

# Observations sur le PLUI GPGE

Dans le cadre de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui s'est déroulée entre mai et juillet 2024, Livry Participatif, présente ses observations et propositions. Ce document vise à informer les citoyens sur les enjeux du PLUi et à formuler des recommandations pour un urbanisme plus respectueux du patrimoine, de l'environnement et des besoins des habitants.



LIVRY PARTICIPATIF

OBSERVATOIRE INDEPENDANT  
DE LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE  
ET DES QUARTIERS

RÉUNION D'INITIATIVE CITOYENNE

RÉUNION PUBLIQUE  
**PLUI**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
GRAND PARIS - GRAND EST

PAVILLON GUSTAVE MAUROUARD  
PARC FORESTIER DE LA POUDRERIE - SEVRAN-LIVRY

**SAMEDI 7 DÉCEMBRE 2024 - 14H00 A 17H00**

Un événement organisé par :

En partenariat avec :

LIVRY PARTICIPATIF  
OBSERVATOIRE INDEPENDANT  
DE LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE  
ET DES QUARTIERS

Les Amis du Parc  
de la Poudrerie

# Contexte Démocratique et Enjeux

## 1 Insuffisance de la concertation préalable

Les phases de 2022-2023, présentées comme des étapes de « concertation », se sont avérées être de simples séances d'information sur le « dispositif réglementaire ». Cette approche ne correspondant pas à l'esprit de la concertation préalable définie par le Code de l'environnement, visant un débat approfondi sur les objectifs, les caractéristiques et les impacts du projet, ainsi que sur les alternatives possibles [1](#).

## 3 Simultanéité avec les élections législatives anticipées

La concomitance de l'enquête publique avec la période électorale engendre une problématique démocratique significative, créant un cadre peu propice à une participation citoyenne effective et optimale.

## 2 Mésinformation et faible médiatisation

La réduction du nombre de réunions publiques et la faible médiatisation autour du PLUi en 2024 ont entraîné une baisse de la participation citoyenne et une perception de mésinformation. Les deux réunions publiques organisées en 2024 ont souffert d'un manque de visibilité dû à leur concomitance avec des événements nationaux majeurs, limitant ainsi l'attention du public.

## 4 Risques en termes d'acceptation démocratique

Risque de contestation et d'opposition accru, les décisions étant perçues comme moins légitimes. Fragilisation de la cohésion sociale, l'acceptation démocratique reposant sur un large consensus et une participation active du citoyen.



# Observations

## Patrimoine Bâti Historique

Le PLUi voit le déclassement de plusieurs bâtiments et séquences bâties historiques à Livry-Gargan, suscitant des inquiétudes quant à la préservation de ce patrimoine. Livry Participatif recommande le maintien du classement des bâtiments suivants : Castel Guy Mollet (11 avenue Moutiers), Anciennes écoles Jacob, Pavillon Dionnet (63 avenue du Consul-Général-Nordling), Bâtiment des anciennes eaux thermales du Lac de Sévigné (48 boulevard Roger Salengro), Gare de l'Abbaye (place Gabriel-Beillon), Vestiges de l'ancienne Plumasserie de Livry (21 Allée des Charmilles et 73 avenue de Rosny), Immeubles du Boulevard de Chanzy.

## Patrimoine Naturel

Le PLUi propose également le déclassement de plusieurs espaces verts et la modification du classement de certains parcs, suscitant des inquiétudes quant à la préservation du patrimoine naturel de la commune. Le parc Georges-Clemenceau, classé en zone Ns (zone de protection des espaces naturels) dans le PLU de 2005, a été déclassé dans le PLU de 2015. Ce parc est pourtant un élément crucial de la trame verte de Livry-Gargan, servant de corridor écologique entre la forêt de Bondy et le parc de la Poudrerie.

