



www.environnement93.fr

**ENVIRONNEMENT 93
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 26 juin 2024

Observations sur le PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est en enquête publique du 27 mai au 3 juillet 2024 / 2.

Objet : Protection de la biodiversité, des espaces naturels et de la pleine terre.

Plan de la note

- 1. Préambule**
- 2. Protection des zones « N »**
 - 2.1 Réservoirs de biodiversité**
 - 2.2 Evolutions « N » vers « NI »**
 - 2.3 Cas particulier du zonage « NI-e »**
- 3. Emprise au sol et espace de pleine terre**
- 4. Cœurs d'îlot**
- 5. Cas particuliers du zonage « N »**
 - 5.1 Livry-Gargan : parc du château et parc G.Clémenceau**
 - 5.2 Villemomble : secteur « Castorama »**
 - 5.3 Villemomble/Neuilly-Plaisance/Neuilly-sur-Marne : Délaissés A103**
 - 5.4 Villemomble : parcs R.Martin et J.Mermoz**
 - 5.5 Noisy-le-Grand : OAP pole du Grand Paris Express**
 - 5.6 Livry-Gargan/Vaujours : Parc de la Poudrerie**
- 6. Plan des prescriptions graphiques environnementales**

1. Préambule.

Dans le rapport de présentation le tome 1.5 (Résumé non technique de l'évaluation environnementale) fait une analyse des dispositions du PLUi sur ses effets sur l'environnement. Une grille de 6 niveaux est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L.110-1 du code de l'environnement et L.101-2 du code de l'urbanisme. Cette note se propose de mesurer les impacts du PLUi sur le thème de la biodiversité.

Le territoire de Grand Paris Grand Est comporte de grands espaces naturels (massifs forestiers ou grands espaces verts) présentant un intérêt écologique important et jouant le rôle de réservoirs de biodiversité. Plusieurs de ces espaces sont concernés, pour partie, par la zone de protection spéciale (ZPS) du site Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », désigné en application de la directive européenne 79/409/CEE (directive Oiseaux). Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 recouvrent la quasi-totalité du massif de l'Aulnoye et de la forêt de Bondy, les carrières de l'est à Gagny en continuité avec le parc du Mont Guichet, le parc du Plateau d'Avron, la plaine inondable Haute-Ile et le bois Saint-Martin.

Selon l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) le territoire de l'EPT est végétalisé sur 3 508 hectares (52% du territoire/figure-2) les ZNIEFF occupant pour leur part 18% du territoire (Figure-1).

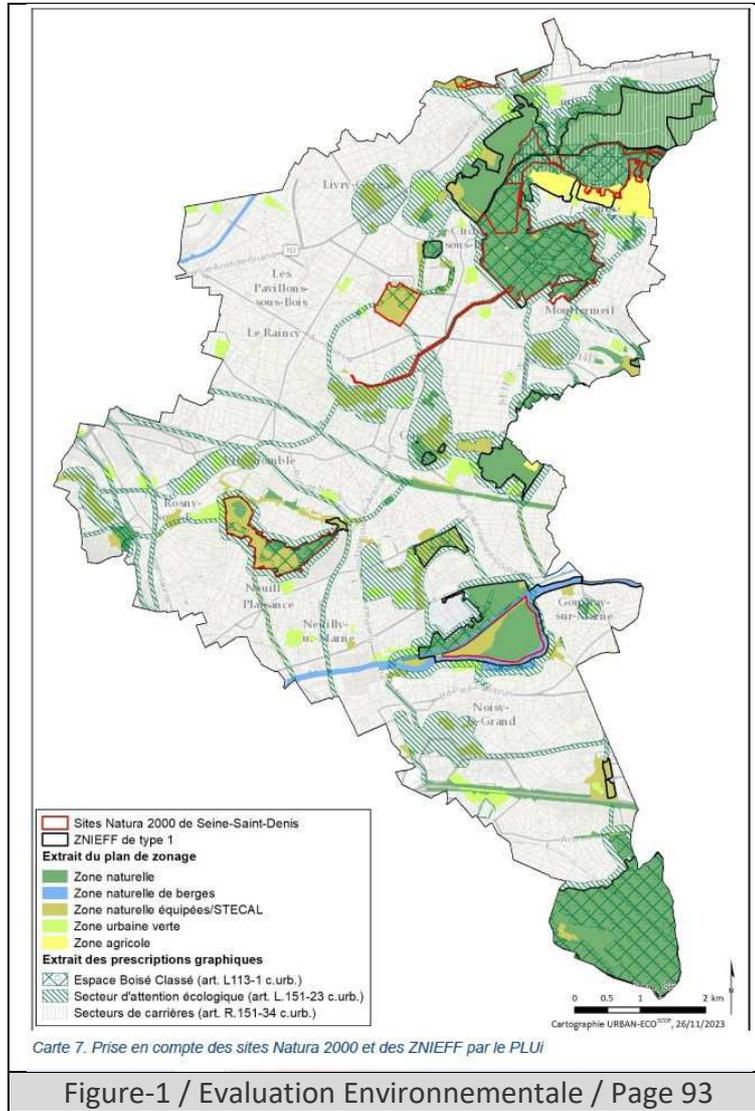


Figure-1 / Evaluation Environnementale / Page 93

	Bâtiments	Soils imperméables	Soils perméables	Végétation	Eau libre	Ensemble	Coefficient de ruissellement
Clichy-sous-Bois	58	107	36	194	0,55	395	0,47
Coubron	23	48	57	286	1,97	416	0,28
Gagny	136	183	51	320	2,24	692	0,50
Gournay-sur-Marne	34	28	6	88	10,5	167	0,48
Livry-Gargan	157	208	60	306	0,74	733	0,53
Montermeil	105	145	51	239	0,29	540	0,51
Neuilly-Plaisance	77	76	15	170	1,89	340	0,49
Neuilly-sur-Marne	117	165	41	353	16,9	693	0,47
Noisy-le-Grand	213	245	41	797	13,6	1 310	0,41
Les Pavillons-sous-Bois	83	92	23	88	4,44	291	0,63
Le Raincy	55	52	10	104	0,24	222	0,51
Rosny-sous-Bois	127	196	39	227	0,00	589	0,57
Vaujours	52	90	44	184	0,12	370	0,45
Villemomble	99	130	22	151	0,01	401	0,58
Ensemble	1 334	1 766	497	3 508	53,5	7 158⁶	0,48

Tableau 5. Répartition communale des occupations du sol en 5 classes (APUR, 2015) – surfaces en ha.

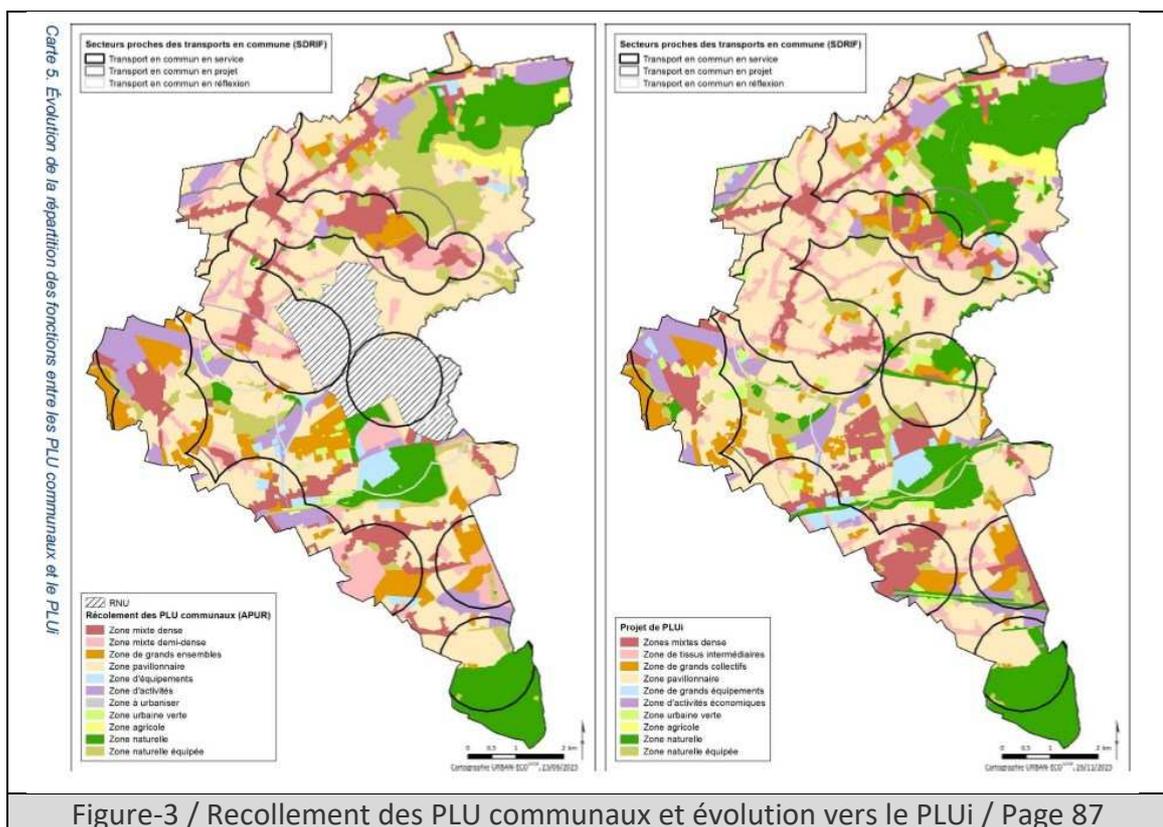
Figure-2 / Etat Initial de l'Environnement / Page 54

Ce sont ainsi aussi bien la biodiversité remarquable, que la biodiversité ordinaire qui doivent être préservées.

Cette diversité a engagé l'EPT à multiplier des dénominations difficiles à appréhender telles que «zone urbaine verte », « cœur d'îlot», « espace vert paysager et écologique (EVPE)», « secteurs d'attention écologique », que viennent surcharger des notions complexes à aborder comme le « coefficient d'anticipation environnementale», le « principe de dissociation environnementale», l'« indice de canopée».

