



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

Monsieur Michel Teulet
Président de l'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Grand Est
Hôtel de ville
Place de la Libération
93160 Noisy-le-Grand

Envoi en recommandé AR

Gagny, le 20 mars 2017

Objet : avis de l'association Environnement Dhuï et Marne 93 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gagny

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver les observations de l'association Environnement Dhuï et Marne 93 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gagny arrêté par le conseil du territoire Grand Paris Grand Est le 13 décembre 2016.

L'association émet un avis défavorable en raison :

- de la consommation d'espaces naturels
- des atteintes au paysage et au patrimoine
- des graves insuffisances au regard des enjeux environnementaux.

L'association attend que soient portées au PLU les modifications nécessaires à la protection de l'environnement selon les observations détaillées dans les documents ci-après :

- Observations sur l'ensemble des documents du PLU : 5 pages
- Observations sur le Diagnostic : 14 p
- Observations sur l'Etat initial de l'environnement : 5 p
- Observations sur l'Evaluation environnementale : 18 p
- Observations sur les Justifications des choix retenus : 16 p
- Observations sur le Plan de zonage : 2p
- Observations sur le Règlement : 8 p

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

La présidente
Brigitte Mazzola



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 20 mars 2017

Observations sur L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DU PLU

Remarques générales

Les données contenues dans les chapitres du PLU sont incomplètes. L'association a reçu dans un premier temps le 24 décembre 2016 le projet de PLU et dans un second temps le 14 janvier 2017 le tableau annexé à l'arrêt du projet de PLU. Ce tableau comporte des données complémentaires qui sont de nature à modifier le PLU arrêté.

Le présent PLU, arrêté le 13 décembre 2016 et soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées est une version modifiée du PLU arrêté le 16 décembre 2015 qui avait été présenté en 2016 aux Personnes Publiques Associées.

Le PADD comporte des modifications.

Les modifications apportées aux différents chapitres n'ont pas été reportées dans le Résumé non technique.

La version 2016 présente les mêmes défauts que la version 2015 : un manque de cohérence et d'articulation entre les différents chapitres. Il faut chercher l'information dans plusieurs chapitres pour appréhender un sujet : par exemple, les enjeux, les objectifs, la mise en œuvre de chaque OAP sont traités dans différents chapitres.

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.

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 »). Si ces points ne relèvent pas strictement du PLU, ils permettent d'étayer les projets et de les rendre compréhensibles.

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).

Des données et calculs varient du PLU arrêté le 16 décembre 2015 au PLU arrêté le 13 décembre 2016 alors qu'ils se fondent sur une situation identique.

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 présente des incidences négatives dans l'évaluation environnementale sans que soient dégagées des conclusions et des mesures.

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 de manière pertinente 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 de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours de réalisation* »

POS 1992

Le plan d'urbanisme en vigueur actuellement est le POS de 1992.

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Le document soumis au vote du conseil municipal a été modifié.

Le PADD voté indique :

- le classement en zone à urbaniser de 15,9ha, le PADD nouvelle version indique 21,2ha en page 7
- 25,3 ha de parcs urbains, le PADD nouvelle version indique 21,2ha en page 7.

La carte de synthèse est également modifiée. Ces modifications substantielles ne correspondent pas au document voté.

Plan de zonage

Le plan de zonage 4.2.1 ne couvre pas l'intégralité du territoire de la commune. Il manque la partie sud au-delà de la rue Georges Rémond. La présentation d'un plan incomplet en enquête publique n'est pas sérieuse.

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, elle va à l'encontre des orientations du PADD.

Selon le MOS de l'IAURIF, ces carrières sont des espaces verts urbains et des forêts et, selon le SDRIF, des espaces verts. Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols.

Il y a bien, d'une part, une consommation d'espace naturel, d'autre part, une extension de l'espace urbanisé et il ne s'agit pas d'un renouvellement urbain. La définition du renouvellement urbain est la reconstruction de la ville sur la ville.

Le PLU ne présente pas de justification étayée 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 le site et vues en direction du site) et de belvédères,

imperméabilisation des sols, secteurs non pourvus de réseau d'assainissement, 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 du potentiel de logements.

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

Les secteurs concernés par l'absence de réseau d'assainissement sont mobilisables au fur et à mesure de leur raccordement. Cette donnée n'est pas prise en compte.

Le périmètre de 500m autour des 2 gares n'est pas complètement mobilisé. La surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

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 et de l'emplacement réservé pour une future école. L'Ehpad à créer, cité dans le PADD, n'est pas localisé.

Le PLU ne propose pas de nouvelles implantations pour répondre à la fréquentation croissante des équipements sportifs qu'il note. Le terrain stabilisé mentionné dans le PADD au Bois de l'étoile n'apparaît pas dans l'OAP Bois de l'étoile.

Commerces et artisanat

Plusieurs implantations de commerces et d'activités sont prévues dans deux secteurs proches de part et d'autre de la rue Jules Guesde sur les OAP Jean Moulin et Bois de l'étoile. Le PLU ne présente pas d'étude de zone de chalandise.

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

La rue Georges Rémond apparaît dans la totalité de son linéaire dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Il s'agit d'un quartier pavillonnaire qui accueille deux commerces et cette délimitation n'est pas pertinente.

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.

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.

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.

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.

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, les immeubles implantés en peigne ne préservent pas les cônes de vue).

Le PLU ne recense pas les arbres remarquables.

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

Circulations douces

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

Le réseau de pistes cyclables et les mesures permettant de développer la pratique du vélo sont insuffisants.

Trame Verte et Bleue

Le PLU annonce la préservation de la TVB, mais 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 sur la voie publique.

Développement durable

Le PLU ne développe pas les mesures de promotion des pratiques de développement durable pour les citoyens.

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.

OAP

Les orientations des OAP doivent être en cohérence avec les orientations fixées par le PADD. Le PADD ne comportant pas d'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. Le PLU ne donne pas 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. Ces informations ne sont pas complètes pour toutes les OAP et figurent dans plusieurs volets du PLU, ce qui ne permet pas d'avoir une vision claire de chaque OAP. Des couleurs et symboles ne sont pas les mêmes pour toutes les OAP.



Environnement Dhuïs 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 20 mars 2017

Observations sur

1. RAPPORT DE PRESENTATION / 1.1- LE DIAGNOSTIC

Les textes en italique violet sont une copie du dossier du PLU.

Remarques générales

Le document n'est pas à jour. Plusieurs données, dont on dispose depuis 1, 2 ou 3 ans, ne figurent pas et ne permettent pas d'avoir une vision complète de la situation.

Il s'agit d'un état des lieux dans lequel des remarques sur les intentions n'ont pas leur place, où, si elles ont leur place, elles sont notoirement incomplètes. L'état de l'existant et les projets ne sont pas clairement différenciés.

Plusieurs données ne figurent pas dans le diagnostic et se trouvent dans les autres chapitres.

Plusieurs données présentées ici ne font l'objet d'aucune analyse dans les autres chapitres.

Le manque d'aménagement ou d'équipement n'est pas toujours mentionné.

Page 6

L'armature urbaine

Un trafic de transit encadré la mise en place du plan de circulation

Comme nous l'indiquent les autres documents du PLU, le trafic est intense et repéré comme tel dans les études de circulation sur les deux départementales qui traversent Gagny et il n'existe pas de plan de circulation actuellement, pas plus qu'il n'y a de plan de circulation joint au projet de PLU.

Quelques circulations douces laissant une place limitée aux piétons, à valoriser davantage

Il existe actuellement des sentes piétonnes dont plusieurs sont fermées sur une partie importante de leur tracé en raison de leur annexion par des riverains.

Ces sentes figurent sur la carte « liaisons douces ». Les mesures prévues pour rendre ces sentes accessibles ne sont pas indiquées.

Page 18

L'aqueduc Saint Fiacre a été ponctuellement colonisé et dénaturé en tant que liaison verte qui vient en complémentarité de l'aqueduc de la Dhuïs

Le chemin est, comme d'autres chemins ou sentes à Gagny, fermé par des constructions illégales. Certaines ont obtenu des permis de construire et ne respectent pas la loi qui indique qu'aucune voie ne peut être aliénée Cette liaison est à remettre en état et à protéger.

Ce chemin figure sur la carte « liaisons douces ». Les mesures prévues pour rendre ce chemin accessible sur toute sa longueur ne sont pas indiquées.

Page 24

Le potentiel urbain de ce futur site du quartier du Bois de l'étoile

En quoi cette donnée relève-t-elle de l'état des lieux du diagnostic ?

Anciennes carrières de l'est

Le projet de l'AEV de la Région sur la partie Montguichet n'est pas mentionné dans cette partie. Les maisons du « quartier des peintres » ensemble patrimonial, ne sont pas signalées dans cette partie.

Page 27

La cité Jean Bouin : deux éléments paysagers marquent le secteur

Les espaces verts de la cité, qui figurent sur la carte Plan vert comme espaces du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ne sont pas mentionnés ici, ni dans aucun chapitre du PLU. Ils sont à protéger.



Page 34

Le long de la RN34 ... se multiplient les panneaux publicitaires

La pollution visuelle des panneaux publicitaires n'est pas traitée dans le PLU : l'évaluation environnementale fait référence à un règlement communal qui n'est pas joint.

Page 40

Les fils électriques et de téléphonie sillonnent le quartier, maillant le dessus des voies

Cette question, à laquelle s'ajoute maintenant le câblage de la fibre optique, n'est pas traitée dans les chapitres suivants.

Page 43

Secteur Aristide Briand : changement d'affectation de terrains à prévoir

Secteur est du quartier de l'Epoque : les grandes emprises non bâties sur ce site nécessitent d'en optimiser l'utilisation

En quoi ces données relèvent-elles de l'état des lieux du diagnostic ?

Page 44

Des poches d'habitat insalubre ... études 2010

Ce dossier d'études est déjà ancien. Il pourrait être mis à jour et joint au PLU.

Un axe du PADD est consacré à cette problématique...

En quoi ce paragraphe relève-t-il de l'état des lieux du diagnostic ?

Des sites diffus, répartis dans les différents quartiers de la commune ont également été repérés

Les sites ne sont inventoriés précisément et ne sont pas attribués à leurs secteurs respectifs :

- quartier Maison Blanche : place des Fêtes ne se situe pas rue Jean Bouin
- quartier Epoque : rue Joannès et non Joaness

Le document n'est pas sérieux, il comporte des erreurs.

Le diagnostic ne présente pas un état exhaustif et complet des logements à construire dans les interstices et en remplacement des logements insalubres qui sont à mobiliser dans le potentiel constructible dans l'espace bâti.

Page 10 à 43

L'armature urbaine

Le thème des clôtures, élément important du paysage urbain, n'est pas traité. De nombreuses clôtures, pleines et construites avec des matériaux divers, ne sont pas conformes au POS en vigueur, dont le règlement est proche de celui du projet de PLU.

Page 51

Les transports en commun

Il manque une véritable gare routière à la gare du Chenay.

Page 52

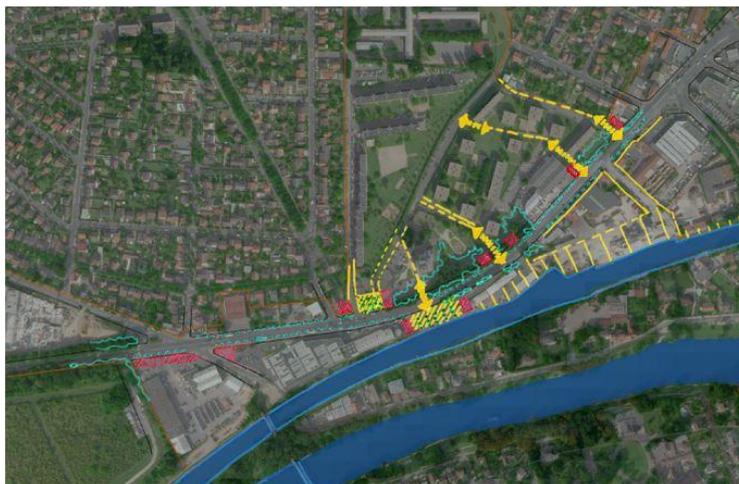
Lignes de bus 604 et 623

Ces 2 lignes empruntent en partie le même parcours. Leurs trajets respectifs nécessiteraient une adaptation pour être différenciés et améliorer la desserte de la gare vers les grands ensembles du haut de la rue Contant. L'association a déposé une demande au STIF.

Pages 53 et 54

Projet de requalification de l'ex-RN34

Le copier-coller du document Actep ne présente pas les terrains et voies concernés et les incidences à Gagny. Le schéma est incompréhensible faute de légende.



Le PLU doit préserver et créer les liaisons des espaces verts de la résidence des Peupliers vers Chelles jusqu'à la Marne.

Page 58

Le projet de débranchement Tram-Train T4

Les travaux ont commencé en 2016 : il ne s'agit plus d'un projet.

Le PLU ne présente pas les études d'impact réalisées pour le T4 dont l'arrivée aura des incidences sur la partie nord de la commune.

Page 60

La topographie ainsi que les problématiques de sécurité contraignent les réflexions sur la mise en place des pistes cyclables

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. »

Il conviendrait de se référer aux préconisations d'aménagement de pistes cyclables du Certu, qui répondent précisément à ces contraintes.

Page 62

Les itinéraires de promenades et randonnées

Des sentes et chemins sont interrompus par des constructions illégales. : aqueduc Saint Fiacre, sentier du Bois de Prison.

Ces sentes figurent sur la carte « liaisons douces ». Les mesures prévues pour rendre ces sentes accessibles ne sont pas indiquées.

Page 63

Carte des liaisons inter-quartiers

Cette carte est celle des liaisons douces.

La carte ne différencie pas les sentes selon qu'elles sont à maintenir, à restaurer, à créer et qu'elles sont ou non autorisées aux vélos.

La plupart des sentes répertoriées sont obstruées ou sont de petites voies ouvertes à la circulation. Certaines sont interdites aux vélos. La quasi-totalité du réseau est à créer, ce que la couleur du tracé, identique à la couleur de l'existant, ne rend pas visible sur la carte.

Les liaisons existantes, à protéger ou restaurer, manquent :

- le long de la voie ferrée de Jean Moulin vers la rue de Maison Blanche (mentionnée page 81 du diagnostic)
- le long de la limite avec Chelles dans la résidence des Peupliers.

La résidentialisation de la résidence Ronsard va obstruer le passage le long de la limite avec Chelles.

Des axes ne sont pas pris en compte :

- piste cyclable avenue Jules Guesde
- chemin de Montguichet
- voies vers Montfermeil et la gare du Grand Paris par le quartier de Franceville (avenue des Arts, avenue des Charmilles)
- rue Henri Barbusse vers le Raincy
- avenue de Versailles
- avenue Roger Salengro

Page 72

Desserte des quartiers

Centre ville : ... entité fermée que représente le Bois de l'Etoile... aucune voie transversale ne permet de la traverser d'est en ouest... seul le chemin piéton du Bois de l'Etoile remonte vers le plateau de Franceville...de ce fait l'ex-RN302 est le seul axe rapide permettant une connexion des quartiers est-ouest en limite sud du centre ville

Le chemin de Dame Claude emprunte le chemin du Bois de l'Etoile

Cette situation correspond à l'existence de l'espace naturel constitué par les anciennes carrières, traversé par un chemin. Cette liaison douce fait partie du chemin de Dame Claude. Elle est empruntée par les piétons et cyclistes, notamment par les collégiens et lycéens qui se rendent au collège Pablo Neruda, aux lycées Gustave Eiffel et Jean-Baptiste Clément ou qui, partant de ces établissements, se rendent au stade ou au gymnase de l'Arena dans le cadre de la pratique sportive scolaire.

Ouvrir cette voie à la circulation :

- va à l'encontre des objectifs du PADD : limiter l'utilisation de la voiture ; lutter contre le réchauffement climatique par l'artificialisation des espaces.

- n'est pas en cohérence avec la description des liaisons douces présentée dans les autres chapitres, d'autant qu'elle sera bordée d'immeubles. Ceci constituera une atteinte à l'environnement, une rupture dans le site.

Créer une nouvelle voie de circulation est un appel à plus de voitures et ne protège pas les liaisons douces est-ouest et nord-sud existantes dans le site.

Cette traversée est-ouest de Bois de l'Etoile ne présente aucun intérêt par rapport aux voies empruntées actuellement par les voitures. Sur l'axe est-ouest, l'ex RN302, dotée d'une piste cyclable, permet une circulation fluide entre l'Arena et la jonction avec l'avenue Aristide Briand. Sur l'axe nord-sud, les voitures qui montent ou descendent du plateau peuvent emprunter 3 axes :

- axe 1 : rue du Général Leclerc en montée et rue Contant
- axe 2 : rue Florian et Saint-Dizier puis rue de Franceville
- axe 3 : chemin de Montguichet

Page 73

Desserte des quartiers

Parc Carette : ancienne carrière de l'ouest représente, de par son entité fermée, une limite en termes de déplacement vers le nord

Cette situation correspond à l'existence de l'espace naturel constitué par les anciennes carrières. Ouvrir ce site à la circulation automobile ne présente pas d'intérêt et va à l'encontre des objectifs du PADD.

Page 74

Desserte des quartiers

Plateau Franceville : ce quartier vient butter à l'est sur le secteur du Bois de l'Etoile... les aménagements permettent une pratique piétonne et le quartier est de ce fait moins hermétique

Le quartier ne vient pas « butter » sur le Bois de l'étoile. Les axes de contournement routier du Bois de l'étoile sont adaptés au quartier. Le chemin du Bois de l'étoile doit être conservé en liaison douce.

Page 80

Desserte des quartiers

Quartier de l'Epoque : chemin piétonnier de la rue de maison Blanche à la gare ne facilite pas le transit automobile

Une augmentation de la circulation aurait des conséquences sur la sécurité des enfants qui fréquentent le groupe scolaire Montaigne / Paul Laguesse. Ce chemin est à protéger.

Page 81

Carte des ruptures et continuités

La carte présente non pas des continuités mais des franchissements d'obstacles (ex : voie SNCF) ou d'espaces naturels (ex : Dhuis, mail du Chenay). Certains franchissements sont indiqués seulement en sens unique.

Cette carte, qui met en évidence les ruptures et ne fait apparaître les continuités, ne permet pas une bonne appréciation de la situation.

Page 84

SDRIF 2030

Le SDRIF préconise... une continuité écologique et un espace naturel à préserver ... constitué de la carrière de l'est avec une liaison vers l'arboretum et la carrière de l'ouest

Dans la carrière du centre, c'est l'ensemble du site qui est en continuité écologique et pas seulement l'arboretum.

Page 88

Le Programme Local d'Habitat : la réalisation de ce document est nécessaire

Le PLU est en cours d'élaboration depuis 2003 et ensuite depuis 2010 et le PLH, qui est un document facultatif, mais essentiel pour la réalisation d'un PLU, n'est toujours pas fait. Ce manque est d'autant plus regrettable, que le PLU propose une intensification dans plusieurs secteurs et une urbanisation des espaces naturels.

Page 89

Aménager le réseau principal de voirie : création de chaussées séparées dédiées à un type de circulation

Les voies piétonnes et 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. »

Page 92

SRCE : plan d'action stratégique et outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan

Le document ne reproduit pas cette partie du SRCE et sa déclinaison précise à Gagny.

Page 93

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement communal est en cours de réalisation

Le PLU est en cours d'élaboration depuis 2010. Le PPBE n'est toujours pas fait. C'est pourtant un document essentiel pour la commune en raison de sa situation de commune de petite couronne urbanisée, de sa traversée par des nationales et des points noirs de bruit liés à la voie ferrée.

