

# OPERATION DE REQUALIFICATION DE LA FRICHE DES CARRIERES DE L'OUEST

Concertation préalable à la procédure PIL

DOSSIER DE PRESENTATION DU PROJET

Commune de GAGNY

**GABINIENNE  
D'AMÉNAGEMENT**



## SOMMAIRE

---

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>I - Historique du projet.</b>	<b>4</b>
1 . <b>Historique de l'activité de carrière sur la commune de Gagny en Pays d'Aulnoye</b>	<b>4</b>
2 . <b>Le site des carrières de l'Ouest aujourd'hui</b>	<b>5</b>
3 . <b>La reconquête des anciennes carrières de l'Ouest : une mise en sécurité du site nécessaire</b>	<b>7</b>
<b>II – Situation et objectifs de l'opération de requalification du site des carrières de l'Ouest</b>	<b>8</b>
1 . <b>Localisation de la zone de projet au sein d'un quartier résidentiel</b>	<b>8</b>
2 . <b>Les objectifs de l'opération</b>	<b>10</b>
<b>III – Description du projet soumis à concertation</b>	<b>11</b>
1. <b>Les travaux d'aménagement du site : travaux de défrichage, de comblement des carrières, de dépollution et d'affouillement/exhaussement du sol</b>	<b>12</b>
2. <b>Le programme prévisionnel des constructions dans le cadre du renouvellement urbain et paysager du site</b>	<b>14</b>
3. <b>La dimension écologique et paysagère</b>	<b>16</b>
4. <b>Le planning prévisionnel des autorisations administratives. Le temps du projet</b>	<b>18</b>

# PREAMBULE

## HISTORIQUE DU PROJET.

### Historique de l'activité de carrière sur la commune de Gagny en Pays d'Aulnoye

Sur la commune de Gagny, les premiers écrits traitant de l'exploitation du gypse datent de 1740 avec les levés géométriques de l'abbé La Grive.

Ce document mentionne en effet de nombreuses carrières de gypse destinées à la production du plâtre (plâtrière) dans le massif de l'Aulnoye dont deux exploitées à ciel ouvert à Gagny (l'une située vers le Raincy, l'autre au centre dénommée « Les carrières de Saint-Germain », chacune avait une superficie d'environ 1 hectare).

Au cours de la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, une troisième carrière apparaît à l'est vers Chelles.

Après la Révolution, en 1793, les carrières furent rachetées comme bien national par M. Saint-Pierre qui leur donna son nom. Près d'un siècle plus tard, en 1859, les carrières s'étendent considérablement notamment parce qu'un décret de 1810 interdit l'exploitation souterraine du gypse à Paris intramuros. Plusieurs familles se partagent alors l'exploitation des carrières sur la commune (familles PACHOT, PIVOT, GREVELLE, AUBRY et MUSSAT).

La guerre de 1870 stoppe momentanément l'exploitation des couches gypseuses. Après la guerre furent implantées sur chaque site de carrières, des usines à plâtre afin de réduire les coûts de transports : commence alors l'exploitation industrielle du gypse.

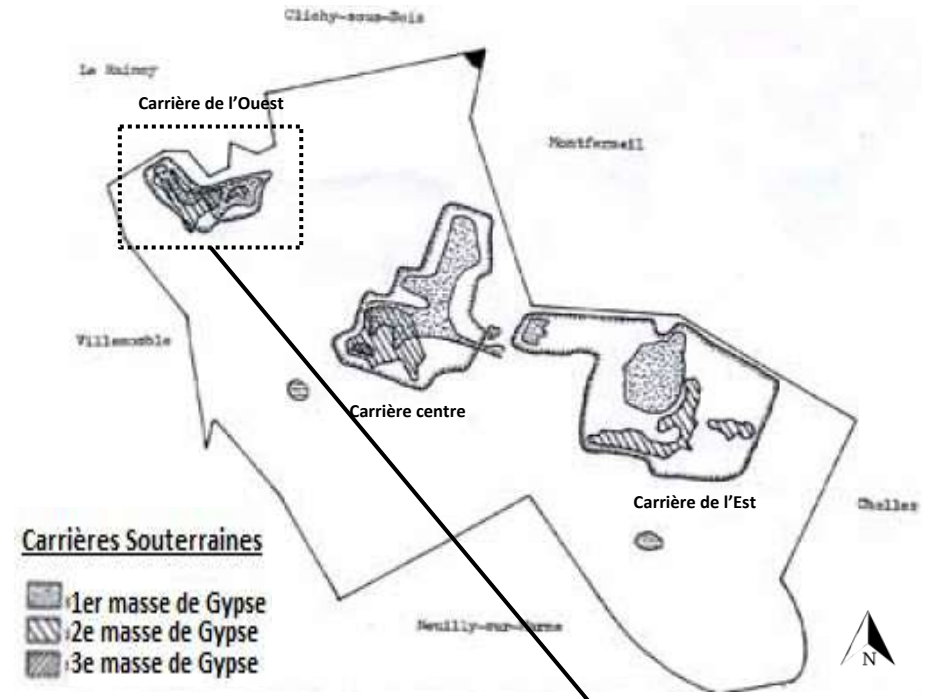
**A l'ouest (parcelles concernées par la présente étude), l'entreprise AUBRY-PACHOT exploite à ciel ouvert sur une superficie d'environ 4 ha.** Au centre, rue Jules Guesde, c'est l'entreprise MUSSAT-BINOT qui s'installe. A l'est, les carrières « SAINT-PIERRE » sont exploitées par ROGER et FAITOUT. Elles furent reprises plus tard par la firme POLIET et CHAUSSON (elles alimentaient une usine à plâtre située à Gournay-sur-Marne).