Selon les services de l'ETAT ces notions «*maintiennent le document dans une difficulté d'approche qui peut être préjudiciable à l'appréhension de celui-ci par les pétitionnaires comme à la sécurité juridique des futures autorisations d'urbanisme.* »

Les cartes présentées par l'EPT dans l'évaluation environnementale en page 87 sont par ailleurs trompeuses pour ne pas représenter fidèlement les protections réglementaires des zones naturelles des anciens PLU en particulier pour la Fosse Maussoin à Clichy-sous-Bois, pour les coteaux d'Avron à Rosny-sous-Bois et Neuilly-Plaisance, la Forêt de Bondy à Clichy-sous-Bois et Montfermeil.



Ce sont enfin les coefficients d'emprise au sol et les taux de pleine terre qui doivent assurer pour leur part le rempart principal permettant de conserver la qualité des sols naturels, en particulier dans les secteurs pavillonnaires.

2. Protections des zones « N ».

2.1. Réservoirs de biodiversité.

Pour le SCoT de la MGP, il est recommandé d'inscrire ces réservoirs en zone N (naturelle), ou A (agricole) et de compléter ce zonage par des prescriptions permettant de préserver ces espaces dans leurs dimensions et de renforcer leur capacité d'accueil de la biodiversité et la qualité de leurs milieux ainsi que leur connectivité avec les espaces limitrophes. Des règles sur le traitement des limites, le franchissement des infrastructures et la perméabilité écologique des différentes zones bordant ces espaces sont utiles.

L'objectif est également de renforcer le maillage des réservoirs de biodiversité sur le territoire par l'augmentation de la qualité écologique des espaces ouverts existants (espaces verts, agricoles, naturels, forestiers, abords des infrastructures ferrées, routières, autoroutières...) et par la création de nouveaux, dans le cadre des **opérations d'aménagement** ou de **reconversion** d'espaces anthropisés (anciens sites industriels, friches...). Il est recommandé que les espaces classés en zone UV fassent l'objet de prescriptions visant à l'amélioration de leurs qualités écologiques.

Afin de disposer d'une protection maximale pour ces espaces, il est recommandé, en fonction du contexte et des exigences locales, de recourir à la superposition du zonage EBC et des périmètres identifiés au titre des espaces naturels sensibles, des espaces Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et 2.

Les PLU communaux assuraient la protection de ces espaces par un zonage « exigeant » interdisant toute construction, sauf cas exceptionnel nécessitant un examen au cas par cas par l'intermédiaire des STECAL (Secteur de taille et capacité d'accueil limité) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

2.2. Evolution « N » vers « NI ».

Le PLUi fait évoluer une grande partie du zonage « N » affecté aux ZNIEFF vers le zonage « NI » beaucoup moins protecteur pour la biodiversité.

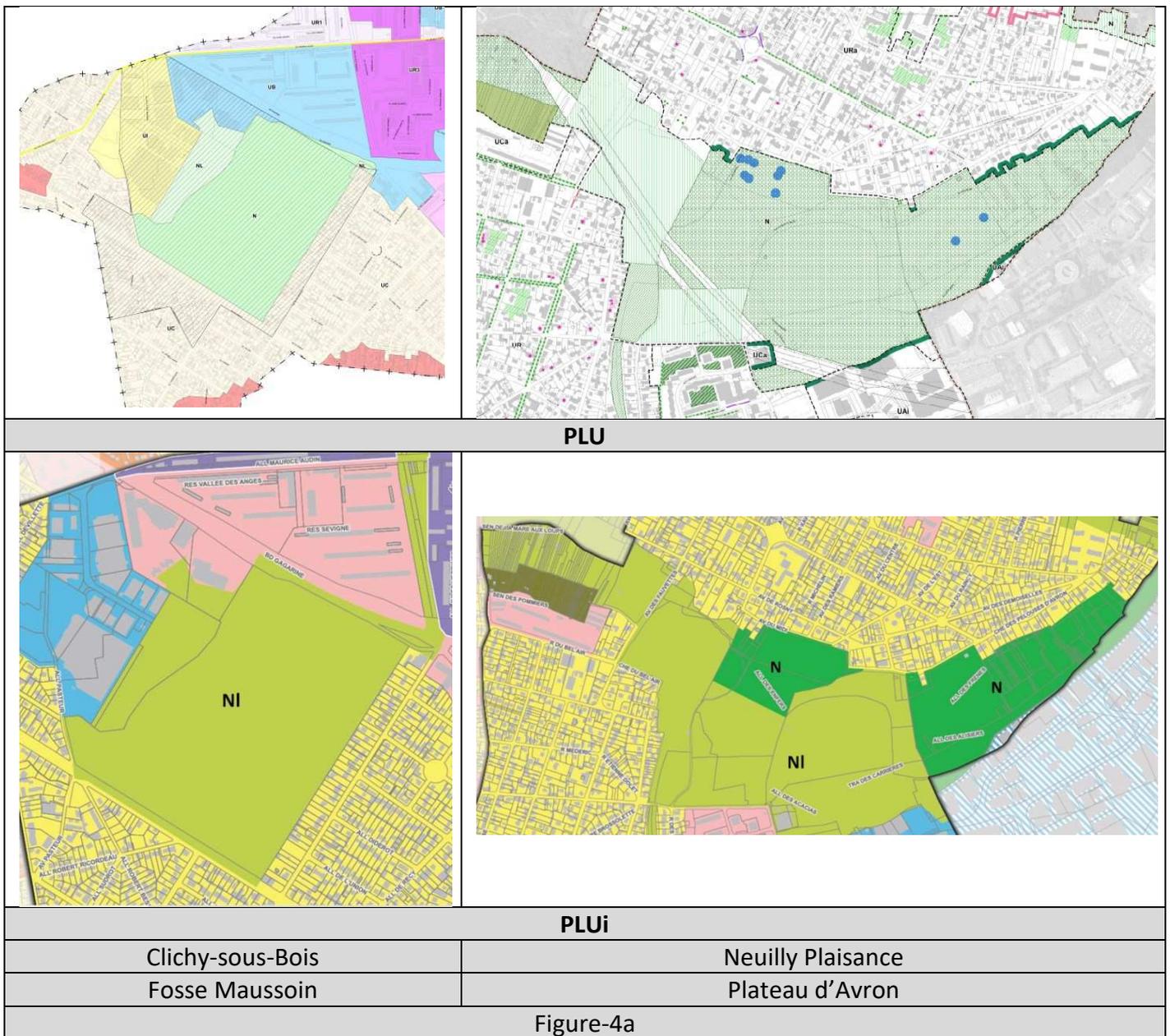
Le zonage « NI » autorise les dispositions suivantes :

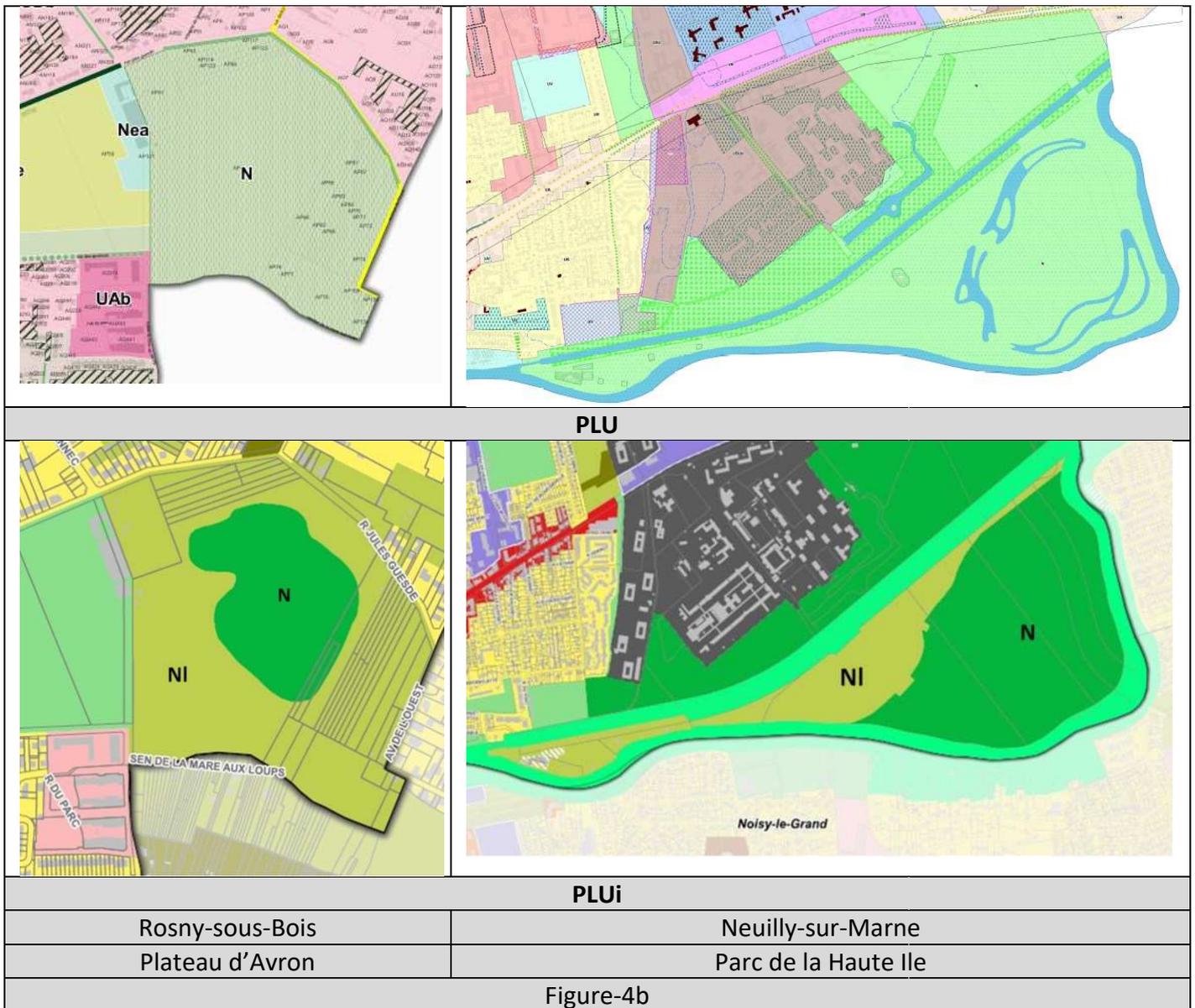
- Constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et l'agrément du public (Kiosque, sanitaires, aires de stationnement, etc) ;
- Constructions et installations nécessaires à la diffusion des connaissances dans un but de découverte pédagogique des milieux naturels et de la biodiversité de type « maison du parc » dans la limite de 300 m² d'emprise au sol ;
- Les installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et services publics

correspondant à des équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux :

- Le changement de destination des seuls bâtiments au plan de zonage au sein du Parc de la Poudrerie à Livry-Gargan sous la légende BPLG en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, et plus précisément les sous-destinations : hébergement hôtelier et touristique ainsi que bureau sont autorisés.

