



Environnement Dhuys 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

Gagny, le 1^{er} juillet 2024

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal/PLUi du territoire Grand Paris Grand Est

Madame la présidente de la commission d'enquête,

Veuillez trouver ci-après les observations de l'association Environnement Dhuys et Marne 93 sur le projet de PLUi.

Le PLUi est un document complexe et la juxtaposition de PLU communaux

Le PLUi comporte de nombreux volets, textes et cartes qui répondent aux dispositions opposables au PLUi, mais un PLUi d'anticipation environnementale doit faire mieux et plus.

La présentation de nombreuses cartes rend difficilement compréhensibles les prescriptions qui s'appliquent à la parcelle ou à un secteur donné.

Par ailleurs, l'anticipation environnementale aurait dû se retrouver dans le règlement.

Au lieu de quoi, le PLUi résulte de l'addition des PLU existants dont les règles respectives sont conservées. S'ajoutent un grand nombre d'orientations et d'aménagement OAP (38 OAP sectorielles), secteurs de projets, programmes NPNRU, autant d'exceptions sur lesquelles ne s'applique pas le règlement.

Ainsi, le PLUi ne traite pas des continuités douces et écologiques, ni des continuités avec les territoires limitrophes en Seine-et-Marne et Val-de-Marne. Il manque de cohérence pour les zonages autour des gares, pour les formes urbaines. On trouve seulement 2 OAP intercommunales.

Le PLUi ne comporte pas le plan local de mobilités dont l'élaboration est annoncée pour 2024.

Ce PLUi doit s'accompagner de moyens dédiés pour que les services instructeurs traitent les demandes d'autorisation d'urbanisme, assurent un suivi pour que soient effectivement respectées la pleine terre et les plantations selon le coefficient d'anticipation environnementale, et après construction, le suivi des plantations et abattages d'arbres, les replantations.

La version définitive doit être consultable facilement, cartes SIG, recherche de texte dans les documents.

Le PLUi doit évoluer après l'enquête publique et avant son approbation

Entre les deux arrêts de juillet 2023 et décembre 2023, le territoire avait la possibilité de prendre en compte les observations des PPA, de la MRAe et d'apporter des modifications. Cette solution n'a pas été retenue.

L'établissement public territorial (EPT) ne prend pas de dispositions ou prescriptions en réponse à la MRAe : « L'EPT pourra étudier », « l'EPT pourra envisager de compléter » et l'EPT indique que « le projet de PLUi pourra être amendé ».

ENDEMA93 souscrit aux recommandations de la MRAe et demande leur prise en compte dans le PLUi.

De plus, des erreurs figurent dans le PLUi, par exemple des emplacements réservés pour la commune de Gagny qu'elle ne souhaite pas voir figurer au PLUi.

Autre point, les avis des conseils municipaux de la majorité des communes en mars et avril 2024 comportent des observations dont on ne comprend pas pourquoi elles n'ont pas été intégrées au moment de l'élaboration, puisque le PLUi est établi avec les maires et les conseillers territoriaux. A titre d'exemple, à Clichy-sous-Bois, l'ajout d'une OAP « Gare » alors que cette station est prévue et en chantier depuis longtemps.

Le PLUi n'est pas précis : les termes « le plus possible », « dans la mesure du possible », « chaque fois que possible », « autant que possible », « réfléchir à », « préserver » ne permettent pas de définir précisément la règle qui s'applique.

Des termes tels que « requalification » restent à préciser.

La préservation des espaces naturels et de la biodiversité

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le PLUi présente des chiffres différents entre le PADD, le rapport de présentation et ce qui apparaît au SCoT.

Le PADD du PLUi prévoit 7ha de consommation d'ENAF, le rapport de présentation identifie 4,87ha de projets.

La reconstruction du groupe hospitalier intercommunal (GHI) de Montfermeil sur l'emplacement du centre des Ormes consomme 1,5ha d'ENAF sur le Bois des Ormes/franges de la forêt de Bondy, classée forêt de protection et site Natura 2000. Le centre des Ormes est situé sur un terrain en partie boisé, classé en zone UE grands équipements et inclus dans l'OAP « Centre-ville ».