Documents absents du diagnostic qui figurent dans l'Evaluation environnementale

- Plan Régional pour la Qualité de l'Air
- Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile de France (PPA) qui concerne Gagny
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Page 96

Dynamiques socio-économiques évolution

Densité à Gagny supérieure à Chelles

Le choix de Chelles pour établir des comparaisons n'est pas pertinent. Le territoire de Chelles génère d'autres dynamiques du fait de sa situation, de sa superficie, de ses grandes étendues agricoles, commerciales et industrielles.

Page 97

Les possibilités de construction détermineront les conditions de réalisation de cette estimation

Ce n'est pas en cohérence avec le respect du Porter à connaissance, du SDRIF qui imposent au PLU d'organiser l'augmentation de la population et de déterminer les possibilités de construction. Ce n'est pas en cohérence avec les chapitres suivants.

Page 105

L'âge du parc des logements

L'importance du parc de logements construits avant l'application de mesures d'économie d'énergie (isolation et performance énergétique) doit être prise en compte, notamment dans le secteur pavillonnaire majoritaire dans la commune.

Page 106

Le rythme de construction

Les données datent de 2011.

Le nombre de logements construits de 2007 à 2011 : 105,2 logements/an

Le nombre de logements à construire entre 2011 et 2030 en application des objectifs du Grand Paris : 3629 logements, soit 191 logements/an.

Page 109

Tableau occupation des résidences principales

La colonne « nombre de personnes » n'est pas renseignée pour 1999.

Page 110

Taille des résidences principales

L'information en nombre de pièces est à compléter par la superficie des logements.

L'augmentation du nombre de grands logements se poursuit à l'heure actuelle

Cette donnée n'est pas intégrée à l'analyse des chapitres suivants. Est-elle corrélée par une augmentation du nombre d'enfants ? Auquel cas, il faut prévoir des équipements.

Page 112

Confort des résidences : chauffage central collectif, individuel

L'analyse manque, dans un domaine important, les économies d'énergie.

Page 113

Équipement automobile : 16,3% des ménages ne disposent pas de stationnement en lien avec leur logement

Cette donnée est incomplète :

- combien de véhicules pour ces ménages ?
- motifs de l'absence possibilité de stationnement en lien avec leur logement ?

Cette donnée n'est pas analysée.

Page 116

Lieu de travail des actifs : seuls 13,2% des actifs résident sur la commune de Gagny... les emplois offerts sur le territoire sont peu en adéquation avec les compétences des habitants

Remarque surprenante appliquée à une commune d'Ile de France proche de Paris.

Page 124

Équipements commerciaux

Il n'y a pas d'information sur la rotation des commerces.

Il n'y a pas d'analyse sur l'appauvrissement qualitatif et quantitatif des commerces, disparition des commerces de bouche, ni de mesures de requalification du tissu commercial existant.

Page 128

Type de commerce présent sur la commune : les commerces de proximité et les grandes surfaces se partagent le territoire

De quelles grandes surfaces sur le territoire communal est-il question ?

Page 129

Les choix en faveur de la cohésion sociale

Il n'y a pas lieu de faire des choix dans un diagnostic, mais de présenter des données.

Pages 131 à 140

L'enseignement maternel et primaire

Les données de la rentrée 2014, 2015 voire 2016 manquent. Elles sont connues au moment de la rédaction du PLU puisque fournies aux services académiques.

Les tableaux sont incomplets, ils ne présentent pas de totaux.

Les données telles qu'elles sont présentées, sans mise en perspective, ni courbe ou autre outil d'aide à l'analyse, ne permettent pas de dégager de conclusion.

Il n'y a pas d'information sur la capacité de la cuisine centrale au regard des effectifs de restauration scolaire indiqués en hausse.

Page 141

Les collèges et lycées

Ce document n'est pas rédigé sérieusement. Les données sont incomplètes et datent de 2008 à 2010 alors que les données récentes sont connues.

Page 144

Actions sanitaires et sociales

Le centre municipal de santé, distinct du centre de PMI, se trouve rue Henri Barbusse et non quartier Jean Bouin.

Page 146

Les structures pour la petite enfance s'avèrent un besoin

Ce constat n'est pas repris dans les autres chapitres.

Les données ne sont pas actualisées.

Page 147

Les structures pour les seniors

Les structures présentées sont des lieux ouverts aux associations de seniors. La commune comporte un seul équipement d'accueil des personnes âgées.

Les autres chapitres du PLU ne traitent pas de cette question.

Observations sur les équipements

Les équipements sont insuffisants et mal répartis sur le territoire de la commune. Le PLU ne répond pas à ces enjeux.

Pages 151 et 155

Le phénomène de desserrement

Si on se réfère à la période la plus récente 1999/2011, nous passons en 12 ans de 2,6 personnes par logement à 2,55 : soit un coefficient annuel de diminution du nombre d'occupants de 0,05 et non de 0,09.

En tenant compte de la poursuite du phénomène de desserrement entre 2011 et 2030

Il n'est pas pertinent d'appliquer une projection linéaire. On observe un ralentissement de la diminution du nombre de personnes par ménage : le besoin de logements dus au desserrement devrait être inférieur aux chiffres annoncés.

Si on conserve un nombre d'habitants de 2,55 par logement :

$39870 / 2.55 = 15635 - 15262 = 373$ **logements doivent être construits** et non pas 1069 ou 2058.

Plus de la moitié du nombre de logements supplémentaires prévus en raison du phénomène de desserrement n'est pas nécessaire.

Page 155

En tenant compte du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2030

Le chiffre de 92 logements à renouveler en 18 ans interroge.

$0,3\%$ de 16119 (parc total de logements en 2011) = $48,35 \times 18$ ans = **870 logements sont à renouveler.**

Le phénomène de renouvellement permet de répondre aux besoins en logements pour une part plus importante qu'indiqué dans le Diagnostic.

Page 156

Evaluation des besoins futurs

Le nombre de logements vacants en 2030 atteindra 6% du parc total soit : 1085

Comme pour le desserrement, la vacance va en se réduisant. De plus, le calcul ne prend pas en compte les conséquences de la taxation sur les logements vacants en place depuis janvier 2013 qui réduit la vacance.

Page 159

Il n'est pas fait mention de l'évolution des modes de vie de la population. Ne sont pas pris en compte :

- la colocation
- la location chez l'habitant
- la division de pavillons en plusieurs appartements
- le nombre de chambres en Ehpad qui comptent comme un appartement.

Page 161

Le besoin en équipements

Les équipements sportifs, sociaux et culturels ne sont pas traités.

Page 162

Le besoin en développement économique

Cette rubrique ne repose pas sur une étude de chalandise.

Pages 163 et suivantes

Utilisation des espaces naturels

Suivant le thème que traite le chapitre, les sites des anciennes carrières 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.

Page 164

Evolution de la consommation d'espace

L'évolution de l'aménagement de la carrière du centre devenu en 2010 le Parc du Bois de l'Étoile offrant aux visiteurs des sentiers piétons leurs permettant de profiter des aménagements du Parc et de l'Arboretum.

L'aménagement ne concerne qu'une petite partie de la carrière du centre. La majeure partie du site est un espace naturel sécurisé.

Pages 165 à 167

Cartes d'occupation des sols

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'IAURIF définit les anciennes carrières comme espaces ouverts artificialisés et comme espaces verts urbains. Le calcul de la consommation d'espace doit se faire à partir de l'état réel d'occupation du sol et non à partir des projections du POS.

Page 166

80% de la commune est urbanisé et construit

Les espaces dits urbains ouverts aèrent le tissu à 15%, soit plus de 100ha

Au regard du SDRIF et de la loi Grenelle II, les espaces d'anciennes carrières doivent être protégés et préservés de toute urbanisation.

Le SDRIF indique : « 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.

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. »

L'intensification sur les secteurs hors sites de carrières répond largement aux besoins en logements.

Page 168

Gagny possède sur son territoire plusieurs entités boisées de taille plus ou moins modeste qui constituent un atout majeur à l'échelle de la commune, et plus largement à celle du département. Il s'agit en effet des éléments paysagers qui participent à l'équilibre de l'écosystème régional et à l'amélioration de la qualité et du cadre de vie des habitants. L'ensemble des zones est recensé comme « paysager » au SDRIF 2030. Il s'agit du bois des Abbesses, des bois de la carrière du Centre et de l'Est, ainsi que d'autres bois privés de taille plus modeste répartis sur l'ensemble de la commune.

Les espaces boisés et agricoles bénéficient d'une politique de protection de la commune

Les bois signalés dans la carrière de l'ouest sur les cartes de l'IAURIF devraient être mentionnés.

Page 169

Analyse des capacités de densification des espaces bâtis

Les critères d'identification des secteurs d'intensification urbaine sont :

- *proximité des gares et proximité des grands axes de déplacements afin de réduire la dépendance au véhicule particulier et de favoriser l'utilisation des transports en commun*
- *gabarit des constructions existant suffisamment volumineux pour permettre l'implantation de constructions nouvelles sans induire un impact paysager disproportionné*
- *capacité résiduelle des réseaux d'assainissement*

L'urbanisation de la carrière du centre ne respecte pas les critères de protection des espaces naturels prescrits par le SDRIF. L'OAP Bois de l'étoile est située à plus de 500 mètres d'une gare, les constructions viennent boucher les cônes de vues sur la vallée de la Marne, le réseau d'assainissement est inexistant.

Potentiel de construction de 3458 logements

Le potentiel de construction sur les seuls espaces définis comme identifiable est de 3 458 logements soit plus que les besoins pour atteindre les objectifs de la TOL.

De plus, le PLU arrêté le 16 décembre 2015 indiquait une potentialité de construction de 5206 logements dans les interstices urbains (Diagnostic page 170). Ce chiffre, qui montrait que le potentiel de construction dans les interstices était à lui seul suffisant pour répondre à l'objectif du Grand Paris de 191 logements/an d'ici à 2030, n'apparaît plus dans le PLU arrêté le 13 décembre 2016.

Le document ne donne aucune information sur la taille des logements, ne présente aucune corrélation avec les autres données du diagnostic concernant le logement, ni de véritable analyse. L'association précise ces points dans la partie Justifications des choix retenus.

Page 173

Politique de gestion et de protection des espaces naturels

Le diagnostic ne recense pas les espaces boisés ni les espaces naturels. Les éléments constitutifs de cet inventaire sont dans différents chapitres du PLU.

Le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation imposent de préserver et de compenser ces espaces

Pourquoi préserver **et** compenser ? Il n'y a pas lieu de compenser s'il n'y a pas consommation d'espace.

Page 178

Le réseau pluvial est déjà insuffisant

Dans ce cas, il convient de ne pas imperméabiliser de nouvelles surfaces d'espaces naturels.

Page 179

Cadre de vie et environnement Actions de valorisation des panoramiques et du patrimoine naturel

Les vues panoramiques ne sont pas conservées dans l'OAP Bois de l'Etoile : des immeubles sont construits de part et d'autres de la voie ouverte sur le chemin du Bois de l'Etoile. Leur implantation en peigne ne permet pas de protéger les cônes de vues.

Pages 180 et 181

Continuité de liaisons vertes ou alternatives à la voiture Circuits pédestres et cyclables

L'aqueduc de la Dhuys

Le rappel historique sur l'aqueduc Saint-Fiacre ne dit rien de sa praticabilité. Il n'est pas indiqué comment des parties de cette sente fermées par des constructions illégales seront rendues accessibles, tout comme la sente du Bois de Prison.

Le chemin du Bois de l'Etoile

Le chemin est destiné à devenir une voie ouverte à la circulation automobile, ce qui enlève définitivement son caractère actuel de circuit pédestre.

Le mail du Chenay

Il n'est absolument pas aménagé pour les vélos. Il n'y a aucune signalétique.

Il n'y a pas de descriptif des lieux et endroits que ces liaisons douces sont censées relier.

Les sentes, sentiers et chemins sont des segments isolés et ne constituent pas un circuit ou réseau continu.

Page 182

Carte des liaisons inter-quartiers

Mêmes remarques qu'en page 63.

Pages 183 à 189

L'usage des parcs, la qualité des espaces publics et des espaces verts à l'échelle des quartiers

Il y a une confusion entre espaces publics, espaces verts, espaces paysagers.

Ne sont pas mentionnés :

- les sites des anciennes carrières
- les espaces naturels privés
- un inventaire des arbres remarquables.

Les Abbesses

Le PLU arrêté le 16 décembre 2015 indiquait : « L'éclairage est assuré par des lampadaires fixés aux poteaux de téléphonie dont les fils sillonnent le quartier ». Il s'agit d'une atteinte au paysage urbain. Le PLU ne présente pas d'enfouissement sur la voie publique.

Page 189

Les cônes de vue et perspectives paysagères

Seules quelques perspectives ont été retenues et protégées par la commune. Elles apparaissent sur les schémas de principe des OAP Bois de l'étoile, Chemin des Bourdons, Jean Moulin et Vieux chemin de Meaux.

La topographie exceptionnelle de la commune est soulignée par le Porter à connaissance. Le SDRIF impose que soient préservés les cônes de vues et les coteaux.

L'ensemble des cônes de vues, perspectives et coteaux de la commune qui devraient être valorisés et protégés ne le sont pas.

OAP Bois de l'Etoile

Les vues panoramiques ne sont pas conservées, elles seront masquées par les constructions: le PLU prévoit d'ouvrir le chemin du Bois de l'étoile à la circulation et de construire des immeubles de part et d'autre de cette voie ; leur implantation en peigne ne permet pas de protéger les cônes de vues.

Page 190

La politique de préservation et de promotion du patrimoine

Les anciennes carrières du centre et de l'ouest représentent un patrimoine naturel de grande valeur dans une commune de petite couronne. Elles ne sont pas préservées : le PLU organise leur urbanisation dans l'OAP Bois de l'étoile et l'OAP chemin des Bourdons.

Le patrimoine constitué par les paysages et les arbres remarquables n'est pas inventorié.

Page 191

Extraits des entretiens avec les services de la ville

Cette liste de lieux et de travaux ne prend pas en compte les véritables enjeux de la gestion durable. La rubrique n'est pas traitée de manière sérieuse.

Pages 192 à 212

Etat des lieux du patrimoine bâti remarquable

Des bâtiments et sites mentionnés par les services départementaux ne figurent pas à l'inventaire.

Page 213

Les risques et contraintes

Le violent orage qui s'est abattu en juin 2013 sur la ville rappelle que le risque inondation par ruissellement pluvial existe et interroge sur la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols, qui peut s'exprimer avec une forte acuité sur Gagny au regard de sa topographie et de l'artificialisation des sols.

La prise en compte de cette situation doit conduire à ne pas artificialiser des sols à l'état naturel dans les sites des anciennes carrières.

Page 224

Identification des sites et sols pollués

Le document ne mentionne pas ici, mais indique dans l'évaluation environnementale, la situation spécifique du site de l'ancienne carrière de l'ouest. Le site a été remblayé, par une société de démolition propriétaire des lieux, avec des matériaux impropres et de nature à engendrer une pollution. Ce dossier fait l'objet d'un suivi par la préfecture. Sur ce site est prévue une urbanisation (OAP chemin des Bourdons).

Pages 226 à 232

Les nuisances sonores

Il manque des données sur la circulation de transit, aux entrées de ville.

Le traitement des points noirs de bruit du réseau ferroviaire a fait l'objet d'une étude acoustique sur la traversée de Gagny qui n'est pas mentionnée dans le diagnostic.

L'analyse de la carte de bruit de la commune n'est pas détaillée, notamment pour les axes secondaires à niveau de bruit important qui sont répertoriées sur les communes limitrophes.

Page 234

Les déchets

Il manque des informations sur les déchets verts.

Page 234

Energies et pollutions atmosphériques

Le diagnostic est manifestement incomplet et ne permet pas de prévoir toutes les mesures à prendre dans le cadre du PLU.

La question des pollutions atmosphériques n'est pas traitée.

Documents absents du diagnostic

- Pollution lumineuse liée à l'éclairage
- Publicité dans les espaces publics

Page 237

Etat des performances énergétiques du bâti

Depuis le 1^{er} janvier 2015, tous les bâtiments recevant du public (ERP) d'une surface de plus de 500m², doivent afficher de manière lisible pour le public à proximité de l'entrée principale le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), qui fournit une estimation de la consommation énergétique et le taux d'émission de gaz à effet de serre.

Même si l'affichage n'est pas effectif, le Diagnostic doit présenter l'analyse des ces performances et l'évolution de l'ensemble des consommations énergétiques du parc communal incluant bâtiments communaux et parc automobile.

Un point particulier sur la Maison de la petite enfance aurait été important pour en apprécier son exemplarité.

Les déperditions de chaleur au sein des bâtiments sont dans l'ensemble faibles

Le parc de logement de Gagny ayant été majoritairement construit avant l'apparition des réglementations thermiques, son niveau de performance énergétique n'est selon toute vraisemblance pas satisfaisant

Il y a une incohérence entre les faibles déperditions et une performance énergétique pas satisfaisante.

Les cartes ne permettent pas de mettre en évidence la totalité des déperditions

La thermographie aérienne ne constitue pas le seul instrument de mesure permettant l'analyse du territoire communal. Les communes de Seine-Saint-Denis disposent d'un outil élaboré par le conseil départemental en 2010 qui a fait l'objet d'une convention avec la quasi-totalité des collectivités du département. Ce n'est pas le cas de Gagny.

Comment le Diagnostic peut-il établir que la situation est satisfaisante si les outils utilisés ne permettent pas de déterminer la déperdition ? La question des performances énergétiques n'est pas suffisamment développée pour répondre au SRCAE.

Les enjeux et besoins

La synthèse est incomplète.

Des déficits ou contraintes qui n'ont pas été présentés comme tels dans le diagnostic sont mentionnés.

Des enjeux restent sans réponse pertinente. Des éléments, qui sont présentés comme des réponses, ne constituent pas des solutions.



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 20 mars 2017

Observations sur

1. RAPPORT DE PRESENTATION / 1.2- L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Remarques générales

Plusieurs données ne figurent pas dans ce document mais dans les chapitres Evaluation environnementale ou Justifications des choix retenus, ce qui complexifie la lecture et ne permet pas une présentation claire, exhaustive et hiérarchisée des enjeux environnementaux.

Il faut consulter ces autres chapitres pour trouver des éléments d'analyse.

L'Etat initial de l'environnement n'est pas complet.

Page 7

Les ressources naturelles liées au sol et au sous-sol

Les carrières, pour certaines en état de friches industrielles, interrogent le développement communal sur la manière de valoriser ces espaces de manière durable

Il existe sur Gagny 3 sites d'anciennes carrières qui ne sont plus exploitées : la carrière du centre (OAP Bois de l'étoile), la carrière de l'est (OAP vieux chemin de Meaux), la carrière de l'ouest (OAP chemin des Bourdons). 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.

Ce sont les derniers espaces ouverts de grande superficie du département de Seine-Saint-Denis et ils sont en connexion avec la plaine agricole seine-et-marnaise. Ils ont un rôle essentiel dans le maintien et le développement de la biodiversité de la ville et du territoire de Grand Paris Grand Est. Ils représentent dans une ville de petite couronne urbanisée un espace de conservation de la biodiversité, de connexion biologique et permettent de lutter contre le réchauffement climatique et la pollution de l'air.

Il ne s'agit pas de friches industrielles, mais comme les autres documents du PLU l'indiquent, de sites sur lesquels la nature a repris ses droits et qui se présentent maintenant comme des espaces naturels et qu'il convient de valoriser au sens d'un développement durable.