Les figures 4a et 4b ci-après démontrent les régressions apportées dans le PLUi par rapport aux PLU communaux





L'avis du Préfet de Seine-Saint-Denis confirme l'inadaptation de ce type de zonage à la préservation de zones naturelles reconnues pour la qualité de leur biodiversité.

Le règlement du PLUi ne restreint pas suffisamment la constructibilité en Zone N, car il y fait figurer de nombreux sous-secteurs ouvrant encore des possibilités de construction. En effet, en zone N, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel (L 151-12 du code de l'urbanisme). Le règlement du PLUi de Grand Paris Grand Est doit contraindre sur ces quatre dimensions les possibilités de construction.

Je vous demande dans chaque sous-secteur de la zone N, où les constructions, installations, travaux ou ouvrages

techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif sont autorisés de rappeler le cadre législatif en ajoutant comme condition « qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (L. 151-11 du code de l'urbanisme).

En effet, les possibilités de construction ne sont pas ou peu réglementées pour tous les équipements d'intérêt collectif. Cette permissivité peut compromettre l'intégrité de certaines zones naturelles où des porteurs de projet privé mais aussi des gestionnaires d'équipements collectifs ne pourraient se voir refuser des autorisations d'urbanisme pour des dimensions disproportionnées.

Dans cette perspective, je vous demande de contraindre davantage les possibilités de construction en zone N et vous invite à mobiliser l'outil du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) prévu par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme afin de circonscrire davantage les secteurs où vous ouvrez la possibilité de construction en zone N. Ceci est nécessaire pour les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service » non autorisées en zone N.

L'Autorité environnementale (MRAe) note également de son côté les régressions de protection de la biodiversité liées à ces modifications.

Par ailleurs, certains espaces d'intérêt écologique, en particulier le parc de la Fosse Maussoin (site Natura 2000), une partie du parc du Plateau d'Avron (site Natura 2000) et le parc du Croissant vert (Znieff de type 1) sont classés en zone naturelle dédiée à des activités de loisirs « NI ».

Des lors, la fréquentation sur ces sites est susceptible d'augmenter, et être source de dérangement pour les espèces, ces incidences devant être évaluées et faire l'objet de cas échéant de mesures de réduction. Le règlement de la zone NI « autorise » « *les constructions installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et l'agrément du public (kiosque, sanitaires, aires de stationnement, etc.)* ». Une artificialisation des sols et le dérangement des espèces risquent donc d'être générés sur ces sites, et cet impact potentiel doit être évalué.

Concernant le parc du Plateau d'Avron, l'analyse des incidences relève une protection moindre et « *un risque pour la conservation et la mise en valeur de cet espace d'intérêt écologique majeur* » (Evaluation environnementale, pièce 1.4.1, p. 97-98).

Pour l'Autorité environnementale, le classement en zone « NI » de ces espaces naturels ne garantit pas une protection suffisante de ces milieux.

En réponse à l'avis de la MRAe l'EPT indique que «*Le parc de la Fosse Maussoin, le parc du plateau d'Avron et le parc du Croissant Vert sont d'ores et déjà aménagés et équipés, et ont un caractère d'espace vert ouvert au public. Le projet urbain n'envisage pas d'aménagement ou d'équipements supplémentaires et ne porte donc pas le risque d'une augmentation notable de la fréquentation.* »

Ces équipements, tout comme ceux du parc de la Haute-Ile ont été possibles en s'appuyant sur le règlement en zone « N » des PLU communaux. Un autre type de classement n'est donc pas nécessaire.

Le CD93, (Conseil départemental de Seine-Saint-Denis) , gestionnaire en particulier du Multi-Site Natura2000 de Seine-Saint-Denis, est tout aussi catégorique sur la préservation du zonage « N ».

S'agissant du zonage, le Département souhaite tout d'abord noter la prise en compte de nombreuses remarques du Département réalisées dans le cadre de l'avis sur le premier document arrêté. Ainsi, le classement en NI des entités du site Natura 2000 sur le territoire de GPGE, qui semblait insuffisamment protecteur pour le Département, a été modifié pour un classement en N confortant davantage la vocation naturelle des sites en permettant de concilier l'accueil du public et la préservation de la biodiversité.

Nous insistons sur cette demande de classement N dans le nouveau PLUI.

Il faut par ailleurs noter que l'EPT Plaine-Commune qui abrite la plus forte densité de sites Natura2000 de Seine-Saint-Denis, classe l'ensemble de ces sites en « N » sinon « N2000 ». Il en est de même pour l'EPT Est-Ensemble. Une harmonisation des protections de ces espaces naturels est la bienvenue sur le département de la Seine-Saint-Denis.

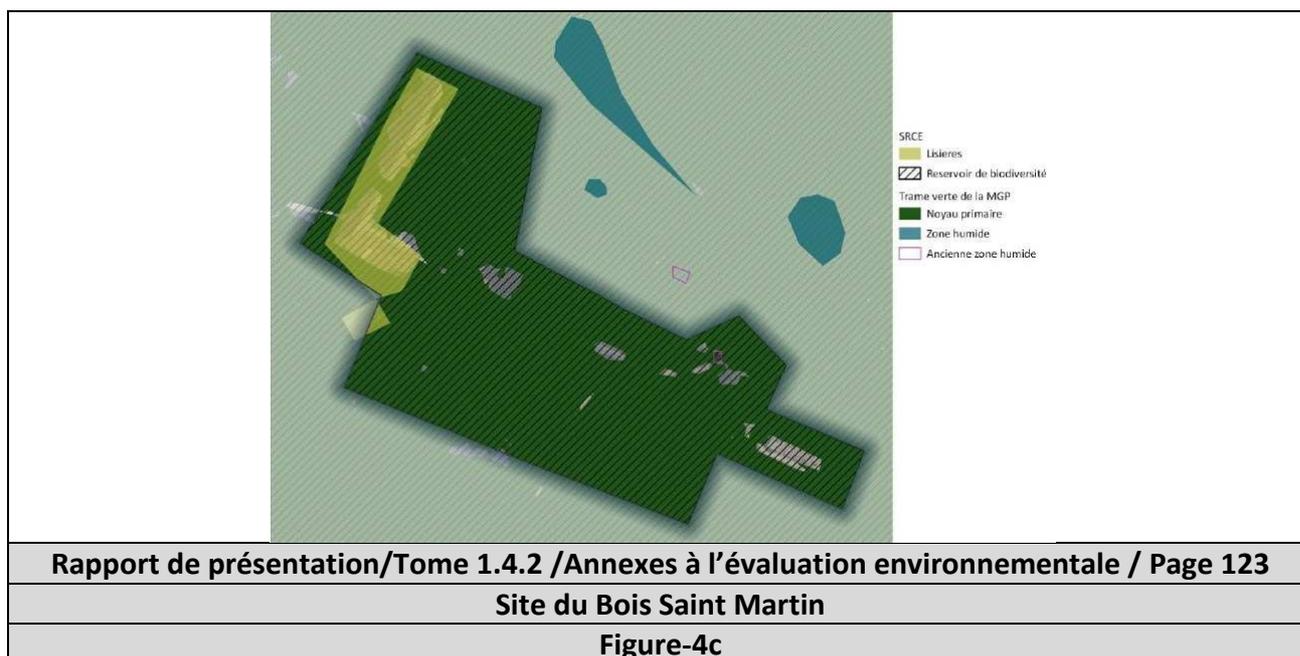
Le zonage « NI » est proscrit sur l'ensemble des sites Natura 2000 et sites classés en ZNIEFF

Ce retour au zonage « N » est préconisé comme mesure d'évitement (Séquence ERC) du résumé non technique de l'évaluation environnementale (Page 36)

2.3. Cas particulier du zonage « NI-e »

Le site du Bois saint Martin est totalement inclus dans le réservoir de biodiversité du SRCE auquel appartient la ZNIEFF de type 1 du Bois Saint Martin.

Il est situé à 50mètres de l'APPB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope),) proximité de zones humides.



Le zonage « NI-e » qui se substitue aux zonages N1 et N2 du PLU de Noisy-le-Grand s'étend sur 3,70 hectares.

Ce zonage autorise :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole à condition que celles-ci

soit liées à des activités équestres ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatives aux loisirs et à la pratique sportive liés aux activités équestres à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.

Ce nouveau zonage correspond à un changement de destination de ces espaces naturels et ne peut être validé que par une procédure de STECAL examinée pour avis en CIPENAF (Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Le zonage « NI-e » est proscrit sur le site du Bois-Saint-Martin

3. Emprise au sol et pleine terre.

La justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement stipule que les règles d'emprise au sol des constructions, au PLUi, ont pour finalité la gestion de la consommation de l'espace et de l'artificialisation des sols. Par combinaison avec les règles de pleine terre, d'implantation et de hauteur, elles assurent la maîtrise des volumes bâtis.

En premier lieu, pour le secteur pavillonnaire, qui représente 42% de la superficie du territoire, un examen comparatif du coefficient d'emprise au sol et du taux de pleine terre pour chaque commune révèle des écarts qui ne peuvent pas garantir une préservation de la pleine terre. (Figure-5).