Le projet de reconstruction ne correspond pas strictement à l'emprise au sol des bâtiments actuels et prévoit une implantation sur des espaces naturels, des parties actuellement boisées.

Le PLUi doit comporter dès à présent les mesures pour éviter, réduire, compenser (ERC) cette consommation d'espace pour la reconstruction de l'hôpital ainsi que des dispositions réglementaires.



Les espaces à classer en zone N

Le PLUi introduit un zonage NI (Naturel de loisirs) qui ouvre des droits à construire sur plusieurs espaces auparavant classés dans les PLU en zone N (Naturelle), inconstructible.

Les espaces Natura 2000, zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF), arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), forêt de protection, espace naturel sensible (ENS) doivent être classés en zone N qui permet de garantir la présence de la nature et des activités humaines.

Les espaces suivants sont concernés et doivent être classés en zone N :

- parc départemental de la Haute-Île à Neuilly-sur-Marne
- parc du croissant vert à Neuilly-sur-Marne
- parc des coteaux d'Avron à Neuilly-Plaisance
- parc départemental de la Fosse-Maussoin à Clichy-sous-Bois
- parc des carrières de l'ouest à Gagny en cours d'aménagement
- parc du bois de l'Etoile à Gagny (arrêté préfectoral de compensation)
- parc Jean-Pierre Jousseaume à Montfermeil.

Les parcs et squares de moins de 2ha, espaces dits « secondaires », espace boisé classé (EBC), espace vert paysager et écologique (EVPE), espace vert protégé, cœur d'îlot, sont pour certains classés en zone urbanisable, d'autres en zone NI.

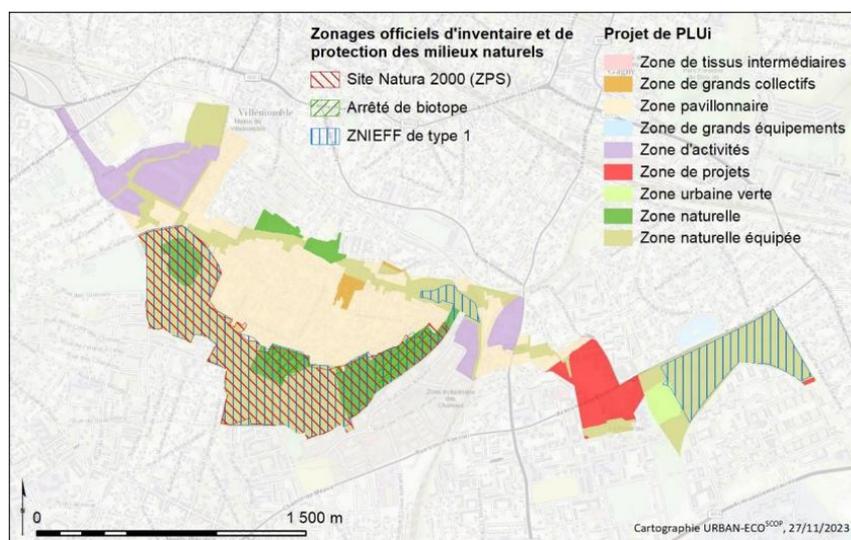
Les espaces suivants sont concernés et doivent être classés en zone N :

- triangle ferroviaire à Neuilly-sur-Marne
- parc arboretum à Montfermeil
- parc Pescarolo à Montfermeil
- parc René Martin à Villemomble
- parc de la Garenne à Villemomble
- parc Jean Mermoz à Villemomble.