Entre les deux guerres mondiales, les nouvelles techniques intensifient l'exploitation souterraine.

Après la seconde guerre mondiale, deux usines continuaient de fonctionner (au centre et à l'ouest). **Les carrières de l'Ouest fermèrent en 1956 pour s'installer à Livry-Gargan.**

**Elles furent ensuite achetées par la société MARTO en 1992.** Celles du centre (entreprise MUSSAT-BINOT) rachetées par LAFARGE, cessèrent leur activité en 1965. Une partie appartient actuellement à la société ZINETTI.

Plan d'ensemble des trois carrières sur la commune de Gagny



Source : Michel ENGELMANN, Gagny en Pays d'Aulnoye, 1996

## HISTORIQUE DU PROJET.

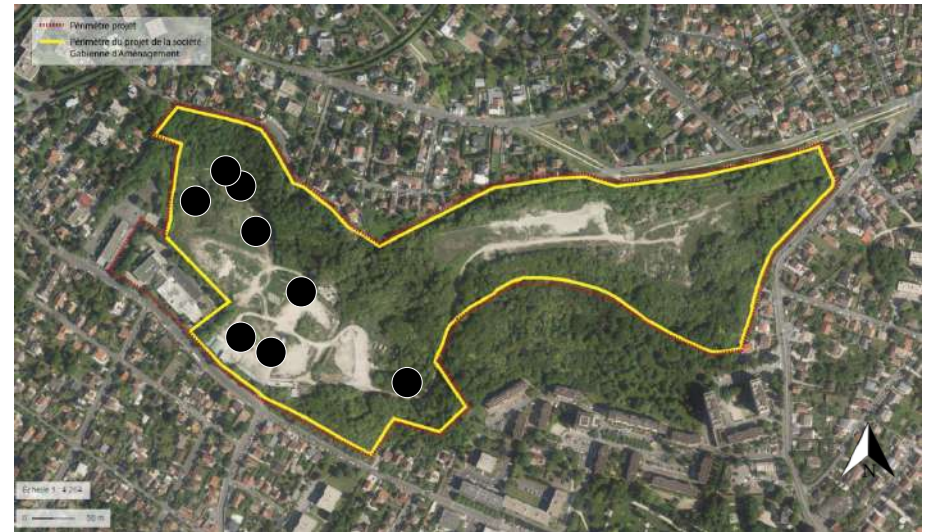
### Le site des carrières de l'Ouest aujourd'hui

Suite au rachat par la société Marto en 1992, un concasseur de matériaux de démolition a été installé sur le site, dont l'activité fut arrêtée en 1996. Les carrières de l'Ouest furent aussi utilisées comme décharge de matériaux de démolition classés "déchets inertes" (sous-catégorie de déchets non-dangereux, ils ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune réaction physique ou chimique et ne détériorent pas d'autres matières en contact) jusqu'au 3 janvier 2013, date à laquelle le Préfet de la Seine-Saint-Denis a délivré un arrêté « portant mise en demeure à l'encontre de la société MARTO de fournir un dossier de travaux de comblement nécessaires à la sécurisation de la carrière de l'Ouest sur la commune de Gagny » (arrêté n° 2013-34).

**Le site est aujourd'hui une friche industrielle inscrite au sein d'un quartier résidentiel dont la réalisation de travaux de comblement aurait pour objectif principal la mise en sécurité des biens immobiliers existants et futurs, ainsi que des personnes.**

Une visite du site a été réalisée au cours du mois de janvier 2018 afin de dresser un état des lieux visuels du secteur (ci-dessous la partie basse du secteur).

Localisation des photographies prises sur site (zone basse)



Sud de la zone basse – vers le sud-ouest



Sud de la zone basse – vers le sud-est



Sud-est de la zone basse – vers le nord-est



Centre de la zone basse – vers le nord



Nord de la zone basse – vers le nord-ouest



Nord de la zone basse – vers le nord



Nord de la zone basse – vers le nord



Nord de la zone basse – vers le sud-est

## HISTORIQUE DU PROJET.

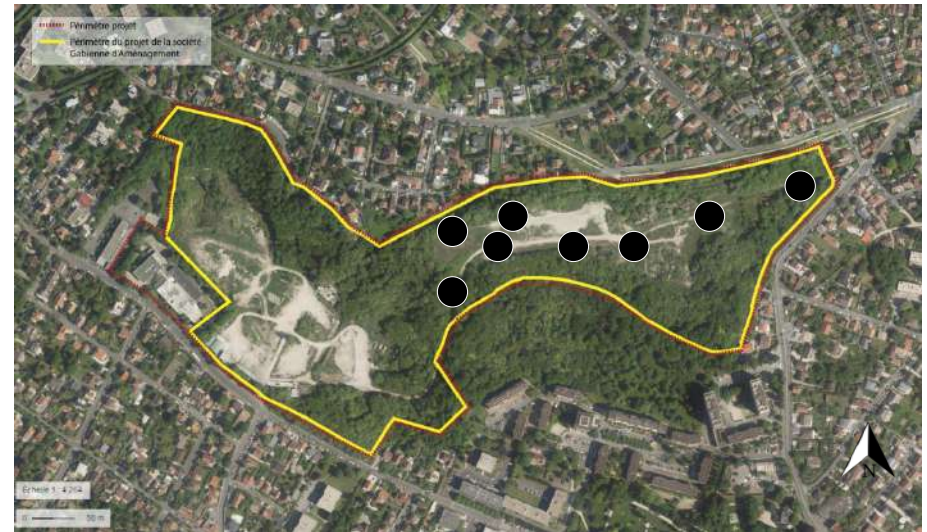
### *Le site des carrières de l'Ouest aujourd'hui*

**Ci-dessous, la partie haute du secteur**, actuellement en zone inconstructible au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels Cavités et du PLU de la ville de Gagny (zone N).

