



## 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

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION / 1.4- LES JUSTIFICATIONS

### Remarques générales

Le document n'apporte pas de justification, mais reprend l'exposé des chapitres précédents. Il ne justifie pas des objectifs de modération de consommation des espaces naturels et de lutte contre l'étalement urbain.

Le choix de mettre des secteurs en OAP n'exon re pas de donner les informations nécessaires à la bonne compréhension des projets et leur justification du point de vue environnemental.

### 1. Les objectifs et moyens pour limiter la consommation d'espaces

*Justification des objectifs de la modération de consommation d'espaces naturels et de lutte contre l'étalement urbain*

### Pages 6   18

Copier-coller de l'évaluation environnementale pages 43 et suivantes.

### Page 6

*Intensifier de façon maîtrisée pour respecter l'objectif de 190 logements par an fixé par l'Etat en application des objectifs de la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) en application de la loi sur le Grand Paris :*

- a) favoriser la mutabilit  et l'intensification en diffus des terrains dans les tissus urbains existants par la définition d'un zonage, de règles de gabarits des constructions et d'un réseau viaire adapté*
- b) mobiliser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour participer à l'objectif du SDRIF en matière d'Habitat en permettant une meilleure répartition de l'effort d'intensification entre zones urbaines et zones à urbaniser et surtout en maîtrisant l'étalement urbain en réduisant la part des zones à urbaniser et en augmentant celle des zones naturelles*

Le porter à connaissance demande « *l'enrayement de la surconsommation des espaces naturels... par la lutte contre l'étalement urbain* ».

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

Le PLU choisit de construire plus de logements que nécessaire.

Le potentiel de construction dans le tissu urbain mobilisable est suffisant pour répondre aux objectifs de densification de la TOL et du SDRIF, sans consommation d'espaces naturels, ainsi que le montre l'étude des données suivantes :

- mutation de 125 ha de zones pavillonnaires en zones denses (UA et 1AU)
- potentiel de construction de 5206 logements dans les interstices urbains (diagnostic page 170)
- secteur mobilisable dans la zone des 500m autour de la gare du Chenay au sud et non retenu par le zonage

- calculs de densité.

*Limiter la consommation des terrains classés en zones naturelles au Plan d'Occupation des Sols par le classement en zone à urbaniser de seulement 15,9 Ha (contre 41,1 Ha au POS)*

Une modification de zonage entre POS et PLU organise la constructibilité des anciennes carrières et entraîne une diminution des espaces naturels : reclassement d'une partie des 90 ha de zone N du POS (NA 45ha et ND 45ha) au POS en zone à urbaniser au PLU.

Le calcul est fait à partir du PLU présenté en 2006 et annulé par le Conseil d'Etat. Le POS adopté en 1992 et actuellement en vigueur comprenait 90ha en zone naturelle (NA 45ha et ND 45ha). Ce POS aurait dû être mis à jour après l'adoption du SDRIF de 1994 qui classait les anciennes carrières en espaces à protéger.

Le SDRIF approuvé en 2013, se base, pour l'application de ses orientations, sur l'état des espaces existants et non sur un zonage réglementaire.

Les zones de carrières sont des espaces naturels, soit non aménagés (carrières de l'est et de l'ouest), soit des espaces ouverts dans lequel la nature a repris ses droits (ancienne carrière du centre). L'argument du gain d'espaces naturels issu de la transformation de zones prévues à urbaniser en zones naturelles n'est pas recevable.

*Augmenter la part des terrains classés en zone naturelle de 12,3 Ha puisqu'elle représente 80,70 Ha contre 68,4 Ha au POS.*

*Ainsi, les espaces à caractère naturel de la Dhuy et du mail du Chénay, qui étaient classés en zones urbaines au POS sont désormais classés au PLU en zones naturelles (zone N). Ces deux espaces représentent environ 3,6 Ha.*

*De fait au PLU, les zones urbaines représentent 595,3 Ha (contre 586,3 Ha au POS) avec notamment 533 Ha de zones urbaines destinées à l'habitation, 10,3 Ha à des activités (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) et 25,3 Ha aux parcs urbains (tels que le parc Courbet, le cimetière du Centre, le lac de Maison Blanche et les étangs de Maison Rouge, le Parc Forestier du Bois de l'Etoile et le futur parc du Chemin des Bourdons).*

