

Gagny, le 21 mars 2016

Observations sur le PLU

La densité du bâti

Superficies des zones

Extrait du rapport de présentation du POS 1992 en vigueur :

<p>Zones urbaines : 560ha</p> <p>UA : 22 ha UC : 24 ha UD : 8 ha UE : 31 ha UG : 455ha UI : 20ha</p>	<p>Zones naturelles : 90ha</p> <p>NA : 45 ha ND: 45 ha</p>
--	--

Extrait des justifications du PLU page 77 :

Tableau d'évolution des superficies des zones

Évolution POS-PLU	POS		PLU		Evolution POS-PLU
	zone	superficie	zone	superficie	
Habitat collectif	UA	58,9	UA (19,7 ha)	56,2	-2,7
	UC		UAa (36,5 ha)		
Zone mixte habitat collectif et individuel	UD	61,7	UBa	158,4	96,7
	UE				
Habitat individuel	UG	445,8	UBb (93,8 ha)	319,1	-126,7
			UBd (225,3 ha)		
Voie ferrée			UF	14,7	14,7
Zones à usage d'activités	UI	19,9	UI (10,3 ha)	23,7	3,8
Proximité des lignes haute tension			UHT (13,4 ha)		
Zone naturelle à caractère urbain (inconstructible, sauf exception)			UNU	23,2	23,2
Zone à urbaniser	NAa, NAb, NAc, NAd,	23,1	AUa (2,4 ha)	15,9	-7,2
			AUb (6,8 ha)		
			AUd (4,8 ha)		
			AUHT (1,9ha)		
	NA	18,0			-18
Zone naturelle	ND	68,4	N	80,7	12,3
Zone agricole			A	3,9	3,9

- les zones naturelles sont de 90ha dans le texte du POS et de 68,4ha dans le tableau d'évolution
- les espaces verts : Dhuis, lacs, mail du Chenay cimetières, classés en UG au POS pour 22 ha, mutent en N au PLU
- la zone UG du POS, pavillonnaire, diminue de 126,7ha moins 22 ha soit 105ha

Capacités de densification

Extrait du diagnostic page 166

Secteur d'intensification mobilisable à court et moyen terme (5 à 10 ans)					
UA	≈ 14.7 ha	soit potentiellement	809 logements produits		
UAa	≈ 15.0 ha	soit "	825 logements produits		
UBa	≈ 120.2 ha	soit "	6611 logements produits		
UBb	≈ 76.5 ha	soit "	4208 logements produits		
TOTAL	≈ 226.4 ha	soit potentiellement	12 453 logements produits		
dont 25% minimum de logements locatifs aidés = 3114					

Le calcul des capacités de densification des zones utilise une **densité résiduelle moyenne de 55 logements/ha** à l'échelle de la commune.

Cette valeur correspond à la **densité brute** qui prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairie...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

L'utilisation des calculs selon la densité brute ne répond pas à la réalité de la situation dans les secteurs pavillonnaires actuellement en cours de densification. Cette densification se fait sur des unités foncières déjà bâties, soit par division de terrains, soit par regroupement de terrains par les aménageurs après démolition.

Dans ce cas, le calcul de la densité bâtie est pertinent. Il prend en compte le coefficient d'emprise au sol (CES) du règlement défini au niveau de la parcelle. Le CES est le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments multipliée par le nombre de niveaux et la surface de l'îlot sur lequel ils sont implantés.

Calcul EnDeMa de la densité bâtie :