#### **L'activité de la carrière s'est arrêtée dans les années 1950.**

Depuis, pour des raisons de sécurité, cet espace d'environ 14 hectares à la rencontre des communes de Gagny, Villemomble, Le Raincy ne dispose pas d'aménagements profitables au territoire, alors que sa situation serait adaptée à la réalisation de projet tels que la construction d'un collège, projet porté par le département de Seine Saint Denis, en faveur des enfants de Gagny, Villemomble et du Raincy.

*Localisation des photographies prises sur site (zone haute)*



*Sud de la zone haute – vers le sud*



*Centre de la zone haute – vers le nord*



*Centre de la zone haute – vers le nord-est*



*Sud de la zone haute – vers le sud*



*Secteur nord de la zone haute – vers le nord-est*



*Nord de la zone haute – vers l'est*



*Nord de la zone haute – vers le sud-ouest*



*Nord de la zone haute – vers le sud*

## HISTORIQUE DU PROJET.

---

### *La reconquête des anciennes carrières de l'Ouest : une mise en sécurité du site nécessaire*

#### 1. Une mise en sécurité nécessaire

Depuis la fin de son exploitation les infiltrations d'eau fragilisent, année après année, les colonnes de gypse qui soutiennent le « plafond » des galeries.

L'inspection Générale des Carrières (IGC) a alerté les pouvoirs publics sur la nécessité de sécuriser les galeries pour éviter des effondrements partiels et la mise en danger d'une vingtaine de maisons situées près du bord de la carrière sur Gagny et Le Raincy.

Suite à cette alerte la Préfecture de Seine Saint Denis a mis en place un groupe de travail afin de déterminer les solutions techniques, administratives et financières permettant la sécurisation du site.

Cette équipe pluridisciplinaire comprend des représentants de tous les services de l'Etat et des professionnels couvrant l'ensemble des compétences nécessaires à la réflexion d'un projet de sécurisation et d'aménagement.

#### 2. La sécurisation par le comblement

Le 20 octobre 2017, le Préfet de la Seine-Saint-Denis a confié à l'IGC une mission d'assistance technique pour le suivi des travaux de mise en sécurité.

Après des études de faisabilité, la méthode de comblement retenue a obtenu l'avis favorable de l'IGC.

Les travaux de mise en sécurité ont été encadrés par un arrêté préfectoral signé le 16 novembre 2017 (n°2017-3403) et publié au Bulletin d'informations administratives (BIA93) du 20 novembre dernier.

Il est également affiché dans les mairies de Gagny et Le Raincy.

#### 3. Une sécurisation financée par la réalisation d'un projet d'aménagement

Afin de répondre à cette prescription de réaliser l'ensemble des travaux de comblement des anciennes carrières de l'Ouest et de mener une opération d'aménagement du site, le Groupe MARTO Finances, actuel propriétaire de cette friche industrielle, s'est associé à plusieurs promoteurs au sein de la société par actions simplifiée « Gabinienne d'Aménagement ».

Pour financer les travaux de comblement des carrières, la Gabinienne d'Aménagement porte un projet de réaménagement du site comprenant l'aménagement d'un parc et le développement de programmes immobiliers.

L'ensemble de ce projet (comblement des carrières, aménagement d'un parc et développement de programmes immobiliers) a fait l'objet d'un processus de concertation avec les services de l'Etat et la ville de Gagny.

La réalisation des travaux de comblement ayant pour objectif principal la mise en sécurité des biens immobiliers existants et futurs, ainsi que des personnes, ces programmes immobiliers seront développés en deux phases correspondantes aux contraintes actuelles du plan de prévention des risques cavités et du plan local d'urbanisme.

En effet, une première phase de l'opération porte sur les terrains actuellement en zone bleue du plan de prévention des risques et qui sont en zone constructible AU au sein du PLU de la Ville de Gagny. La seconde phase porte sur l'aménagement d'une partie des terrains actuellement en zone rouge du plan de prévention des risques et en zone naturelle du PLU.

#### 4. La mise en œuvre d'un processus de concertation préalable

Au regard des enjeux de sécurité publique, la préfecture de Seine – Saint – Denis prévoit d'engager une procédure intégrée pour le logement (PIL) visant à modifier le PPR et le PLU de la commune afin de rendre possible le projet de réaménagement sur la partie des terrains en zone rouge du PPR et en zone naturelle du PLU.

Etant donné les caractéristiques du projet et de la procédure de PIL, Mr le Préfet de Seine – Saint – Denis a décidé en octobre 2018 d'organiser en amont de la procédure une concertation préalable pour laquelle il a demandé à la Commission Nationale de Débat Public la désignation d'un garant.

Afin de concevoir un projet d'aménagement qui réponde aux enjeux de mise en sécurité des carrières, aux financements de ces travaux, ainsi qu'à la sensibilité environnementale du site, la Société Gabinienne d'Aménagement s'est associé les compétences de plusieurs bureaux d'études spécialisées : géotechnie (Semofi), programmation et conception VRD (ECAU), environnement (Terridev), écologie urbaine (OGE), déplacements et gestion de l'eau (INGETEC), pollution de l'air (TECHNISIM), nuisance sonore (ACOUHEN).