*Dans les zones urbaines, sur 13,4 Ha du territoire, la constructibilité de parcelles occupées par de l'habitation est gelée car il s'agit de parcelles situées sous les lignes à haute tension.*

Les changements de zonage qui entraînent une diminution des espaces verts :

- 2 cimetières au POS en zone N passent au PLU en zone UNU
- déchetterie au POS en zone N passe au PLU en zone UI
- parc relais quartier Jean Bouin au POS en zone N passe au PLU en zone UI
- terrains privés dans la carrière du centre au POS en zone N passent au PLU en zone UAA.

Les changements vers la zone UI du PLU doivent faire l'objet de compensations.

Des changements de zonage qui n'entraînent pas de modifications :

- parc Courbet au POS en zone N passe au PLU en zone UNU
- rivières des Dames au POS en UG passe au PLU en zone UN

Les modifications de zonage du PLU sont utilisées pour démontrer qu'il n'y a pas consommation d'espaces naturels.

## **Pages 8 et 9**

*Les orientations du SDRIF*

*Le classement en zone U ou AU de secteurs des anciennes carrières ne constitue pas une consommation d'espace mais un renouvellement urbain.*

Le PLU se donne comme objectif d'urbaniser les sites des anciennes carrières.

Suivants le thème que traite le chapitre, ces sites sont appelés :

- friches industrielles quand il est question d'urbaniser
- espaces naturels quand il est question de biodiversité
- parcs urbains quand il n'est pas intéressant de les considérer comme espaces naturels
- espaces verts urbains
- espaces dits urbains ouverts

- espaces ouverts.

Ce sont d'anciennes carrières souterraines d'exploitation de gypse sur lesquelles, avant les années 1960, des agriculteurs travaillaient la terre et les vergers. Après l'arrêt de cette activité, la nature s'est installée. Ces espaces sont constitués de bois, friches, prairies avec une très riche biodiversité.

Le document tente de faire la démonstration que ces espaces sont urbanisés et que les classer en zone U ou AU ne constitue pas une consommation d'espace, mais un renouvellement urbain.

Les 3 sites d'anciennes carrières figurent au SDRIF comme espaces à protéger et liaisons vertes.

Le SDRIF indique (p.63) : « Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts;

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.

## Pages 9 à 14

### *Les dynamiques démographiques*

Le regroupement des données dans un seul tableau fait apparaître des données variables selon les documents, des incohérences, un manque d'articulation et de mise en perspective de données parcellaires.

Le potentiel de construction dans les interstices est à lui seul suffisant pour répondre à l'objectif du Grand Paris de 191 logements/an d'ici à 2030.

Selon objectif	Nbre logts	Par an	Période	Page PLU
Grand Paris/TOL	3629	191	2011 à 2030	Dia p.106
Potentiel sites mutables	5600		D'ici 2025	Dia p. 170
Potentiel zone intensification	15863			Dia p. 164 Jus p. 13
Projection années précédentes	2196		2015/2030	Dia p. 165 Jus p. 14
Projection années précédentes	2782		2011/2030	Dia p. 165 Jus p. 14
Interstices urbains	5206			Dia p. 170
Potentiel espaces urbains	3704			Eval p. 46
Permettre arrivée logements	3124		2030	Eval p. 47
Objectif démo 45000 habitants	3665		D'ici 2030	Eval p. 47
Objectif démo + 15% habitants	2345			Jus p. 13 et p.14

*Secteurs : chemin des Bourdons, Bois de l'Etoile, Vieux chemin de Meaux*

*Superficie des espaces non bâtis et nombre de logements constructibles en zone U et AU*

Cette démonstration veut apporter la preuve qu'il faut construire dans les carrières alors que le mobilisable hors carrières couvre les besoins au-delà de la TOL.