Les carrières sont identifiées comme espaces ouverts, espaces naturels, espaces boisés, espaces agricoles, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques par le SDRIF, le SRCE, le département. Le MOS de l'IAURIF définit les anciennes carrières comme espaces verts urbains.

Page 14

L'occupation du sol : un territoire fortement artificialisé

Se détachent du tissu urbanisé, les trois friches industrielles des carrières identifiées aujourd'hui en état de friche :

- pour la carrière de l'ouest et du centre, comme « espaces verts urbains »,
- pour la carrière de l'est, en différents secteurs, comme « espace vert urbain », « terres arables », et « forêt et végétation arbustive en mutation ».

Le document ne présente pas les données 2012 auquel il se réfère : la carte Corine Land cover date de 2006.

L'analyse de cette situation fait apparaître que ces 3 sites constituent un poumon vert dans un territoire fortement artificialisé, cette analyse ne figure pas dans le PLU.

Sur le nord de la carrière du centre, la tonte régulière a interdit la résurgence des boisements naturels existants avant les travaux.

Page 17

Fonctionnement écologique des milieux naturels

Les friches industrielles des carrières constituent des sites potentiels de trame verte

Les anciennes carrières présentent, de par leur état d'espaces naturels, un intérêt écologique majeur et supérieur à celui d'une trame verte. Elles remplissent actuellement un rôle de corridor écologique.

Les projets d'urbanisation et d'ouverture de routes constitueront des ruptures importantes de la trame verte.

Page 19

Les milieux humides

Les mares de la carrière de l'est ne sont pas mentionnées ici.

Pages 24 et 25

Le canal du Chesnay, le ru des Pissottes, la rivière des Dames et le ru des Ambles ont été busés sous 4 mètres de terre. Le ru Saint Roch traversait le quartier avant d'être busé.

La réouverture de ces rus n'est pas examinée dans le PLU.

Page 28

Photo de la perception paysagère depuis l'arboretum du Bois de l'étoile

Les constructions prévues de part et d'autre de la voie créée chemin du Bois de l'étoile, même si les immeubles côté sud sont prévus en peigne, viendront obstruer la vue.

Page 29

Copier-coller de la page 11.

Page 30

La trame verte urbaine

Le modèle pavillonnaire ... a permis de conserver aujourd'hui un tissu aéré par les nombreux jardins présents

Le zonage mis en œuvre dans les secteurs pavillonnaires n'est pas protecteur de l'existant.

Il organise notamment en zone UHC la construction en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, créant un front bâti à « effet couloir », à forte incidence paysagère.

Il permet la construction en limite de voie aux angles, ce qui porte atteinte au paysage urbain, crée une rupture dans le tissu pavillonnaire, la continuité des clôtures et les corridors écologiques que sont les jardins en façade.

La carrière du centre, qui ne figure pas en vert sur la carte, est actuellement un espace non urbanisé dans sa totalité, identifié au MOS, classé en espace ouvert et réservoir de biodiversité par le SDRIF et le SRCE.

Page 32

Gagny présente également un patrimoine naturel ordinaire qui s'est formé soit de manière spontanée (recolonisation d'espaces en friche) ou introduit par des aménagements (parc forestier du Bois de l'Etoile, Arboretum, lacs et plans d'eau, mail du Chenay, jardins privés etc.) qui

participent à la qualité du cadre de vie des gabiniens. Ils sont de nature à constituer des éléments de la trame verte et bleue à l'échelle locale.

Le PLU reconnaît ici qu'il s'agit de la transformation de friches en espaces naturels. Cette définition, qui correspond à la réalité, n'est pas reprise dans les autres chapitres. Cette donnée devrait figurer dans les enjeux et conduire à une protection de l'existant.

Les alignements d'arbres

Il n'y a pas d'inventaire des arbres remarquables isolés ni des regroupements d'arbres remarquables autres que les alignements d'arbres et le cèdre classé.

Page 35

Gestion des espaces publics

Est-ce que ce paragraphe a sa place dans cette partie ?

Page 37

L'air et le climat

Le rôle de puits de carbone constitué par les espaces libres répartis sur les sites des friches industrielles des carrières, semble participer de façon positive, au bilan des émissions de Gaz à Effet de Serre (consommation de CO2)

Les projets d'urbanisation des sites des anciennes carrières ne sont pas en cohérence avec ce constat.

Pages 43 à 49

Enjeux environnementaux

Les tableaux récapitulatifs font état de données qui ne figurent pas dans les pages antérieures du rapport de présentation. Ils ne mentionnent pas tous les outils à disposition ou à mettre en œuvre au regard des enjeux.

Exemple page 48 : *Enjeux / un territoire très lié d'un point de vue paysager à l'ensemble des communes voisines*

Le document ne répond pas à cet enjeu.

Page 43

Ressource en eau

Existence d'une réflexion sur l'assainissement

La rédaction interroge : le PLU ne doit pas proposer une réflexion, mais une analyse des enjeux et des incidences et dégager des actions à mettre en œuvre.

Page 45

Sols, géologie et topographie

Favoriser le renouvellement urbain

En quoi favoriser le renouvellement urbain participe de cet enjeu ?

Page 46

Risques, pollutions et nuisances

Les apports de matériaux impropres au comblement et remblaiement dans la carrière de l'ouest ne sont pas signalés ici.

Page 48

Paysage, patrimoine et occupation du sol

Le document présente une analyse erronée : l'enjeu faible retenu ne correspond pas aux éléments environnementaux indiqués qui sont à enjeu fort sur le territoire (en dehors des coteaux cités).

Page 49

Gestion du milieu humain

Réseaux

L'étude du schéma directeur d'assainissement, qui recense les canalisations défectueuses et l'insuffisance des réseaux sur environ 35% de voies entraînant le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, n'est pas mentionnée ici.

Page 52

L'évolution récente de la réglementation (lois Grenelle et ALUR) a mis en exergue la lutte contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces naturelles et agricoles, la déperdition d'énergie et l'augmentation des gaz à effet de serre.

Les zones NA sont nombreuses dans le POS actuel (41.1 ha) et leur urbanisation entraînerait des impacts négatifs sur le territoire communale avec :

- Vis-à-vis du paysage et du cadre de vie : l'urbanisation de près de la moitié du Bois de l'Etoile tel que cela est prévu au POS entre les rues Jules Guesde et le collège de la rue Franceville entraînerait des impacts paysagers importants en permettant une urbanisation continue. Le secteur perdrait alors ces vues lointaines sur des espaces naturels, ce qui aurait un impact significatif sur la qualité de vie des habitants.

Le PLU arrêté le 13 décembre 2016 ne protège pas ce site. Il urbanise une partie importante de la carrière du centre : construction d'immeubles avec commerces avenue Jules Guesde et de part et d'autre de la route ouverte sur chemin du Bois de l'étoile, construction de logements sur la partie sud est et sur la partie nord.

Sur le secteur de la carrière à l'Ouest, les zones NA sont principalement localisées sur des secteurs avec un relief peu important ce qui limite leur impact paysager.

Le PLU arrêté le 13 décembre 2016 ne protège pas la totalité du site. Il en urbanise une partie et prévoit une voie de circulation.

Les observations suivantes s'appliquent aux deux sites d'anciennes carrières.

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;*

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

Les orientations du PADD indiquent : « *la protection des espaces naturels est l'une des orientations du PADD* »

Le PLU indique : « *Gagny présente un patrimoine naturel... qui participe à la qualité du cadre de vie des gabiens. Ils sont de nature à participer à la trame verte et bleue à l'échelle locale* ». « *Le territoire est entièrement urbanisé hormis sur les anciens sites de carrières...* »

Les sites des carrières 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 étayée 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 pour les vues depuis le site et les vues en direction du site (dans la

carrière du centre, les constructions en peigne le long du chemin du Bois de l'étoile ne préservent pas les cônes de vue, qui sont supprimés par les constructions d'immeubles en continu de l'autre côté du chemin) et de belvédères, imperméabilisation des sols, secteurs non pourvus de réseau d'assainissement, augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées.

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 doit définir des objectifs de modération de consommation des espaces naturels. Il doit se fonder sur l'état de l'occupation des sols et donc ne pas se référer au POS.



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 20 mars 2017

Observations sur 1. RAPPORT DE PRESENTATION / 1.3 - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Remarques générales

Le document ne différencie pas ce qui relève de l'orientation ou de l'objectif.

Il présente des données pour lesquelles les mesures ne sont pas déclinées ou sont insuffisantes et ne sont pas articulées entre elles.

Il n'indique pas comment les lois, décrets et textes qui encadrent l'environnement, s'appliquent à la commune.

Il traite de la situation sur le seul territoire de la commune et ne prend pas en compte les communes limitrophes sur des enjeux collectifs déterminants pour l'environnement.

Il présente des données qui figurent dans l'Etat initial de l'environnement et qui sont précisées dans le chapitre Justifications des choix retenus, ce qui complexifie la lecture et ne permet pas d'avoir une vision claire.

Incidences environnementales

Le document ne fait pas clairement apparaître les incidences et manque de clarté sur les points suivants :

- consommation de l'espace avec l'ouverture à l'urbanisation des 3 sites de carrières
- confusion entre les boisements de compensation au titre de l'arrêté préfectoral lié au défrichement antérieur de la carrière du centre, le classement de boisements en EBC sur les carrières de l'ouest et de l'est et les compensations au titre de l'urbanisation des carrières selon la version actuelle du PLU
- accès à la nature
- préservation des paysages et des vues
- augmentation de la population
- secteurs sous-équipés
- qualité de l'air
- trafic automobile
- nuisances lumineuses, éclairage et publicité

Le découpage des thèmes rend le document redondant. Les relations entre les thèmes ne sont pas présentées.

L'analyse des incidences par objectif, par secteur, par site, par zone, par OAP et les conclusions qui en découlent ne sont pas clairement présentées. Ainsi, le zonage des quartiers sud et ouest de la gare du Chenay ne prend pas en compte l'objectif de densification dans le secteur des 500m.

L'appréciation des effets et des incidences cumulées, analyse essentielle dans une évaluation environnementale, manque.

L'impact sur les espaces naturels et le paysage est sous-évalué et s'appuie sur des analyses erronées.

Les alternatives avec des incidences moindres ne sont pas présentées.

Page 9

Mettre en synergie et optimiser les infrastructures de transports reliant Gagny à Paris et aux dynamiques territoriales de l'est parisien

Participer au projet de requalification de l'ex-RN34 pour favoriser les traversées en mode doux

Ce projet ne concerne qu'une petite portion de nationale (400m) partagée avec Neuilly-sur-Marne. Présenter ainsi cette question est très insuffisant pour décliner les liaisons douces et préserver les continuités écologiques de l'ensemble de la commune.

Maîtriser l'étalement urbain

Ouvrir à l'urbanisation seulement certains secteurs d'anciennes carrières identifiées comme constructibles, limiter la consommation d'espaces naturels

La commune déclare constructibles les anciennes carrières et les identifie comme telles au PLU. Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols : ce sont des espaces naturels, indiqués comme tels dans le SDRIF et le diagnostic du PLU. Les urbaniser ne répond pas à la maîtrise de l'étalement urbain, ni à la limitation de consommation des espaces naturels. Le potentiel de densification sur le bâti est suffisant et la consommation d'espaces n'est pas justifiée.

Les constructions sur les OAP des 3 sites de carrières ne sont pas mentionnées ici.

Page 10

Créer une cohérence urbanisme transport en commun

Les objectifs présentés ne correspondent pas à l'orientation du PADD.

Donner la priorité à l'intensification du tissu urbain sur les secteurs les mieux desservis par les transports en commun

Les gares du Grand Paris Express des communes de Montfermeil et Neuilly-sur-Marne et les recommandations du SDRIF, qui indiquent le quartier de Maison Blanche à intensifier, ne sont pas mentionnées ici.

Partager autrement l'espace public dédié aux déplacements pour faciliter les modes alternatifs à la voiture

Proposer une voie dédiée pour les vélos sur l'ex-RN302

Le document n'est pas à jour. La voie est en partie réalisée.

Proposer un meilleur partage de la voirie

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. »

L'objectif de la structuration des gares comme pôles multi-modaux

Cet objectif doit être mis en œuvre, notamment à la gare du Chenay, avec la construction d'une gare routière, de parkings vélos sécurisés et d'un parc relais.

Page 11

Instaurer une politique de stationnement dans la ville

Répondre aux besoins en stationnement

La création de parkings, de places de stationnement sur la voie publique favorise l'utilisation de la voiture au détriment des autres modes de déplacement.

Ceci ne répond pas à un objectif environnemental.

Diversifier l'offre de logements destinés aux gabiens

Quel indicateur sera utilisé pour répondre à un objectif environnemental ?

Page 13

S'engager dans la transition énergétique

Sur une centaine de bâtiments communaux, la majorité fonctionne au gaz, une dizaine au fuel et 5 sont tout électriques

La communication des performances énergétiques de ces bâtiments communaux manque.

Page 14

Favoriser la qualité énergétique du parc résidentiel

Réfléchir à la possibilité de constituer un réseau de chaleur

Des études concrètes de faisabilité seraient préférables à une réflexion.

Intégrer la gestion de l'eau

Pas de nouvelles constructions si impossibilité de se raccorder à un réseau d'assainissement collectif

Le PLU indique que les aménageurs pourront prendre en charge l'assainissement dans les zones non pourvues, ce qui rend ces secteurs mobilisables dès la construction du réseau.

Pages 15 et 16

Diversifier l'offre en équipements résidentiels

Quel indicateur sera utilisé pour répondre à un objectif environnemental ?

Nécessité de créer une densité minimale pour assurer une viabilité aux commerces

La seule densité n'est pas suffisante pour revitaliser le commerce. Des mesures complémentaires doivent être étudiées.

Créer sur la partie sud du Bois de l'étoile un pôle commercial et de services

Le tissu commercial de proximité est extrêmement fragile ; l'arrivée d'un supermarché risque de lui être fatale. Il convient de se positionner en termes de bassin commercial plutôt qu'au niveau communal.

Non traités dans le document

Les équipements sociaux et culturels ne sont pas traités.

Page 17

Limiter les nuisances sonores liées au milieu urbain

Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores

Le PLU devrait comporter des mesures de retrait par rapport aux routes les plus fréquentées, des mesures de protection acoustique sur les logements près des voies ferroviaires.

Page 18

Mettre en valeur les corridors écologiques

Certains corridors sont obstrués (chemin de l'aqueduc Saint Fiacre)

Les sentes ne sont pas mentionnées. Plusieurs sentes sont fermées.

Les projets d'urbanisation et d'ouverture de voies à la circulation automobile dans les OAP des carrières constitueront des ruptures importantes de la trame verte, du Chemin des parcs et des corridors écologiques.

Valoriser les plans d'eau lac de Maison-Blanche et étangs de Maison-Rouge par leur aménagement

Les aménagements ne sont pas présentés dans le PLU.

Page 19

Les coteaux offrant des points de vue à préserver sont inscrits sur la carte de synthèse du PADD

Ces points de vue ne sont pas préservés dans l'OAP Bois de l'étoile.

Confirmer la qualité paysagère de Gagny commune membre des « villes et villages fleuris »

La formulation du PADD est restrictive : c'est avant tout le patrimoine paysager des espaces naturels et végétal des alignements d'arbres qui pourra confirmer la qualité paysagère.

Il n'y a pas d'inventaire des arbres remarquables isolés ni des regroupements d'arbres remarquables autres que les alignements d'arbres et le cèdre classé.

Page 28

Stratégie Nationale de Développement Durable

La ville n'a pas de possibilité d'agir pour réduire le trafic de transit

La commune peut agir en traitant son PLU en synergie avec les communes limitrophes.

Page 35

Le PLU crée un emplacement réservé pour la création de places d'accueil pour les gens du voyage

Les données et la carte de 2012 ne correspondent pas au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2016-2022 adopté en février 2016 et mentionné.

Cette création n'est pas à mettre en regard de l'objectif du PADD de diversifier l'offre de logement.

Le schéma départemental préconise une superficie de 6000m² pour une aire de 20 places.

L'emplacement réservé a une superficie de 1812,11m². En page 61 des Justifications des choix retenus, l'emplacement au sol du STECAL est de 4570m². Quelle est la superficie de l'aire d'accueil ?

Cet emplacement est situé dans un espace boisé du parc du château de Montguichet, propriété de l'association des petits frères des Pauvres, dans une zone N et le PLU ne justifie pas de la consommation d'espace naturel.

Pages 33

Stratégie nationale de la biodiversité

Les perspectives locales énoncées ne répondent aux orientations de la stratégie nationale de la biodiversité.

Pages 33 à 40

Schémas et plans

La mise en regard avec le PADD est insuffisante et ne permet pas de comprendre l'impact environnemental des mesures prises dans le PLU.

Les objectifs restent généraux.

Le plan de réduction des déchets d'Île de France (PREDIF) adopté en 2011 n'est pas mentionné.

Page 43

Plan de protection de l'atmosphère en Île-de-France

Dans le PLU ... est étudiée la pertinence des éléments ... : déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction pour lutter contre l'étalement urbain

Les constructions prévues dans les carrières vont à l'encontre de cette mesure réglementaire du PPA, des objectifs du SRCAE et du PCET.

Les mesures pour sensibiliser les habitants à un changement de comportement sont absentes.

Limiter l'urbanisation à proximité des grands axes routiers

Le plan de zonage prévoit une intensification le long de l'ex RN302 qui doit s'accompagner de mesures de protection.

Pages 44 et 45

Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

Plan climat énergie territorial (PCET)

Le document cite les éléments de ces plans, mais n'indique pas comment ils sont déclinés dans la commune.

La quasi-totalité des communes de Seine-Saint-Denis a signé une convention avec le conseil départemental portant sur les performances énergétiques, pour répondre aux objectifs du SRCAE et du PCET. Ce n'est pas le cas de Gagny, alors que le parc de logements à améliorer est important : 68,5% logements construits avant 1990 (Evaluation environnementale page 22).

Pourquoi ?

Dans le cadre de la mise en œuvre de ressources locales d'énergie, le potentiel de la biomasse générée par les déchets verts de l'habitat qui occupe 57% du territoire de la commune (Diagnostic page 168), associé aux déchets verts des espaces publics gérés par la commune elle-même, n'est pas mobilisé pour développer le mix énergétique (PADD page 14).

Page 49

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF 2030

Les orientations règlementaires du SDRIF indiquent :

« L'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. »

« 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. »*

Selon le projet de PLU, l'urbanisation des carrières de l'est, de l'ouest et du centre ne serait pas une consommation d'espace au motif qu'elle se ferait sur des sites considérés comme espaces urbains : la carte et les orientations du SDRIF montrent qu'il s'agit bien d'une consommation d'espaces.

Page 50

SDRIF 2030

Limiter l'extension de l'espace urbanisé

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

Suivant 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 et ne sont actuellement pas construits.

Selon le MOS de l'IAURIF, ces carrières sont des espaces verts urbains et des forêts et, selon le SDRIF des espaces verts. Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols.

Le PLU tente de faire la démonstration que ces espaces sont déjà urbanisés et que les classer en zone UHM, AUHM, 1AUHM, 1AUNU ne constitue pas une consommation d'espace, mais un renouvellement urbain.

Il y a bien, d'une part, une consommation d'espace naturel, d'autre part, une extension de l'espace urbanisé et il ne s'agit pas d'un renouvellement urbain. La définition du renouvellement urbain est

la reconstruction de la ville sur la ville. Les constructions sur les anciennes carrières se font sur des terrains qui ne sont pas et n'ont jamais été urbanisés.