Pour la plupart des communes un écart de 20% entre le coefficient d'emprise au sol et le taux de pleine terre laisse trop d'incertitude pour la parcelle dans la destination de ces 20% d'espaces.

En zone pavillonnaire			
	PTerre	Emprise	
Clichy-sous-Bois	40%	40%	80%
Coubron	50%	40%	90%
Gagny	40%	40%	80%
Gournay-sur-Marne	40%	40%	80%
Le Raincy	50%	LR4	
Les Pavillons-sous-Bois	40%	40%	80%
Livry-Gargan	60%	40%	100%
Montfermeil	45%	40%	85%
Neuilly-Sur-Marne	50%	40%	90%
Neuilly Plaisance	40%	40%	80%
Noisy le Grand	40%	40%	80%
Rosny-sous-Bois	40%	40%	80%
Vaujours	50%	40%	90%
Villemomble	40%	50%	90%

Figure-5

En deuxième lieu la diversité du territoire de l'EPT, en particulier concernant la taille des parcelles, ne peut se contenter de coefficients difficilement harmonisables sur toutes les communes.

Il est proposé un système de calcul de l'emprise au sol en référence à la taille de la parcelle, permettant ensuite la détermination de la part de pleine terre sur la surface libre de tout bâti. Ce mode de calcul est déjà en place, et repris dans le PLUi, sur la commune du Raincy (Figure-6) ; mais également de manière équivalente en fonction de la longueur des parcelles (distance calculée à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer) sur la commune de Neuilly-Plaisance. (Figure-7).

	<p>LR4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum. - Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25% - Au delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%. - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. -
---	--

Figure-6 / Le Raincy

En zone UR et dans le secteur URb, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder :

- 40% de la surface de l'unité foncière dans une bande de 24 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 30% de la surface de la partie de l'unité foncière comprise dans une bande située entre 24 et 50 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 10% de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà d'une distance de 50 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Figure-7 / Neuilly-Plaisance

Mode de calcul préconisé en zone UC, en fonction de la taille de la parcelle, pour l'ensemble du territoire.

Superficie de l'unité foncière (m2) et taux d'emprise au sol	0 à 500	500 à 1000	1 000 à 1 500	>1 500
		40%	20%	5%

Figure-8a / Calcul d'emprise au sol

Exemples de calculs d'emprise au sol et d'espace libre pour des parcelles de 400 à 2 000m².

Superficie de l'unité foncière (m2) et taux d'emprise au sol	0 à 500	500 à 1000	1000 à 1500	>1500	Emprise au sol		Espace libre
	40%	20%	5%	0%	Superficie (m2)	Taux réel	
400	160	/	/	/	160	40%	240
800	200	90	/	/	260	33%	540
1000	200	150	/	/	300	30%	700
1500	200	150	50	/	325	22%	1 175
2000	200	150	50	/	400	20%	1 600

Figure-8b / Calcul d'emprise au sol

Pour ne pas exclure la création de cheminements piétons sur la parcelle, 15% à 20% d'espaces traités en CBS (Coefficient de biotope par surface) peuvent également être associés à ce mode de calcul, avec un CBC de l'ordre de 0,5.

Le PLUi définit déjà les modalités de calcul pour ce CBS

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0

Figure-8c / Calcul d'emprise au sol

Par ailleurs dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des lots ou des terrains d'assiette issus de la division en propriété ou en jouissance devra respecter cette règle.

Définition et calcul de l'emprise au sol (diminution) et du taux de pleine terre (augmentation) doivent être revus suivant les principes ci-dessus.
Ces dispositions auront un impact plus bénéfique que le PLUi proposé, sur la préservation de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques.

Ces dispositions répondent parfaitement à la prescription du SCoT de la MGP qui stipule que « Afin de préserver dans les tissus pavillonnaires les espaces non bâtis, la pleine terre et la perméabilité des sols, il convient de limiter au maximum l'accroissement de l'emprise au sol. »

4. Cœurs d'îlot.

Face au besoin de fraîcheur, aux enjeux de biodiversité et au désir de nature des citoyens, la végétalisation de l'espace public et des cœurs d'îlots est un enjeu majeur de la ville.

L'APUR a réalisé pour la ville de Paris une étude¹ de terrain sur la place de la végétation dans les cœurs d'îlot parisiens, en analysant dans un premier temps les espaces libres végétalisés et non végétalisés des parcelles des grands propriétaires institutionnels tels que la Ville de Paris, les bailleurs sociaux, l'État, l'APHP, la SNCF, la RATP.

Ce travail a apporté un éclairage nouveau sur la présence de la nature dans les cœurs d'îlots, leur protection et la part parfois encore importante de surfaces libres non végétalisées.

Pour sa part l'EPT Grand Paris Grand Est s'est d'une part appuyée sur les documents graphiques des PLU communaux de Neuilly-Plaisance, Pavillons-sous-Bois et Rosny-sous-Bois, complétés par une analyse cartographique.

Ces travaux automatisés sont trop technocratiques et peu adaptés à la préservation de la qualité des sols, en particulier de la trame brune totalement oubliée dans le PLUi. Cette méthode n'a en particulier pas identifiée clairement de manière exhaustive les cœurs d'îlot des « grandes résidences ».

Cette réglementation qui s'avère « discriminatoire » en fonction de critères de superficie ou de nombre de parcelles concernées, peu qualitatifs, se superpose par ailleurs à d'autres réglementations, plus prescriptives, qui s'imposent à toutes les parcelles :

- Bande d'inconstructibilité au-delà de 20m
- Coefficients d'emprise au sol et de pleine terre comme proposés au §3
- Protection de la pleine terre et objectifs de plantation.

Ce sont ces prescriptions qui vont favoriser les continuités écologiques, en particulier par la succession de parcelles de tailles différentes, sans distinction de superficie.

En dehors des zones pavillonnaires la notion de cœur d'îlot s'impose en particulier en zone dense sur des « cœurs d'îlot de grandes résidences ».

Cette prescription était en vigueur sur le PLU de Neuilly-Plaisance et doit être reprise sur la totalité du territoire.

Elle est également présente dans le PLUi de l'EPT de Plaine Commune par un zonage UVP.

¹ https://www.apur.org/sites/default/files/analyse_vegetalisation_coeurs_ilots.pdf?token=m_eyiY5O

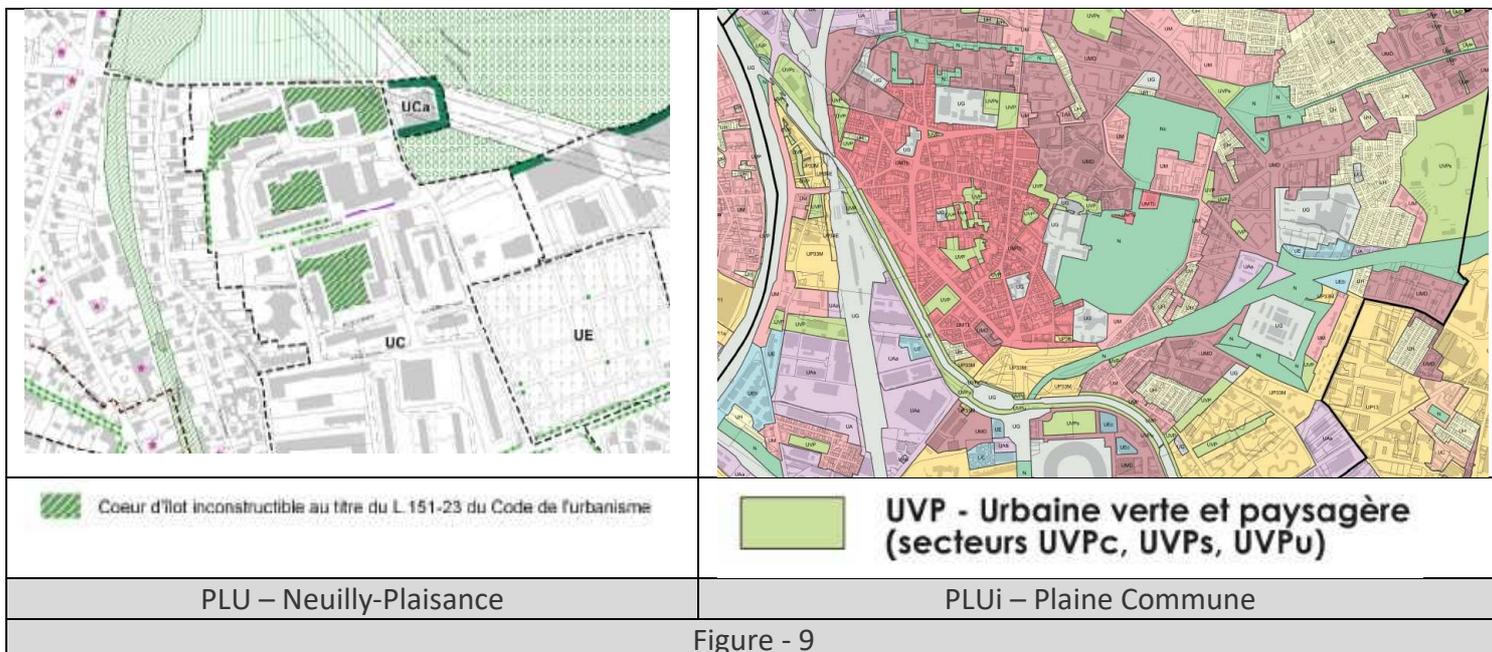


Figure - 9

Le RNT (Résumé Non Technique) de l'évaluation environnementale (pages 16 et 17) reconnaît également pour sa part :