## Pages 15 à 18

### *Les dynamiques économiques*

*L'objectif assigné au PLU est donc de permettre la création de 2900 emplois environ, en cohérence avec l'objectif de +15% de la densité humaine à l'horizon 2030.*

Ce chiffre n'est pas réaliste en regard du nombre actuel d'emplois :

Actuellement : 39172 habitants / 6023 emplois

Augmentation de 5581 habitants et création de 2900 emplois

Création de 49% d'emplois supplémentaires par rapport aux emplois existants pour une augmentation de 15% du nombre d'habitants

### *La création d'emplois permise par le PLU*

Alors que le diagnostic fait état de commerces et activités en difficulté, le document ne présente pas :

- un état des lieux du commerce et des activités
- une étude de zone de chalandise
- le taux de vacance des locaux commerciaux existants
- le pourcentage de commerces de restauration rapide.

*Les orientations du PADD imposent que le PLU permette de «Créer sur la partie sud du futur quartier du Bois de l'Etoile, un pôle commercial et de services situé au rez-de-chaussée des immeubles à construire en façade rue Jules Guesde. Il s'agit d'offrir aux gabiniens une structure commerciale type supermarché qui n'existe pas à ce jour sur le territoire communal. L'enjeu est de fixer le potentiel de zone de chalandise au bénéfice des commerces gabiniens et non pas de ceux situés sur les communes voisines ou périphériques »*

L'étude de zone de chalandise n'est pas présentée. Le nombre d'emplois attendus sur le pôle commercial de la rue Jules Guesde n'est pas indiqué.

Il n'est pas indiqué pas que cette opération concerne l'OAP du Bois de l'Etoile. Sur ce site, il est prévu d'ouvrir le chemin du Bois de l'Etoile à la circulation automobile et de construire de part et d'autre du chemin des immeubles qui accueilleront également des commerces et activités en rez-de-chaussée.

Les projets des 2 implantations commerciales et d'activités, qui seront construits sur un espace actuellement nature, ne sont pas précisés et ne permettent pas une analyse au regard de l'évaluation environnementale.

## Page 21

### **2. Les OAP**

Les textes de rappel des orientations du PADD, objectifs, enjeux sont similaires à toutes les OAP. Les cartes sont accompagnées d'un texte sur les orientations et les enjeux qui se répètent pour une même OAP.

Des informations ne figurent pas dans les OAP, certaines sont indiquées dans d'autres chapitres du PLU ou ne sont pas suffisamment précises. Ces informations devraient apparaître dans chaque « fiche » OAP pour une meilleure compréhension du projet :

- description du projet
- topologie du secteur
- zonage
- surface des zones
- terrains ou bâtiments propriété de la commune
- nombre de logements construits, typologie, localisation selon la nature des logements, densité
- description des zones d'activités
- implantation et traitement d'équipements publics
- éléments de programmation concernant l'urbanisation
- tracés de voiries nouvelles ou de requalification de voies existantes précis
- maillage des voies
- hiérarchisation du réseau de voirie

- éléments de paysage à préserver
- plantations à conserver, mettre en valeur ou créer
- description des opérations de rénovation urbaine
- sens d'orientation des façades de construction.

Les fiches des OAP ne sont pas renseignées avec l'ensemble des données connues.

Elles manquent de précisions sur les spécificités propres à chacune qui permettraient de comprendre l'articulation et la cohérence des dispositions au vu des enjeux environnementaux.

Les fiches n'indiquent pas la programmation des OAP les unes par rapport aux autres, par rapport aux secteurs hors OAP.

## Pages 26 à 28

### *OAP vieux chemin de Meaux*

L'ouverture à l'urbanisation se fait sur un secteur proche de la ZNIEFF

Les informations sur l'espace boisé de compensation ne sont pas claires. Quelle est la compensation au titre de la consommation d'espace dans la carrière de l'est ? Quelle est la compensation au titre de l'arrêté de la carrière du centre ?

Quels sont Cet espace est-il une compensation au titre de la consommation d'espace dans la carrière de l'est ou au titre de l'arrêté de la carrière du centre ?

Evaluation environnementale page 112 : l'OAP vieux chemin de Meaux permet une consommation d'espaces de 1,8ha. Pour cette raison, un nouvel espace boisé de compensation est créé.