En matière de concertation et dialogue participatif elle est accompagnée par l'association Empreintes Citoyennes, qui a élaboré la démarche « Hurbaine ».

L'enjeu est d'établir les conditions d'un aménagement urbain responsable et humain, ouvert au dialogue et à la considération des attentes du territoire et de ses acteurs.

L'association accompagnera la mise en œuvre des dispositifs de dialogue participatif entre toutes les parties prenantes, sous le contrôle et en accord avec le garant désigné.

## SITUATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DU SITE DES CARRIERES DE L'OUEST

### Localisation de la zone de projet au sein d'un quartier résidentiel

La commune est structurée en dix quartiers, le **site des carrières de l'ouest s'inscrit dans le Parc Carette**, localisé au nord -ouest de la ville de Gagny en limite de la ville du Raincy.

Au regard de sa situation, le site des Carrières de l'Ouest est bordé :

- **Au nord**, par l'allée de la Dhuis et de l'Aqueduc Saint-Fiacre, et au-delà par des pavillons avec jardins , situés dans la ville de Gagny et dans la ville du Raincy,
- **Au nord-ouest**, par l'avenue Maurice Prolongée, et au-delà par des pavillons avec jardins et quelques résidences/logements collectifs,
- **Au sud**, par le chemin des Bourdons et au-delà par des pavillons avec jardins et des logements collectifs,
- **A l'est**, par la rue Contant, Départementale D370.

Localisation du site au sein de la ville de Gagny et du quartier du Parc Carette





## SITUATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DU SITE DES CARRIERES DE L'OUEST

### Localisation de la zone de projet au sein d'un quartier résidentiel

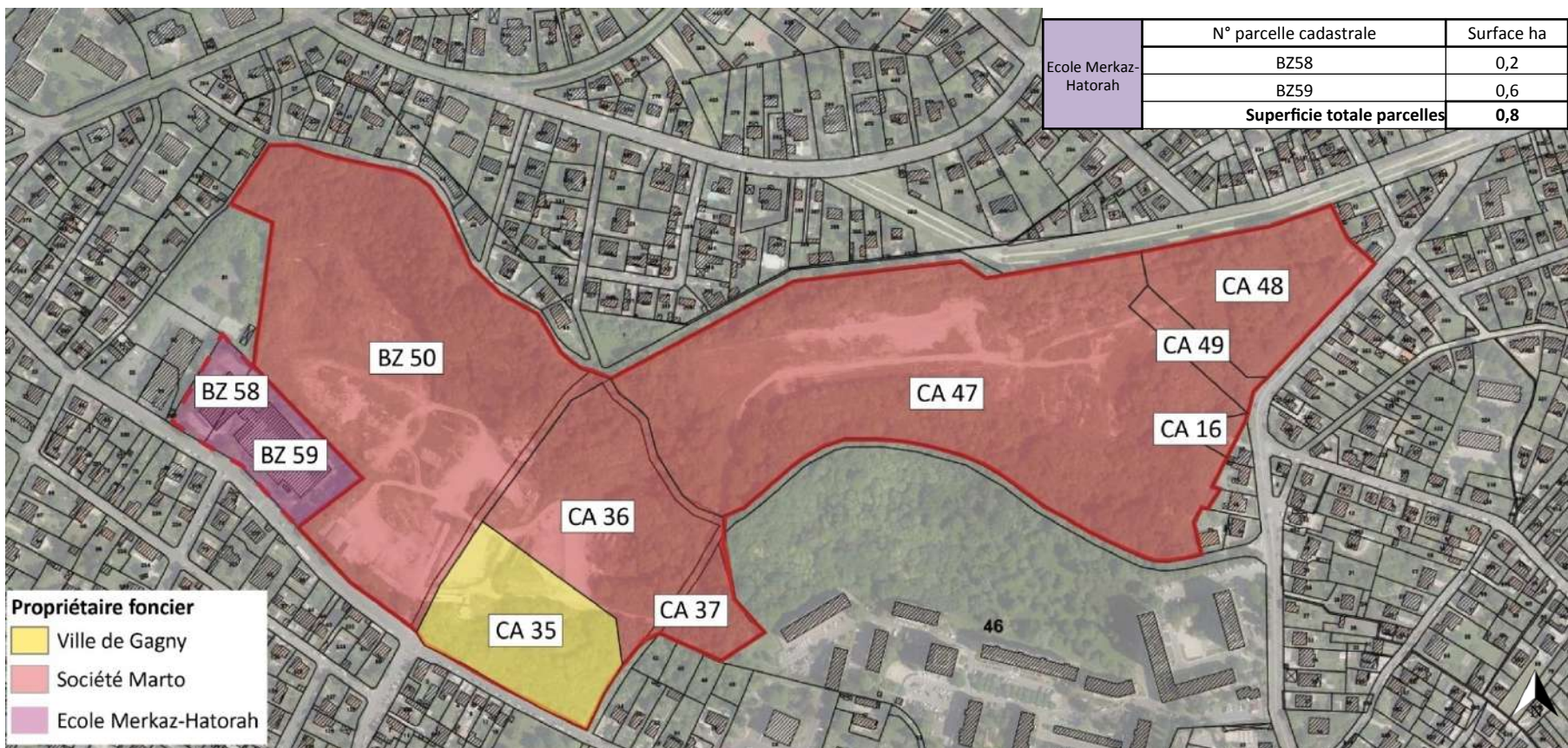
Le périmètre opérationnel du projet est celui indiqué sur le plan ci-dessous : il comprend le site des anciennes carrières de l'ouest (environ 14 ha), ainsi que sur des parcelles privées appartenant à l'école Merkaz-Hatorah (environ 0,8 ha) et une parcelle publique maîtrisée par la commune (environ 1,2 ha).