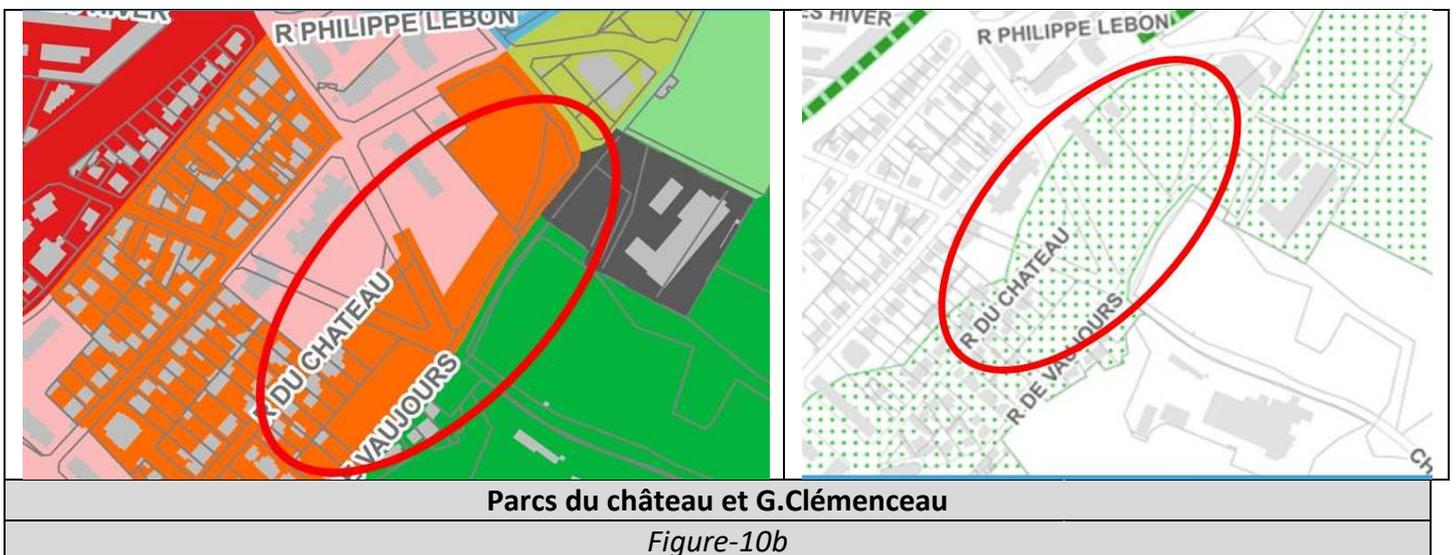
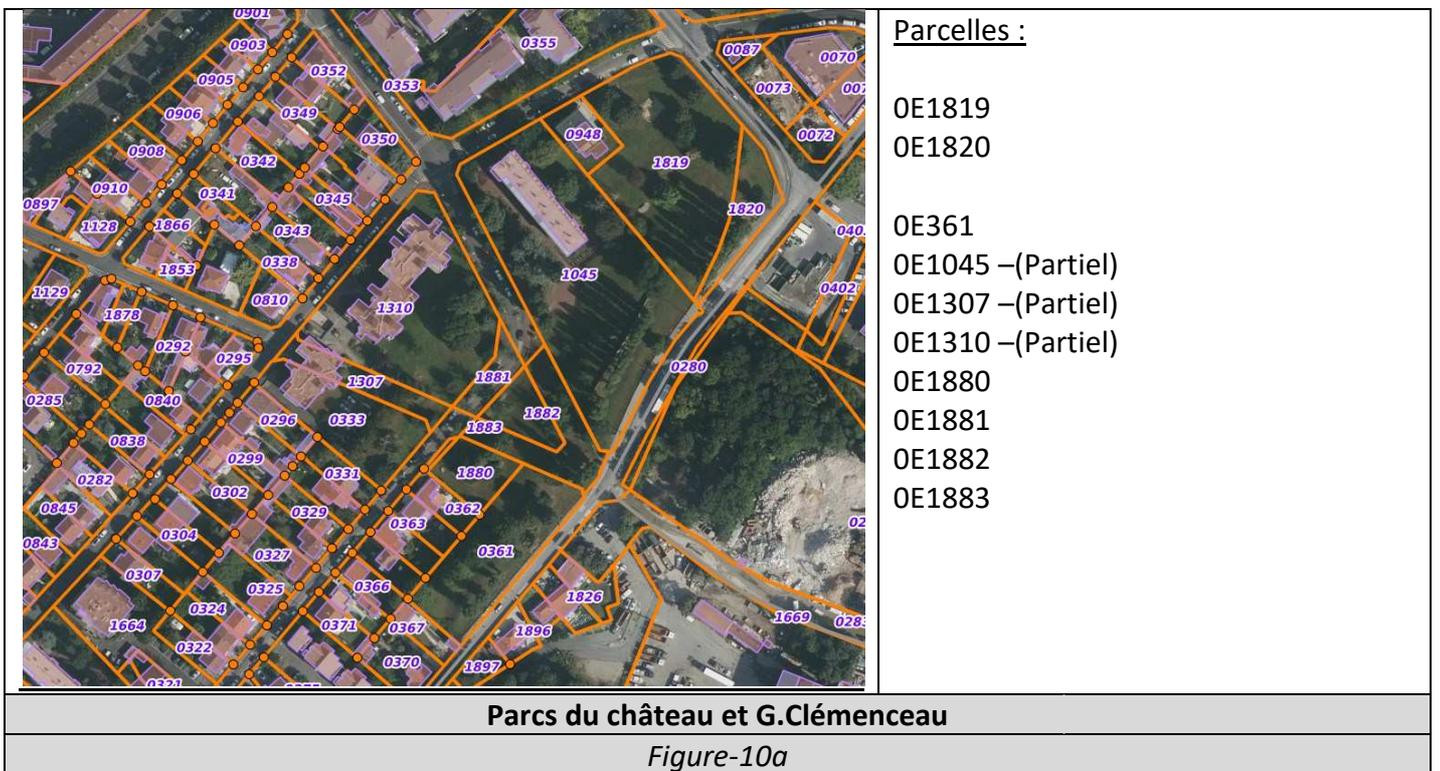
- des règles uniquement quantitatives
- le caractère très hétérogène des différentes communes

qui ne peuvent garantir une préservation des continuités écologiques par ce type de préconisation.

La définition des « cœurs d'îlot » n'apporte aucune plus-value ni à la protection de la pleine terre ni à la préservation des continuités écologiques.
La protection des « cœurs d'îlots des grandes résidences » doit être assurée par un zonage spécifique « Urbaine Verte et Paysagère »

5. Cas particuliers de zonage « N ».

5.1. Livry-Gargan : Parc du château et parc G.Clémenceau.

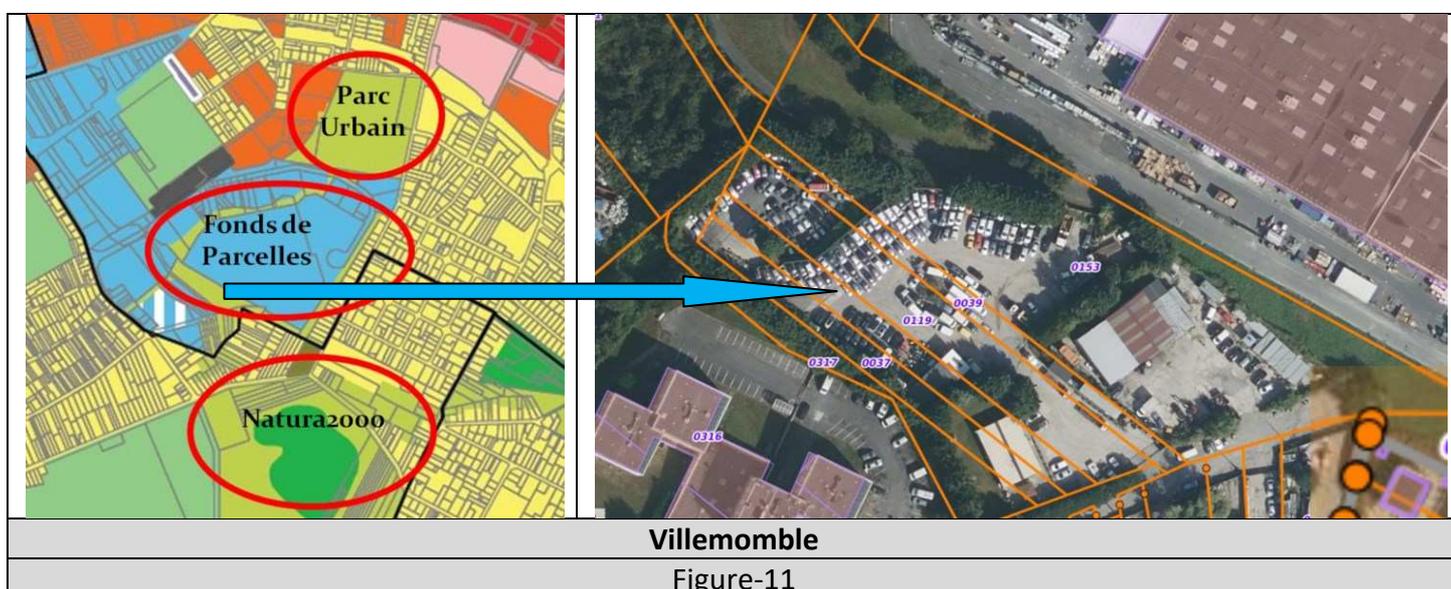


Pour être conforme à la préservation de la pleine terre, des continuités écologiques, de la classification du potentiel de biodiversité exprimé dans le PLUi par la classification de toutes les parcelles listées en « Secteur d'attention écologique »(Figures-10a et 10b), le zonage « UB » doit être transformé en zonage « NI »

Il a été dit en réunion publique du 20 juin 2024 à Noisy-le-Grand que ce classement régularisait la délivrance d'un permis de construire sur ces espaces. Les statistiques « Sitadel » de l'Etat en date du mois de mai 2024, (PJ 2024_05_Sitadel_Livry_Gargan) démentent cette affirmation ; elles ne répertorient aucun PC sur les parcelles listées en figure-10a.

Par ailleurs nos observations sur le logement démontrent que c'est la préservation des espaces naturels qui s'imposent sur la commune de Livry-Gargan dans la mesure où les droits à construire sont excessifs et compromettront l'équilibre entre logements et services publics.

