



Quel PLU pour GAGNY?

septembre 2010

<http://Gagny-environnement.org>

La commune a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Gagny Environnement s'est rendue aux réunions publiques et a recueilli les observations des adhérents qui ont été présentées lors d'une réunion qui s'est tenue le 1er juin en mairie avec les personnes associées. L'association a exposé une première analyse et des propositions.

Impact des réunions publiques

On peut déjà constater que **les réunions publiques** n'ont pas atteint leur objectif de collecte des observations et propositions de la population :

- les gabiniens ont été prévenus très peu de temps avant la tenue des réunions
- ils ne disposaient d'aucun document avant les réunions
- les gabiniens ont profité de cette occasion pour parler des problèmes ponctuels de leur quartier en raison du manque de réunions publiques, de concertation et du fait que les comités de quartier ne sont pas actifs
- les documents ont été projetés très rapidement
- le diagnostic présenté est succinct et manque d'éléments précis, sa restitution et son contenu ne favorisent pas la réflexion et la participation
- les questions induisent des réponses et des choix préétablis, on comprend que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est déjà élaboré et les questions semblent posées pour la forme
- l'exposition présentée fin juin en mairie est également succincte.

Rôle de l'association Gagny Environnement

L'association a reçu tardivement **les documents** que la commune a souhaité lui remettre et note déjà un manque de corrélation, voire des contradictions entre d'une part les atouts/contraintes et les enjeux, d'autre part entre les enjeux et les orientations spécifiques d'aménagement.

Pour préparer la réunion du 1er juin, l'association n'a pas eu communication du diagnostic complet et des différentes études qui doivent y figurer, pas plus que des documents suivants :

- état initial de l'environnement
- étude sur les transports, la circulation, le stationnement
- étude sur les circulations douces
- étude sur les commerces, les activités et les développements possibles ; présentation de l'offre commerciale des communes voisines et de la Seine Saint Denis
- schéma directeur d'assainissement comprenant les voies privées (quartier des Castors...)
- étude sur les nuisances : bruits ferroviaires, panneaux publicitaires, antennes relais (implantation des antennes)
- étude sur la qualité de l'air
- étude sur les économies d'énergie dans les bâtiments municipaux
- recensement des services et infrastructures existants
- recensement des logements insalubres et des zones de réserve en construction autres que les carrières
- indication des voies privées
- indication des "secteurs sensibles"
- indication des bassins de rétention prévus et à prévoir
- indication des lieux de stockage de fuel dans le cadre du PPRI
- étude sur les liens entre les différents points (ex : densification et transports en commun)
- aire d'accueil des gens du voyage
- modalités d'application de la nouvelle réglementation qui supprime la distinction entre habitat collectif et habitat individuel
- lexique du PLU

Gagny Environnement a demandé communication de ces documents, sans lesquels il est bien difficile d'élaborer un PLU. Devant le refus de la mairie de communiquer le diagnostic en l'état, l'association a saisi la CADA (Commission d'Accès aux Documents Administratifs).

Le porter à connaissance, daté du mois de février, un document établi par la préfecture qui indique à la commune les obligations réglementaires auxquelles elle doit se soumettre, est arrivé à l'association début juillet. Les directives de l'Etat n'ont pas été présentées par la mairie aux gabinien. Les études et compléments d'information réclamés par l'association correspondent aux rubriques listées dans le porter à connaissance. Plusieurs prescriptions répondent à notre demande : nécessité d'une évaluation environnementale, création d'une emprise foncière sur l'ancienne gare de triage de Gagny centre pour construire des logements, recensements des installations...

Gagny Environnement ne voit pas dans le dossier du PLU d'étude globale d'aménagement de la ville qui réponde aux objectifs du développement durable, à une vision urbanistique, mais plusieurs projets juxtaposés, disparates et sans règle architecturale.

