



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 21 mars 2016

Observations sur L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DU PLU

Remarques générales

Le PLU ne constitue pas un document cohérent en raison de la méthode de travail utilisée : élaboration du PADD, première étape du PLU et très rapidement, élaboration de la partie règlement et plan de zonage, dernière étape du PLU. En tant que Personne Publique Associée, notre association n'a pas eu accès aux documents consolidés au cours de la phase d'élaboration : comptes-rendus des réunions de concertation, parties du rapport de présentation que sont le diagnostic, l'état initial de l'environnement, les justifications.

Le diagnostic et les justifications se sont greffés entre le PADD, début du PLU et la partie règlement et plan de zonage, traduction finale du PLU.

Ainsi, le découpage des documents n'est pas toujours pertinent, des parties sont juxtaposées, de nombreux textes sont sans lien avec le thème ou la partie traitée, sans parler du nombre extrêmement important de copier-coller, par exemple dans le diagnostic des pages 14 à 47, puis 182 à 188 et dans l'évaluation environnementale pages 71 à 72.

Des pages sont inversées, des parties de texte sont amputées, des phrases sont incompréhensibles et l'orthographe est aléatoire.

Le PLU est une compilation de données qui ne présente pas d'analyse, mais des répétitions de fragments de textes, sans comparaison ni mise en perspective, sans tableaux d'interprétation des données, sans hiérarchie, sans évaluation ni perspective d'évolution.

Il n'y a pas de mise en évidence des relations entre thèmes. Il n'y a pas de mise en cohérence des différentes approches utilisées : par thème, par dispositions, par secteur particulier.

De ce fait, le texte est de lecture difficile, mais il fait apparaître que son élaboration même ne répond pas à ce que devrait être un PLU : non pas une simple compilation, mais une analyse qui permette d'exprimer les enjeux.

Le PLU manque de données et d'études locales, ce qui ne permet pas de préciser, de programmer, en hiérarchisant les actions.

Hormis l'objectif démographique pour 2030 et les OAP, le PLU apparaît comme un catalogue de principes généraux d'objectifs :

- soit imposés par la législation
- soit par la prise en compte obligatoire des projets des structures partenaires (région, département, syndicats, territoires)
- soit en évoquant l'espoir de profiter « du dynamisme des communes voisines » à travers leurs contrats de développement territorial dont Gagny n'est pas partenaire.

Le cadre communal des actions nécessaires, les moyens (finances, études, services, partenariat) n'est pas précisé et reste au niveau de la déclaration de principe (« s'engager à »).

LE PLU fait référence à des données anciennes sur des sujets pour lesquels les données récentes sont obligatoirement connues de la commune (ex : effectifs des écoles). Le PLU ne prend pas en compte des données qui ont une incidence importante (ex : effectif des élèves gabiniens dans les collèges de Gagny).

Des données et calculs varient d'un document à l'autre ou dans un même document (ex : emplois estimés à l'horizon 2030 : 900 ou 2900 ; nombre de logements construits d'ici à 2030 : 3704 ou 3124 ou 3516).

Le texte et les chiffres se contredisent (ex : la ville serait préservée des flux automobiles alors que les chiffres indiqués par ailleurs indiquent plus de 10 000 véhicules/jour sur une partie de la RN302).

Des dénominations varient selon le document. Ainsi, les sites des anciennes carrières sont des friches industrielles quand il s'agit de les urbaniser et deviennent des espaces naturels dans le volet environnemental.

Le PLU contient des effets d'annonce qui ne reposent sur aucune étude et dont les objectifs sont irréalistes dans le cadre du PLU présenté (ex : le chauffage urbain par géothermie qui nécessite une opération importante de logements ou d'équipements à raccorder à un réseau de chauffage collectif).

Le PLU ne présente pas les incidences négatives dans l'évaluation environnementale.

Le PLU ne présente pas de solutions alternatives (ex : urbanisation des anciennes carrières).

Au moment du passage au territoire Grand Paris Grand Est, le PLU ne prend pas en compte les communes limitrophes et ne vérifie pas la cohérence avec leurs démarches.

Des documents inexistant dans le PLU sont indiqués comme étant à élaborer depuis plusieurs années :

- « *développer un plan local de stationnement* »
- « *un Plan Local d'Habitat est aujourd'hui nécessaire* »
- « *le Plan Local de Déplacement doit proposer des actions compatibles avec le PDUIF* »
- « *le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours de réalisation* »
- « *un plan nature en ville va être établi début 2010* »

Consommation d'espaces naturels

L'ouverture à l'urbanisation des sites des anciennes carrières n'est pas compatible avec la maîtrise de l'étalement urbain et l'objectif de préserver les espaces naturels.

Ces 3 sites constituent un poumon vert dans un territoire fortement artificialisé. Ils remplissent actuellement par leur état en espace naturel un rôle de corridor écologique. Les projets d'urbanisation et d'ouverture de route constitueront des ruptures importantes de la trame verte.

Le PLU ne présente pas de justification au regard de la consommation des espaces naturels. Il ne présente pas les incidences négatives : fragmentation des espaces, ruptures de corridors écologiques sur la commune et avec les communes limitrophes et le département, suppression des cônes de vue (vues depuis les carrières et vues sur les carrières) et de belvédères, imperméabilisation des sols, augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées.

Densification

Le PLU est en révision depuis suffisamment longtemps pour qu'ait eu le temps d'être fait un Programme Local de l'Habitat. Ce programme, mené en concertation avec la population dans les quartiers, aurait été un outil précieux dans l'élaboration d'un PLU qui se donne pour objectif d'« intensifier ».