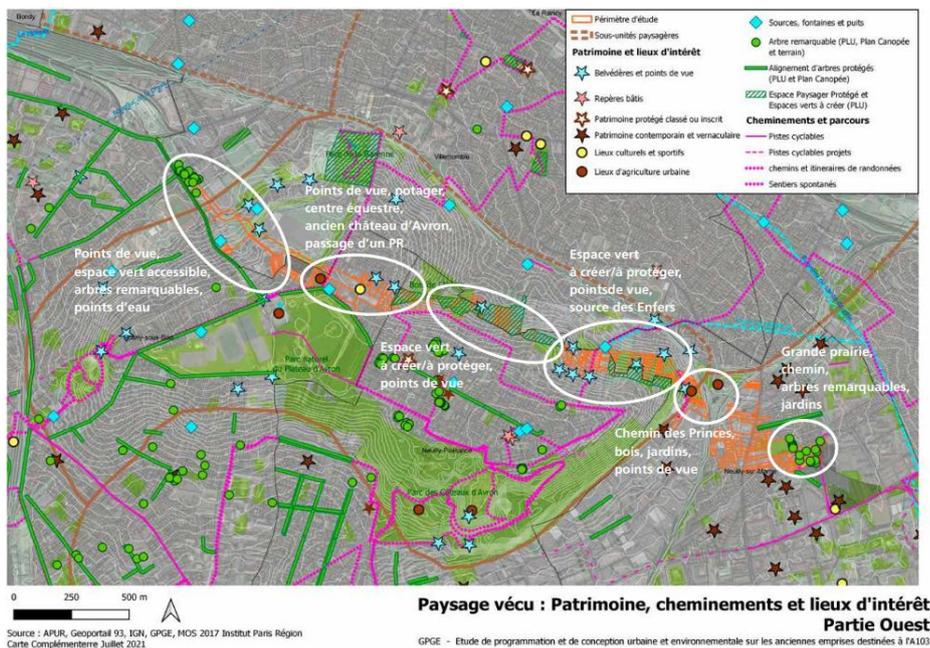
Il convient d'ajouter en zone N les abords des voies ferrées qui constituent des corridors écologiques pour l'ensemble du territoire et qui sont seulement repérés et classés en zone N pour la commune de Gagny.

Les emprises de l'ex-A103

Les terrains de l'ex-A103 constituent une coulée verte de Rosny-sous-Bois à Noisy-le-Grand d'intérêt majeur pour le territoire et la région.



Carte 13. Cohérence de la délimitation des zones réglementaire et des zonages officiels d'inventaire et de protection des milieux naturels sur les anciennes emprises A103



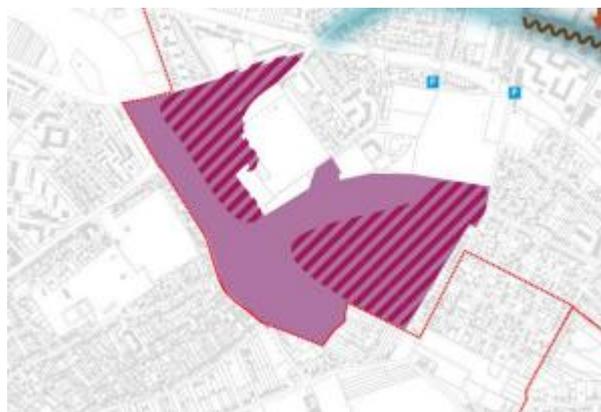
L'institut Paris région (IPR) présente un projet de mise en valeur des continuités : paysage, écologie, mobilités douces.

Pour remplir cette fonction de corridor écologique, l'ensemble des terrains doit être préservé de toute urbanisation sur une largeur suffisante et classé en zone N, notamment sur Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne, où l'Etat propriétaire des terrains demande la construction respectivement de 30 et 100 logements.

Le triangle situé sur la trame verte qui traverse Val coteau-les Fauvettes à Neuilly-sur-Marne doit être conservé en espace ouvert pour maintenir la trame verte vers le nord-ouest (ZI des Chanoux et parc des coteaux d'Avron) et vers le sud-est (parc des 33ha).

A Villemomble, les liaisons et coulées vertes qui figurent sur le secteur des zones commerciales et les délaissés de l'A103 sont à conserver dans leur intégralité, à restaurer sur une largeur suffisante en continuité avec les autres communes, et ne doivent pas être réduites ou disparaître au profit du « développement des grandes surfaces commerciales » présenté dans l'OAP sectorielle « Commerce ». Ce développement porterait atteinte au peu d'espaces verts qui restent sur ces secteurs.

Extraits du PLUi et de l'OAP « Commerces » à Villemomble :



La protection du cadre naturel et paysager

Le plan des prescriptions graphiques environnementales n'est pas établi avec les mêmes outils pour toutes les communes.