5.2. Villemomble/Rosny-sous-Bois : Site « Castorama ».



Cette portion des communes de Villemomble et Rosny-sous-Bois est caractéristique de l'incohérence du zonage « NI » définie au PLUi.

Le classement « NI » de ce territoire identifie :

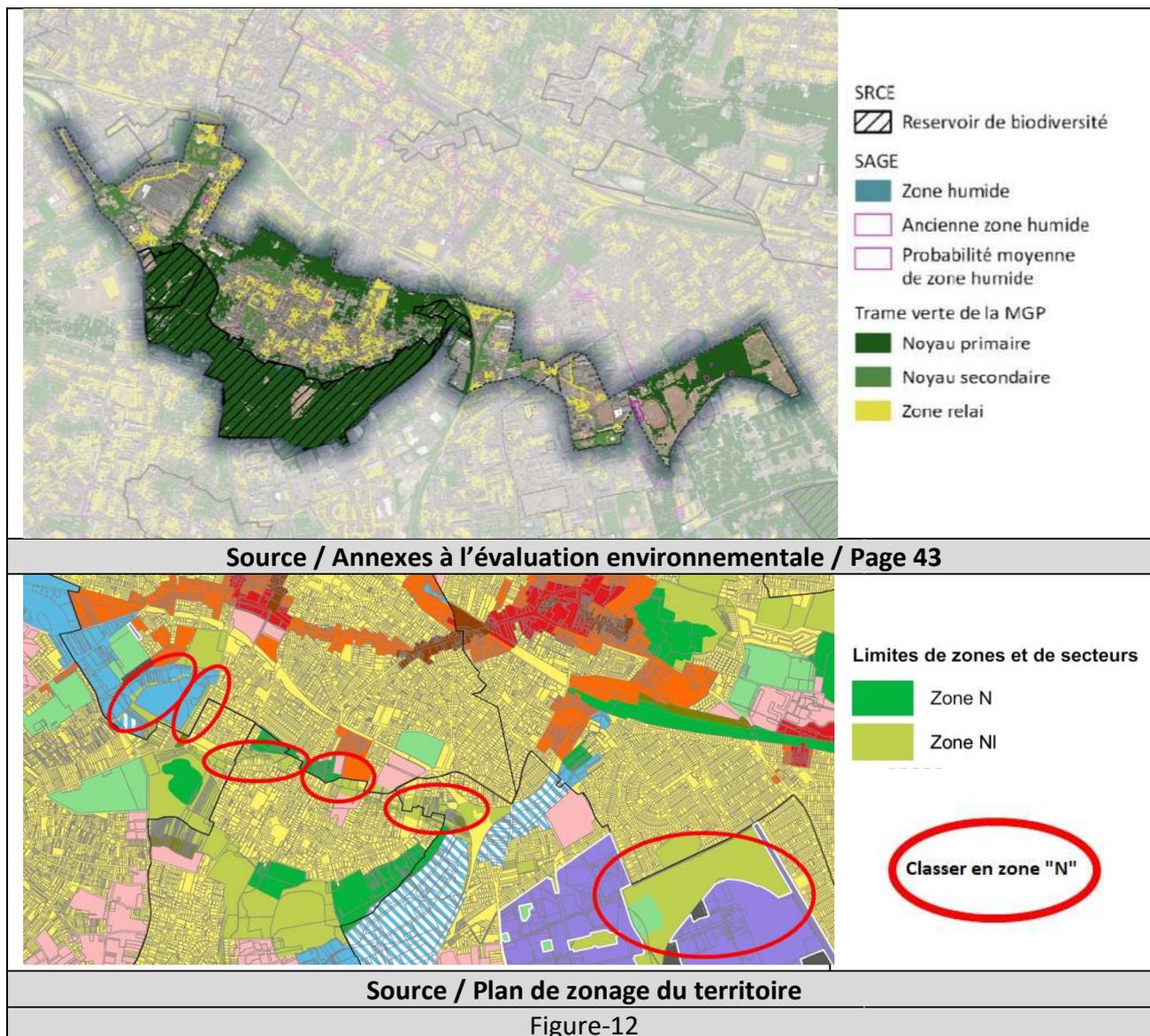
- un parc urbain destiné à des usages récréatifs
- une partie du parc des coteaux d'Avron classé Natura2000 pour la richesse de sa biodiversité
- des fonds de parcelle, pour certains densément imperméabilisés

Le classement de ces fonds de parcelle doit être revu en zonage « urbain » ou **s'intégrer dans un projet assurant les continuités « vertes » promises par les délaissés de l'A103**, mais peu visible dans le PLUi. (Voir § 5.3)

5.3. Villemomble/Neuilly-Plaisance/Neuilly-sur-Marne : délaissés A103.

Le rapport de présentation/Tome 1.4.2 /Annexes à l'évaluation environnementale décrit le secteur des anciennes emprises de l'A103 comme site touché significativement par la mise en œuvre du PLUi, pour une superficie de 240,4 hectares.

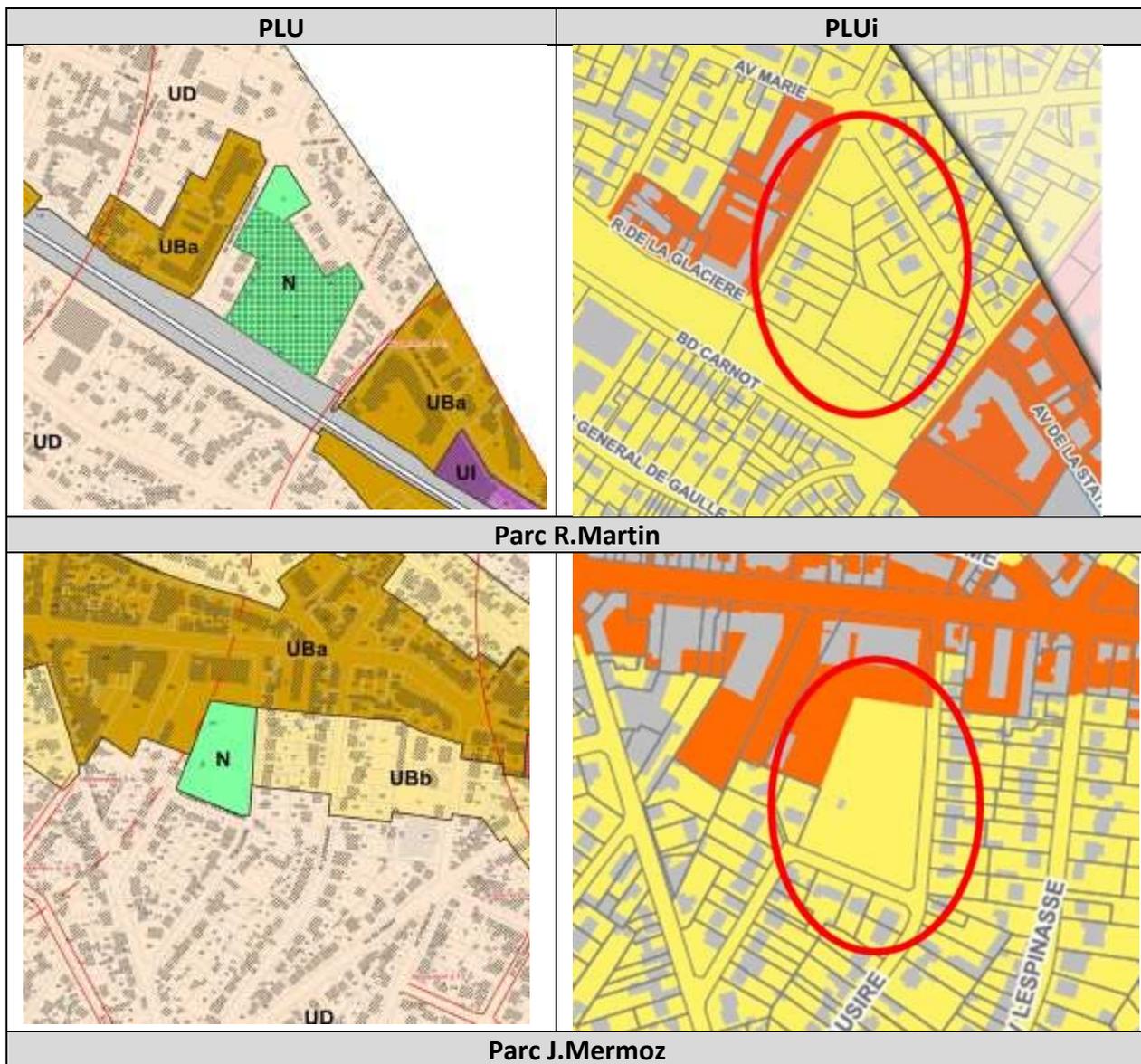
Ce secteur s'insère dans un contexte urbain peu attractif, en marge des grandes dynamiques urbaines, éloigné des centres-villes et des polarités. Sa constructibilité est limitée