Le nombre de logements prévus à la construction est de beaucoup supérieur au nombre de 190 logements fixés par la Territorialisation de l'Offre de Logements du Grand Paris.

Le PLU présente un calcul erroné de la densité (voir note EnDeMa 93 sur la densité).

Aucun échancier n'est présenté pour appréhender le temps qu'il faudra pour permettre la densification des zones passées de UG au POS en UBa et UBb au PLU.

L'intensification des zones hors carrières suffit largement aux besoins en logements.

Equipements

Le PLU indique que les équipements sont en nombre suffisant, puis pointe leur manque dans le sud de la commune et, pour toute la ville, dans les secteurs de la petite enfance et du 3^{ème} âge. Aucun équipement n'est proposé en dehors des OAP.

Le PLU indique que 26 classes seraient nécessaires pour faire face à l'arrivée de population supplémentaire. Les calculs se basent sur des données anciennes et partielles et ne prennent pas en compte les salles nécessaires au bon fonctionnement des écoles et qui s'ajoutent aux salles de classes.

Le PLU ne propose pas de nouvelles implantations pour répondre à la fréquentation croissante des équipements sportifs qu'il note.

Commerces

Plusieurs implantations de commerce et d'activités sont prévues dans un périmètre restreint. Le PLU ne présente pas d'étude de zone de chalandise.

Les mesures de soutien aux commerces existants ne sont pas indiquées.

Transports, circulation, déplacements

Les chiffres du PLU datent de 2008, des données plus récentes sont disponibles et font apparaître une augmentation du trafic sur les axes mesurés.

Le PLU est insuffisamment renseigné, faute de Plan Local de Déplacements, ce qui ne permet pas d'avoir une connaissance fine des flux par quartier, de la circulation de transit, du nombre de voyageurs RER et bus.

Emplacements réservés

Le PLU annonce la création d'emplacements réservés dans un nombre important de voies en vue d'élargir les voies, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de réduction des voitures et n'est pas utile dans le cas d'une coexistence des modes de circulation sans fractionnement de la chaussée.

Patrimoine paysager

Le PLU indique que les cônes de vues sont pris en compte, mais ces vues sont masquées par des constructions (ex : construction de part et d'autre d'une route sur le chemin du Bois de l'étoile).

Le PLU amalgame les espaces publics et les espaces verts ou naturels.

Circulations douces

Les circulations douces mentionnées dans le PLU (texte et carte) correspondent aux déplacements de loisirs, à des itinéraires de promenade.

Le PLU ne traite pas complètement de ce que sont les circulations douces : des déplacements utilitaires qui desservent et relient entre eux les différents lieux publics de la ville (écoles, collèges, théâtre, mairie, gares...) et la ville aux communes limitrophes.

Le PLU n'indique rien sur la coexistence des circulations qui permet de donner la priorité aux modes doux.

Trame Verte et Bleue

Le PLU annonce la préservation de la TVB, mais ne fait pas état des sentes existantes en partie annexées par les riverains, des sentes à rouvrir, et n'indique pas les ruptures du corridor écologique (ex : création d'une route à la place du chemin du Bois de l'étoile).

Les corridors écologiques pourraient faire l'objet d'une OAP.

Nuisances et pollution

Le PLU n'indique pas les données connues sur certaines nuisances (ex : points noirs de bruit de la voie ferrée), n'analyse pas les données recueillies et ne planifie pas les actions en matière de nuisances sonores, pollution de l'air, pollution visuelle, nuisances lumineuses de l'éclairage nocturne.

Le PLU indique que les réseaux électriques et téléphoniques sont vétustes dans plusieurs quartiers et ne préconise rien en matière d'enfouissement ou de programmation du passage à la fibre optique.

Développement durable

Le PLU doit faire la promotion des pratiques de développement durable pour tous les citoyens, pas seulement pour le personnel communal.

Transition énergétique

La transition énergétique n'est accompagnée d'aucune contrainte de performance énergétique des bâtiments.

La question de l'isolation de l'habitat individuel ancien, pourcentage important de l'habitat de la commune, n'est pas traitée.

Le PLU ne mentionne pas le SRCAE.

OAP

Les orientations des OAP doivent être en cohérence avec les orientations fixées par le PADD. En l'absence d'un PADD comportant des orientations précises, il n'est pas possible de juger de cette cohérence.

Cette cohérence entre OAP et PADD doit aussi être chronologique pour l'ouverture à l'urbanisation, l'organisation des déplacements et de l'habitat. Nous ne disposons pas de ces informations.

Les OAP doivent exposer les motivations, fixer un programme d'actions, déterminer les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs et comporter un volet programmation. Ces éléments n'apparaissent pas dans les fiches.

Pour évaluer les OAP, il aurait été nécessaire que les plans indiquent la superficie des espaces verts, des zones d'habitat, des voiries et la densification en termes de nombre de logements.

Risques naturels

Le PLU ne donne pas d'informations suffisantes sur le risque lié au retrait/gonflement des argiles.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés, qui impactent un grand nombre de parcelles, n'ont pas fait l'objet de concertation avec les propriétaires ni d'information sur l'emprise réelle de la servitude.

Concernant la voirie, les emprises concernent un linéaire très important. Dans des voies de petite largeur, ces emprises ont des conséquences sur l'environnement. Le document ne permet pas de savoir à quoi sera dédié l'élargissement de chaque voie sur laquelle s'exerce une emprise.

L'absence d'étude de circulation sur la commune et par quartier, la présentation fragmentée des réserves ne permet pas de dégager une cohérence des choix retenus.

La faisabilité du projet interroge.