Certaines communes font le choix de protéger les espaces naturels des grands ensembles en espace vert paysager et écologique (EPVE), d'autres communes, comme Montfermeil et Villemomble ne mettent pas de protection en œuvre.

Le PLUi doit présenter une protection des espaces naturels des grands ensembles et une cohérence sur le territoire.

Les espaces de pleine terre

Pour limiter la consommation d'espace, le PLUi introduit une part minimale d'espaces de pleine terre. Dans les zones pavillonnaires UC qui occupent plus de 40% du territoire, cette part va de 40% à 60% selon les communes. Elle est à corréliser au coefficient d'emprise au sol qui est de 40% pour toutes les communes.

Le PLUi doit appliquer un taux d'emprise au sol en fonction de la taille de la parcelle, tel que le règlement l'indique pour Le Raincy.

L'emprise au sol doit intégrer les terrasses, allées et rampes d'accès.

La part de pleine terre est de 30% à 40% dans les zones urbaines intermédiaires, de centre ancien et de grands collectifs.

Le PLUi doit présenter un taux plus élevé dans les secteurs densément construits où l'enjeu de préservation de pleine terre est important.

En zone d'activités économiques UF, le taux de 20% doit être augmenté.

Les espaces végétalisés

Le PLUi doit introduire plus de végétalisation dans les zones de grands équipements UE et de projets UP qui ne comportent pas de pourcentage de pleine terre.

Le PLUi doit autoriser dans toutes les communes les toits terrasses qui permettent la végétalisation.

La renaturation / la désartificialisation

L'OAP « Socle écologique » fixe l'objectif de désartificialiser et renaturer les sols, mais le volet renaturation / désartificialisation est absent du PLUi et reporté à plus tard : « *L'EPT porte la volonté d'intégrer au zonage ou règlement écrit des outils pour la renaturation lors d'évolutions ultérieures du PLUi.* »

ENDEMA93 demande qu'avant l'approbation du PLUi, les dispositions pour la renaturation soient intégrées dans le règlement écrit et graphique, dans les OAP sectorielles.

Il convient d'identifier les espaces renaturables, d'introduire un pourcentage de renaturation par commune, de fixer des objectifs chiffrés ambitieux de renaturation dans les communes carencées en espaces verts comme Villemomble (EIE page 66), de renaturer en priorité les îlots de chaleur, de préciser les modalités de mise en œuvre et de suivi.

Des exemples de réalisation existent comme des cours d'écoles « oasis » à Neuilly-sur-Marne.

La préservation du paysage et du patrimoine

Le paysage

Il convient d'identifier et de mieux prendre en compte les enjeux du paysage et d'intégrer les dispositions réglementaires relatives au paysage.

Les alignements d'arbres

Le plan des prescriptions graphiques environnementales est à compléter pour Gagny (voir la publication : les arbres des rues de Gagny) et pour d'autres communes.

Le patrimoine bâti

Le PLUi présente les volets patrimoniaux des PLU de chaque commune qui sont à compléter avec les inventaires du département de Seine-Saint-Denis, notamment sur le bâti industriel du XXème siècle.

Le château d'eau de Neuilly-Plaisance est à protéger au titre du patrimoine industriel, des infrastructures et ouvrages d'art.

Le classement de la maison des Ormes à Montfermeil est à conserver.

La santé environnementale

Pour protéger les habitants face au réchauffement climatique, aux nuisances et pollutions identifiés par le PLUi, il convient d'indiquer des objectifs et des prescriptions sur les secteurs où les habitants sont les plus exposés, mais aussi où ils subissent un cumul d'atteintes. Ces situations de multi-expositions ne sont pas prises en compte dans le PLUi.

Le PLUi doit prescrire des règles et des mesures ERC et préciser les dispositions dans l'OAP « Socle écologique et santé environnementale », intégrer des dispositions dans les OAP sectorielles et dans les secteurs de projets.