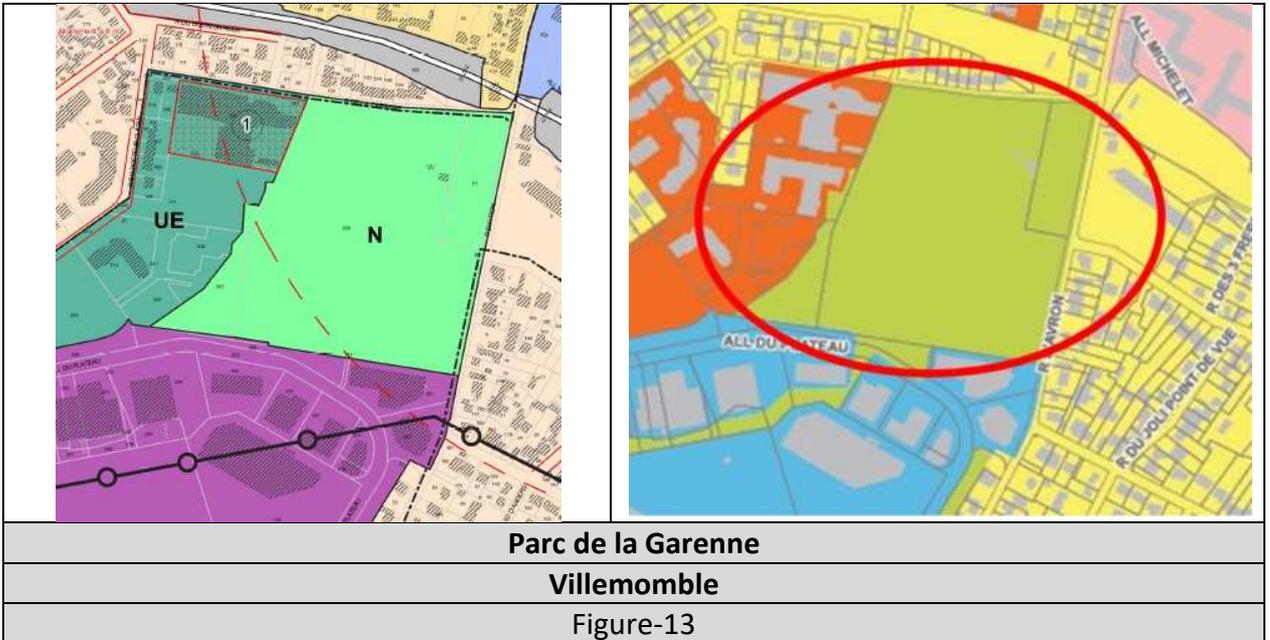


Pour être conforme à la préservation des continuités écologiques

5.4. Villemomble : Parcs R.Martin et J.Mermoz.

Ces parcs doivent retrouver un zonage « N » ou « NI », rester conformes au zonage du PLU et au zonage du parc de la Garenne

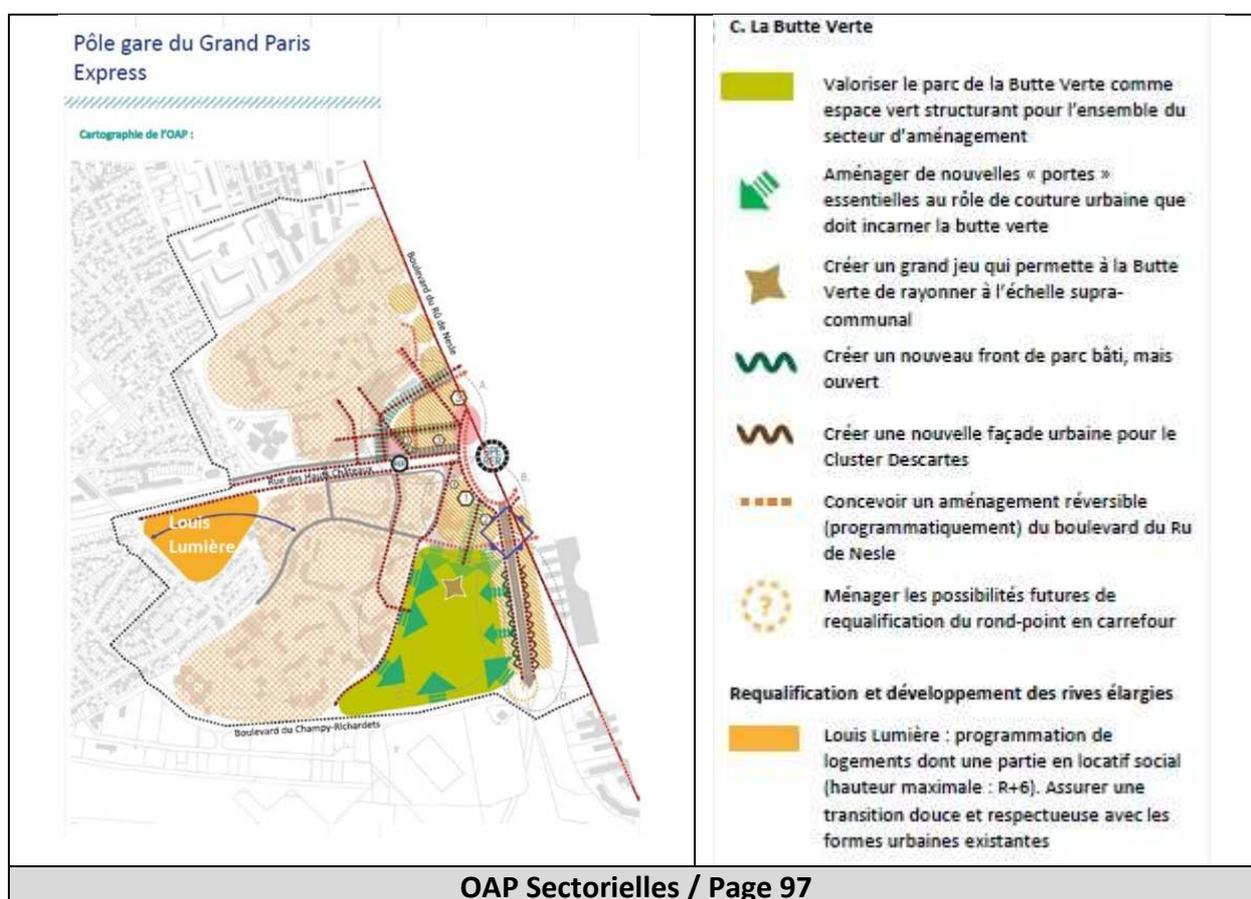


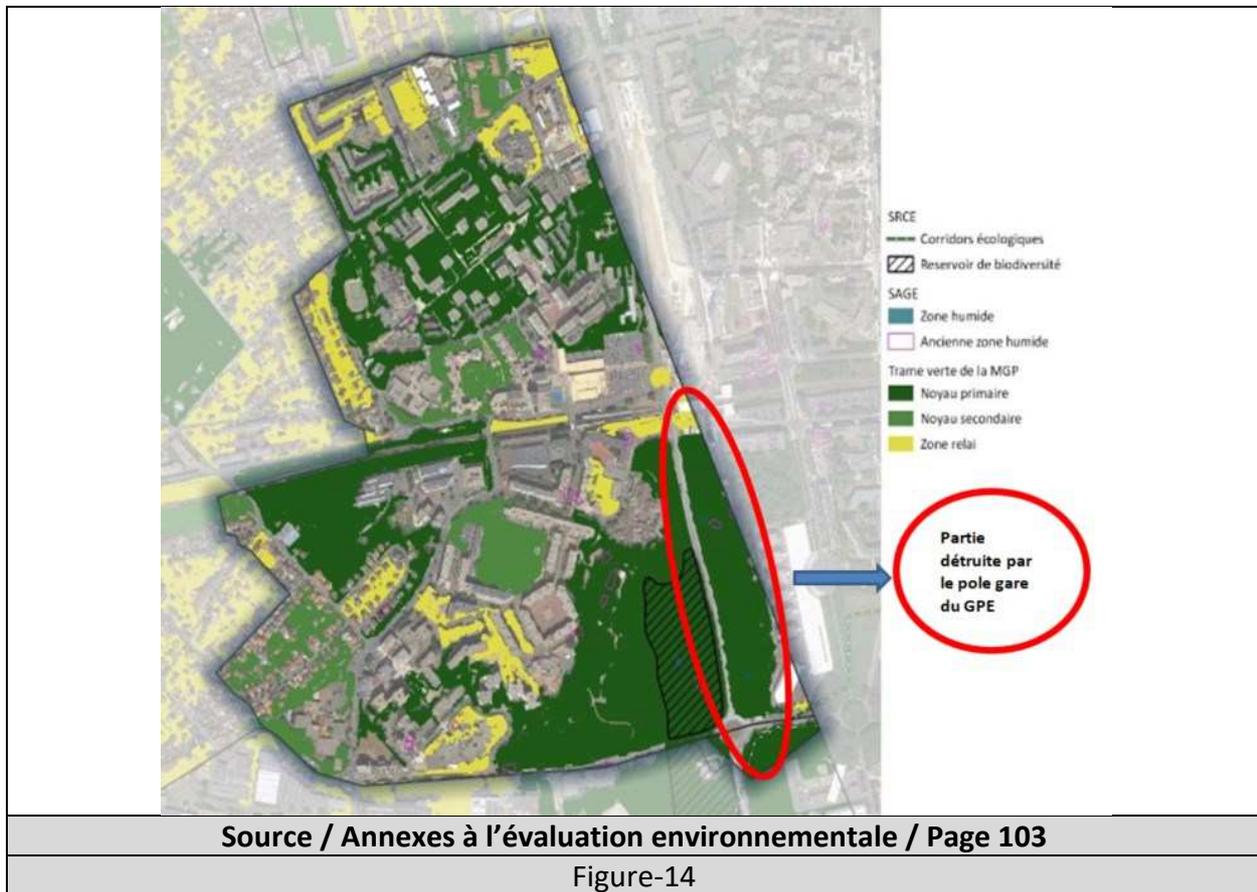


Les parcs J.Mermoz et R.Martin doivent avoir un zonage cohérent avec le parc de la Garenne et être classés en « NI »

5.5. Noisy-le-Grand : OAP Pôle gare du Grand Paris Express.

Cette OAP s'attache surtout à promouvoir l'arrivée du métro 15 en gare de Noisy-Champs qui induit une nouvelle attractivité, et favorise la création d'un quartier de gare connecté avec son environnement urbain, mais affirme tendre à la protection de la nature en ville qui ne doit cependant pas se limiter à la valorisation des seuls 6,26 hectares de la ZNIEFF de la Butte Verte.





Comme décrit dans le rapport de présentation, au-delà de son atout en tant que pôle multimodal, ce secteur est caractérisé par la qualité de sa biodiversité identifiée par :

- le SRCE (réservoir de biodiversité)
- le SAGE Marne Confluence (zone humide)
- le repérage des trames vertes du SCoT de la MGP, dont une grande partie a déjà été détruite par le pôle gare du Grand Paris Express.