La redélimitation des zones d'urbanisation futures sur les anciennes carrières de l'ouest et du centre ne constitue une consommation d'espace que sur 2,22ha, là où se trouvent bois et forêts identifiés sur la carte du MOS. Le reste des zones AU se situe sur des espaces aujourd'hui urbanisés : il ne s'agit pas là d'une consommation d'espace mais d'un renouvellement urbain. Toutefois, ces zones AU augmentent la superficie de l'espace urbanisé au sens strict et de ce fait doivent être prises en compte pour le calcul des objectifs d'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat à l'horizon 2030.

De quel reste des zones AU dans ces 2 carrières est-il question ? S'il s'agit de la zone AUHM, elle n'est actuellement pas construite et il y a consommation d'espace.

Les logements créés dans ces secteurs ne relèvent pas du renouvellement urbain et ne peuvent pas être comptabilisés au titre de la TOL.

Il n'est pas nécessaire d'ouvrir les carrières à l'urbanisation, les constructions dans les interstices et l'intensification des zones hors carrières suffisent largement aux besoins en logements.

Le PLU n'a pas à rendre possibles des opérations d'aménagement qui ne sont pas justifiées.

Page 51

Préserver les espaces naturels

Les orientations du SDRIF imposent de préserver les espaces naturels.

En 2012, le mode d'occupation des sols de l'IAURIF recense à Gagny 13 ha de forêt et 2.4 ha d'espace agricole.

Le MOS de l'IAURIF recense aussi 27,88ha d'espaces agricoles, forestiers et naturels. Il conviendrait de mettre en regard ce qui est comparable et de faire une présentation claire.

Au PLU les orientations d'espaces boisés et naturels

Que sont les orientations d'espaces boisés et naturels ?

(carrière de l'Est, également identifiée comme espace vert d'intérêt régional) ainsi que les continuités écologiques (les 3 carrières, celles du centre et de l'Est étant également identifiées comme liaison verte, celle de l'Est comme liaison agricole et forestière) identifiées sur la carte de destination générale du SDRIF comme éléments à préserver sont classées en zone naturelle (zone N). Ces zones, outre leur rôle de corridors écologiques, jouent également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air et la lutte contre le réchauffement climatique (puits de carbone).

Sur le Vieux Chemin de Meaux, secteur faisant l'objet d'une OAP, des constructions sont autorisées. Ce site constitue un espace urbanisé à optimiser, situé à la limite d'un espace boisé (parc urbain). Il n'y a pas ici de consommation de ce type d'espace, aucune compensation n'est donc nécessaire. La carte de destination générale des territoires du SDRIF fixe pour orientation sur l'ancienne carrière de l'Est de préserver un caractère d'espace boisé ou naturel à préserver et valoriser. Le projet de PLU permet de tenir compte de cette orientation : en effet, la quasi-totalité de cet espace est classée en zone N et des aménagements pour l'accueil du public sont prévus.

Sur le Bois de l'Etoile, des zones AU sont prévues sur des espaces actuellement identifiés comme boisés ou naturels. Le PLU permet une consommation d'espaces de 1,39 ha. En application du SDRIF, la diminution de ces espaces est possible sous réserve de compensation. Les défrichements prévus sur le Bois de l'Etoile, autorisés par arrêté préfectoral du 1er juillet 2005, seront compensés : des boisements de compensation sont créés sur les trois sites d'anciennes carrières, pour 10,7 ha au total. De plus, la zone Naturelle gagne 13 ha dans le passage du POS au PLU et la zone agricole gagne 3.9 ha. Rappelons d'autre part que la zone boisée et naturelle du SDRIF n'a pas vocation à être systématiquement boisée.

Les sites des anciennes carrières figurent au SDRIF comme espaces à protéger et liaisons vertes.

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

Les orientations du PADD indiquent : « *la protection des espaces naturels est l'une des orientations du PADD* »

Le PLU indique : « *Gagny présente un patrimoine naturel... qui participe à la qualité du cadre de vie des gabiens. Ils sont de nature à participer à la trame verte et bleue à l'échelle locale* ». « *Le territoire est entièrement urbanisé hormis sur les anciens sites de carrières...* »

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 et contribuent à améliorer la qualité de l'air et réduire le réchauffement climatique. Les projets d'urbanisation et d'ouverture de routes constitueront des ruptures importantes de la trame verte et des corridors écologiques.

Le PLU ne présente pas de justification étayée 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 le site et vues en direction du site) et de belvédères, imperméabilisation des sols, secteurs non pourvus de réseau d'assainissement, augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées.

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.

Le PLU permet la constructibilité des anciennes carrières et une diminution des espaces verts, alors que l'intensification des secteurs hors carrières présentée par le PLU est suffisante pour répondre aux objectifs de densification.

Dans la carrière du centre, il y a confusion entre les espaces de compensation au titre de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2005 et les espaces de compensation pour la consommation d'espace par le projet de PLU actuel.

Page 52

Les objectifs d'augmentation de la densité d'habitat

Le potentiel constructible dans l'espace bâti

Le PLU arrêté le 16 décembre 2015 indiquait une potentialité de construction de 5206 logements dans les interstices urbains (Diagnostic page 170). Ce chiffre, qui montrait que le potentiel de construction dans les interstices était à lui seul suffisant pour répondre à l'objectif du Grand Paris de 190 logements/an d'ici à 2030, n'apparaît plus dans le PLU arrêté le 13 décembre 2016.

Pourquoi ?

Les besoins en logements évalués pour atteindre l'objectif démographique retenu sont de 4257 unités.

Le mode de calcul des besoins en logements n'est pas présenté dans le diagnostic. Il faut chercher l'information en page 40 des Justifications des choix retenus.

L'évaluation du potentiel constructible dans l'espace bâti est ... de 3458 logements.

Ce sont donc 799 logements qui devront pouvoir être construits en dehors des espaces bâtis à ce jour ... dans les zones AU (AUC, AUHM) situées sur les sites d'anciennes carrières du Chemin des Bourdons et du Bois de l'Etoile.

Le potentiel constructible dans l'espace non bâti

On peut évaluer à 1047 le nombre de logements qui pourront être construits dans les espaces constructibles non bâtis à ce jour. Au total, le potentiel de densification du tissu urbain et la réalisation de constructions sur les anciennes carrières permet la création de 4 505 logements, pour des besoins totaux estimés à 4 257 logements.

Cela correspond à la création de 237 logements par an entre 2011 et 2030, ce qui est en adéquation avec les objectifs de la TOL, qui prévoit au minimum la construction de 190 logements par an.

Le nombre de 3458 logements est à mettre en regard des 5206 logements pouvant être construits dans les interstices urbains (page 170 du diagnostic du projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015). Comment expliquer une telle variation de données entre les 2 versions, alors que le zonage du PLU arrêté le 13 décembre 2016 permet une densification plus importante ?

Il n'est pas pertinent de prendre l'unité de logement comme seule référence. La taille des logements est un facteur à prendre en compte.

La création de logements prévue est largement supérieure aux besoins de la commune et aux objectifs de la TOL.

Le potentiel de construction dans les interstices est à lui seul suffisant pour répondre aux objectifs de densification de la TOL de 190 logements/an d'ici à 2030 et du SDRIF, sans consommation d'espaces qui ne sont pas bâtis, ainsi que le montre l'étude des données suivantes :

- mutation de secteurs pavillonnaires UG au POS en zones denses
- objectifs de densification de la TOL
- densification dans un périmètre de 500m autour des 2 gares, notamment en partie sud de la gare du Chenay Gagny
- potentiel de construction
- calculs de densité

Construire sur les espaces bâtis répond aux besoins, sous réserve que soient bien identifiés les dents creuses et habitats indignes à reconstruire et que soit calculé le potentiel mobilisable au fur et à mesure de l'avancement des travaux de mise aux normes de l'assainissement.

Page 53

La création d'emplois permise par le PLU

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 »

Aucun chapitre du PLU ne présente d'étude de zone de chalandise ni le nombre d'emplois attendus sur le pôle commercial de la rue Jules Guesde.

Les projets de l'implantation de commerces et d'activités, sur un espace actuellement naturel, ne sont pas précisés et ne permettent pas une analyse au regard de l'évaluation environnementale.

Le pôle commercial et de services en rez-de-chaussée des immeubles à construire rue Jules Guesde est prévu sous et à proximité des lignes à haute tension. Le zonage UHT prend en compte sur toute la commune ces lignes dans une bande inconstructible de 25 à 40 mètres, l'article 2 du règlement n'autorise pas les commerces et interdit la construction de toute nouvelle habitation.

La création d'une zone 1AUHT dans la carrière du centre, qui permet de construire et d'appliquer d'autres règles que celles de la zone UHT, n'est pas analysée et ne fait pas l'objet de justification environnementale.

Page 54

Les objectifs d'augmentation de la densité humaine

Calcul de l'augmentation de la densité d'emploi dans les zones bâties

Nombre d'habitants devant pouvoir être accueillis en 2030 : 45 167 (= habitants 2013 + 15%)

Nombre d'habitants supplémentaires devant pouvoir être accueillis en 2030 : 5 891

Nombre d'emplois devant pouvoir être accueillis en 2030 : 6 939 (= emplois 2013 + 15%)

Nombre d'emplois supplémentaires devant pouvoir être accueillis en 2030 : 905

Ce calcul ne s'appuie pas sur la superficie de l'espace urbanisé, comme le préconise le SDRIF (Orientations règlementaires page 40).

Le mode de calcul du nombre d'emplois supplémentaires se fait en application du pourcentage de 15% identique aux 15% d'augmentation de la population. Cette corrélation n'est pas adaptée et n'est pas pertinente. Elle ne correspond pas aux éléments du diagnostic.

L'articulation de ce calcul avec d'autres données et l'analyse environnementale ne sont pas présentées.

Page 56

Plan vert

Le plan vert devrait être complété par un recensement des espaces verts des résidences, des cœurs d'îlots des zones pavillonnaires et des espaces boisés privés.

Il n'y a pas de définition ni de schéma explicatif de la continuité verte en pas japonais : un corridor linéaire avec des nœuds discontinus (taches).

Pour remplir leur rôle de corridor écologique, les taches doivent être d'une surface suffisamment importante pour réduire les effets de lisière, ne pas être trop éloignées les unes des autres, et être de nature variée.

Page 59

Plan des liaisons douces à créer

Des axes tournés vers les communes limitrophes ne sont pas pris en compte :

- chemin de Montguichet
- voies vers Montfermeil et la gare du Grand Paris par le quartier de Franceville (avenue des Arts, avenue des Charmilles)
- rue Henri Barbusse vers le Raincy
- avenue de Versailles
- avenue Roger Salengro

Page 58

Les liaisons existantes, à protéger ou restaurer, manquent :

- le long de la voie ferrée de Jean Moulin vers la rue de Maison Blanche (mentionnée page 81 du Diagnostic)
- le long de la limite avec Chelles dans la résidence des Peupliers.

Page 60

Le Programme Local de l'Habitat

La réalisation d'un tel document est nécessaire

Le PLU est en cours d'élaboration depuis 2003, a fait l'objet de réunions depuis 2010 et le PLH, qui est un document facultatif mais essentiel pour la réalisation d'un PLU, n'est toujours pas fait. Ce manque est d'autant plus regrettable, que le PLU propose une intensification dans plusieurs secteurs et une urbanisation des espaces naturels.

Pages 61 et 62

PDUIF : aménager le réseau principal de voirie

Les voies piétonnes et 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. » Les emplacements réservés pour l'élargissement des voies existantes qui reçoivent peu de transit en dehors des riverains ne correspondent pas à cette préconisation.

Aménager le réseau principal de voirie : réalisation de boulevards urbains

Cette réalisation de boulevards urbains n'est pas présentée.

Page 63

SDAGE en date du 20 novembre 2009

Le document n'est pas à jour ; le SDAGE a été approuvé le 18 novembre 2015.

Page 64

Protéger et restaurer les milieux aquatiques

La réouverture des rus mentionnés dans le diagnostic n'est pas examinée : « le canal du Chesnay, le ru des Pissottes, la rivière des Dames et le ru des Ambles qui ont été busés sous 4 mètres de terre, le ru Saint Roch qui traversait le quartier avant d'être busé. »

Le ru Saint Roch n'a pas été réhabilité, contrairement à ce qui est indiqué page 133.

Page 65

Le PADD fixe pour orientations de sensibiliser à l'écomobilité et de favoriser les projets de construction respectueux de l'environnement. Cela permettra de soutenir la recherche dans ce domaine.

Le PADD a-t-il vocation à soutenir la recherche ?

Page 70

SRCE Préservation et restauration de la Trame verte et bleue

Limiter les secteurs ouverts à l'urbanisation afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

L'ouverture à l'urbanisation des anciennes carrières de l'Ouest et du centre se fera sur des espaces préservant les éléments paysagers et naturels importants pour le cadre de vie et la biodiversité, dans la continuité des zones déjà urbanisées. Cela permettra de fortement limiter et contrôler les impacts sur les cônes de vue et belvédères qui participent à la qualité paysagère de Gagny, et les impacts de consommation d'espaces verts (espaces à l'intérêt écologique limité), de fragmentation des espaces et de rupture des corridors écologiques communaux et plus globaux.

Le SRCE identifie les sites des carrières d'intérêt écologique en milieu urbain.

Le PLU ouvre à l'urbanisation et crée des routes dans les espaces naturels des sites des anciennes carrières. Ces voies sont ouvertes à la circulation et leur traitement en mail n'offre pas la même fonction écologique que les prairies ou chemins actuels.

La fragmentation des espaces, les ruptures de corridors écologiques, la suppression des cônes de vue (vues depuis le site et vues en direction du site) et de belvédères, l'imperméabilisation des sols, l'augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées ne préservent pas la Trame Verte et Bleue.

Sur quels critères sont déterminés « les espaces à intérêt écologique limité », quand le SRCE désigne des espaces à intérêt écologiques et n'établit pas de restriction.

Page 71

Maintenir et restaurer les continuités écologiques

Le règlement impose dans les zones à vocation principale d'habitat que les 30% minimum de l'unité foncière soient réservées aux espaces libres et plantés, dont 10% minimum en pleine terre (coefficient de biotope) et les autres 20% comprennent entre autres les circulations piétonnes, les constructions et surfaces imperméabilisées

Ce règlement concerne la zone UC.

Le zonage mis en œuvre dans les secteurs pavillonnaires n'est pas protecteur de l'existant.

La zone UHC autorise l'implantation de la construction en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, ce qui ne permet pas d'assurer de passage vers et à partir des fonds de jardin et cœurs d'îlots et nuit à l'ensoleillement des parcelles.

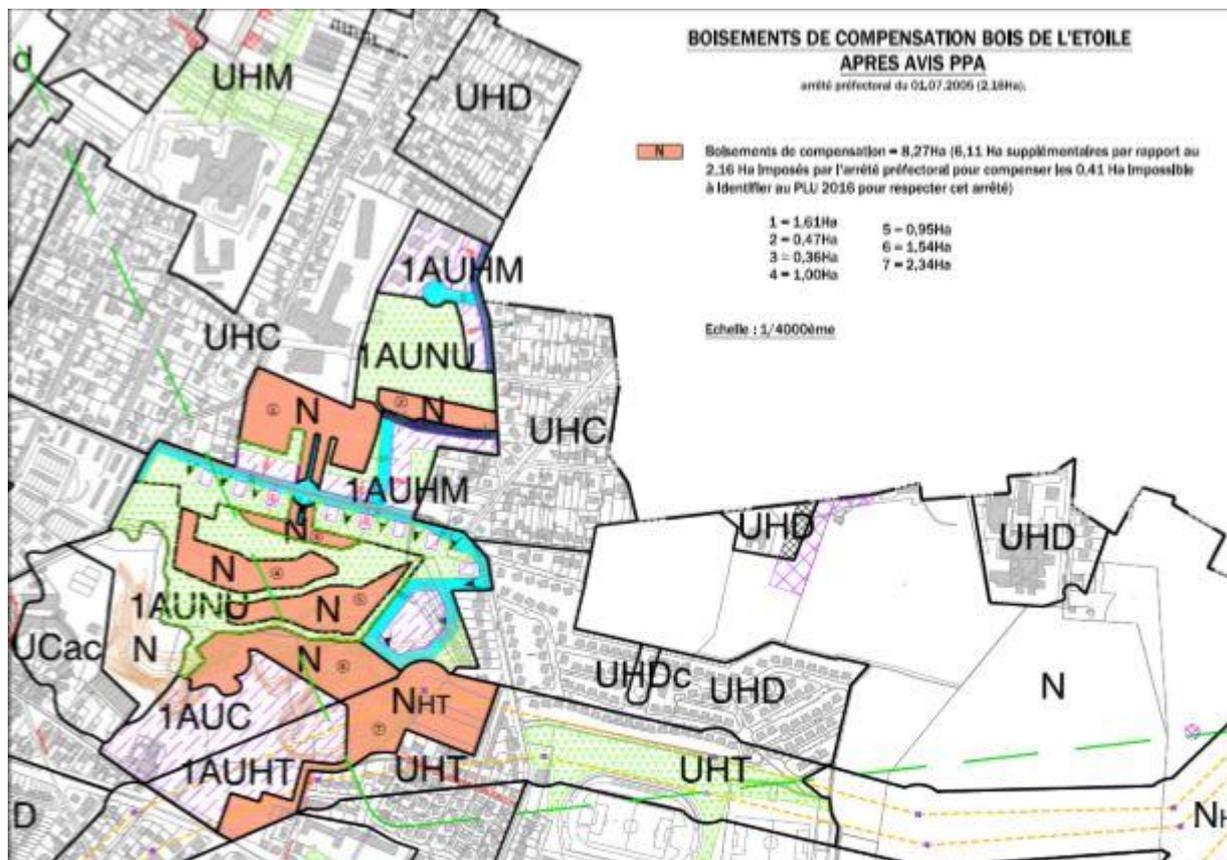
Les zones UHM, UHC et UHD autorisent la construction en limite de voie aux angles, ce qui porte atteinte aux corridors écologiques que sont les jardins en façade.

L'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2005 de compensation des espaces boisés

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

- le reboisement de 4,4 ha dans des zones initialement U donc sur la partie Nord du Bois de l'Etoile (et non pas 2,16ha comme indiqué page 73 sur la carte reproduite ci-dessous)
- la réalisation de la liaison boisée continue entre la rue Jules Guesde et l'avenue des Charmilles, d'une largeur de 30m perpendiculairement à l'avenue des Charmilles
- la réservation à destination forestière de 2,24 ha en zone U sur un autre site de carrière.