Evaluation environnementale page 58 : le plan indique des espaces de compensation dans l'OAP vieux chemin de Meaux au titre de l'arrêté de défrichement de la carrière du centre.

L'espace boisé de compensation est situé :

- entre la zone UBa et le cimetière : une étroite bande de terrain entre un collège et des immeubles qui n'est pas suffisamment large pour avoir une véritable fonction écologique
- en limite de la zone UBa de l'OAP : un terrain jouxte un espace classé N. C'est donc un choix qui a été fait de déterminer une zone UBa plus importante pour ensuite en réserver une partie en espace de compensation.

Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation pour préserver ces terrains d'un défrichement. Il y a sur les sites des carrières, des espaces de plus grande superficie, de fonctionnalité plus importante, qui pourraient être proposés au titre de la compensation et diminuer l'urbanisation prévue.

## Pages 29 à 33

### *OAP Bois de l'Etoile*

L'OAP ouvre à l'urbanisation et crée des routes dans les espaces naturels. La fragmentation des espaces, les ruptures de corridors écologiques sur la commune et avec les communes limitrophes et le département, la suppression des cônes de vue (vues depuis les carrières et vues sur les carrières) et de belvédères, ne préservent pas la TVB.

- ouverture à l'urbanisation (commerces, activités, immeubles, 250 pavillons, routes) qui réduit les espaces naturels sans justification environnementale
- fragmentation du paysage et des zones naturelles
- suppression des cônes de vue par la construction d'immeubles
- constructions sur le belvédère protégé par le SDRIF : « *Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée. L'urbanisation des coteaux non bâtis présentant un intérêt paysager ne sera possible que lorsque les autres secteurs de la commune ne permettent pas de répondre aux nécessités d'implantation de logements ou d'activités. Elle s'effectuera dans le respect de la qualité paysagère du site, tout comme l'extension de l'urbanisation des mêmes coteaux lorsqu'ils sont déjà partiellement bâtis* »

- rupture du corridor écologique par la création d'une route bordée d'immeubles à la place d'un chemin existant qui est indiqué comme liaison verte est/ouest
- Chemin des Parcs interrompu par les constructions et les routes de desserte du secteur pavillonnaire
- liaison verte insuffisante nord/sud vers l'OAP Jean Moulin en raison de la construction d'immeubles avec commerces (supermarché) et activités
- non conservation de la liaison verte à l'est via la ligne à haute tension en raison de constructions
- incidence négative de la construction de commerces, parkings, logements pour la circulation

Les compensations ne sont pas clairement précisées, voir observations sur l'OAP vieux chemin de Meaux.

Suite à l'arrêté de défrichement de la carrière du centre, une demande de compensation en zone N (arrêté préfectoral de 2005) prescrit :

- le reboisement de 4,4 ha dans des zones initialement U donc sur la partie Nord du Bois de l'Etoile
- la réalisation de la liaison boisée continue entre la rue Jules Guesde et l'avenue des Charmilles
- la réservation à destination forestière de 2,24 ha en zone U sur un autre site de carrière.

Concernant les secteurs de mixité fonctionnelle, les projets des 2 implantations commerciales et d'activités, qui seront construites sur un espace actuellement naturel, ne sont pas précisés et ne permettent pas une analyse au regard de l'évaluation environnementale. La proximité des 2 implantations, rue Jules Guesde et route créée sur le chemin du Bois de l'Etoile et de leur cohérence ou complémentarité commerciale.

- implantation du supermarché, taille du parking, autres commerces et activités rue Jules Guesde (rappel du projet présenté antérieurement : centre commercial comprenant Intermarché, Bricomarché, galerie commerçante, station essence, station de lavage, 400 places de parking
- étude de zone de chalandise
- nombre d'emplois attendus sur le pôle commercial de la rue Jules Guesde
- SPIC
- activités hôtelières
- types de commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles de part et d'autre de la route sur le chemin du Bois de l'Etoile à proximité immédiate du pôle rue Jules Guesde

Les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) et les équipements annoncés dans le PLU ne figurent pas dans la fiche OAP : terrain de football avec vestiaire et tribune en remplacement du terrain stabilisé du stade de l'est (PADD page 20), création d'un EHPAD à proximité d'une centralité commerciale (PADD page 19 secteur d'implantation non spécifié).