Par ailleurs la MRAe souligne que «*Le rapport de présentation indique que 1,7 hectares d'ENAF sera consommé sur le site Louis Lumière mais ne précise pas dans quel cadre (Opération d'aménagement d'envergure métropolitaine, etc.). Au vu des OAP sectorielles, le site Louis Lumière semble être rattaché au pôle gare du Grand Paris Express de Noisy-Champs, mais le SCoT n'autorise sur ce secteur qu'une consommation maximale d'ENAF de 1,5 hectare, uniquement dans le cadre de la réalisation de la ZAC Pôle Gare Noisy-Champs qui n'est pas explicitement évoquée dans le rapport.*

L'emprise restante de 1,67 ha est située en dehors des ZAC listées par le SCoT et les projets associés ne sont pas suffisamment décrits pour identifier à quelle catégorie de projet prévue par la prescription P33 ils pourraient correspondre. »

L'OAP et le règlement doivent ainsi être transformés comme l'indique le schéma ci-dessous, le site Louis Lumière étant en particulier préservé en zonage « NI »



Figure-15

5.6. Livry-Gargan/Vaujours : Parc de la Poudrerie.

Protection du zonage « N » du parc de la Poudrerie

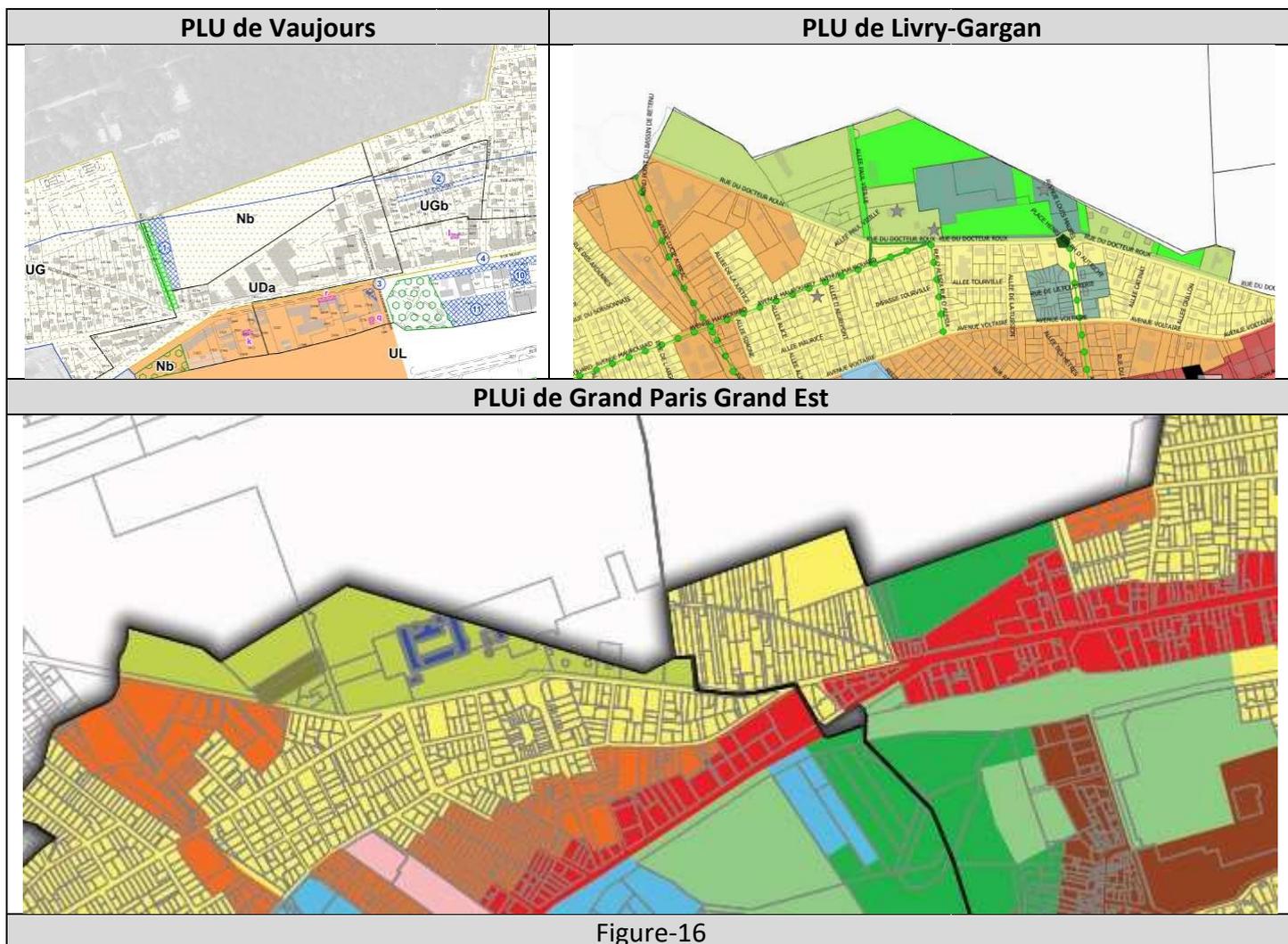


Figure-16

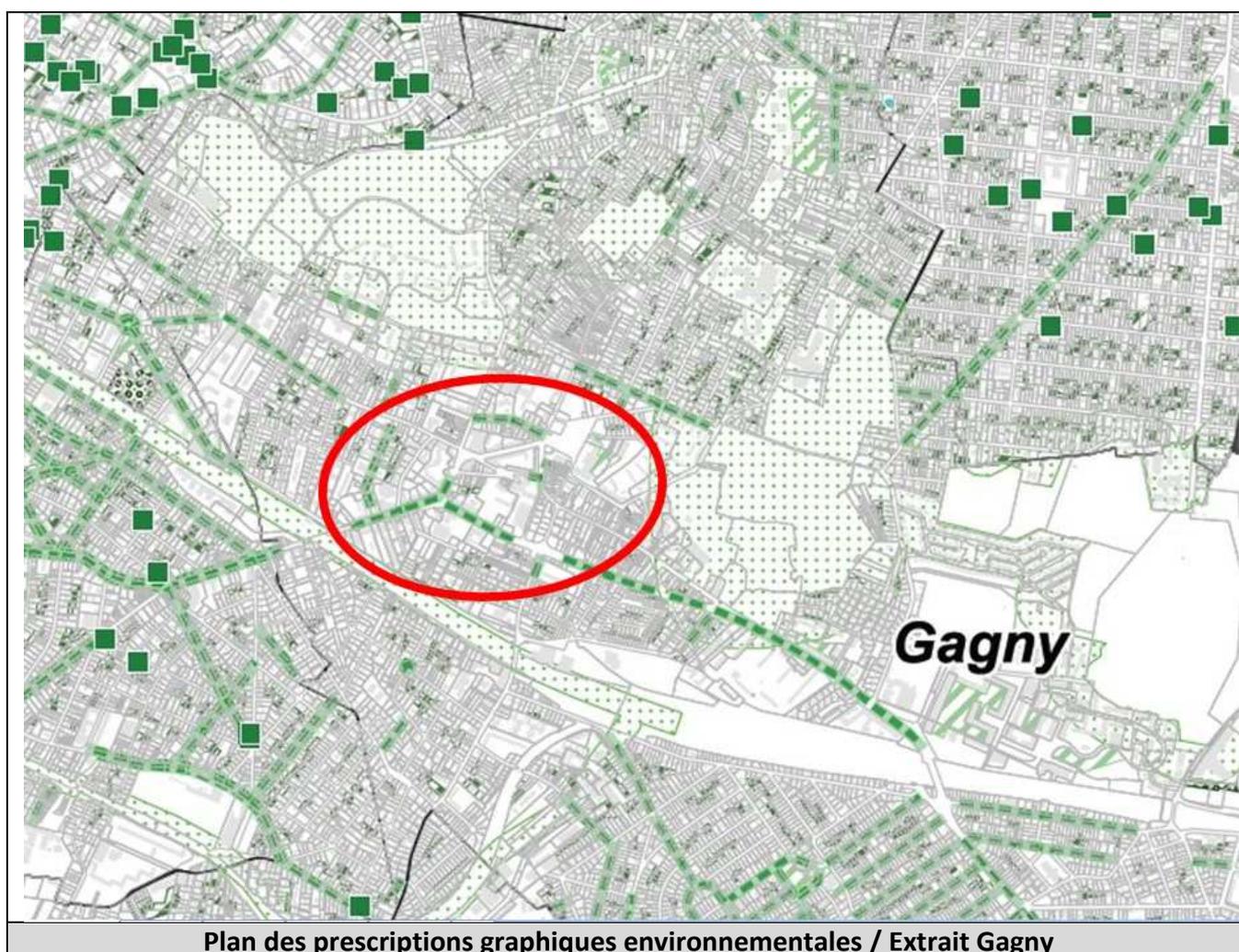
Pour conserver la cohérence du PLUi sur la totalité du parc de la Poudrerie, intégrant en particulier le zonage « N » du parc sur Vaujours, le parc doit être reclassé « N » sur Livry-Gargan. Ce type de zonage correspond au zonage initial au PLU pour ces deux communes.

6. Plan des prescriptions graphiques environnementales

Comme beaucoup de documents de ce PLUi, le plan des prescriptions graphiques environnementales n'est que la compilation de documents communaux imparfaits ou incomplets. Il n'y a pas de volonté de l'EPT de dresser un état des lieux complet du territoire et de l'analyser, alors que ce plan est une pièce essentielle qui doit exprimer le « socle écologique », pièce maitresse du PADD.

De nombreux alignements d'arbres, protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont en particulier absents de certaines communes comme Gagny sans que ce constat puisse être exhaustif.

Voir figure-17.





Source : Strates arborées /FNE Ile de France - Cartovégétation

Absence des alignements d'arbres en centre ville de Gagny : place du général de Gaulle et sur l'îlot de la mairie (Place Foch/Rue de 8 mai 1945/Avenue Fournier)

Figure-17

Pour être opposable aux projets d'urbanisme, le plan des prescriptions graphiques environnementales doit être revu à l'échelle globale du territoire