Un tableau récapitulatif des incidences et des mesures à prendre, une carte réglementaire qui superpose toutes les problématiques sont attendus. Cette carte de vigilance doit porter sur les points suivants :

- qualité de l'air / circulation / place la voiture
- niveau de bruit / nuisances sonores / points noirs de bruit ferroviaire
- réchauffement climatique / îlots de chaleur / effet canyon
- pollution du sol
- lignes THT / pollutions électromagnétiques
- pollution visuelle.

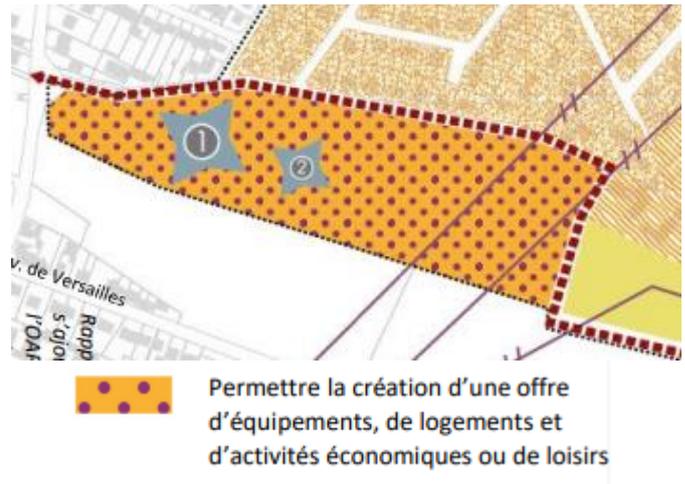
ENDEMA93 demande :

- des aménagements des grands axes de circulation, des modifications de zonage pour ne pas densifier le bâti le long de ces axes
- une baisse du nombre de places de stationnement en fonction des zones pour réduire la place de la voiture
- un plan complété des itinéraires cyclables
- des mesures ERC à proximité des infrastructures de transports
- un règlement qui favorise plus encore les toitures végétalisées sur toutes les communes du territoire
- la création d'un zonage spécifique UHT des parties du territoire impactées par les lignes à très haute tension (THT) qui interdit toute nouvelle construction dédiée à l'habitat sous les lignes à haute tension et à moins de 100m de distance au titre du principe de précaution
- une OAP « Mobilités » qui réponde aux enjeux de santé environnementale.

A Gagny, l'espace du quartier Alsace-Lorraine-Chemin latéral est un ancien site industriel présentant des pollutions multiples, sous des lignes THT, le long de la voie ferrée, en îlot de chaleur.

Il est classé en zone UB. Il est inclus dans l'OAP « Jean Moulin ».

Cet espace doit trouver une autre destination que le logement.



Les déplacements

La pacification de la voirie

Les communes de Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne sont des « villes 30 ».

Le PLUi doit intégrer cette disposition pour toutes les communes.

Les boulevards urbains

Le PLUi doit inclure l'aménagement de la sortie de l'autoroute A3 en cohérence avec Rosny-sous-Bois et aménager la RD302 en boulevard urbain en accord avec le département.

Le stationnement

Pour répondre à l'objectif de réduire la place de la voiture individuelle, le PLUi doit abaisser le nombre de places de stationnement en fonction des zones.

L'OAP « Mobilités »

Les transports collectifs

L'OAP est centrée sur les moyens de transports lourds et le prolongement des lignes du Grand Paris Express. L'aménagement autour des gares existantes ou des nouveaux pôles et gares du Grand Paris Express ne figure pas au PLUi, le stationnement des vélos prévu au plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUiF) n'est pas dans le règlement.

Les transports collectifs doivent être articulés avec une organisation de la voirie et une diminution des places de stationnement pour les véhicules.

Les mobilités actives

La partie mobilités actives est très réduite et ne mentionne même pas l'existant : les cheminements piétons, les zones de rencontre telles que celles de Neuilly-Plaisance, les plans et schémas cyclables tels que celui de Neuilly-sur-Marne.

Les continuités douces avec les communes limitrophes au territoire ne sont pas prises en compte.

Les objectifs chiffrés pour le stationnement vélo ne sont pas présentés.

La destination précise des emplacements réservés pour un élargissement de voirie doit être indiquée : piste cyclable, trottoir, alignement d'arbres, passage de transports en commun ou stationnement et circulation de véhicules. La priorité doit être donnée aux circulations douces.