L'emprise totale du foncier du projet est d'environ 16 ha.

Diagnostic foncier du site

Propriété Société Marto	N° parcelle cadastrale	Surface ha
	BZ 50	4,7
	CA 36	1,6
	CA 37	0,3
	CA 47	5,9
	CA 16	0,06
	CA 49	0,2
CA 48	1,2	
<b>Superficie totale parcelles société Marto</b>		<b>14</b>
Ville de Gagny	N° parcelle cadastrale	Surface ha
	CA 35	1,2

Ecole Merkaz- Hatorah	N° parcelle cadastrale	Surface ha
	BZ58	0,2
	BZ59	0,6
<b>Superficie totale parcelles</b>		<b>0,8</b>



Propriétaire foncier	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Ville de Gagny
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	Société Marto
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpurple; border:1px solid black;"></span>	Ecole Merkaz-Hatorah

### Les objectifs de l'opération

*Le projet d'aménagement des anciennes carrières de l'Ouest se situe dans la continuité de l'action de mise en sécurité du site, dans le but de proposer un cadre idéal pour assurer le bien être des habitants du nouveau quartier, ainsi que des habitants des trois communes limitrophes. Il prévoit l'aménagement d'un parc ainsi que le développement de programmes immobiliers (cf. aux pages 14 et 15 du présent document).*

#### Etape 1/ Pourquoi combler les carrières

Cette première phase est nécessaire pour assurer la mise en sécurité des riverains et des futurs habitants et pour pérenniser leurs biens immobiliers. Elle nécessite de défricher le site et de mettre en œuvre des travaux de terrassement.

#### Etape 2/ Comment aménager le site

La valeur du projet s'articule autour de trois axes :

- **Un projet qui « recrée » l'environnement**
- **Un projet qui dynamise la ville**
- **Un projet qui améliore le bien être**

L'objectif est la conception d'un espace urbain et paysager de grande qualité environnementale, un espace de bien être emblématique pour les citoyens des trois communes

#### 1. Un projet qui « recrée » son environnement

• **Valoriser la qualité environnementale par l'intégration de solutions techniques visant le développement durable du territoire à travers**

- des dispositifs relatifs à la gestion des déchets à travers une gestion locale des déchets (tri sélectif, compostage des déchets alimentaires, gestion des déchets de chantier),
- une gestion alternative des espaces verts publics du quartier (fauches tardives, sélection des espèces végétales non invasives, non allergènes)

• **Valoriser la qualité environnementale par l'intégration de principes de nature en ville :**

- conforter la biodiversité du site en continuité avec le patrimoine environnemental existant préservé (palette végétale spécifique, reconstitution des corridors écologiques, équilibre des espaces naturels sur l'ensemble du territoire),
- Réflexion autour d'un processus d'intégration des principes de nature en ville (jardins partagés, apiculture, ferme pédagogique, observatoire pédagogique de la biodiversité), en collaboration avec les associations environnementales locales.

#### 2. Un projet qui dynamise la ville

Par :

- la construction d'un tiers lieu de type maison de projet ou pédagogie et pratique se côtoient. Un espace qui accompagne le projet dès ses premières phases,
- la mise en valeur de la centralité du site dans son propre territoire par la possibilité d'intégrer un/des espace/s polyvalent/s à disposition du réseau des acteurs associatifs locaux,
- un lieu adaptatif et évolutif (de type place) qui favorise l'engagement des futurs habitants dans la construction de leur cadre de vie.

#### 3. Un projet qui crée un cadre de vie propice au bien être

• **Valoriser le nouveau cadre de vie, source de bien-être pour les habitants des trois communes grâce au développement d'activités sportives et de loisir par :**

- le développement d'un parcours nature et santé à l'intérieur du périmètre opérationnel
- Des activités et des services de proximité associés à l'aménagement d'un bassin de rétention d'eau paysager

# DESCRIPTION DU PROJET SOUMIS A CONCERTATION

# LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU SITE : TRAVAUX DE DEFRICHEMENT / DE COMPLEMENT DES CARRIERES / DE DEPOLLUTION ET D'AFFOUILLEMENT/ EXHAUSSEMENT DU SOL

## Réalisation des travaux de défrichage du site préalablement aux travaux de comblement des carrières

Les travaux de défrichage sont nécessaires afin de pouvoir réaliser :

- Les travaux de comblement des carrières ;
- Les travaux d'exhaussement / affouillement après mise en sécurité des carrières.

Actuellement le site fait état d'une friche boisée représentant environ 85 300 m<sup>2</sup>.

Elle est composée pour sa plus grande part d'une zone boisée (environ 70 000 m<sup>2</sup>) et d'une zone de hêtre/chêne (environ 15 300 m<sup>2</sup>).

