer entre les réservoirs de biodiversité - SRCE 2013 (Schéma Régional de Cohérence Écologique)



Plan d'ensemble des façades et bâtis à protéger



Bâti



Façade sur voie

art. L.151-19 du CU. Éléments du paysage, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier



Merci de votre attention