SES : surface d'emprise au sol

SDP : surface de plancher

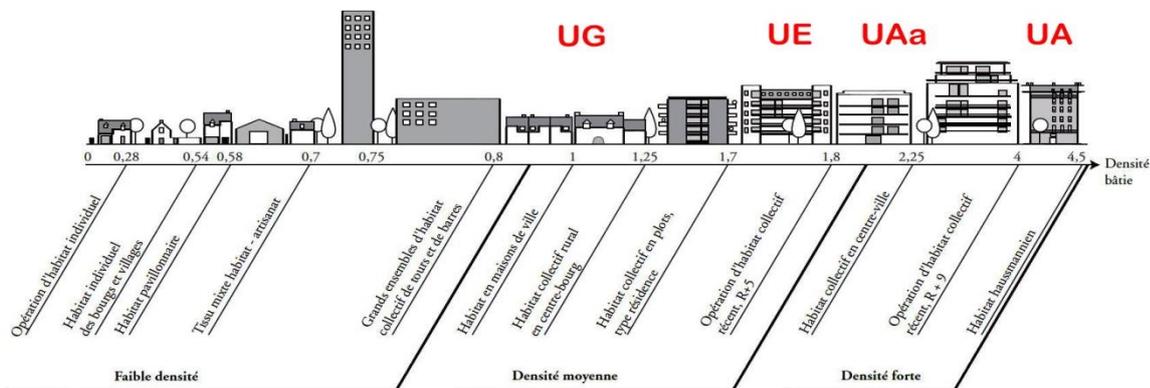
Densité du bâti comparaison POS PLU

		POS					PLU							
		SES	Ha	P	SDP (P)	Coef Bâti P			SES	H et Ha(T)	Ha P et M	P et M	SDP (P)	Coef Bâti P
UA		60%	21	R+6+C	6,5	3,9	UA		70%	16,50	20,15	R+5+C	6,5	4,55
UAa			13	R+4+C	4,5	2,7	UAa			11,00	14,65	R+3+C	4,5	3,15
Uc		40%	21	R+6+c	6,5	2,6								
	§<1500m²		11	R+2+C	2,5	1								
UD		40%	13	R+3+C	4,5	1,8	UBA	§ES>100m²	50%	11,00	13,65	R+3+c	4,5	2,25
UE		40%	13	R+3+C	4,5	1,8		§ES<100m²		8,25	10,9	R+2+C	3,5	1,75
	§<1500m²		9	R+2+C	3,5	1,4								
UG		50%	11	R+2+C	3,5	1,75	Ubb Ubd	§ES<100m²	50%	8,25	10,9	R+2+C	3,5	1,75
	§ES> 100m²		7	R+1+c	2,5	1,25		§ES>100m²		5,50	8,15	R+1+C	2,5	1,25

C valable uniquement pour toits en pente ou Mansard

- passage de UA, UAa et UC du POS en UA et UAa au PLU : densification importante.
- passage de UD et UE du POS en UBA au PLU : augmentation
- passage de UG au POS en Ubb et Ubd : maintien

Schéma de la densité des formes urbaines de l'IAURIF :



Le coefficient de logement permet, en cas de changement de zonage dans les secteurs sur lesquels il n'y aura pas de nouvelle implantation d'équipement ni création de route, de calculer la densité de logements à l'hectare exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette de l'unité.

Echelle de densité urbaine du Certu :



Calcul EnDeMa de la densité de logements à l'hectare

à partir de 8 relevés d'immeubles récemment construits en centre ville suivant le règlement du POS 1992

N°	cadastre	Surface (m²)	Emprise au sol (m²)	Zone POS	Nombre niveaux	Nombre de logements	Densité logement/ha
1	CI 527 528 456	1796	690	UA	7	57	317
2	CI536 387	1766	380	UA	5	46	232
3	CI 21	2505	870	UA	7	80	319
4	BY 297	469	240	UA	4	12	256
5	BY 297	853	410	UAb	4	30	352
6	BY 293	484	241	UAb	4	11	227
7	BY 274	2047	740	UE	3	35	171
8	CD25	1214	762	Na	5	41	338

Ces calculs montrent qu'il a bien cohérence entre le coefficient du bâti et le coefficient de densité de logements.

L'exemple de la rue Guillemeteau (n° 4-5-6), que l'on peut assimiler à un passage de zone UG au POS en UBa au PLU a entraîné la démolition de 3 pavillons pour la création de 53 logements.

Les 105ha de zone UG mutante permettront largement de satisfaire aux 191 logements par an du Porter à connaissance et au 15% de densification demandés par le SDRIF.

Calcul EnDeMa pour évaluer la densification possible en centre ville

	Coefficient de bâti	Coefficient de densité à l'hectare
R+6	4,9	320
R+4	2,2	230
R+3	1,5	170