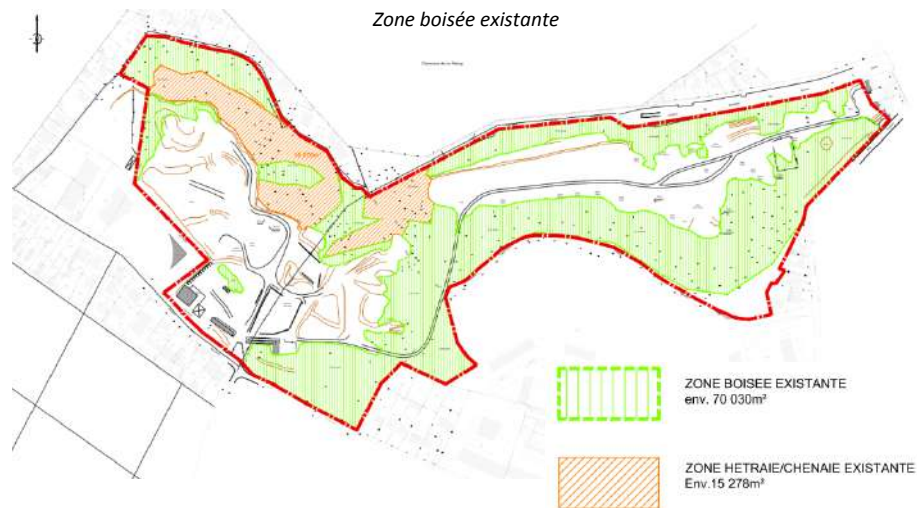
Pour permettre une mise en sécurité du site, le **défrichage portera sur une emprise d'environ 67 800 m<sup>2</sup>** comprenant :

- Environ 62 630 m<sup>2</sup> pour la zone boisée existante ;
- Environ 5 260 m<sup>2</sup> pour la zone hêtre/chêne .

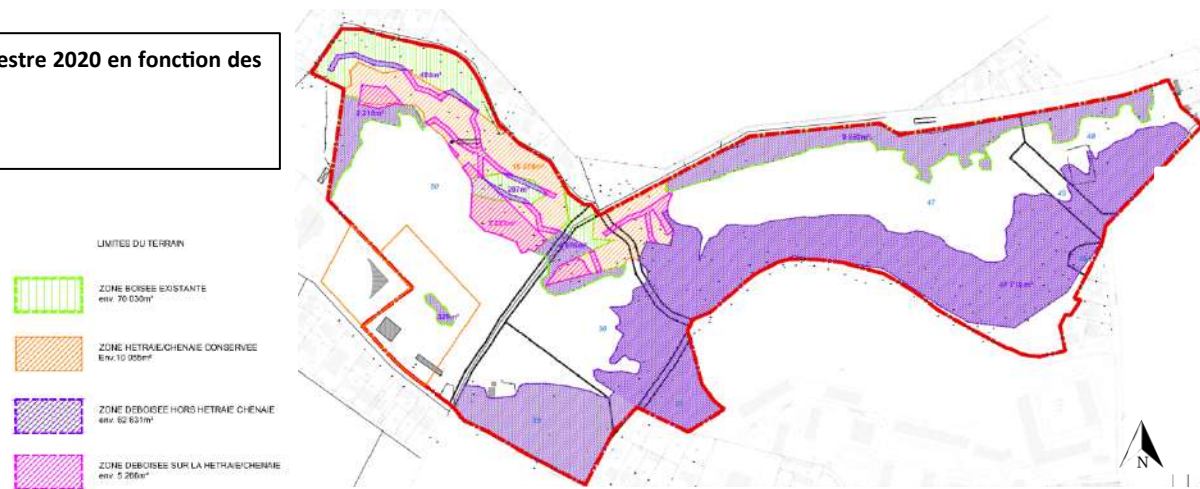
Le défrichage partiel permet de maintenir **près de 21% des boisements existants (soit environ 17 450 m<sup>2</sup>)**. Dans le cadre du projet, une replantation boisée sera également prévue afin de maintenir sur la zone, une surface boisée totale d'environ 3,5 ha.

Planning prévisionnel des travaux de défrichage : **1<sup>er</sup> trimestre 2020 en fonction des dates d'obtention des autorisations d'urbanisme.**

Durée prévisionnelle des travaux de défrichage : **2 mois.**



Zone déboisée dans le cadre des travaux de défrichage



Source : Agence T. Lanctuit, 2018

# LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU SITE : TRAVAUX DE DEFRICHEMENT / DE COMBLEMENT DES CARRIERES / DE DEPOLLUTION ET D'AFFOUILLEMENT/ EXHAUSSEMENT DU SOL

## Les travaux d'aménagement prévus sur le secteur pour préparer l'opération de construction

### 1. Présentation des travaux de comblement répondant à l'obligation de mise en sécurité des carrières

Les travaux de comblement des carrières doivent prévenir le risque d'effondrement susceptible d'occasionner de graves dommages matériels voire humains et ainsi répondre à la prescription préfectorale de travaux de l'arrêté du 16 novembre 2017.

**Le bureau d'étude SEMOFI a établi un rapport portant sur les modalités de mises en sécurité du site en septembre 2017, qui a fait l'objet d'une validation par l'IGC.**

En outre les nombreuses mesures effectuées en galerie et leur interprétation logicielle ont permis d'estimer à environs 200 000 m<sup>3</sup>, le volume de vide à combler.

**Selon le rapport de SEMOFI, la mise en sécurité des carrières passent par :**

- Des travaux préparatoires comprenant : défrichage des emprises, retrait des matériaux identifiés comme impropres aux comblements, remblaiement et aménagement des emprises des chemins de chantier ;
- Réalisation de forage et mise en œuvre d'injections : Le comblement s'effectue par l'injection d'un coulis composé principalement de sablon sec, de ciment et de bentonite (le forage est conçu pour réaliser des injections gravitaires, le tubage est arrêté au toit des cavités).
- Réalisation de sondages de contrôle dans le respect des prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières (avec pour objectif de repérer les vides francs).