Les terrains retenus au titre de la compensation sur la carrière du centre / OAP Bois de l'étoile :



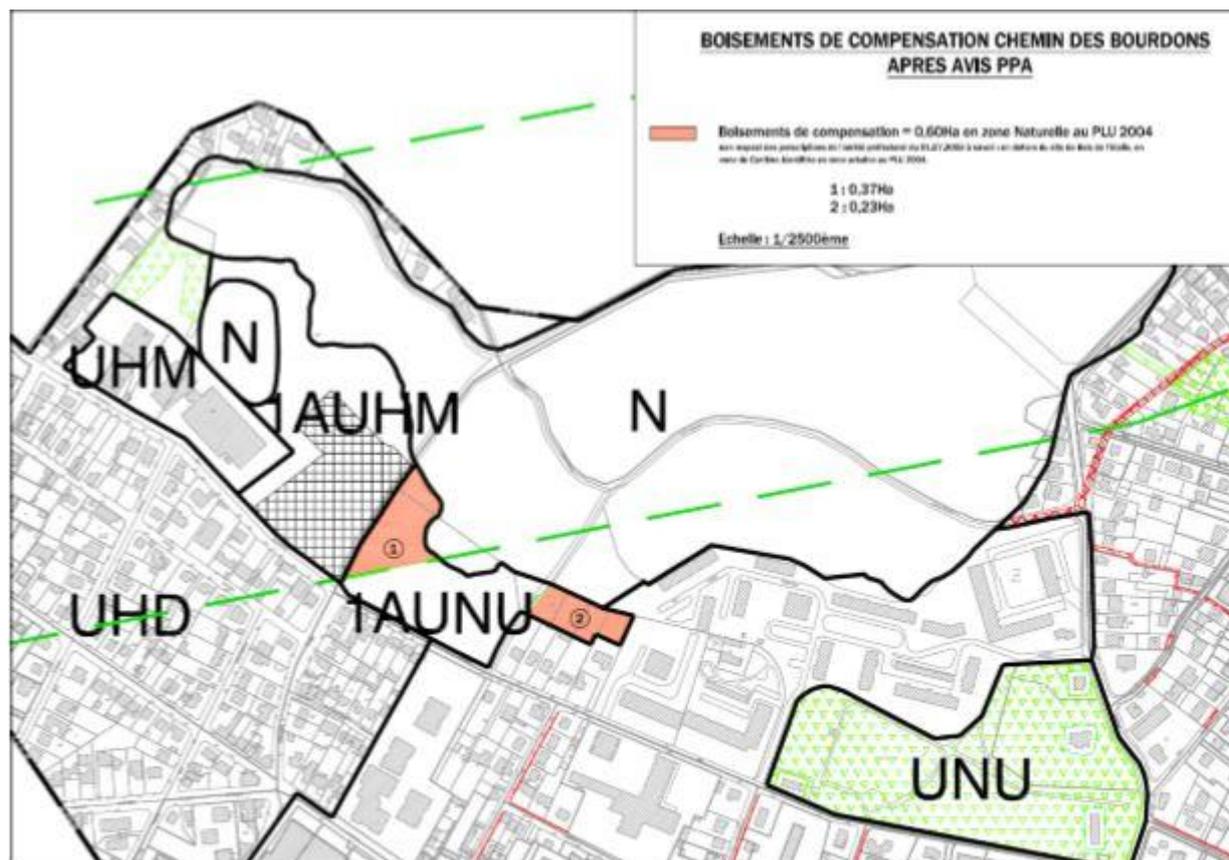
Le découpage des zones est incompréhensible.

Les parties zonées 1AUNU sont constituées de confettis qui jouxtent des secteurs en zone N qu'elles ont vocation à intégrer pour être définitivement protégées et pour que l'entité écologique du site soit préservée.

- n°1 / 1,61ha : cette partie a une forme de créneaux ; elle est coupée de la partie 3 par une voie de circulation et des immeubles ; elle est privée de vue par les constructions le long du chemin du Bois de l'étoile côté nord
- n°2 / 0,47ha : cette partie qui doit mesurer 30m de large selon l'arrêté est diminuée dans sa largeur par la création d'une voie de 12m de large ouverte à la circulation qui dessert des logements à construire et rejoint une seconde voie perpendiculaire de 17m ; elle est bordée de l'autre côté de manière inexplicable par la partie zonée en 1AUNU et non en N ; cette bande a fait l'objet d'une sécurisation différente des autres parties (pieux plus espacés)
- n°3 / 0,36ha : cette partie a une forme de créneaux ; elle est coupée par une voie ; elle est enclavée dans la zone 1AUNU
- n°4 / 1ha
- n°5 / 0,95ha

- n°6 / 1,46ha : cette partie est en surplomb des immeubles avec commerces (supermarché) et activités dont l'implantation n'est pas précisée
- n°7 / 2,34ha : cette partie est située sous les lignes à haute tension et ne peut pas avoir d'autre destination qu'un zonage N ; à défaut, la zone serait classée en UHT non constructible ; l'accès rue Jules Guesde est étroit.

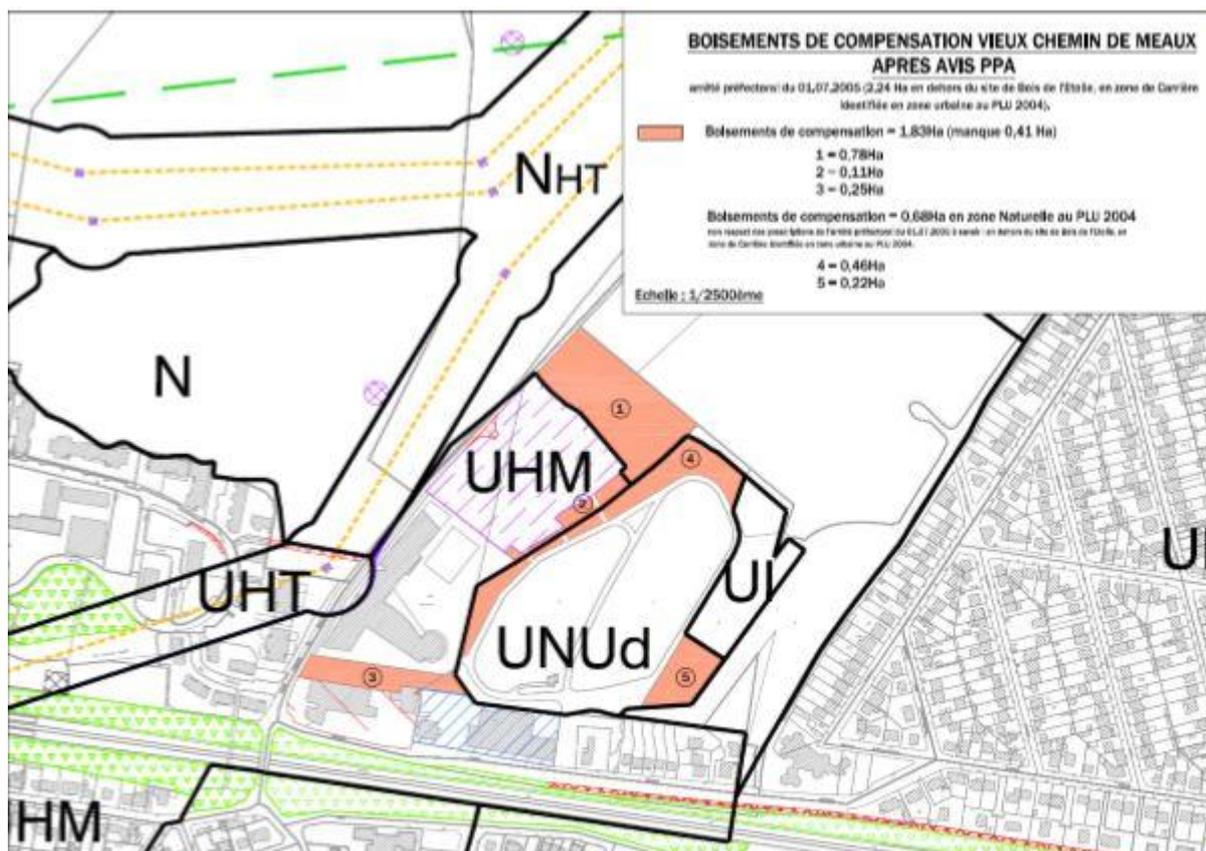
Les terrains retenus au titre de la compensation sur la carrière de l'ouest / OAP Chemin des Bourdons : 0,60ha



Les terrains indiqués n'ont pas, étant donné leur superficie et leur emplacement, d'autre destination que de rester en espaces naturels, ils seraient difficilement mobilisables pour construire :

- n°1 / 0,37ha en limite de la zone 1AUHM de l'OAP Chemin des Bourdons : ce terrain jouxte un espace classé N ; il est recouvert de terre de remblai et ne constitue pas un boisement
 - n°2 / 0,23ha / entre la zone UHM et la zone N : ce terrain enclavé jouxte un espace classé N
- Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation pour préserver ces terrains. Ils sont à préserver en raison de leur emplacement. Ces emplacements ne contribuent pas à diminuer les surfaces constructibles.

Les terrains retenus au titre de la compensation sur la carrière de l'est / OAP Vieux chemin de Meaux : 1,82ha



Les terrains indiqués n'ont pas, étant donné leur superficie et leur emplacement, d'autre destination que de rester en espace naturel, en particulier dans le cimetière. Ils sont de largeur trop réduite pour remplir efficacement le rôle de corridor écologique.

- n°1 / 0,78ha en limite de la zone UHM de l'OAP vieux chemin de Meaux : ce terrain jouxte un espace classé N ; c'est donc un choix qui a été fait de déterminer une zone UHM plus importante pour ensuite en réserver une partie en espace de compensation
- n°2 / 0,11ha / entre la zone UHM de l'OAP vieux chemin de Meaux et le cimetière : une étroite bande de terrain pentue et inconstructible
- n°3 / 0,25ha / entre le collège T. Monod et la zone d'activités : une étroite bande de terrain enclavée sous le collège, en surplomb de futures constructions et qui ne conduit nulle part
- n°4 / 0,46ha / secteur compris dans le terrain du cimetière, classé UNUd au PLU et qui ne peut pas avoir de destination autre que l'agrandissement du cimetière
- n°5 / 0,22ha / secteur des jardins gérés par l'association « Les amis des plantes » en zone N au POS classé UNUd au PLU de jardins potagers, culture de fleurs et arbres fruitiers ; il n'est pas boisé ou à boiser.

Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation pour préserver ces terrains. Ils sont à préserver en raison de leur emplacement ou de leur utilisation (jardins). Ces emplacements ne contribuent pas à diminuer les surfaces constructibles.

Conclusion

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.

L'association demande le classement des zones 1AUNU en N.

Page 76

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement départemental

Copier-coller du diagnostic page 92.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement communal est en cours de réalisation

Le PLU est en cours d'élaboration depuis 2010. Le PPBE n'est toujours pas élaboré. C'est pourtant un document essentiel pour la commune en raison de sa situation de commune de petite couronne urbanisée, de sa traversée par des nationales et des points noirs de bruit liés à la voie ferrée.

Page 83

Déchets ménagés (sic)

Les fautes du document démontrent un manque de sérieux.

La question de la collecte des déchets verts chez les particuliers n'est pas abordée. Il s'agit pourtant d'un axe à privilégier, autant pour l'amélioration du service public des déchets, que pour favoriser le mix énergétique.

Documents absents

Evaluation de l'artificialisation des sols à l'état naturel dans les sites des anciennes carrières.

Page 137

La commune appartient à une région soumise à d'importantes émissions de polluants.

La commune est située en petite couronne de la région parisienne.

Pages 140 à 143

Les risques technologiques

Les ondes électromagnétiques et le risque sanitaire associé

Les données sont issues de l'information délivrée par Réseau de Transport d'Electricité. Elles ne sont pas analysées. Il existe d'autres sources de données plus nuancées publiées par l'AFSset et la CRIIREM.

Page 145

Les éclairages publics

La réduction des éclairages nocturnes, source de nuisance lumineuse et de consommation d'énergie n'est pas traitée (article 41 de la loi Grenelle I, article 173 de la loi Grenelle II, arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels).

La publicité est régie par le règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes

Il n'est pas mentionné comment la pollution visuelle et la nuisance lumineuse des panneaux et enseignes publicitaires est traitée.

Page 146

Les continuités vertes en pas japonais

Certaines continuités sont en zone UHM dans des secteurs sur lesquels existent des projets de construction ou de restructuration : résidence des Dahlias, résidence Jean Bouin ou en OAP : Jean Moulin. La continuité verte en pas japonais n'empêche pas l'application des règles de la zone.

Pages 148 à 159

Typologie des zones et évolution règlementaire

Le document ne permet pas de voir comment les dispositions règlementaires répondent aux enjeux environnementaux et ne présente pas d'évaluation ni de justification.

Il ne présente pas clairement les modifications liées aux évolutions législatives et les mises à jour autres.

Les évolutions du projet (page 207 de l'Evaluation environnementale) entre le projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015 et le présent projet de PLU arrêté le 13 décembre 2016 font référence à un projet qui n'est pas entré en vigueur et n'est pas connu des habitants.

Le tableau comparatif entre POS et PLU figure dans le chapitre Justifications des choix retenus, ce qui complexifie la lecture.

Pages 160 et suivantes

Les impacts potentiels du projet

Les zones UHC et UHD (zone d'habitat pavillonnaire UG au POS) autorisent, à l'article 10 du règlement, des constructions jusqu'à 11m de hauteur (zone UG du POS : 9m de hauteur) et ont des dispositions plus permissives que celles du POS.

Cette hauteur de 11m n'est pas en cohérence avec les constructions existantes, ni avec les hauteurs des secteurs pavillonnaires des communes limitrophes qui jouxtent les secteurs pavillonnaires de Gagny et ont récemment, ou vont adopter leur PLU :

- Clichy-sous-Bois : 7m
- Le Raincy : 9m
- Chelles : 10m
- Neuilly-sur-Marne : 10m
- Villemomble : 10m

Ce changement a un impact négatif sur l'organisation traditionnelle du bâti, le patrimoine urbain et la continuité urbaine existante entre les quartiers pavillonnaires de Gagny et ceux des communes limitrophes.

La zone UHC (zone d'habitat pavillonnaire UG au POS) autorise l'implantation de la construction en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, ce qui ne permet pas d'assurer de passage vers et à partir des fonds de jardin et cœurs d'îlots, nuit à l'ensoleillement des parcelles et crée un front bâti à « effet couloir », à forte incidence paysagère.

La création de la zone UHC a un impact négatif et ne permet pas de préserver le caractère paysager et favoriser les continuités écologiques existantes dans des secteurs où elles assurent une liaison entre des espaces naturels et ne répond pas au PADD « préserver les jardins privatifs et cœurs d'îlots ».

Ce zonage, qui ne correspond pas à la réalité actuelle du bâti sur la majeure partie des quartiers pavillonnaires concernés n'est pas protecteur de l'existant.

C'est particulièrement inadapté et impactant :

- le long de la rue Hippolyte Pina : le secteur encadre le lac de Maison Blanche et se trouve face au parc des 33 hectares de Neuilly-sur Marne
- entre l'allée Gay et la rue du 19 mars 1962 : le secteur est situé de part et d'autre de la Dhuis
- entre l'avenue des Volubilis, des Charmilles et des Pervenches : le secteur est situé entre les espaces naturels de la carrière de l'est et du centre.

Les zones UHM, UHC et UHD autorisent sur les parcelles la construction en limite de voie aux angles, ce qui porte atteinte au paysage urbain, crée une rupture dans le tissu pavillonnaire, la continuité des clôtures et les corridors écologiques que sont les jardins en façade.

La zone 1AUHM sur les carrières de l'ouest et du centre autorise une densité supérieure à celle des secteurs limitrophes en zone UHC. Elle crée une rupture dans le tissu urbain. La hauteur des bâtiments, de 15m si l'emprise au sol est supérieure à 100m, ne permet pas à ces secteurs situés au milieu ou en limite d'espaces naturels N ou 1AUNU une bonne intégration et a un impact négatif.

Est-ce que les constructions prévues et les modalités de construction sont adaptées aux risques naturels des anciennes carrières et aux aléas retrait gonflement des argiles ?

La zone 1AUNU sur les carrières de l'ouest et du centre est une zone AU « à urbaniser » et une zone UNU dans laquelle « seules sont autorisées des constructions et installations nécessaires à la vocation de la zone : espace naturel ouvert au public ou à des particuliers » (chapitre Justifications des choix retenus page 169).

Les terrains concernés par le zonage 1AUNU appartiennent à un même secteur que les terrains qui sont en zone N.

Le choix de prescrire un zonage en 1AUNU ne préserve pas ces espaces. De manière à assurer le maintien des espaces naturels, il y a lieu de classer les espaces 1AUNU en N.

La zone 1AUHT est destinée à accueillir dans la carrière du centre le pôle commercial et de services en rez-de-chaussée des immeubles à construire rue Jules Guesde sous et à proximité des lignes à haute tension.

Le zonage UHT prend en compte ces lignes dans une bande inconstructible de 25 à 40 mètres, l'article 2 du règlement n'autorise pas les commerces et interdit la construction de toute nouvelle habitation. La création d'une zone 1AUHT qui autorise les utilisations du sol destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) et permet d'appliquer d'autres règles que celles de la zone UHT n'est pas analysée et ne fait pas l'objet de justification environnementale.

La création de la zone UHT répond à la prise en compte du principe de précaution sous et aux abords des lignes à haute tension. La zone 1AUHT qui, telle qu'elle est présentée dans le PLU, accueillera des immeubles avec des commerces et des services en rez-de-chaussée, contrevient au respect de ce principe et a un impact négatif.

L'élargissement des voies (via les emplacements réservés et marges de reculement) pour favoriser la circulation a pour conséquence d'inciter les automobilistes à prendre leur véhicule. Ce n'est pas compatible avec la promotion des déplacements doux, la préservation de la qualité de l'air et a un impact négatif.

La création de voies ouvertes à la circulation dans les carrières de l'est et du centre constitue une fragmentation des espaces, une rupture de corridors écologiques, particulièrement pour le chemin du Bois de l'Etoile à l'entrée duquel est prévu un rond point, une imperméabilisation des sols et une augmentation de la pollution de l'air.

La circulation automobile sur ces secteurs aura un impact négatif. La construction d'une route va à l'encontre des objectifs de réduction de la place de la voiture dans l'espace public. Le traitement des voies en mails ne limite pas la circulation automobile et ne remplacera pas la fonction écologique des espaces naturels actuels.

L'urbanisation des espaces naturels des carrières de l'ouest, du centre, de l'est, aggrave les risques naturels et a un impact négatif :

- étalement urbain et consommation d'espace
- augmentation de la fréquentation des espaces naturels qui seront conservés à proximité
- artificialisation et imperméabilisation des sols
- intensification du ruissellement des eaux
- implantation de constructions dans des terrains contigus aux secteurs de risques carriers et de retrait gonflement : dans l'OAP chemin des Bourdons, les constructions vont se situer de part et d'autre d'une zone en aléa fort de risque carrier
- implantation de constructions dans des secteurs dépourvus de réseaux d'assainissement ou augmentation de la charge sur les réseaux existants.

Les cônes de vue dans l'OAP du Bois de l'Etoile : les constructions d'immeubles en peigne côté sud et en continuité côté nord de la route créée sur le chemin du Bois de l'Etoile ne permettent pas de protéger les cônes de vue (vues depuis le site et vues en direction du site) et ont un impact négatif.

Les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs

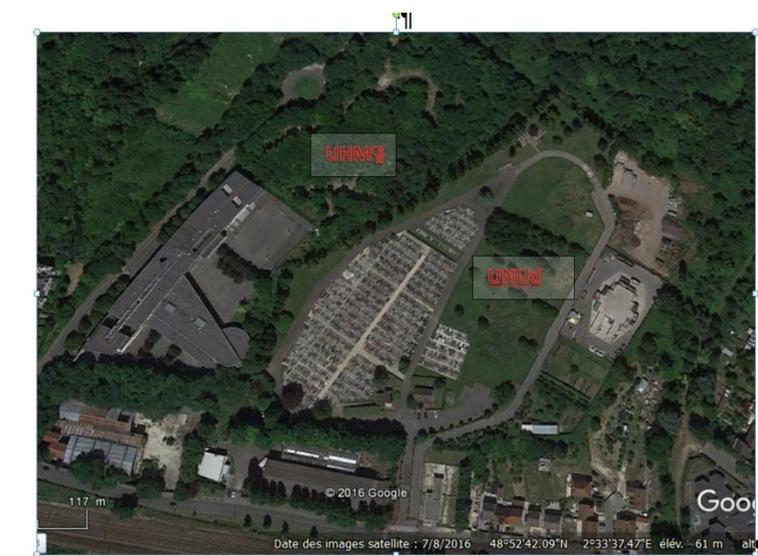
Le développement des voies de déplacements doux : le plan n'est pas assez volontariste pour contrebalancer les incidences de l'organisation de la circulation automobile et de l'augmentation de la population.