## **Pages 34 à 36**

### *OAP Chemin des Bourdons*

Il s'agit de la carrière de l'ouest et non de l'est comme mentionné.

Une partie de la carrière est ouverte à l'urbanisation sur des terrains pollués, non sécurisés, qui font l'objet d'un suivi en préfecture.

Aucun document du PLU ne mentionne l'état actuel du sous-sol de la carrière de l'est et les mesures dont il aurait dû faire l'objet depuis de nombreuses années.

Rappel historique : En 1990, la partie supérieure de la carrière est un espace naturel boisé en bon état. Le propriétaire commence à effectuer des déboisements sans autorisation, procède à des travaux de comblement, dégrade l'environnement par l'apport de matériaux en surélevant la partie haute de la carrière de plus de 20 mètres et engendre des nuisances sonores. Dès cette époque, les riverains et les associations dont Gagny Environnement se mobilisent pour combattre les premières dégradations.

La commune sollicite en 1993 un projet de convention "Consolidation et aménagement d'anciennes carrières de gypse" entre l'Inspection Générale des Carrières (IGC), la société Marto et la ville de Gagny, qui sera adopté en 1995.

Les travaux ne se font pas dans les règles, des travaux de creusement sont effectués, des matériaux impropres sont introduits ou laissés dans les galeries. Les clauses de dépollution et de sécurisation ne sont pas respectées.

En 1996, l'IGC constate que la société Marto se livre à des travaux illégaux entraînant une pollution des sous-sols et se retire du comité de surveillance. Le préfet suspend l'activité du concasseur suite à une plainte de Gagny Environnement. Le maire de Gagny signe un arrêté de péril imminent interdisant toute circulation automobile sur la carrière.

Par la suite, sans autorisation, le propriétaire de la société Oltram, filiale familiale de la société Marto, poursuit ses activités et procède à des travaux de terrassements dans la partie ouest de la carrière qui modifient la topologie du terrain.

L'IGC signale en 1998 à la commune que la zone nord de haute masse est dangereuse et nécessite un comblement rapide.

A partir de 2009, l'apport important de matériaux conduit à faire disparaître les galeries inférieures et rendre impossible un contrôle de l'IGC qui avait demandé : "le retrait des matériaux impropres au remblayage de la carrière qui ont indûment été mis en place malgré nos refus répétés : blocs de gypse, produits de démolition, blocs de béton armé, profilés métalliques, bois, déchets plastiques, etc".

Le préfet signe en 2013 un arrêté de mise en demeure à M. Marto de fournir un dossier de travaux de comblement nécessaires à la sécurisation de la carrière de l'ouest.

Un arrêté préfectoral concernant la sécurisation de la carrière est à l'étude.