NOTA : L'emprise des travaux de mise en sécurité du site correspond aux zones rouges du PPRC sur le périmètre opérationnel (périmètre jaune continu)

### 2. Présentation des travaux d'affouillement/exhaussement après comblement et dépollution du sol (ou confinement des terres polluées)

Une fois les travaux de comblement réalisés, compte tenu de la forte déclivité du site et afin de préparer un nivellement cohérent avec le projet d'aménagement, **des terrassement en déblais/remblais seront réalisés sur le secteur (aussi bien en partie haute qu'en partie basse).**

Les volumes de terre estimés pour les travaux d'affouillement / exhaussement sont les suivants :

- Déblais : environ 124 000 m<sup>3</sup> ;
- Remblais (sur le site) : 89 000 m<sup>3</sup> (environ 35 000 m<sup>3</sup> de déblais seront évacués du site par camions) ;

A noter que le bureau d'étude SEMOFI avait réalisé une étude pollution sur le secteur en 2010.

Selon ses conclusions, les remblais du site présentent des contaminations ponctuelles et aléatoires, comme cela est souvent le cas en région parisienne : l'étude préconise la réalisation d'études complémentaires plus précises afin de déterminer les travaux de dépollution des sols ou de confinement des terres polluées à mettre en œuvre.

Préalablement aux travaux d'affouillement/exhaussement, **des travaux de dépollution ou de confinement des terres polluées seront réalisés lors des travaux de terrassement du site.**

**Planning prévisionnel des travaux de comblement : 1er trimestre 2020 – 1er trimestre 2021**

**Durée prévisionnelle des travaux de comblement : 1 an**

**Date prévisionnelle de réalisation des travaux d'affouillement / exhaussement : 1er trimestre 2020 – 1er trimestre 2026**

**Durée prévisionnelle des travaux d'affouillement / exhaussement : Environ 7 ans**

# LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS DANS LE CADRE DU RENOUELEMENT URBAIN ET PAYSAGER DU SITE

## Le projet de réaménagement du site et les programmes immobiliers prévisionnels

### 1. Description du programme de construction

Le programme prévisionnel de construction sur le site des carrières de l'ouest comprend :

- **les projets immobiliers portés par la société Gabinienne d'aménagement** : logements collectifs et individuels, résidence personnes âgées, commerces, pôle médical et une crèche pour **une surface de plancher totale d'environ 120 000 m<sup>2</sup> SDP créée, (partie basse et haute du site), dont 20 000 m<sup>2</sup> en zone bleu du PPRC.**
- **les projets non portés par la société Gabinienne d'aménagement** :
  - en lien avec ces programmes construction et **prévisionnellement, une opération immobilière privée sur l'école Merkaz-Hatorah d'environ 6 000 m<sup>2</sup> SDP à destination de logements (partie basse, hors site des carrières de l'Ouest) ;**
  - **l'implantation d'un collège** qui sera réalisé à termes par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, **pour une capacité de 600 élèves (partie basse sur le site des carrières).**

Le réaménagement du site a été conçu en plusieurs étapes au regard de la réglementation du PPRN Cavités et du PLU de la ville de Gagny :

- **une première étape (démarrage prévisionnel 2020)** qui correspond à la zone basse du site (accessible depuis le chemin des Bourdons) et qui est située en zone bleue du PPR Cavités. Cette première étape sera lancée en parallèle à la réalisation des travaux de comblement.
- **une deuxième étape (finalisation prévisionnelle 2025)** qui porte sur la partie du projet d'aménagement et qui se situe en zone basse du site mais en zone rouge du PPR. Cette deuxième étape ne pourra être réalisée qu'après adaptation du PPR et modification du PLU à travers la procédure intégrée pour le logement.
- **une troisième étape (prévisionnelle 2025-2030)** qui concerne l'aménagement et le développement de programmes immobiliers en zone haute du site (accessible depuis la rue Contant), actuellement en zone rouge du PPR et qui ne pourra être réalisée qu'après adaptation du PPR et modification du PLU à travers la procédure intégrée pour le logement.

**Nota : voir repérage sur page suivante**

Programme prévisionnel des constructions porté par la société Gabinienne d'aménagement

Typologie des constructions	SECTEUR COMPATIBLE PPR ET PLU		SECTEUR NON COMPATIBLE PPR ET PLU				TOTAL m <sup>2</sup> SDP PAR TYPOLOGIE
	SECTEUR BAS Phase 1		SECTEUR BAS		SECTEUR HAUT		
			Phase 2		Phase 3		
Logements (accession et locatifs aidés *)	Environ 20 000 m <sup>2</sup> SDP		Environ 30 000 m <sup>2</sup> SDP	Environ 19 000 m <sup>2</sup> SDP	Environ 23 000 m <sup>2</sup> SDP	Environ 20 000 m <sup>2</sup> SDP	Environ 112 000 m <sup>2</sup> SDP
Crèche			-	Environ 400 m <sup>2</sup> SDP	-	-	Environ 400 m <sup>2</sup> SDP
Commerces			6 000 m <sup>2</sup> SDP	-	-	-	Environ 6 000 m <sup>2</sup> SDP
Pôle médical			-	-	-	Environ 1 000 m <sup>2</sup> SDP	Environ 1 000 m <sup>2</sup> SDP
<b>TOTAL par secteurs / phases</b>	<b>Environ 20 000 m<sup>2</sup> SDP</b>		<b>Environ 36 000 m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>Environ 63 400 m<sup>2</sup> SDP</b>			
<b>TOTAL Société Gabinienne d'Aménagement</b>	<b>Environ 20 000 m<sup>2</sup> SDP</b>		<b>Environ 100 000 m<sup>2</sup> SDP</b>				<b>Environ 120 000 m<sup>2</sup> SDP</b>

\* (Locatif aidé environs 25%)

Construire ensemble le cadre de vie de demain.

