



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 3/07/2017

Monsieur Delobelle, Commissaire enquêteur
Hôtel de ville de Gagny
1 place Foch
93220 Gagny

Objet : Enquête publique sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Gagny et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-après les observations de l'association Environnement Dhuï et Marne 93 sur le projet de révision du POS de la commune de Gagny et sa transformation en PLU en complément des observations précédemment déposées.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance de notre avis déposé au titre d'association consultée en mars 2017 et de l'intégrer, ainsi que nos contributions à l'enquête publique, dans votre rapport.

Suite à nos entretiens précédents, nous développons à nouveau les points suivants qui ont paru devoir être explicités.

SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île de France 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 ont été identifiées et montrent que la densification sur le tissu urbain existant et actuellement construit est suffisante.

Trame verte et bleue / SRCE

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.

Carrière du centre : le tracé de la zone verte en haut (zone 1AUHM) et à l'ouest de la carrière est à modifier pour couvrir les espaces verts existants.

Carrière de l'ouest : le tracé inférieur est à modifier pour couvrir les espaces N de la propriété des Grands coteaux.

Règlement / zonage

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.

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.

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 et ne correspond pas à l'occupation réelle des sols.

Ces sites doivent être classés en N.

Zonage en UHM de quartiers pavillonnaires

Le zonage en UHM du Parc des sources et de l'avenue Fournier porte atteinte au patrimoine bâti.

Ce secteur est à classer en UHD.

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. La création d'une zone 1AUHT, 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.

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.

Il autorise la possibilité de s'implanter 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 avec une réglementation unique de l'article 7

Emplacements réservés et marges de reculement

La lecture des documents :

- 4.3.1 Liste des emplacements réservés et des marges de reculement
 - 4.3.2 Cahier des graphiques réglementaires des emplacements réservés et des marges de reculement
 - 4.3.3 Plan d'ensemble des emplacements réservés et des marges de reculement
- est complexe : les noms des voies ne sont pas visibles, les repères des zones masquent les données du document.



Les documents ne donnent pas de définition des emplacements réservés, des alignements, des marges de reculement.

La marge de reculement « + de 10m » est imprécise et ne permet pas de savoir la marge qui s'applique.



Il n'y a pas d'information sur la manière dont s'applique ou non le retrait défini à l'article 6 du règlement de la zone pour l'implantation des constructions.

Le plan ne permet pas de visualiser le nombre de constructions impactées. Une ligne de tirets rouges permettrait de les repérer.

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 et ne peuvent être mis en œuvre que lors d'une vente
- 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.

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.

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.

Le tableau ci-dessous fait apparaître le nombre important de propriétés, 259, impactées par un élargissement de voie.

N° réserve	Voies impactées par un élargissement	Nombre de propriétés concernées	Constructions à détruire	Garages à détruire	Arbres à détruire
6	Rue Raymond Poincaré	2			
7	Chemin de l'Etang	2			
8	Rue Paul Royer	1			
9	Place de Verdun Jean Jaurès	2	2		
10	Sentier des Petits clos	1			
11	Rue Madeleine	2			
15 16 17 18	Chemin de la Renardière	6			
19 24	Rue du 18 juin	3			
20 21 23	Rue Hyppolyte Pina	14			
26 27 28 29 30 31 32 34	Rue Rochette	19			
35	Chemin des 22 arpents	2			
46	Rue Florian	6	6		
47	Rue du Dix-huit mai 1945	1			
51	Rue Laugier Villard	3			
52	Rue Jules Guesde	2	2		
53	Rue Tainturier	7	4		
56	Rue Marc Sangnier	16			
63	Avenue Marcel	4			
64 65	Rue de l'Epoque	17			
67 72	Rue Joannès	14			
68	Rue de la Prévoyance	8			
69 70 71	Rue Raffin	5			
74	Rue Guerbette	6	2	1	
75	Rue Pasteur	9			
78 79 81 82	Rue des Collines (<i>n° illisible</i>)	13	1	2	
80 85	Chemin des Sables	6			
83	Avenue du Coteau	7			2
84 86	Rue Brunel	8	2		
88	Rue Gossec	13			
89 90 96	Rue Léon Hutin	27	10		
92	Boulevard Saint Dizier	2			
94	Rue des Trois Noyers	3			
119	Allée de Guise	6			
121	Rue de la Prairie	1			
126	Voie SNCF	7			
143	Avenue Sainte-Foy	13	4	3	18
145	Vieux Chemin de Meaux	1			Espace naturel
	TOTAL	259			

Les exemples du quartier avenue du Coteau / rue des Collines, du quartier de la rue Rochette, de l'avenue Sainte-Foy (photo ci-dessous) démontrent que cette mesure est inadaptée et n'est pas cohérente avec le PADD.



Le tableau ci-dessous fait apparaître les sentes impactées par un élargissement.

N°réserve°	Sentes impactées par un élargissement	Nombre de propriétés
109 114 115 116	Sentier du Retrait,	16
107 112 113	Sente de la Cure	8
110 111 117	Sentier des Diardes	9
118	Sentier du Bois de prison	4
124 125	Passage Jean Lobjeois	2
127	Chemin du Bois de l'Etoile	1
128	Allée de l'Aqueduc Saint-Fiacre	27
	TOTAL	67

Dans certains cas, le recul de clôture nécessaire pour réaliser l'élargissement présenté dans le PLU est infime, par exemple de 0,004m sur la parcelle BH 173, allée de l'Aqueduc Saint-Fiacre. Comment cette mesure peut-elle être applicable ?

EnDeMa 93 demande depuis plusieurs années l'application des règles d'urbanisme sur cette sente qui est obturée par des constructions illégales.

Les sentes doivent être protégées.

Avis de l'association

L'association EnDeMa93 émet un avis défavorable sur le projet de PLU.

L'association vous demande de bien vouloir émettre un avis qui prenne en compte les réserves nombreuses et majeures qui rendent ce PLU inacceptable en l'état.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Brigitte Mazzola
Présidente