La compensation au titre des espaces naturels non urbanisés consommés par l'actuel PLU : cette compensation est à distinguer de la compensation des espaces boisés au titre de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2005 suite à l'arrêté de défrichement de la carrière du centre.

Les espaces consommés par le PLU ne sont pas tous identifiés. Les compensations ne sont pas présentées.

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) : ce classement concerne des espaces :

- dans la carrière de l'ouest : l'espace situé à l'est de la zone 1AUNU n'est actuellement plus boisé ; il est recouvert de terre de remblai
- dans la carrière de l'est : les boisements situés en zone UNUD du cimetière sont très étroits. Les boisements situés en zone UHM présentent un plus grand intérêt écologique.



La continuité verte en pas japonais : ce corridor linéaire avec des nœuds discontinus (taches) ne peut pas remplir sa fonction sur tous les secteurs repérés sur la carte. Des taches sont de surface trop limitée ou trop éloignées les unes des autres.

Page 174

Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent aux stricts besoins complémentaires afin de pouvoir répondre aux objectifs de production de logements fixés pour la commune dans le respect de la TOL fixé dans le SDRIF.

Le PLU ouvre à l'urbanisation les espaces naturels des sites des anciennes carrières, alors que 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. Les besoins sont couverts, bien au-delà des 190 logements demandés par la TOL, par l'intensification des secteurs près des gares et le long de l'ex RN302 et avec le règlement prévu par le PLU sur l'ensemble des

secteurs hors carrières. De plus, un calcul plus précis des taux de renouvellement et desserrement permet de réduire le nombre de logements nécessaires.

Page 175

Le projet engendre une consommation d'espaces actuellement non construits, identifiés comme boisés au MOS, sur 3,22 ha. En effet, les anciennes carrières de l'Ouest et du centre seront ouvertes à l'urbanisation, ce qui nécessite, pour la carrière du centre, des défrichements qui donneront lieu à la plantation et à la protection de boisements de compensation sur les trois sites de carrières, classés en zone N du PLU ou en EBC et adjacents à des espaces naturels ou de Continuité Verte en pas japonais.

Sur quel secteur sont compensés les 3,22ha ?

Page 202

Concernant les risques liés à une éventuelle pollution des sols, les zones ouvertes à l'urbanisation, prévoyant des zones à dominante d'habitat mixte, sont localisées sur d'anciennes carrières, où se trouvent donc les sites BASIAS associés : site n°IDF9304503 au niveau de la carrière de l'Ouest (Clichy Terrassements Matériaux : dépôt de métaux, ferrailles et transformateurs)... L'Inspection Générale des Carrières (IGC) de Paris indique en effet que sur le site de l'ancienne carrière de l'Ouest..., des matériaux impropres aux comblement et remblaiement des carrières ont pu être utilisés. Des projets de travaux de consolidation et viabilisation des terrains étant prévus, des études complémentaires sur les matériaux présents seront réalisées afin de prendre en compte le risque associé. Des constructions seront possibles sur ces terrains une fois que les travaux complémentaires nécessaires auront été effectués. Un diagnostic de pollution des sols sera donc réalisé et, le cas échéant, une dépollution sera entreprise.

L'association, qui est intervenue auprès de la préfecture au sujet de la pollution de ce site, continue à suivre ce dossier.

Page 208

Impacts cumulés avec d'autres projets connus de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale doit également porter sur les impacts cumulés :

- à l'intérieur de la commune en fonction de l'incidence conjointe des différentes mesures du PLU
- avec les PLU ou projets de PLU pour les secteurs limitrophes des autres communes : Chelles, Montfermeil, Clichy-sous-Bois, Le Raincy, Villemomble, Neuilly-sur-Marne.

Pages 211 à 217

Indicateurs de suivi

Les indicateurs ne sont pas clairement définis et sont incomplets. Entre autres sur les points suivants :

Améliorer les modes de déplacements doux Objets à évaluer

Il manque : nombre de places de stationnement vélos sur l'espace public et nombre de sites équipés.

Prévenir les risques Objets à évaluer

Il manque : nombre de dispositifs de traitement alternatif des eaux de pluie ; capacité de stockage des réservoirs ; surfaces imperméabilisées ; nombre d'installations conformes.



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 20 mars 2017

Observations sur

1. RAPPORT DE PRESENTATION / 1.5- LES JUSTIFICATIONS

Remarques générales

De nombreuses parties sont reprises à l'identique des chapitres Diagnostic, Etat initial de l'environnement, Evaluation environnementale **et appellent les mêmes observations.**

Des données complémentaires figurent dans le tableau annexe à la délibération du Conseil territorial. La lecture du PLU est très complexe.

Page 16

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

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 mutabilité 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

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 des secteurs en zone pavillonnaire présentée par le PLU
- potentiel de construction de logements dans les interstices urbains
- secteur mobilisable dans un périmètre de 500m autour des 2 gares, notamment dans la partie sud de la gare du Chenay Gagny.

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 ».

Les orientations du PADD indiquent : « la protection des espaces naturels est l'une des orientations du PADD »

Le PLU indique : « Gagny présente un patrimoine naturel... qui participe à la qualité du cadre de vie des gabiens. Ils sont de nature à participer à la trame verte et bleue à l'échelle locale ». « Le territoire est entièrement urbanisé hormis sur les anciens sites de carrières... »

Selon le MOS de l'IAURIF, les anciennes carrières sont des espaces verts urbains et des forêts et, selon le SDRIF des espaces verts. Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols.

Le PLU tente de faire la démonstration que ces espaces sont déjà urbanisés et que les classer en zone UHM, AUHM, 1AUHM, 1AUNU ne constitue pas une consommation d'espace, mais un renouvellement urbain.

Il y a bien, d'une part, une consommation d'espace naturel, d'autre part, une extension de l'espace urbanisé et il ne s'agit pas d'un renouvellement urbain. La définition du renouvellement urbain est la reconstruction de la ville sur la ville. Les constructions sur les anciennes carrières se font sur des terrains qui ne sont pas et n'ont jamais été urbanisés.

Les logements créés dans ces secteurs ne relèvent pas du renouvellement urbain et ne peuvent pas être comptabilisés au titre de la TOL.

Il n'est pas nécessaire d'ouvrir les carrières à l'urbanisation, les constructions dans les interstices et l'intensification des zones hors carrières suffisent largement aux besoins en logements.

Le PLU n'a pas à rendre possibles des opérations d'aménagement qui ne sont pas justifiées.

Les sites des anciennes carrières constituent un poumon vert dans un territoire fortement artificialisé. Ils remplissent actuellement par leur état en espace naturel un rôle de corridor écologique et contribuent à améliorer la qualité de l'air et réduire le réchauffement climatique. Les projets d'urbanisation et d'ouverture de routes constitueront des ruptures importantes de la trame verte et des corridors écologiques.

Le PLU ne présente pas de justification étayée 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 le site et vues en direction du site) et de belvédères, imperméabilisation des sols, secteurs non pourvus de réseau d'assainissement, augmentation de la population et donc de la fréquentation des parties non urbanisées.

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.

limiter la consommation des terrains classés en zones naturelles au Plan d'Occupation des Sols par le classement en zone à urbaniser de seulement 21,2 Ha (contre 41,1 Ha au POS)

Pour rappel, le PLU arrêté le 16 décembre 2015 indiquait le classement en zone à urbaniser de 15,9ha. La réalité de l'occupation des sols sur les sites des anciennes carrières n'a pas changé entre décembre 2015 et décembre 2016.

Pour atteindre un objectif identique de 190 logements, les versions du PLU 2015 et 2016 diffèrent :

- 2015 : la densification des zones urbanisées déjà construites est moins importante ; la consommation d'espace déclarée est de 15,9ha
- 2016 : la densification des zones urbanisées déjà construites est plus importante ; la consommation d'espace déclarée est de 21,2ha.

Quels sont les modes de calcul utilisés et quelles sont les justifications ?

Le POS n'est pas le document auquel il convient de se référer. La consommation d'espaces naturels doit se fonder sur l'occupation réelle des sols.

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 des anciennes 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 (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 13 Ha puisqu'elle représente 81,4 Ha contre 68,4 Ha au POS.

Ainsi, les espaces à caractère naturel de la Dhuis 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 590,2 Ha (contre 586,3 Ha au POS) avec notamment 545,6 Ha de zones urbaines destinées à l'habitation, 25,7 Ha à des activités (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) et 18,9 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 25 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.

Des changements de zonage proposés par le PLU augmentent de manière artificielle les zones N. Le PLU doit se baser sur l'état réel de l'occupation des sols et classer en N tous les espaces naturels.

La consommation d'espaces telle que définie par le SDRIF est inférieure à 3,5ha

Le SDRIF définit la limitation de consommation d'espace : il ne permet une consommation qu'à la condition qu'il n'y ait pas d'autre possibilité pour atteindre les objectifs de densification.

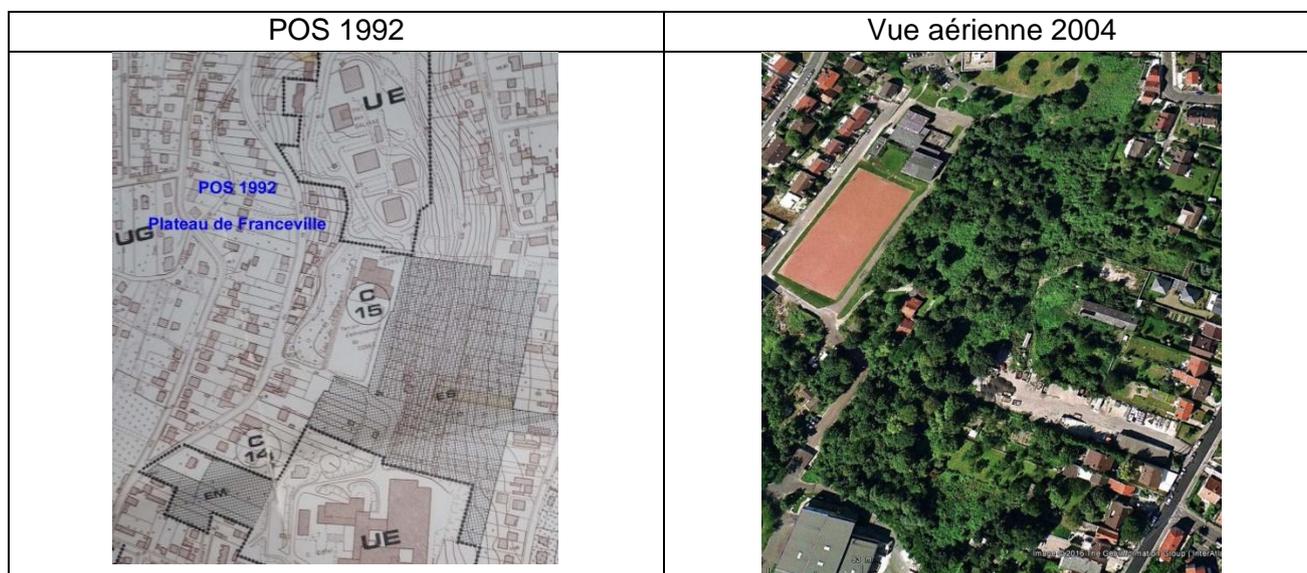
Les potentialités de la commune permettent de présenter des solutions alternatives à la consommation d'espace. Ces autres projets possibles n'ont pas été étudiés et ne sont pas présentés.

Pages 26 et 27

Identification des espaces agricoles, boisés et naturels

Rue du 19 mars 1962 L'espace identifié comme bois ou forêt au centre du site est toujours boisé, mais il est de superficie réduite (1,6ha au MOS) ... On peut considérer que sur ce secteur 1ha est réellement boisé ... Cet espace est identifié en zone UHM ... Sur ce secteur, il y a consommation de 1ha

Cet espace, désigné ES au POS de 1992, était d'une superficie de 18537m² et entièrement boisé dans la partie ouest, comme le montre la vue de 2004.



Sur cet espace a été construit le centre technique municipal de 1943m².



L'espace boisé existant est à protéger dans son intégralité.

Pages 39 à 42

Les dynamiques démographiques

Le potentiel de construction dans les secteurs bâtis mobilisables dès maintenant ou au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux d'assainissement et dans les interstices est à lui seul suffisant pour répondre à l'objectif du Grand Paris de 190 logements/an d'ici à 2030.

Le potentiel constructible dans l'espace bâti

Les besoins en logements sont de 4257 unités

Les hypothèses et modes de calcul ne sont pas explicités ni justifiés dans les différents chapitres du PLU. Le PLU doit exposer comment sont calculés les 4257 logements.

Cette analyse conclut que le nombre de logements constructibles dans l'espace bâti est de 3458 logements

Le nombre de 3458 logements est à mettre en regard des 5206 logements pouvant être construits dans les interstices urbains (page 170 du diagnostic du projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015). Comment expliquer une telle variation de données ?

Le Diagnostic n'indique pas le nombre de logements à construire dans les interstices. Il ne présente pas un état exhaustif et complet des logements insalubres qui pourraient être utilisés dans le potentiel constructible dans l'espace bâti.

Il n'y a aucune information sur la taille des logements, aucune corrélation avec les autres données du Diagnostic concernant le logement.

Le potentiel de constructibilité dans les secteurs non mobilisables immédiatement de 2863 logements n'est pas pris en compte, alors qu'il va s'avérer mobilisable au fur et à mesure de la construction des réseaux d'assainissement qui interviendra en priorité sur les secteurs non pourvus et d'ici à 2030. Par ailleurs, le PLU autorise la construction quand l'aménageur prend la construction du réseau en charge : « *l'adaptation pourra se faire lors d'opérations de création de logements collectifs par la participation des constructeurs* »

Le potentiel réel est de $3458+2863=6321$ logements, qui sont bien au-delà des 190 logements demandés.

Conclusion

Les logements produits sur les espaces urbains bâtis sont suffisants pour répondre aux objectifs de la TOL.

De plus, la surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

Dans les secteurs pavillonnaires, certaines règles qui organisent la densification et qui portent atteinte au paysage urbain et à l'environnement sont à revoir (cf. Evaluation environnementale / impacts).

Le potentiel constructible dans l'espace non bâti

Le chiffre de 799 résulte des constructions dans les OAP chemin des Bourdons et Bois de l'étoile. Les constructions de l'OAP Vieux chemin de Meaux ne sont pas comptabilisées.

Il n'y a pas de justification à construire 799 logements dans les espaces non bâtis.
Les espaces naturels de grande superficie doivent être conservés comme des entités.

Pages 43 à 45

Les dynamiques économiques

La création d'emplois permise par le PLU

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 »

Le diagnostic fait état de commerces et activités en difficulté ; aucun chapitre du PLU ne présente d'étude de zone de chalandise qui justifierait de l'ouverture d'un pôle commercial rue Jules Guesde dans la carrière du centre, ni le nombre d'emplois attendus sur ce secteur.

Il n'est pas indiqué pas que cette opération concerne l'OAP 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 (PADD page 19).

Les projets des 2 implantations commerciales et d'activités, qui seront construits sur un espace actuellement naturel, ne sont pas précisés ni justifiés dans ce chapitre.

Le tableau annexé à la délibération d'arrêt du projet de PLU mentionne page 119 que seul le secteur rue Jules Guesde doit recevoir des commerces.

Il n'y a pas de cohérence entre les différents chapitres.

Les créations d'emplois pouvant être prévues

Le mode de calcul du nombre d'emplois supplémentaires se fait dans le PLU en application du pourcentage de 15% identique aux 15% d'augmentation de la population.

Cette corrélation n'est pas adaptée et n'est pas pertinente. Elle ne correspond pas aux éléments du diagnostic et n'est pas justifiée.

Le calcul doit se fonder sur la superficie de l'espace urbanisé, comme le recommande le SDRIF (Orientations règlementaires page 24).

Page 48

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 et mise en œuvre du projet :

- description du projet
- topologie du secteur
- zonage
- superficie 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
- description des zones commerciales
- 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 chaque OAP qui permettraient de comprendre l'articulation et la cohérence des dispositions et leur justification.

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, 32 à 34, 53 à 55

OAP vieux chemin de Meaux

L'urbanisation :

L'implantation, les superficies et le nombre de logements et de commerces créés ne sont pas indiqués, ce qui ne permet pas de savoir quelles dispositions de hauteur de la zone UHM s'appliqueront.

L'ouverture à l'urbanisation se fait sur un secteur proche de la ZNIEFF et à l'entrée du parc du Montguichet.

L'OAP permet « *l'implantation de commerces pouvant recevoir les usagers du parc... par exemple d'une boulangerie* ». Est-il pertinent de créer des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles dans un secteur excentré, au risque d'avoir des cellules vacantes ?

Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Suite à l'arrêté de défrichement de la carrière du centre, une demande de compensation en zone N prescrit la réservation à destination forestière de 2,24 ha en zone U sur un autre site de carrière. Des boisements de compensation sont réservés sur cette OAP sur une superficie de 1,82ha. Le PLU crée des Espaces Boisés Classés (EBC).

Comme indiqué dans l'Evaluation environnementale, ces boisements ne sont pas les plus intéressants du point de vue écologique :

- les boisements 2 et 3 sont étroits, enclavés entre les secteurs destinés aux constructions
- les boisements 4 et 5 sont dans le périmètre du cimetière et n'auraient pas pu être construits
- le boisement 5 jouxte la zone N et a vocation à l'intégrer.

Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation et le classement en EBC pour préserver ces terrains d'un défrichement. La compensation pourrait se faire sur des espaces de plus grande superficie non boisés en diminution du secteur constructible de la zone UHM.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Pages 14, 34, 81, 120 à 123 de ce document et page 167 de l'Evaluation environnementale

Les pastilles STECAL sont décalées pour être éloignées des lignes à très haute tension

Les STECAL de 4570m² sont destinés :

- à la création de belvédères dans le parc du Montguichet :

Le conseil départemental indique dans son avis : « *cette disposition ne nous apparaît pas indispensable* » et a abandonné le projet d'aménagement de belvédère

L'article 10 de la zone N (Règlement page 208) indique : « *Pour un belvédère : la hauteur absolue des installations nécessaires aux SPIC est calculée au pied de la construction jusqu'au faîtage et correspond à R+4 avec 3m par niveau et ne doit pas dépasser 18m* ».

De quel type de construction ou d'aménagement est-il question ? Quelle est l'implantation et la superficie du STECAL destiné à la création de belvédères ?

- à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage :

Cette aire se situe sur un emplacement réservé d'une superficie de 1812,11m². Quelle est la superficie de l'aire d'accueil ? Quelle est la superficie du STECAL destiné à cette aire ? Le schéma départemental préconise une superficie de 6000m² pour une aire de 20 places.