Les sentes de Gagny (Aqueduc Saint-Fiacre, chemin du Bois de prison, sentier du Retrait, Sente de la Cure, Sente des Diardes), listées dans les emplacements réservés, ne doivent pas être élargies pour la circulation automobile, mais préservées et aménagées comme cheminements doux et figurer dans le règlement graphique.

Le choix a été fait d'élaborer un plan local de mobilités indépendamment du PLUi. Un PLUi d'anticipation environnementale n'a pas de sens sans un volet « déplacements doux ».

La production de logements

L'objectif de production de 2300 logements par an est décliné par commune. Le rapport de présentation du PLUi (tome 1.3.3) analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et chiffre à 24112 le nombre de logements réalisables sur le territoire.

Le PLUi ne prend pas en compte le nombre très important de logements récemment produits et en cours de construction, « coups partis », qui permettent de remplir l'obligation pour l'ensemble des communes.

Les droits à construire dans les OAP et dans les secteurs de projet suffisent à remplir l'obligation pour les communes de Gagny, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Villemomble.

En diminuant les zones urbaines pavillonnaires UC au profit des zones urbaines intermédiaires UB, le PLUi ne respecte pas l'objectif qu'il s'est fixé de préserver les quartiers pavillonnaires.

On relève que les OAP ne présentent pas d'objectif chiffré de production de logement.

Les OAP sectorielles

Créer deux OAP intercommunales

Les OAP sectorielles « Cœur de Ville-Outrebon-Secteur Gare » de Villemomble et « Secteur Gare » du Raincy sont articulées autour de la polarité de la gare du Raincy-Villemomble-Montfermeil, pôle multimodal, et ont des objectifs et des partis d'aménagement communs qui justifient une seule OAP intercommunale pour la gare routière, les mobilités douces, l'aménagement des abords, le stationnement des vélos, les commerces.

Les OAP sectorielles « Sept-Îles » à Montfermeil et « Allée de Montfermeil » à Gagny, Clichy-sous-Bois, le Raincy sont articulées autour du carrefour des Sept-Îles entre l'allée de Montfermeil à Gagny et l'avenue Jean Jaurès à Montfermeil, ce qui justifie une seule OAP intercommunale pour les aménagements relatifs aux mobilités douces, à la protection des abords de la promenade de la Dhuis, à la circulation, au stationnement, aux commerces.

L'aménagement du carrefour des Sept-Îles est à modifier pour l'adapter en carrefour à la hollandaise pour le vélo.

Les OAP sectorielles

Les mesures ERC doivent être indiquées pour les OAP.

Clichy-sous-Bois

Zone N

La délimitation de la zone N avenue Jean Moulin le long de la forêt de Bondy qui inclut la voirie est à revoir pour exclure la voirie.

L'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de la société APRC de casse automobile est incluse en zone N pour la totalité de la superficie qui est occupée par le stockage de véhicules et par des locaux. Cet établissement n'a pas sa place dans la forêt de Bondy, le long de la promenade de la Dhuis dans une zone N.

Gare du Grand Paris Express

La SGP demande de supprimer 2 parcelles de l'EVPE : ENDEMA93 demande le maintien de la parcelle AV232 qui est un espace vert du domaine de la Pelouse en EVPE.

L'aménagement autour de la gare et les normes de stationnement pour les véhicules et les vélos sont attendus dans l'OAP demandée par la commune de Clichy-sous-Bois.

Montfermeil

OAP « Rue du Lavoir »

Ce secteur en partie pavillonnaire est classé en zone urbaine UA et il comporte des espaces naturels boisés de part et d'autre de la rue des Jardins à la place desquels sont prévus des équipements publics.



Ces espaces sont à protéger.

Zonage quartier de Franceville

Les projets en cours sur Montfermeil permettent d'atteindre le nombre de logements attendus sans qu'il soit nécessaire de transformer un secteur pavillonnaire en zone de centralité UA et en zone intermédiaire UB sur une superficie aussi étendue.

Le PLUi doit limiter l'étendue du secteur de polarité, zoner en UB la partie centrale qui comprend les écoles et les commerces et en UC toutes les autres parcelles.



