



www.environnement93.fr

## UNION DES ASSOCIATIONS D'ENVIRONNEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

Association départementale agréée  
Membre de France Nature Environnement Ile de France  
Affiliée à France Nature Environnement

Gagny le 3 juillet 2017

### Avis d'Environnement 93 sur le projet de PLU de Gagny

#### 1. Etalement urbain.

##### 1.1. Consommation d'espaces naturels

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 (**Loi ALUR**) définit la lutte contre l'étalement urbain comme un des axes majeurs. L'étalement urbain et la consommation d'espace s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée.

Pour sa part, dans ses orientations réglementaires, au chapitre 3.4 concernant les espaces verts et les espaces de loisirs, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (**SDRIF**) précise qu'il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

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.

Les orientations du chapitre 2.1 concernant les orientations communes affirment par ailleurs que pour le développement la priorité est donnée à la densification des milieux déjà urbanisés.

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURiF) est la référence qui permet de situer et mesurer les zones urbanisées, zones naturelles et espaces verts.

Les tableaux de la page suivante résument les superficies comptabilisées pour les zones naturelles et les zones urbanisées pour la commune de Gagny.

Ils révèlent en particulier que l'OAP du Bois de l'étoile autorise une urbanisation sur un site classé en espaces verts au MOS sur un site d'anciennes carrières, ce qui est contraire à la loi ALUR et au SDRIF.

Dans les justifications annoncées dans le rapport de présentation du PLU, en page 31, il y a une erreur manifeste d'appréciation, les chemins et les équipements destinés à recevoir du public mentionnés ne pouvant permettre de classer ces espaces comme une zone déjà urbanisée. Le zonage du Bois de l'étoile doit être converti en « N ».

MOS 2012

Hectares

**Espaces agricoles, forestiers, naturels**

1 Forêts	13,04	27,89	127,15
2 Milieux semi-naturels	8,97		
3 Grandes cultures	2,42		
4 Autres cultures	3,46		
5 Eau	3,46		

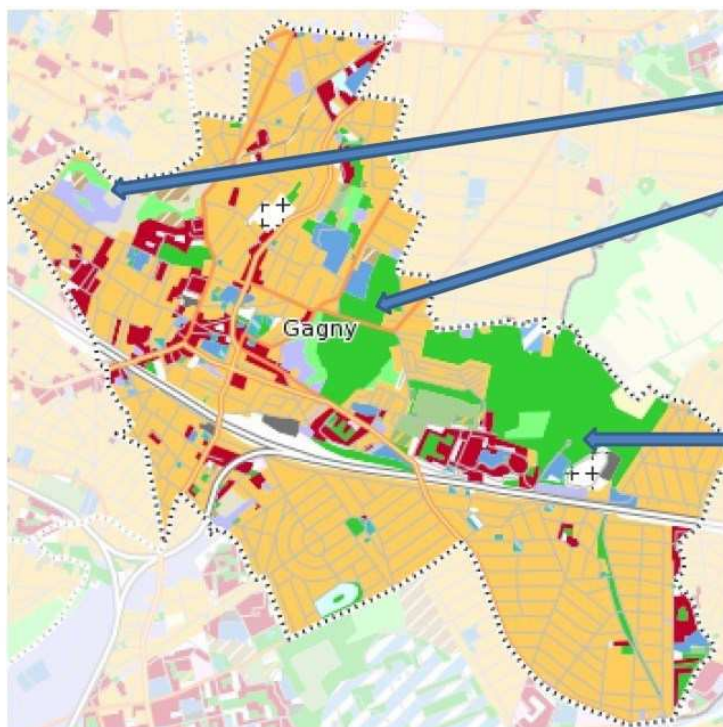
**Espaces ouverts artificialisés**

6 Espaces verts urbains	99,26	122,05
7 Espaces ouverts à vocation de sport	7,30	
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	
+ + 9 Cimetières	6,85	
10 Autres espaces ouverts	8,64	

