



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.