Neuilly-Plaisance

OAP « Centralité sud »

A la faveur de la restructuration du Centre Bus de la Maltournée, le PLUi doit inclure un objectif de désartificialisation.

Neuilly-sur-Marne

Site de Ville Evrard

Le diagnostic du PLUi page 249 présente le projet de quartier urbain durable de Ville-Evrard sur une emprise de 27ha comprenant 2000 logements et la construction d'équipements publics.

Le Maire de Neuilly-sur-Marne indique que ce projet est abandonné.

Le plan de zonage classe ce site en zone de grands équipements UE et en zone N naturelle. Les parties d'espaces naturels de l'établissement sont en EVPE.

Le PLUi doit préserver ce site comprenant des espaces naturels et boisés, réservoir de biodiversité, corridor écologique.

Villemomble

OAP « Commerce »

Plusieurs parkings de surface sont prévus. Ces emplacements contribuent à l'artificialisation des sols. Ils incitent à l'utilisation de la voiture sur un secteur sur lequel est programmé le développement des mobilités actives.

Gagny

OAP « Secteur Gare du Chenay »

La désimperméabilisation des parkings de la résidence Jean Bouin est à ajouter.

Espace à protéger en EVPE

Le triangle d'espace naturel face au marché des Amandiers dans un secteur en densification est à protéger en EVPE.



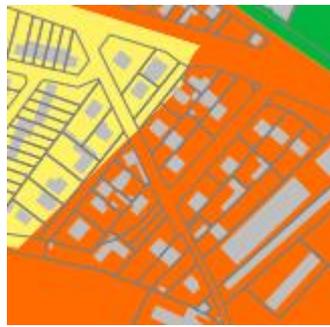
Zonage dans les quartiers pavillonnaires

Les parcelles et secteurs suivants sont à zoner pavillonnaire UC pour conserver le caractère pavillonnaire du quartier.

Le quartier de la Fossette et l'avenue de Versailles sont des zones pavillonnaires
Classer en UC



La rue Paul Royer
et la rue du 14 juillet
sont des zones pavillonnaires
Classer en UC



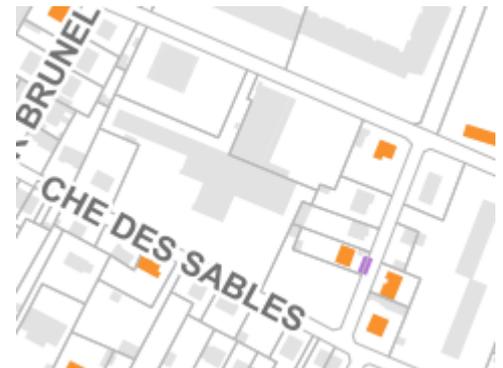
Le caractère pavillonnaire de
la parcelle C1539 au 12 avenue Pompidou
est à maintenir
Classer en UC



La rue des Collines
L'avenue du Coteau



La rue des Collines est une rue pavillonnaire
qui comporte des maisons identifiées sur le plan patrimoine
Bâti remarquable protégé au titre du L.151-19 du CU
Classer en UC



L'avenue du Coteau est une rue pavillonnaire
qui amène au parc Courbet
Classer en UC



Le boulevard Saint-Dizier est une rue pavillonnaire
Classer en UC



Le parc des sources est
un lotissement de maisons
identiques présentant un
intérêt patrimonial
Classer en UC



Conclusion

Le PLUi présenté en enquête publique est le résultat d'approches différentes et de la juxtaposition des PLU communaux.

Il affiche une ambition forte dans les objectifs du PADD qu'on ne retrouve pas dans le règlement ni dans les OAP.

Le PLUi doit faire beaucoup mieux.

Nous attendons un PLUi environnemental, accompagné de mesures sur la santé environnementale, la lutte contre le réchauffement climatique, la protection du paysage, les mobilités douces, la réduction de la place de la voiture.

ENDEMA93 demande la prise en compte de ses observations afin que le PLUi évolue à la faveur de l'enquête publique, avant son approbation.

Brigitte Mazzola
Présidente