**Espaces construits**

11 Habitat individuel	398,28	548,29
12 Habitat collectif	60,91	
14 Activités économiques et industrielles	19,64	
15 Entrepôts logistiques		
16 Commerces		
18 Sport (construit)	29,09	
19 Equipements d'enseignement		
20 Equipements de santé		
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs		
22 Autres équipements	36,67	
23 Transports		
24 Carrières, décharges et chantiers	3,70	

698,23



OAP Chemin des Bourdons

OAP Bois de l'étoile

OAP Chemin de Meaux

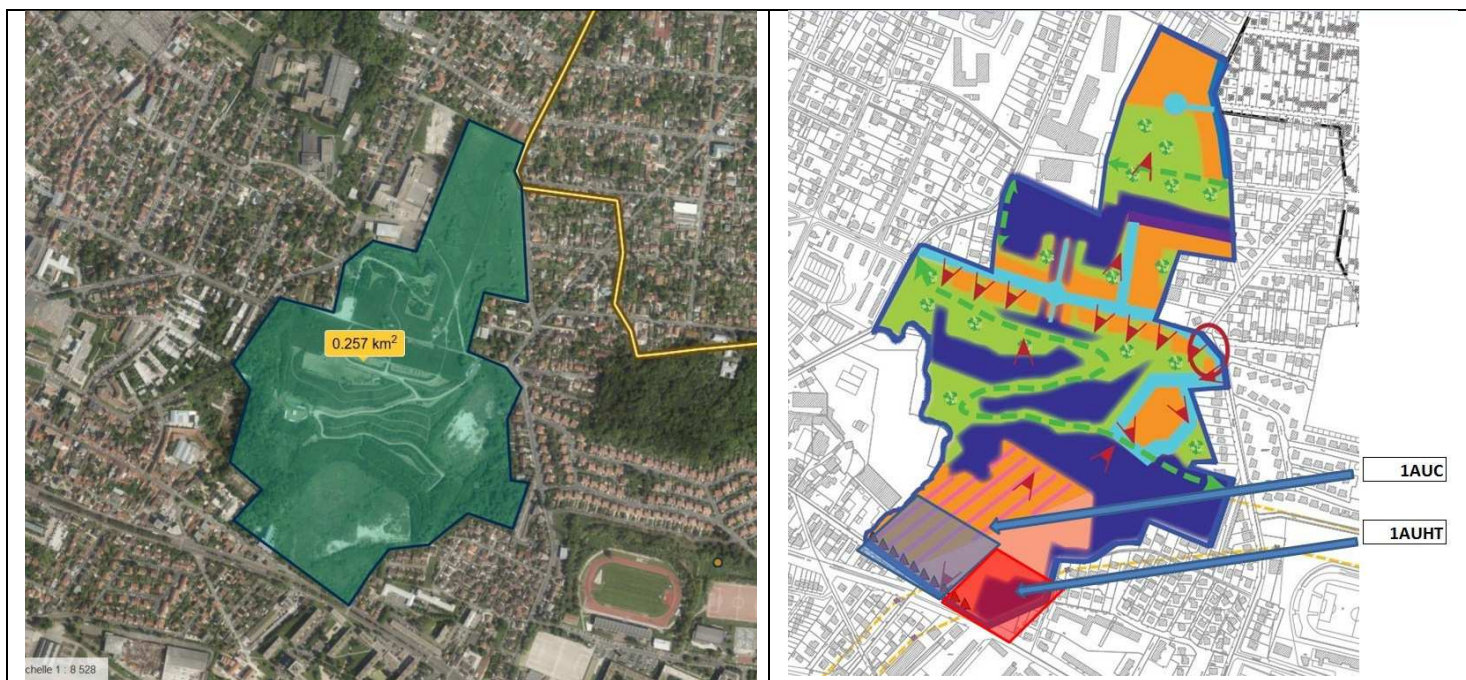
Cette erreur d'appréciation du projet de PLU est par ailleurs relevée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'Aménagement (**DRIEA**) qui souligne dans son avis exprimé dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) que :