Démographie - Logement - Cadre de vie

- la qualité de vie n'est pas liée à l'augmentation du nombre d'habitants ; la ville sera attractive si elle ne croît pas delà des capacités d'accueil des crèches, écoles, services municipaux, infrastructures routières, d'assainissement...
- la population devrait atteindre 40000 habitants rapidement compte tenu des projets en cours hors constructions à édifier dans les carrières, qu'il n'est pas souhaitable d'urbaniser
- il y a contradiction entre le manque de logements pour les gabinien qui en font la demande et faire venir de nouveaux habitants, entre conserver la notion de "village", le caractère pavillonnaire, protéger les espaces naturels et construire de nouveaux logements
- la situation de Gagny dans un département fortement urbanisé n'est pas prise en compte
- le potentiel représenté par les propriétés privées et communales dans les aménagements futurs (ancienne station service avenue du Président Pompidou, anciens services techniques rue Aristide Briand, rue de Florian, parc des Sources et rue de la Croix Saint Siméon) n'est pas analysé
- il n'y a pas d'indication sur la manière dont seront créés ou renforcés les cœurs de quartier et sur un nécessaire équilibre entre les différents quartiers
- le projet de réhabilitation du centre ville en cours n'est pas présenté; l'étude ne doit pas se limiter à l'Ilot Foch, mais inclure le centre ville (terrains publics et privés).



rue Florian: un quartier à réhabiliter



Gagny Environnement fait des propositions :

- inclure un quota de logements sociaux dans les programmes privés sur l'ensemble de la commune
- promouvoir une opération de réhabilitation des immeubles insalubres avec les organismes de l'état
- fixer des surfaces minima de terrain dans les zones où il n'y a pas de raccordement au réseau d'assainissement
- maintenir un COS ou définir des règles de prospect en fonction de la surface du terrain pour conserver l'aspect pavillonnaire
- faire respecter le règlement sur l'esthétique des façades et des clôtures pour lutter contre l'enlaidissement croissant de nos quartiers
- maintenir et développer la vie de quartier autour des structures existantes : écoles, structures municipales, petits commerces.

Sites des anciennes carrières

L'ensemble de ces sites représente des espaces à sauvegarder :

Carrière du centre

- l'implantation d'un centre commercial : Intermarché, Bricomarché, galerie commerçante, station essence, station de lavage, 400 places de parking, n'est pas de nature à établir un lien entre deux quartiers, il provoque au contraire une discontinuité en créant une zone de rupture, renforcée en période d'inactivité ; il est source de nuisances pour les riverains (circulation, livraisons, enseignes lumineuses) ; il est surdimensionné ; il viendra en concurrence des projets de dynamisation des commerces de centre ville ; il fera obstacle au développement du quartier Jean Moulin qui pourrait accueillir une supérette dans un espace commercial réhabilité sur 2 niveaux faisant office de mur antibruit et du quartier Jean Bouin qui pourrait se structurer autour du pôle Aréna, maison de la petite enfance et Franprix en cours de rénovation

- la partie sud peut être classée en zone de loisirs ou recevoir une structure au service de la population (services communaux, maison des associations, pôle socioculturel...) qui serait de nature à faire le lien entre les quartiers et libérer des zones de construction en centre ville ; la structure prévue dans la carrière de l'ouest pour les personnes âgées serait mieux placée dans la carrière du centre, près du centre ville, du parc existant et des transports en commun

- la partie nord devrait être traversée par une coulée verte de la rue Jules Guesde à l'avenue des Charmaillies selon un arrêté préfectoral qui n'est toujours pas appliqué ; cette partie peut recevoir un plateau sportif (pour les collégiens et lycéens des 3 établissements proches et remplacer le plateau qui sera supprimé près de l'Aréna), un espace conséquent pour les activités "Sciences de la Vie et de la Terre" des élèves, un théâtre de verdure, des jardins familiaux, la ferme pédagogique (actuellement au parc Courbet dans un espace limité, avec un stationnement difficile pour les cars).