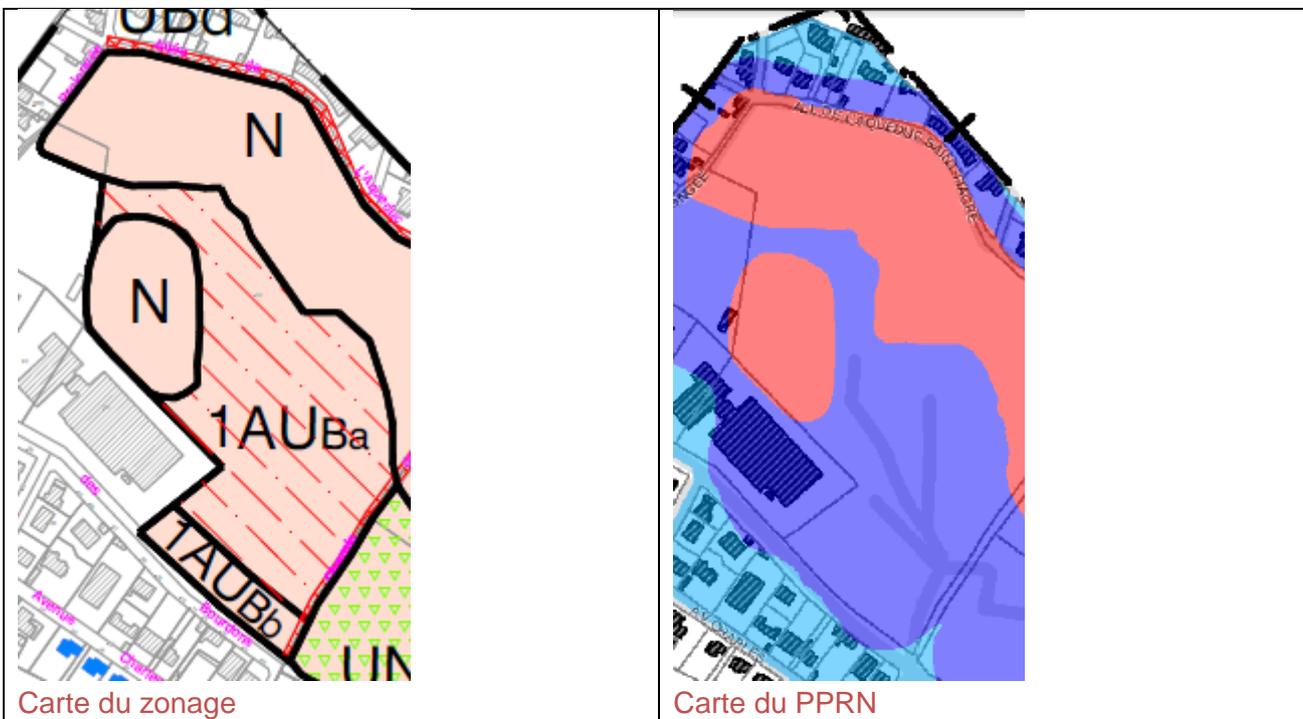
L'ouverture à l'urbanisation dans la carrière de l'ouest :

- réduction des espaces naturels de XX ha sans justification environnementale
- fragmentation du paysage et des zones naturelles
- suppression des vues sur la carrière depuis le chemin des Bourdons
- proximité de l'aqueduc de la Dhuis, classé Natura 2000 qui longe pour partie la carrière, et établit une liaison avec la forêt de Bondy.

Le SDRIF prévoit « *d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts* » et classe la carrière de l'ouest en espace de loisirs.

L'extrait du plan de zonage présente la zone 1AUBa comme située entre deux espaces à destination N. Le plan du PPRN à la même échelle présente un tracé différent avec une distance entre les deux zones rouges inférieure à 50m.

Le règlement de la zone 1AUBa autorise des constructions de R+3+C soit 11m de hauteur et 14,65m hauteur au faitage dans une carrière à sécuriser.



**Pages 37 à 40**

*OAP Centre ville*

Copier-coller de la mobilisation des secteurs à caractère naturel ne concerne pas l'OAP centre ville.

**Pages 41 à 43**

*OAP gare de Gagny*

Copier-coller de la mobilisation des secteurs à caractère naturel ne concerne pas l'OAP gare de Gagny.

L'intensification porte sur un secteur situé à moins de 300m de la gare.

La fiche manque de précisions sur :

- les liaisons douces
- l'entrée de ville
- les séquences paysagères
- le projet de logements pour étudiants Rue Raffin.

**Pages 44 à 48**

*OAP Jean Moulin*

L'OAP indique permettre une opération « tiroir » et proposer une opération variée de logements. Ces 2 projets sont-ils compatibles dans un Quartier Politique de la Ville ?

Le document n'est pas à jour : la piste cyclable est réalisée.

Il n'y a pas d'information sur :

- la réhabilitation des commerces existants et leur devenir avec la réalisation du pôle commercial de l'OAP Bois de l'Etoile, de l'autre côté de l'avenue Jules Guesde
- les services publics d'intérêt collectif, école, terrain de sport : sont-ils existants (école Pasteur) ou à créer ?

**Page 49**

*La délimitation des zones*

Sur plusieurs zones sont mentionnés des secteurs dont les réseaux d'assainissement sont insuffisants, mais dont l'adaptation pourra se faire lors d'opérations par la participation de constructeurs. Ces secteurs peuvent être compris dans le secteur immédiatement mobilisable.