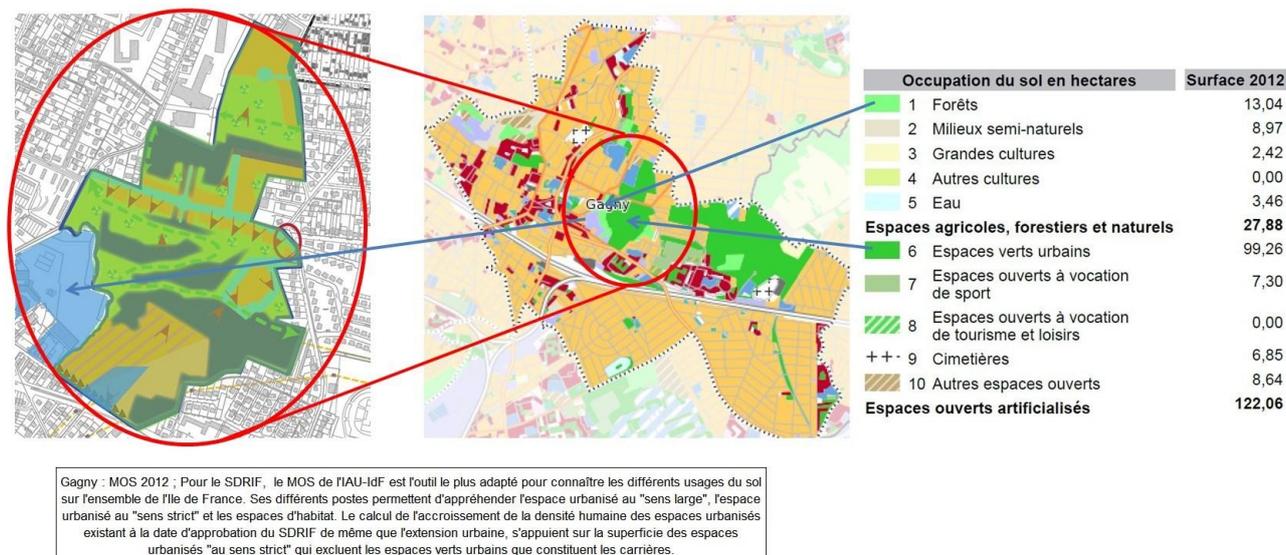
Cet emplacement réservé est situé dans un espace boisé du parc du château de Montguichet, propriété de l'association des petits frères des Pauvres, dans une zone N et le PLU ne justifie pas de la consommation d'espace naturel.

Pages 28 à 31, 42, 56 à 61

OAP Bois de l'Etoile

Selon le MOS de l'IAURIF, la carrière du centre est un site d'espace vert urbain et de forêt.

Il convient de prendre en compte la réalité de l'occupation actuelle des sols, telle que présentée ci-dessous :



L'urbanisation :

L'OAP ouvre le site à l'urbanisation

- sur une superficie de 9,9ha :

- en zone 1AUC sur la partie sud : 2,43ha ; 195 logements ; constructions de R+3+C d'une hauteur de 16m

- en zone 1AUHM : 7,4ha ; cette superficie ne correspond pas au total des surfaces détaillées page 57 de ce document ; 595 logements ; il est prévu des constructions d'une emprise au sol supérieure à 100m², soit des hauteurs autorisées de 4 niveaux plus combles d'une hauteur de 15m.

La hauteur des constructions sera en rupture avec le quartier pavillonnaire dans lequel elles sont implantées et obturera les vues et cônes de vue.

Les secteurs à construire sont implantés de telle manière qu'ils nécessitent la création de voies. De plus, ils ne préservent pas l'intérêt écologique des secteurs de zone N. C'est le cas du secteur en angle droit, perpendiculaire au Chemin du Bois de l'étoile et à l'avenue des Charmilles et de la bande le long de l'avenue des Charmilles à partir de l'avenue des Pivoines qui ferme la vue.

Une superficie de 0,21ha en zone 1AUHM est classée en espace de Continuité verte en pas japonais. Cette superficie est répartie sur des terrains qui jouxtent les zones N. Le classement en zone N serait plus protecteur.

Dans l'OAP, la surface moyenne sera de 80m² par logement et la densité de 80 logements/ha.

- sur une superficie de 1,90ha :

en zone 1AUHT : fiche OAP page 61 de ce document : secteur à dominante de commerces et activités de service (galerie marchande et supermarché en pied d'immeubles, hébergement hôtelier) ; commerces et services le long de l'avenue du Président Pompidou ; l'implantation d'un grand commerce est permise.

La zone 1AUHT est créée pour permettre les commerces, dans un secteur sous les lignes à haute tension qui est classé en UHT sur le reste de la commune. La zone 1AUHT interdit la construction de logements. Quelle sera l'affectation des étages supérieurs des immeubles qui recevront les commerces en rez-de-chaussée ?

Les implantations et les superficies du pôle ne sont pas précisées, ce qui ne permet pas d'analyse environnementale :

- supermarché
- taille du parking
- autres commerces et activités
- SPIC
- activités hôtelières

(Rappel du projet présenté antérieurement : centre commercial comprenant Intermarché, Bricomarché, galerie commerçante, station essence, station de lavage, 400 places de parking).

La viabilité de ce pôle ne repose sur aucune étude. L'indication du fait qu'il n'y ait pas de supermarché dans le secteur n'est pas une justification. Les commerces situés en face dans la résidence Jean Moulin sont fermés ou en difficulté. La création de commerces et activités en rez-de-chaussée d'immeubles conduit dans de nombreux cas à une augmentation des cellules vacantes sur une commune.

L'OAP n'est pas bien définie :

- d'une part le PADD page 19 et Les Justifications des choix retenus désignent page 112 un linéaire d'implantation privilégiée des commerces en rez-de-chaussée avenue du Bois de l'étoile
- d'autre part, le Tableau annexe à la délibération de l'arrêt du PLU indique page 107 : au niveau du chemin du Bois de l'étoile, seuls des logements sont prévus.

Que faut-il comprendre ?

- la création de voies :

- une voie sur le chemin du Bois de l'étoile bordée d'immeubles à la place d'un chemin existant qui est indiqué comme liaison verte est/ouest
- des voies de desserte à l'intérieur du site

Ces voies ouvertes à la circulation automobile n'auront pas la fonction écologique des cheminements piétons actuels, même si elles sont traitées en mails. Elles constituent des coupures écologiques.

L'ouverture à l'urbanisation réduit les espaces naturels, fragmente le paysage et les zones naturelles et ne préserve pas la trame verte.

Les travaux de sécurisation de la carrière ont été différents selon les secteurs et les constructions qui étaient projetées à cette époque. Les implantations, les surfaces au sol et hauteurs des immeubles prévus au PLU respectent-elles ces différences de sécurisation ?

La gestion alternative et l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ne paraissent pas possibles à mettre en œuvre sur un site de carrières.

L'artificialisation des sols entraînera une intensification du ruissellement des eaux déjà existant en raison de la topographie du site.

La construction de commerces, parkings, logements aura une incidence négative sur la pollution de l'air et les nuisances sonores.

La liaison verte nord/sud vers l'OAP Jean Moulin est insuffisante en raison des constructions avenue Jules Guesde.

L'application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2005 de compensation des espaces boisés :

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

- le reboisement de 4,4ha 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 2,24ha en zone U sur un autre site de carrière.

L'arrêté ne prescrit pas 2,16ha, comme indiqué page 73 de l'Evaluation environnementale, mais 4,4ha sur la partie Nord.

Ce sont donc 4,4ha qui doivent être compensés.

Les terrains retenus au titre de la compensation :

- n°1 / 1,61ha : cette partie a une forme de créneaux ; elle est coupée de la partie 3 par une voie de circulation et des immeubles ; elle est privée de vue par les constructions le long du chemin du Bois de l'étoile côté nord
- n°2 / 0,47ha : cette partie qui doit mesurer 30m de large selon l'arrêté est diminuée dans sa largeur par la création d'une voie de 12m de large ouverte à la circulation qui dessert des logements à construire et rejoint une seconde voie perpendiculaire de 17m ; elle est bordée de l'autre côté de manière inexplicable par la partie zonée en 1AUNU et non en N ; cette bande a fait l'objet d'une sécurisation différente des autres parties (pieux plus espacés)
- n°3 / 0,36ha : cette partie a une forme de créneaux ; elle est coupée par une voie ; elle est enclavée dans la zone 1AUNU
- n°4 / 1ha
- n°5 / 0,95ha
- n°6 / 1,46ha : cette partie est en surplomb des immeubles d'une hauteur de 15m, avec commerces (supermarché) et activités dont l'implantation n'est pas précisée
- n°7 / 2,34ha : cette partie est située sous les lignes à haute tension et ne peut pas avoir d'autre destination qu'un zonage N ; à défaut, la zone serait classée en UHT non constructible ; l'accès rue Jules Guesde est étroit ; il comprend dans son périmètre des parcelles construites qui devraient être extraites de sa superficie

Les zones non urbanisées au PLU :

Le découpage est incompréhensible.

La zone N inclut les secteurs de boisements de compensation et le secteur inconstructible au PPRN, qui ne peut pas avoir d'autre destination.

Les parties zonées 1AUNU sont constituées de confettis qui jouxtent des secteurs en zone N qu'elles ont vocation à intégrer pour être définitivement protégées et pour que l'entité écologique du site soit préservée.

Les cônes de vue :

Les constructions sont prévues 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.* »

La construction d'immeubles en peigne au sud du chemin du Bois de l'étoile ne préserve pas les vues et n'assure pas les vues depuis le bas du site. La construction d'immeubles le long du chemin au nord ne permet pas de conserver les vues.

Les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) :

Les SPIC et les équipements annoncés dans le PADD page 18 ne figurent pas dans l'OAP ni dans les chapitres Evaluation environnementale et Justifications des choix retenus :

- « *l'implantation dans le quartier du Bois de l'étoile d'un terrain de football avec vestiaire et tribune en remplacement du terrain en stabilisé du stade de l'est.* »

- « *la création d'un EHPAD... à proximité d'une centralité commerciale* »

L'implantation, la superficie, les accès et parkings de ces équipements ne sont pas précisés, ce qui ne permet pas d'analyse environnementale

L'ouverture à l'urbanisation consomme des espaces naturels. Les voies de desserte fragmentent le paysage et les zones naturelles.

Les hauteurs autorisées sont de R+3+C soit 15m de hauteur dans une carrière à sécuriser.

L'implantation et la hauteur des constructions ne préservent pas les cônes de vue et suppriment les vues sur la carrière depuis le chemin des Bourdons.

Quel intérêt présente l'implantation de commerces dans ce secteur ?

Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Suite à l'arrêté de défrichement de la carrière du centre, une demande de compensation en zone N prescrit la réservation à destination forestière de 2,24ha en zone U sur un autre site de carrière.

Des boisements de compensation sont réservés sur cette OAP sur une superficie de 0,60ha. Le PLU crée des Espaces Boisés Classés (EBC).

Comme indiqué dans l'Evaluation environnementale, ces boisements ne sont pas les plus intéressants du point de vue écologique :

- le boisement 1 est recouvert de remblai et ne constitue pas un boisement (visible sur la photo aérienne page 24)
- le boisement 2 est enclavé.

Ces 2 boisements jouxtent la zone N et ont vocation à l'intégrer.

Il n'est pas pertinent de mobiliser la compensation et le classement en EBC pour préserver ces terrains d'un défrichement. La compensation pourrait se faire sur des espaces de plus grande superficie en diminution du secteur constructible de la zone 1AUHM.

Les zones non urbanisées :

La zone N recouvre le secteur inconstructible du PPRN.

La zone 1AUNU constitue l'entrée du parc urbain de proximité en zone N et l'ouverture visuelle à partir du chemin des Bourdons. Cette zone comprend principalement une parcelle de 12276m² appartenant à la commune et 4 fonds de parcelles privées. Ce secteur est surélevé d'environ 12m et difficile d'accès. Le classement en zone 1AUNU n'a pas de raison d'être en raison de la situation et de la qualité du sol et intégrer ce secteur à la zone N serait plus protecteur.

Pourquoi la parcelle cadastrée n°51 avenue Maurice prolongée d'une superficie de 5318m² qui fait partie du site de la carrière et qui comprend des continuités vertes en pas japonais n'est-elle pas intégrée à l'OAP ?

Pages 66 à 69

OAP Centre ville

Seul un principe de composition urbaine est retenu. Sur un secteur central en intensification, la fiche devrait décrire plus précisément le projet et indiquer le nombre de logements, commerces, bureaux, notamment sur les sous-secteurs repérés.

Pages 72 à 75

OAP gare de Gagny

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

La fiche manque de précisions sur :

- le traitement de l'entrée de ville
- le nombre de commerces à démolir
- les séquences paysagères et notamment la liaison en prolongement de la rue Raffin
- la cohérence avec Villemomble
- le projet de logements pour étudiants Rue Raffin (tableau annexe à la délibération d'arrêt du projet de PLU page 121)

Pages 76 à 77

OAP Jean Moulin

L'espace paysager d'agrément et de détente prévu est d'une superficie beaucoup moins importante que les espaces non bâtis de la résidence actuelle. La surface actuelle des espaces non bâtis doit être restituée dans l'OAP.

La composition urbaine se fait autour d'un mail paysager, mais 2 voies nouvelles de desserte intérieure viennent annuler les effets du mail.

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
- la création d'une centralité d'artisanat et de services en front de l'ex RN302 et son articulation avec les services implantés dans l'OAP Bois de l'Etoile, de l'autre côté de l'avenue Jules Guesde
- l'implantation possible d'une construction destinée aux services publics d'intérêt collectif : de quel type d'établissement s'agit-il, terrain de sport, Ehpad ?

Pages 80 et 81

La délimitation des zones

Les réseaux d'assainissement insuffisants :

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

Le potentiel de constructibilité dans les secteurs non mobilisables immédiatement de 2863 logements n'est pas pris en compte, alors qu'il va s'avérer mobilisable au fur et à mesure de la construction des réseaux d'assainissement qui interviendra en priorité sur les secteurs non pourvus et d'ici à 2030.

La densification autour des gares :

Le périmètre de 500m autour des 2 gares n'est pas suffisamment mobilisé.

La surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

Page 88

La zone UHM

La hauteur des constructions les plus hautes hors OAP (R+3+C) est admise à presque 12m comparativement la hauteur maximale autorisée pour les maisons individuelles était au POS de 11m

Le mot « *presque* » n'a pas sa place dans le texte de PLU qui se réfère à un règlement.

Page 93

La zone UHT

La création de la zone UHT, qui répond à la prise en compte du principe de précaution sous et aux abords des lignes à haute tension dans une bande inconstructible de 25 à 40 mètres, n'autorise pas les commerces et interdit la construction de toute nouvelle habitation.

Comme indiqué dans les observations sur l'Évaluation environnementale, cette zone s'interrompt dans l'OAP Bois de l'étoile où est créée une zone 1AUHT.

La zone 1AUHT autorise les utilisations du sol destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC). Elle est destinée à accueillir le pôle commercial et de services en rez-de-chaussée des immeubles à construire rue Jules Guesde.

Comment cette zone 1AUHT est-elle justifiée ?

Page 100

La zone 1AUNU

Comme indiqué dans les observations sur l'Évaluation environnementale, les terrains concernés par le zonage 1AUNU appartiennent à un même secteur que les terrains qui sont en zone N.

Le choix de prescrire un zonage en 1AUNU ne préserve pas ces espaces, dont certains sont très fragmentés. De manière à assurer le maintien des espaces naturels, il y a lieu de classer les espaces 1AUNU en N.

Page 116

Les 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, sur les constructions devant faire l'objet d'une démolition pour la réalisation du projet.

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
- les coûts sont élevés au vu du nombre important de parcelles concernées et de la démolition de constructions sur plusieurs parcelles.

Le code de l'urbanisme met des outils à disposition des communes pour acquérir sans attendre la vente.

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 y 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 78 à 82 : mise en sens unique avec un partage de la voirie entre autos et vélos
- quartier des Collines, réserve 83 : mise en sens unique et création d'une zone de rencontre.
- rue Pasteur, réserve 75, rue Guerbette, réserve 73 ; avenue Sainte-Foy : réserve 143 : la circulation 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.

L'avenue Sainte-Foy et l'avenue du Coteau sont des voies privées qui ne peuvent pas être soumises à l'alignement comme le sont les voies classées dans le domaine public. De plus, elles constituent des éléments paysagers patrimoniaux et sont également plantées d'arbres d'alignement.

Page 118

Un emplacement réservé est créé pour la réalisation d'un parking silo à proximité de la gare

Le parc relais

Il est mentionné en page 11 du PADD.

Il se situera à proximité de la gare du Chenay Gagny, au-dessus du déversoir d'orage existant, en dehors de la zone inconstructible des lignes HT, nécessitera des fondations spéciales (pieux), comprendra 3 niveaux (RDC, étage, terrasse) et 292 places, sous réserve de la validation de la hauteur de la construction par RTE.

Le parc relais occupe l'emplacement réservé n°3 d'une superficie de 338,07m².

Le STIF

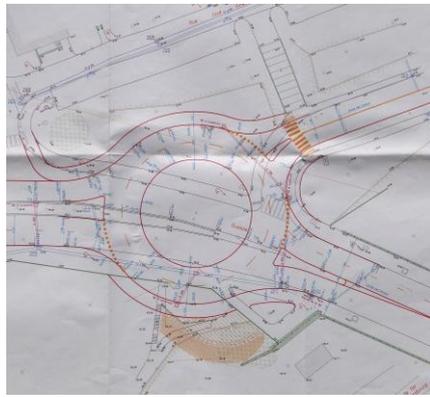
Le cahier de références des parcs relais en Ile de France indique :

« A l'échelle locale, le Parc Relais doit s'intégrer dans un ensemble cohérent d'espaces de stationnement. Le Parc Relais n'a vocation à accueillir que le stationnement de rabattement. Par conséquent, la collectivité veillera à proposer aux automobilistes ayant d'autres motifs de stationnement, des espaces spécifiques. La demande en rabattement ne doit pas interférer avec les usages locaux et vice-versa. »

« Le site doit être desservi par un réseau de voirie bien maillé présentant de bonnes conditions de circulation et si possible par une voie rapide. Le terrain doit être situé si possible en bordure d'un axe connu et facilement repérable. »

Les accès

L'emplacement est enclavé dans la ZAC, dont les accès sont contraints ; il ne permet pas de différencier les voies de circulation locale et d'accès au parc relais. Les accès ne sont pas présentés, notamment l'accès de et vers l'ex RN 302. La DDE a étudié en 2005, la création d'un carrefour giratoire destiné à faciliter l'accès à la gare.



Extrait de plan de la DDE

L'offre de stationnement

Cette construction sera complétée par l'agrandissement du parking existant « Alphonse Benoît ».

Le zonage

Le parc relais est situé dans la ZAC Jean Bouin, créée pour la réhabilitation du site en 1991, dont le plan d'aménagement se substitue aux dispositions du POS. Il se trouve dans une partie UC1b non constructible de la ZAC inscrite comme telle au POS de 1992, ce qui correspond à une zone N.

Plan de zonage de la ZAC	Plan de zonage du POS

Quand le POS est numérisé, la partie UC1b disparaît. Le PLU arrêté le 13 décembre 2016 classe la résidence Jean Bouin en totalité en zone UHM.

Extrait du POS numérisé (site municipal)	Extrait du PLU arrêté de décembre 2016

Les espaces verts

Le parc relais et ses accès se trouvent dans la partie des espaces verts et arborés de la résidence. Il y a une consommation d'espaces verts sans compensation. Il n'y a pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale

Cette construction annoncée dans le PADD ne fait l'objet d'aucune présentation ni justification dans le PLU.