Zones mutantes

Calcul et plan EnDeMa

Zones denses UA et UAa en rouge sur le plan

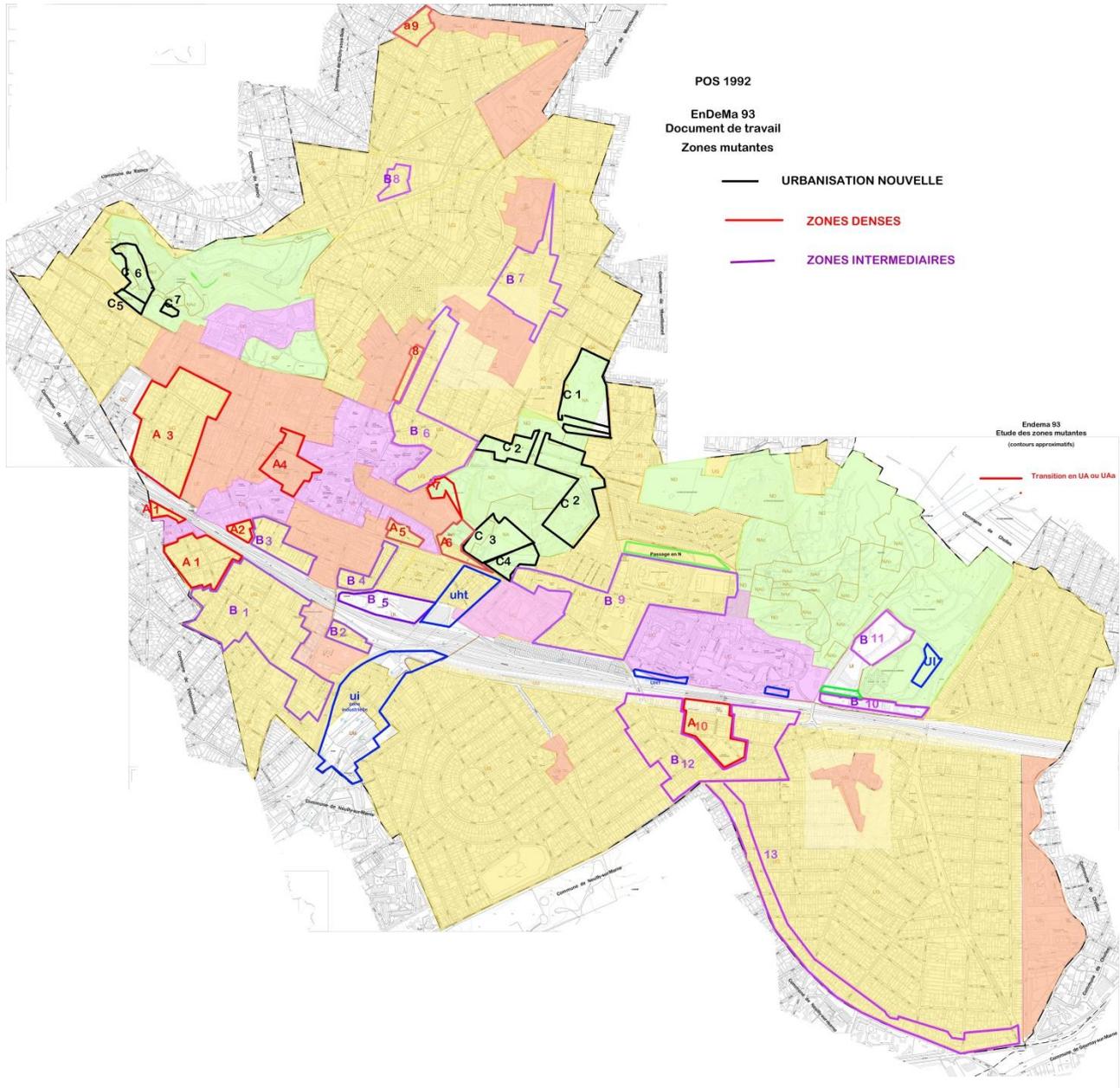
		POS	PLU
A1	Sud gare principale	UG	UA
A2	Nord gare principale		
A3	Nord gare principale	UAa	
A4	Centre -ville	UG	
A5	Sud voie Président Pompidou	UG N	
A6	Nord voie Président Pompidou	N	
A7	Carrière centre	UG	
A8	Chemin des fleurs	UG	
A9	Allée de Montfermeil	UG	
A10	Gare chenay	UG	

Zones intermédiaires UBa en violet sur le plan

		POS	PLU
B1	Sud gare principale	UG	UBa
B2	Sud est de la gare principale		
B3	Nord gare principale		
B4	Rue Aristide Briand	UI	
B5	Ex zone Industrielle	UG	
B6	Parc des sources		
B7	Rue du 11 mars		
B8	Dhuys		
B9	Stade de l'est	UI	
B19	Ex zone industrielle Est	UI	
B11	Chemin de Meaux	UG	
B12	Sud gare Chesnay		
B13	Rue P. V. Couturier		