*« L'urbanisation des secteurs d'anciennes carrières constitue une consommation d'espaces au titre des objectifs de gestion économe des sols inscrits dans la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2. Au-delà de leur vocation sociale, ces espaces jouent un rôle important sur le plan environnemental en milieu urbain fortement contraint (préservation de la biodiversité, réduction de l'effet d'îlots de chaleur, limitation du ruissellement pluvial). Les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels devront être redéfinis et justifiés afin d'être fixés au regard du mode réel d'occupation des sols. Ils devront être considérés au regard des enjeux de préservation des espaces naturels, de gestion économe des sols et de densification déjà mentionnés. »*

De son côté la Commission Interdépartementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts (**CIPENAF**) a émis la **réserve expresse** suivante sur ce PLU :

*« Assurer la définition et la justification de modération de la consommation d'espaces naturels basée sur l'occupation réel du sol, compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2. »*

L'OAP du Bois de l'étoile ne peut pas être considérée comme un « renouvellement urbain » mais correspond à un étalement urbain évalué à 26 ha.



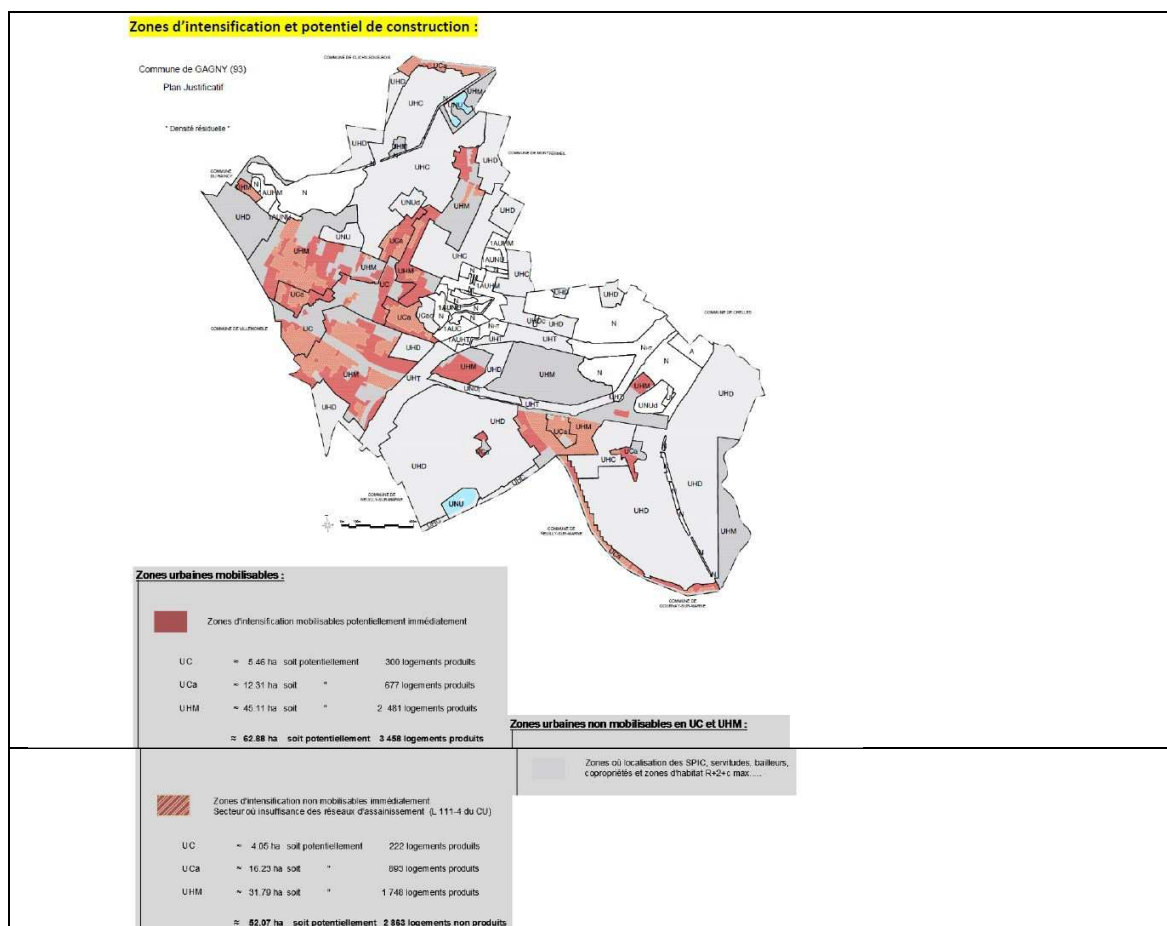
L'OAP du Bois de l'étoile doit être entièrement reprogrammée en zonage « N » et un zonage spécifique en bordure de l'avenue Jules Guesde.