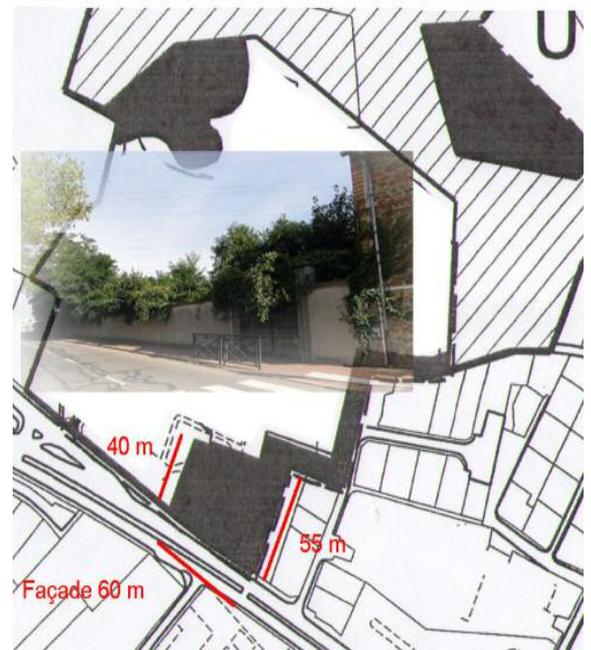
Carrière de l'est

- la ZNIEFF doit être protégée ; l'étude environnementale du SDRIF (voté et en attente d'approbation) a permis de classer l'ensemble du site en espace de loisirs
- la carrière peut être mise en sécurité sans destruction des terrains et recevoir des équipements de plein air (piste de skateboard...), des chemins nature pour les collégiens ; une ouverture à l'urbanisation n'est ni souhaitable, ni nécessaire.

Carrière de l'ouest

- la carrière est partiellement remblayée avec des matériaux impropres qui ne pourront plus être extraits puisque l'entrée des galeries est obstruée ; le stockage de matériaux se poursuit sans autorisation et provoque de graves nuisances pour les riverains
- ce site doit être classé en zone N, non constructible.

Extrait de l'arrêté préfectoral 05 4007 du 30 août 2005



Entrée de la coulée verte

L'association propose :

Environnement

- atteindre l'objectif de 10m² par habitant d'espace vert ouvert au public (en excluant les cimetières classés aujourd'hui en espaces naturels N)
- réhabiliter les chemins communaux entre les 3 carrières pour créer un réseau de sentiers piétons ; créer des liaisons vertes entre les quartiers
- protéger les lieux humides: étangs de Maison Rouge, ru de Montguichet, cressonnière des Abesses
- prévoir dans le règlement 40% de l'unité foncière en pleine terre, définir la pleine terre sur terrasse avec coefficient, pour conserver à la commune son caractère paysager et arbustif
- limiter la coupe des arbres au strict nécessaire avec replantation obligatoire ; repérer les arbres remarquables dans les terrains privés
- concerter avec Réseau Ferré de France pour mettre en œuvre le plan résultant des études acoustiques sur le passage des trains
- prévoir le stationnement en sous-sol à partir de 30 places de parking dans les nouveaux immeubles.



Etang de Maison Rouge

Circulation - Déplacements

- créer des pistes cyclables, créer des parkings vélos devant les lieux publics et les commerces
- augmenter le nombre de rues en zone 30
- prévoir un rond point avant le pont du Chénay pour permettre à l'autobus 221 d'accéder et de sortir vers le centre ville et vers la pointe de Gournay
- créer un dégagement à droite en bas de la rue Contant en démolissant 2 maisons dont la commune est propriétaire (plus rapide à mettre en oeuvre que le prolongement hypothétique de la rue Léon Bry)
- étudier simultanément la mise en double sens et/ou des déviations des rues du Général Leclerc et Contant
- concerter avec le STIF et Véolia pour avoir 2 lignes distinctes d'autobus rue du Général Leclerc et rue Contant et pour une augmentation de la fréquence des autobus sur les lignes 623 et 642
- respecter la largeur de trottoir de 1,80m lors de la création ou du réaménagement d'une voie
- augmenter les places de stationnement des deux gares en concertation avec RFF : gare du centre : doubler la capacité de stationnement et créer un second accès pour les piétons côté Intermarché ; gare du Chénay : créer un parking sur une couverture des voies ferrées.



Rue du Général Leclerc

Emplois - Activités

- étudier la question de l'implantation d'un supermarché en prenant en compte les supermarchés existants en limite de commune et l'ensemble de l'offre en Seine Saint Denis
- prendre des mesures de protection du petit commerce et du commerce de proximité
- utiliser les outils législatifs pour réguler l'implantation des commerces dans le centre ville
- créer une ou des rues piétonnes
- créer un stationnement payant avec une gratuité (temps à déterminer) dans les rues commerçantes
- prendre des mesures pour développer l'activité tertiaire dans les zones d'activité existantes (zone UI du chemin de la Fossette).

Gagny Environnement, avec le soutien ses adhérents, continuera à œuvrer pour un PLU qui prenne le parti de la protection de l'environnement et de la qualité de vie.