## Page 56

### La zone UBb

Cette zone pavillonnaire créée dans une zone UG du POS une zone à caractère continu. Elle densifie le secteur pavillonnaire et diminue la superficie des jardins privés.

Conserver ces zones en UBd permettrait de préserver le caractère paysager et favoriser les continuités écologiques existantes dans des secteurs où elles assurent une liaison entre des espaces naturels et répondrait au PADD « préserver les jardins privés et cœurs d'îlots ».

## Page 57

### La zone UBd

Des zones UBd sont maintenues dans le secteur de densification de 500m autour des gares.

## Page 61

### La zone UI

Le secteur au sud de la voie ferrée sous les lignes à haute tension est classé en zone UI, contrairement à la partie nord classée en zone UHT.

Ce secteur est à vocation principale d'activités industrielles et artisanales qui pourrait être classé en zone UHT en raison des risques, en regard des très graves incendies qui ont eu lieu dans des entrepôts.

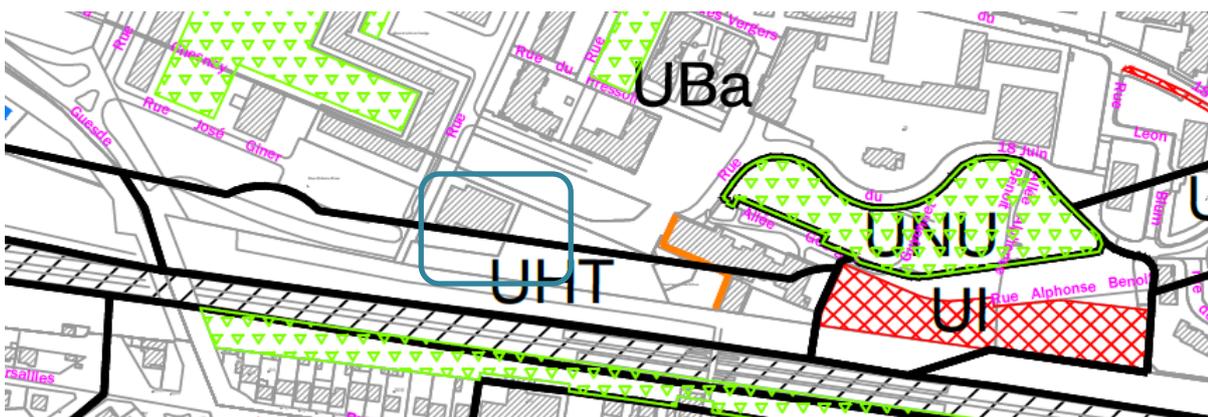
## Page 63

*Le secteur UI créé au PLU allée Alphonse Benoît est concerné par les lignes haute tension et correspond à l'implantation d'un parking relais*

Le parking relais est situé dans la ZAC Jean Bouin dont le plan classait en N une partie de la zone UI créée. Le document n'indique pas que la zone UI empiète sans compensation sur la zone N.

N'est pas présentée la solution alternative qui consisterait à :

- conserver l'espace vert
- reconstruire à l'est de l'espace vert le centre Prévert dont l'isolation thermique est médiocre
- réaliser à l'ouest un parking relais à étage servant d'écran contre le bruit de la voie ferrée
- organiser l'accès au parking relais avec un tourne à gauche en amont du pont
- organiser la séparation de la circulation des résidents et de la circulation d'accès au stationnement et à la gare.



## Page 80

*Secteurs où la mixité sociale doit être promue : résidence des Dahlias*

La construction d'immeubles sur les jardins familiaux et les espaces verts de la résidence, dans un secteur déjà dense et en locatif aidé, ne relève pas de la promotion de la mixité sociale et porte atteinte à l'environnement.

## Page 83

Il n'y a pas d'inventaire du patrimoine paysager, des vues et arbres remarquables.

## Pages 85 à 89

### *Emplacements réservés*

Copier-coller de paragraphes qui se répètent et rendent le document illisible.

Le document ne présente pas de tableau de synthèse montrant l'évolution par rapport aux emplacements réservés du POS.