Une solution alternative existe à l'emplacement actuel du centre Prévert, qui est en partie sous les lignes à haute tension, qui subit actuellement les nuisances du trafic automobile et se trouvera dans une situation aggravée de bruit et de pollution avec l'accès au parc relais.

Le centre pourrait bénéficier d'une reconstruction sur un emplacement plus adapté à sa fonction.

Page 126

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.

Page 130

Le plan des territoires de mixité sociale

La construction d'immeubles sur les jardins familiaux et les espaces verts de la résidence des Dahlias, 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. Les Espaces de continuité en pas japonais sur le secteur sont limitées aux espaces restants après construction.

Page 135

Les éléments à protéger, mettre en valeur

Les arbres remarquables ne sont pas répertoriés.



Environnement Dhuïis 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 20 mars 2017

Observations sur 4.1 LE REGLEMENT

Présentation du document

Le règlement est un document de 260 pages qui n'est pas adapté pour une lecture informatique et dont la consultation est fastidieuse.

L'édition du règlement par zone, d'une table des matières à deux niveaux de paragraphe, d'un sommaire sous forme de tableau permettant un repérage direct de la page recherchée, l'utilisation de la couleur, faciliteraient la lecture.

Pour améliorer l'ergonomie et la consultation sur écran, EnDeMa93 demande l'incorporation de signets à 2 niveaux ce qui, grâce à la table des matières verticale située à gauche de l'écran, permet un accès rapide à un article d'une zone.

La lecture du règlement est complexifiée par une présentation disparate des règlements de zones, des numérotations de sous articles qui varient selon les zones, le choix de présentation qui entraîne les répétitions dans un même article.

La table des matières et le sommaire ne correspondent pas à la pagination du document.

La rédaction des articles devrait être simplifiée avec la présentation en article 1 de la définition puis des règles d'application.

Chapitre 1 Dispositions générales

Article 4.2 caractéristique de chaque zone

UC zone urbaine - zone centrale ou stratégique à caractère continu (discontinuité possible sous conditions) à dominante habitat (R+5+c max. hors OAP)

Cette présentation ne correspond pas au contenu du règlement de la zone UC qui indique en 6.4 et 10.5 les règles pour les OAP.

Chapitre 2 Dispositions spécifiques

Sous la carte de présentation de chaque zone pourraient figurer les caractéristiques principales de la zone traitée.

Article 1 toutes zones

L'arrêté du 10 novembre 2016 entré en vigueur le 26 novembre 2016 a réduit le nombre de destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et a explicité les 21 sous-destinations.

Le règlement du PLU arrêté le 13 décembre 2016 doit être rédigé en conformité avec cet arrêté.

L'article 1 devrait mentionner comme interdits : « Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation. »

b) Sont interdits dans les secteurs identifiés au plan de zonage du PLU (1/3000) comme «secteurs réseaux insuffisants», en application de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, toute extension ou tous travaux ayant pour objet la création de logement supplémentaire en l'absence du réseau

d'assainissement collectif ou d'autorisation à se connecter au réseau d'assainissement collectif de la commune voisine.

Cet article devrait prendre en compte le fait que les secteurs de réseaux insuffisants seront amenés à évoluer et que le plan de synthèse ne sera plus à jour.

Article 2 toutes zones

L'article devrait mentionner :

- « Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés. »
- « Dans les secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique en application du code de l'environnement. »
- « L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logements existants est admise sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25m² et que les dispositions du présent règlement soient respectées. »
- « Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'un permis de démolir. »
- « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Cet article devrait prendre en compte le fait que les secteurs de réseaux insuffisants seront amenés à évoluer et que le plan de synthèse ne sera plus à jour.

2.5 ou 2.6 En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

L'ancienne référence R*123-10-1 est toujours mentionnée dans plusieurs zones.

Article 2 zones UC, UHM, 1AUC et 1AUHM

2.4 ou 2.5 Dispositions en faveur de la mixité sociale : Pour toute construction de plus de 2.800 m² de Surface de Plancher (SDP) destinée à l'habitation, un minimum de 25% des logements est constitué de logements locatifs aidés dans les zones identifiées au plan des territoires de mixité sociale (1/5000) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

2800m² est excessif au regard des constructions existantes et de la surface de 800m² communément retenue par les PLU des communes limitrophes.

Article 3 toutes zones

L'article devrait mentionner :

- « Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur une unité foncière est limité à un. »
- « La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie. »

Les voies internes aux opérations de lotissement et de constructions groupées se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

L'article devrait préciser que l'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de service (enlèvement des ordures ménagères, pompiers).

Article 4 toutes zones

4.3.4 Eaux pluviales g) Les dispositifs de stockage pour ralentir le débit de rejet ne peuvent être remplacés par toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie selon la légalité de l'usage envisagé

Cet article est à préciser.

Déchets : l'article devrait mentionner : « Les constructions et locaux destinés à l'artisanat, au commerce, aux bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée. »

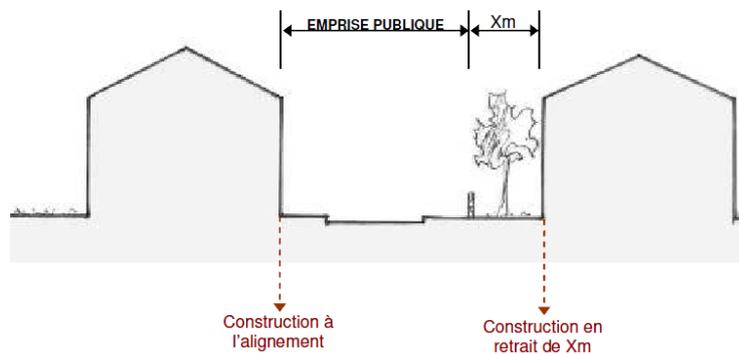
Article 6 toutes zones

La numérotation des sous articles n'est pas la même selon les zones.

La règle du POS (hauteur=largeur) qui adaptait la hauteur des constructions à la largeur de la voie est remplacée par une règle plus permissive qui ne fixe pas de limite.

Cette nouvelle règle ne préserve pas le paysage urbain et n'est pas en cohérence avec les PLU des communes limitrophes.

Un schéma de présentation des différents cas d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques manque.



Exemple de schéma

Article 6 zones UHM UHC UHD

6.4.5 Pour les parcelles d'angle de voies publiques ou privées, non concernées par des emplacements réservés ou des marges de reculement imposées sur les voies départementales, l'implantation à l'alignement de ces voies est autorisée

(UHM : pour les constructions n'excédant pas R+2+c)

Cette règle est en contradiction avec les Justifications des choix retenus qui imposent un retrait de 4m minimum et ne présentent pas de dérogation ou d'indication sur les angles de voies (Justifications UHM page 156, UHC et UHD page 161).

Cette nouvelle règle porte atteinte au paysage urbain, crée une rupture dans le tissu pavillonnaire, la continuité des clôtures et les corridors écologiques que sont les jardins en façade.

Cette règle, illustrée ci-dessous, est à supprimer.



Article 7 toutes zones

Un schéma de présentation des différents cas d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives manque.

Une normalisation et une simplification de tous les articles 7, une harmonisation de la numérotation des sous-rubriques sont souhaitables.

Exemple :

7.1 Implantation

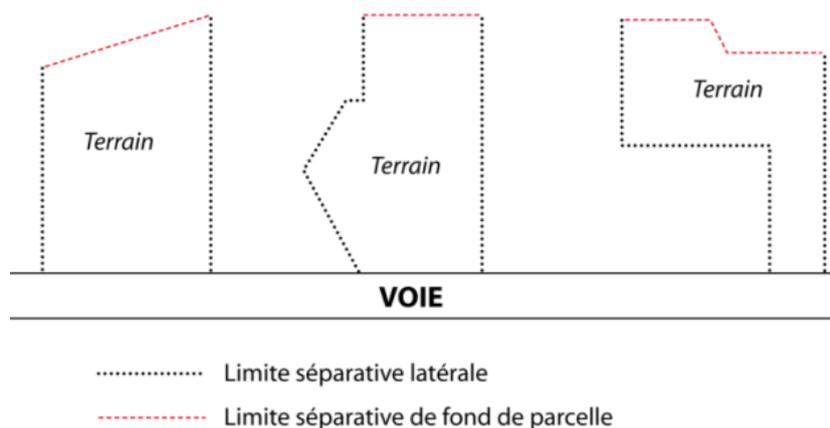
		Profondeur	Implantation
A	bande de constructibilité principale	17 m	Les constructions sont implantées en façade sur voie, en continuité, d'une limite séparative à l'autre
B	bande de constructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale	Au-delà	Les constructions s'implantent en limites séparatives

7.2 Façades avec baies

Les limites doivent s'appliquer à toutes limites séparatives quelle que soit la forme de la parcelle

7.3 Façades avec baies secondaires

Les limites doivent s'appliquer à toutes limites séparatives quelle que soit la forme de la parcelle



7.4 Murs aveugles

7.5 Annexes

7.6 Locaux techniques

7.7 Cour commune

7.8 Saillies

7.9 Dérogations

L'article devrait préciser : Pour les murs aveugles comportant des jours et les terrasses, le code civil impose une hauteur d'allège de 2,30m en rez-de-chaussée et 1,9m en étage.

Articles 7 zones UHC et UHD

Zone UHC Article 7.1.a Les constructions en façade sur voie sont implantées d'une limite latérale à l'autre ou uniquement sur l'une d'elles

Cet article autorise la possibilité de s'implanter en zone UHC sans laisser de retrait latéral de part et d'autre de la construction. Il ne permet pas le maintien des bandes latérales vers les fonds de jardins. Il organise un front continu de constructions le long des voies qui porte atteinte au paysage urbain traditionnel des secteurs pavillonnaires.

La zone UHC est à supprimer et à fusionner avec la zone UHD.

Zone UHD Article 7.1.a Les constructions en façade sur voie sont implantées en retrait des limites séparatives latérales ou uniquement sur l'une d'elles

Cet article peut être complété par les règles suivantes :

- implantation en priorité en retrait
- implantation d'une limite latérale à l'autre pour les parcelles dont la façade est inférieure à 10 m.

Article 8 toutes zones

Divisions parcellaires

L'article devrait préciser : Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

Article 9 toutes zones

L'article 9.4 qui définit l'emprise au sol devrait précéder l'article 9.1.

Article 10 toutes zones

Hauteur des combles :

La hauteur des combles dans plusieurs zones est fixée à 2,65 mètres. Cette hauteur ne figure pas sur les plans des permis et n'est donc pas contrôlable.

Les PLU des communes limitrophes du Raincy, Neuilly-Plaisance et Villemomble ont fixé :

- la hauteur moyenne d'un niveau à 3m
- la hauteur du couronnement également à 3m

L'adoption de ces hauteurs permettrait une simplification du règlement et une cohérence avec les communes voisines.

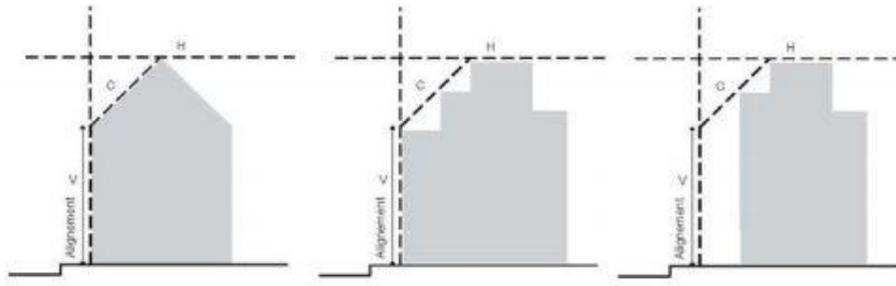
Hauteur des constructions :

Une seule définition générale H et Ha indiquant la limite de pente en fonction de la zone et de l'alignement pour tous les types de construction permettrait une simplification du règlement.

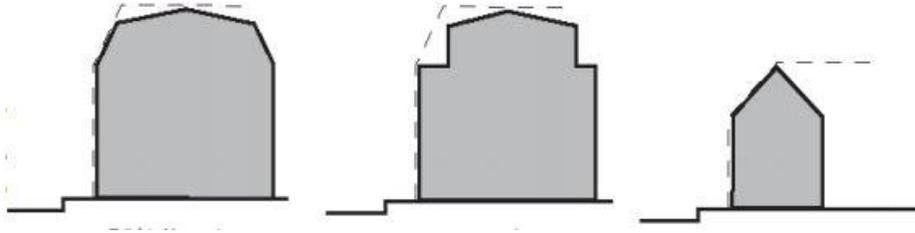
Enveloppe de construction :

Le règlement devrait introduire une enveloppe de construction pour chaque règle de hauteur.

Exemple de schéma de l'ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions :



Exemples de toitures inscrites dans le gabarit enveloppe



10.4 Exceptions d) Des hauteurs différentes sont admises pour la mise en œuvre d'une isolation en surélévation des toitures existantes.

Cet article devrait être précisé et fixer une limite.

Article 10 zone UC

Il y a redondance entre l'article 10 et les articles 6 et 7 :

- 10.4 c cette définition relève de l'article 6
- 10.4 d cette définition relève de l'article 7.

Article 11 toutes zones

La définition d'un gabarit dans l'article 10 permet à l'architecte la réalisation de toute forme de toit quels que soient les matériaux utilisés.

Les PLU des communes limitrophes précisent dans l'article 11 des valeurs d'inclinaison de toiture qui permettent de favoriser les toitures Mansart en zone dense et les toits en pente en zone pavillonnaire.

Qualité architecturale :

11.2.6 Les volets persiennes (persiennes à la française, persiennes métalliques à lames brisées ou à feuilles, persiennes à projection et à lames verticales), les volets battants à l'américaine ou les volets roulants doivent être privilégiés (Voir lexique). Sont interdits les volets battants à écharpes et pentures.

Certains matériaux cités ne sont pas renouvelables.

11.6.2 Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées b) lors de l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeubles concernés

L'augmentation de droits à construire liés à la performance énergétique n'est suffisamment précise et encadrée et permet de s'exonérer de l'article 11. Cette question n'a pas sa place dans l'article 11, mais relève de l'article 15.

L'article devrait mentionner :

- « Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les qualités architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. En particulier les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés aux rythmes de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. »

Article 12 toutes zones

12.1.2 Il doit être réalisé, à l'occasion de toute modification d'une construction existante et pour tout changement de destination des constructions déjà existantes, des aires de stationnement correspondant au surplus requis en application des prescriptions édictées à l'article 12.2.

Le terme « surplus » devrait être enlevé et l'article devrait mentionner : « correspondant aux besoins du nombre total de logements ». En cas d'impossibilité, les règles du code de l'urbanisme doivent s'appliquer.

12.1.3 : Le terme « surplus » devrait être enlevé et l'article devrait mentionner : « correspondant aux besoins du nombre total de logements ». Le stationnement doit répondre aux besoins de l'ensemble des logements prévus (existants + surplus) après travaux.

12.1.6 Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Hormis les places de stationnement en épi qui doivent avoir pour dimension minimales 2,25 m sur 5,15 m, les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 m sur 5 m, avec un dégagement minimum de 5 m pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places de stationnement devraient être suffisamment larges pour être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,5m sur 5m.

Article 13 toutes zones

Les arbres remarquables ou ensembles d'arbres devraient faire l'objet d'un inventaire au PLU et figurer sur le plan de zonage.



13.2 et 13.4 un jeune arbre adulte âgé au minimum de 50 ans

Pourquoi le mot « jeune » accolé à « 50 ans » ?

Il serait plus pertinent d'utiliser comme critère la circonférence de l'arbre à 1m du sol.

Lexique

Page 223 :

ICPE : le paragraphe n'est pas complet ; il porte la mention « à revoir ».

Pages 222 et 223 :

Le règlement serait plus compréhensible avec un schéma de l'ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions.

Page 225 :

Le règlement préconise la lucarne rentrante en cas de toiture à la Mansart. Cette forme n'est pas illustrée.

Page 226 :

Pentes de toitures : la rubrique n'est pas renseignée.

Conclusions d'EnDeMa93 sur le règlement

Le règlement est à modifier et compléter.

Il n'est pas en cohérence avec les règlements des communes limitrophes.

Plusieurs articles portent atteinte à la qualité et à l'unité du paysage urbain.

Gagny, le 20 mars 2017

Observations sur 4.2.1 LE PLAN DE ZONAGE

Présentation du document

Le plan de zonage 4.2.1 ne couvre pas l'intégralité du territoire de la commune. Il manque la partie sud au-delà de la rue Georges Rémond. La présentation d'un plan incomplet en enquête publique n'est pas sérieuse.

Le plan est très difficilement consultable sur écran. Le tirage papier mesure 5m par 0,91m.

L'utilisation de calques, comme c'est le cas pour la carte des emplacements réservés, faciliterait la lecture.

Le plan est chargé et pourrait être rendu plus lisible :

- la présentation des zones du PPRi et des zones de risques carrières pourrait être signalée par leur contour
- la présentation des espaces du paysage et des espaces boisés à protéger pourrait être signalée par leur contour en vert
- la présentation des zones dans lesquelles les réseaux d'assainissement sont insuffisants devrait être retirée en raison de la constante évolution de la situation au fur et à mesure de la construction des réseaux.

Zonage dans le périmètre de 500m autour des gares

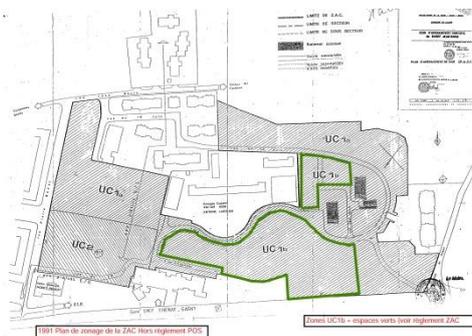
Le périmètre de 500m autour des 2 gares n'est pas complètement mobilisé. La surface mutable pourrait être plus importante au sud de la gare du Chenay Gagny, secteur qui dispose d'équipements et représente une polarité structurante.

Zonage en UHM d'espaces naturels et d'espaces boisés

Le zonage en UHM, 1AUHM sur les sites des anciennes carrières est une consommation d'espaces naturels.

Le zonage en UHM du secteur du 19 mars 1962 porte atteinte aux espaces boisés.

Le zonage en UHM de l'intégralité de la résidence Jean Bouin ne respecte pas le précédent zonage en UC1b interdisant les constructions et les équipements collectifs autres que de loisirs et ne correspond pas à l'occupation réelle des sols.



Ces sites doivent être classés en N.

Zonage 1AUNU

Les terrains concernés par le zonage 1AUNU appartiennent à un même secteur que les terrains qui sont en zone N.

Le choix de prescrire un zonage en 1AUNU ne préserve pas ces espaces, dont certains sont très fragmentés. De manière à assurer le maintien des espaces naturels, il y a lieu de classer les espaces 1AUNU en N.

Zonage 1AUHT

La création de la zone UHT, qui répond à la prise en compte du principe de précaution sous et aux abords des lignes à haute tension dans une bande inconstructible de 25 à 40 mètres, n'autorise pas les commerces et interdit la construction de toute nouvelle habitation.

Cette zone s'interrompt dans l'OAP Bois de l'étoile où est créée une zone 1AUHT.

Tous les secteurs de lignes à haute tension sont à classer en zone UHT.

Zonage UHC

Ce zonage, qui ne correspond pas à la réalité actuelle du bâti sur la majeure partie des quartiers pavillonnaires concernés, n'est pas protecteur de l'existant et a une forte incidence paysagère.

Les secteurs d'habitat pavillonnaires en zone UHC sont à classer en zone UHD.