Zones non urbanisées

		POS	PLU
C1	Nord Bois de l'étoile	Non construites	1UB b
C2	Bois de l'étoile		1UB a
C3	Bas du bois de l'étoile		1AUAa
C4	Ligne haute tension		1AUHT
C5	carrière de l'ouest		1AUBb
C6	carrière de l'ouest		1AUBa
C7	carrière de l'ouest		1AUBa



1: coloriage du plan de zonage du POS en 3 couleurs suivant la densité des zones

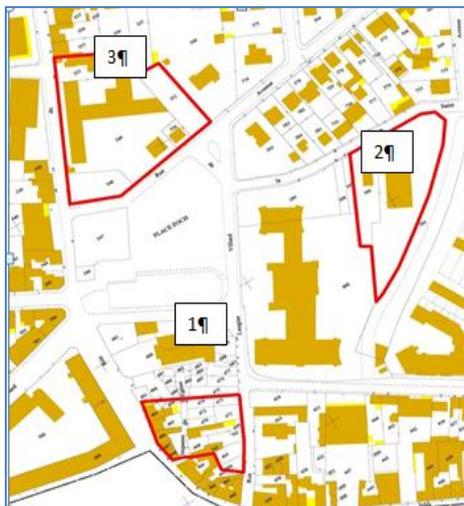
2: même opération sur le plan de zonage du PLU

3: comparaison des plans 1 et 2 pour déterminer les zones UG mutantes et établir l'évolution des zones bâties.

Evaluation de la densification possible à court terme en centre ville

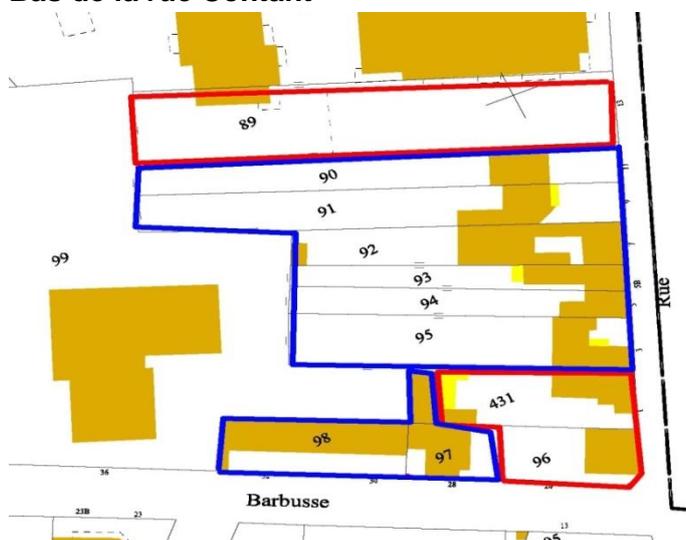
Selon le coefficient de densité de logements à l'hectare ci-dessus et sur des terrains appartenant à la commune, dans le secteur du centre ville disposant des réseaux d'assainissement, mobilisables immédiatement

Centre Mairie



	Propriété	Surfaces (m ²)	Niveaux	Estimation logts
1	Ilot église	2000	R+6	65
2	Ateliers et serres désaffectés	3600		116
3	Ecole la Fontaine après transfert	5600		180

Bas de la rue Contant



	Propriété	Surfaces (m ²)	Niveaux	Estimation logts
1	Rouge	1244	R+5+2A	150
2	Bleu	3500		

(*) Ces terrains sont sous promesses de vente depuis plus de deux ans, en attente du PLU.

Rue Aristide Briand



	Propriété	Surfaces (m ²)	Niveaux	Estimation logts
1	40 / 41	620	R+6	20
2	85	460		15
3	83	525		17
4	47	800		25

Paul Laguesse



L'ensemble de la propriété communale mesure 9800 m².
On peut estimer une affectation de 5800m² pour l'école et 4000m² pour l'habitat, soit un potentiel de 135 logements.

On peut estimer qu'il existe au niveau du centre-ville un potentiel de densification à court terme d'environ 700 logements.

Conclusion

L'application du POS et la construction dans les dents creuses permettent déjà une densification de la ville.

Le PLU augmente de manière importante la capacité de densification sur les zones UA, UAa, UBa. Cette densification est établie selon un mode de calcul qui ne rend pas compte du potentiel réel de densification.

Il n'est pas besoin de consommer les espaces naturels des anciennes carrières du centre, de l'est et de l'ouest pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par le Porter à connaissance et par le SDRIF.