**Premières hypothèses du projet de réaménagement du site et les programmes immobiliers prévisionnels**



Source : Agence T. Lanctuit, 2018

■ Etape 1

■ Etape 2

■ Etape 3

### *Le Parc des Coteaux : un parc fédérateur aux ambiances variées*

**Le projet d'aménagement prévoit le développement d'un parc d'environ 6 hectares et 5 hectares de jardin aménagés autour des immeubles.**

**Le Parc des Coteaux sera aménagé dans une logique de cohérence écologique à travers les principes suivants :**

- **Un parc ouvert** qui propose des connexions évidentes avec des espaces naturels voisins participant à une échelle territoriale à la mise en réseau des espaces considérés comme réserves biologiques ;
- **Un parc fédérateur**, véritable trait d'union entre plateau, coteau et vallée, entre corridors, espaces naturels, square et jardins ;
- **Un parc diffus** s'immiscant au cœur même des zones urbanisées (jardins et espaces publics) installant de fait une grande perméabilité écologique au cœur même du futur quartier.

**Tel qu'il est organisé le parc va représenter un maillon important de la trame verte en cours de confortement.**

*Enjeux de continuité écologique à l'échelle du projet*



*Enjeux de continuité écologique à l'échelle du territoire*

Source : Agence UP, 2017



*Le Parc des Coteaux : un parc préservant la zone d'intérêt écologique et favorisant une large diversité de situations et d'habitats*

**Le Parc paysager a été conçu tout d'abord pour préserver la zone de hêtraie/chênaie qui constitue un enjeu écologique important.**

Par ailleurs sa conception vise à favoriser une large diversité de situations et d'habitats, qui comprendra :

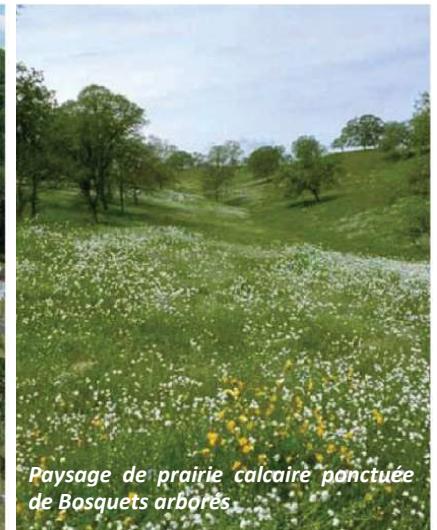
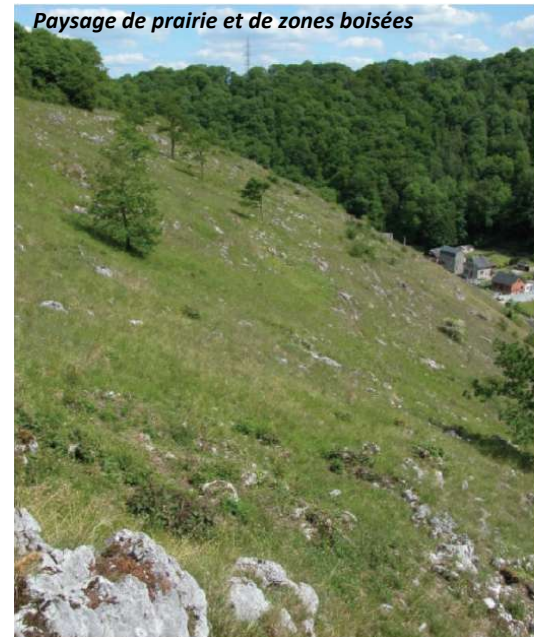
- Un ensemble de prairies et de pelouses installées dans des situations variées (espaces plans ou en pente) permettant de créer des ouvertures visuelles sur la vallée ;
- Des lisières et des clairières nombreuses en interface entre espaces boisés et prairies ouvertes ;
- Un secteur boisé complété de bosquets arborés constituant à terme un couvert arboré égrainé en crête de coteau et sur les pentes les plus abruptes.

**Autant de situations représentant autant d'habitats distincts qui à terme constituent une opportunité pour la biodiversité du site.**

**Le Parc veillera également à proposer un cadre urbain modérateur à travers :**

- **Une fonction « intégratrice »** en créant une distance vis-à-vis des constructions existantes, il façonne un horizon boisé couronnant le coteau et permettant l'intégration des futures constructions au paysage.
- **Une fonction « modératrice »** par son étendue et son imbrication avec les secteurs urbanisés, il permettra de limiter le phénomène des îlots de chaleur, améliorera l'hygrométrie de l'atmosphère et limitera les effets du vent.

*Ambiances paysagères du Parc recherchées (images indicatives)*



Source : Agence UP, 2017

# LE PLANNING PREVISIONNEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Construire ensemble le cadre de vie de demain.

## Le temps du projet