## 1.2. Obligation de construction de logements

Le PADD fixe un objectif de construction de 190 logements par an, correspondant à la « territorialisation de l'offre de logement » (TOL) définie en application de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

L'intensification du tissu urbain autour des axes et pôles structurants proposée dans le PLU est appropriée pour répondre à cette offre de logement. La localisation des zones d'intensification proposée en page 171 du diagnostic permet de répondre à la TOL avec un potentiel de 3 458 logements, soit un rythme de 190 logements par an pendant 18 ans.

La résorption de l'insuffisance des réseaux d'assainissement devrait permettre d'améliorer cette offre de logements, en particulier en centre ville et à proximité des gares, avec 2 863 logements à produire soit 190 logements pendant 15 ans.



La construction de logements en renouvellement urbain est suffisante pour respecter les objectifs réglementaires de construction de logements. La priorité est de développer les réseaux d'assainissement permettant une meilleure souplesse et répartition spatiale sur la commune. Les perspectives de construction sur les zones de carrières, indépendamment de leur non conformité, sont tout à fait inutiles.

## 2. Concertation.

Le PLU de Gagny a été arrêté une première fois le 16 décembre 2015, après une dernière réunion publique le 15 octobre 2015. Après présentation aux PPA, et suite à des avis défavorables, le PLU n'a pas pu poursuivre la procédure normale de mise en enquête publique. L'importance des réserves exprimées par les PPA a nécessité une nouvelle année de travail et l'arrêt d'un nouveau PLU modifié, le 13 décembre 2016. C'est ce PLU qui aujourd'hui en enquête publique.

Depuis le 15 octobre 2015 aucune information n'a cependant été communiquée aux Gabinien.

Les modifications apportées au PLU auraient dû être présentées aux habitants :

- \* évolution du zonage,
- \* emplacements réservés,
- \* format des OAP, .

Les justifications concernant les avis défavorables exprimés sur les points suivants, non pris en compte dans le nouveau PLU, auraient dû être clairement expliquées :

- \* consommation des espaces naturels,
- \* cohérence des OAP du Bois de l'étoile et du vieux Chemin de Meaux avec les enjeux urbains, environnementaux et paysagers,
- \* insuffisance des réseaux d'assainissement,
- \* mise en compatibilité avec le PDUIF

La réunion publique organisée le 10 juin 2017 par l'association ENDEMA93, qui a réuni plus de 100 Gabinien et à laquelle ont participé la directrice de l'urbanisme de Gagny et l'adjoint au maire délégué aux finances et au budget, à l'administration générale et à l'urbanisme, a cristallisé ce déficit flagrant de concertation et démontré les difficultés à exprimer un avis à partir d'un dossier incomplet au démarrage de l'enquête publique, pour un PLU compliqué dans son élaboration et pourtant attendu par tous les Gabinien

L'association Environnement 93 déplore ce manque d'information et de concertation notoire avec l'ensemble des habitants.

Pour toutes ces raisons, l'association Environnement 93 demande au commissaire enquêteur de bien vouloir émettre un avis qui tienne compte de ces réserves majeures qui rendent ce PLU inacceptable en l'état.

Francis Redon  
Président Environnement 93