Le document n'expose pas clairement la répartition des emplacements réservés pour la région, le département ou la commune et le nombre de terrains impactés par la réalisation d'équipements et d'élargissement de voirie.

L'association a évalué le nombre de propriétés touchées (détail sur fichier en annexe) :

	Nombre terrains impactés	Nombre démolitions possibles
Région	3	2
Département	189	69
Commune équipement	27	14
Commune élargissement voirie	314	74
<b>Total</b>	<b>532</b>	<b>157</b>

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 :

- réduction des jardins en façade
- suppression des haies ou arbres en bord de propriété sur la rue
- suppression de places de stationnement dans la propriété
- modification de la pente d'accès au garage supprimant l'entrée de véhicules.

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 :

- la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains
- les délais de réalisation sont très longs en raison du mode de cession des terrains à la commune qui se fait au moment de la vente du bien par le propriétaire
- l'acquisition d'une vingtaine d'unités foncières par la commune dans l'îlot de l'église a pris plus de 25 ans
- les coûts sont élevés au vu du nombre important de parcelles concernées.

### *Des emplacements réservés permettront de faciliter les déplacements doux.*

Le PLU indique également que les emplacements réservés sont destinés à faciliter la circulation des automobiles

### *La circulation des 2 roues non motorisées sera facilitée sur les trottoirs larges ou sur une bande cyclable unidirectionnelle identifiée sur la chaussée ou dans le couloir de bus en site propre*

Les voies cyclables ne s'aménagent pas exclusivement en site propre, mais avec un partage de la voirie, comme l'indiquent le PDUIF et le SDRIF : « ... mesures visant la coexistence des circulations plutôt qu'un fractionnement de l'espace qui induirait la séparation systématique des différents usages. »

Une alternative est la création de zones de rencontre, voies affectées à la circulation de tous les usagers, dans laquelle les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules est limitée à 20km/h.

### *Emplacements réservés le long des voies de déplacements*

Le document ne permet pas de savoir à quoi sera dédié l'élargissement de chaque voie sur laquelle s'exerce une emprise :

- voie automobile supplémentaire
- création de places de stationnements
- transport en site propre de bus
- transport en site propre de bus / voie cyclable
- élargissement des trottoirs
- création de pistes cyclables

ou plusieurs fonctions dans des emplacements dédiés.

D'autres solutions sont possibles et réalisables rapidement pour partager la voirie, favoriser les déplacements doux et conserver le caractère paysager des quartiers pavillonnaires concernés par ces mesures :

- avenue du Coteau, réserves 79 à 83 : mise en sens unique avec un partage de la voirie entre autos et vélos
- quartier des Collines, réserves 77 à 85 : mise en sens unique et création d'une zone de rencontre.



- rue du 11 novembre, réserves 72 à 76, rue Pasteur, réserve 75, rue Guerbette, réserve 73 : la circulation rue du 11 novembre peut être améliorée par la mise en double sens de la rue Clémenceau et la suppression du stationnement rue Clémenceau à remplacer par un stationnement en épis sur la partie SNCF.

- rue Gossec réserve 88 : elle est actuellement utilisée pour rejoindre la rue Contant, dont une partie est en sens unique descendant. Un élargissement ne présente plus d'intérêt avec la mise en double sens de la rue Contant, puis la mise en double sens de la rue du Général Leclerc. Cette rue fréquentée par de nombreux enfants (centre de loisirs, gymnase) peut devenir un espace de circulation apaisée.

La suppression de cette réserve permettrait de conserver au n°10 le portail d'entrée du parc Gossec non répertorié dans le PLU et mettre en valeur le cèdre du n°16.



*STECAL en zone N dans le parc du Mont Guichet*

La hauteur conseillée pour les constructions dans un STECAL n'est pas indiquée.

Les emplacements réservés qui concernent la réalisation d'un parking et de structures dans le parc par la région ne sont pas indiqués et légendés.

**Page 90**

*Les secteurs de constructibilité limitée*

*Le secteur Aristide Briand, le secteur est du quartier de l'époque*

La programmation et l'articulation en fonction du zonage et avec les OAP proches ne sont pas présentées.