## Risques Naturels et Anthropiques

Livry-Gargan est exposée à des risques naturels importants, notamment les mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse et le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le parc Georges-Clemenceau, situé sur une zone à forte vulnérabilité géotechnique, est particulièrement concerné par ces risques. Il est recommandé la prise en compte de ces risques dans le PLUi, notamment en matière d'urbanisation et de constructibilité. L'effondrement de la chaussée survenu le 4 octobre 2023 sur le chemin des Postes illustre la réalité de ces risques.



# Patrimoine Bâti Historique

## **Castel Guy Mollet**

Centre emblématique accueillant de nombreuses activités associatives.

## **Anciennes écoles Jacob**

Témoins de l'architecture scolaire des années 1930.

## **Pavillon Dionnet**

Ancien pavillon familial de Jean-Pierre Dionnet, fondateur du magazine Métal Hurlant.

## **Gare de l'Abbaye**

Dernier vestige de la ligne Bondy-Aulnay, sauvée de la démolition en 2006.

# Patrimoine Naturel



## Parc Georges-Clemenceau

Élément crucial de la trame verte, servant de corridor écologique.



## Lac de Sévigné

Déclassé en simple "secteur d'attention écologique", menaçant la protection des arbres centenaires.



## Parc de la Poudrerie

Classé en zone NI sur Livry-Gargan, nuisant à la cohérence de la protection environnementale.



# Risques Naturels et Anthropiques

1

## Mouvements de terrain

Risques liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des sols argileux.

2

## Effondrement de chaussée

Incident du 4 octobre 2023 sur le chemin des Postes, lié à des cavités souterraines.

3

## Recommandations

Prise en compte de ces risques dans le PLUi, notamment pour l'urbanisation et la constructibilité.

# Mobilités et Stationnement

Tableau des prescriptions de stationnements

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique, il doit être réalisé, au minimum, par logement, le nombre de place exigé selon le tableau suivant

Commune	Zone UA (centralités urbaines)	Zone UA <sup>a</sup> (centres anciens)	Zone UB (intermédiaire)	Zone UC (pavillonnaire)	Zone UG (grands collectifs)	Zone UP (zones de projets)
Clichy-sous-Bois	1	NC	1.5	1.2	1.2	1
Coubron	NC	1 (de 1 à 2 logements) 1.2 (plus de 2 logements)	1.5	1.5	NC	NC
Gagny	1	1.2	1.5	1.2	1.2	1
Gournay-sur-Marne	NC	1.2	1 place par studio	NC	NC	NC
Livry-Gargan	1.5	NC	1.5	1.2	1	1
Montfermeil	1	1.2 (de 8 à 10 logements) 1.3 (plus de 10 logements)	1.5	1 (studio) 1.2 (par logement)	1	1
Neuilly-Plaisance	1.2	NC	1.2	1.4	1.4 (tranche de 60m <sup>2</sup> de SDP) 1.1 (par lgts min) 2 places (par lgts max)	1.3 (UPMSN1) 1.3 (UPMSN2 - lgts) 1 (UPMSN3 - réhabilité)
Neuilly-sur-Marne	1	1.2	1.2	1.4	1.4	1.3
Noisy-le-Grand	De 1 à 30 lgts : 1 Plus de 30 lgts : 0.8	De 1 à 30 lgts : 1 Plus de 30 lgts : 0.8	De 1 à 30 lgts : 1 Plus de 30 lgts : 0.8	De 1 à 30 lgts : 1 Plus de 30 lgts : 0.8	De 1 à 30 lgts : 1 Plus de 30 lgts : 0.8	1
Les Pavillons-sous-Bois	1	1.5	1.5	1.5	NC	NC
Le Raincy	1.4	1.4	1.4	1.4	NC	0.5
Rosny-sous-Bois	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
Vaujours	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
Villemomble	1	1	1	1	1	UPVL1 : 1 UPVL2 : 1 UPVL3 : 1.2 UPVL4 : 1.2

\* Non concerné (NC)

Livry Participatif - d'après les données PLU*i* enquête publique - 2024)

Zone	Taux actuel	Proposition
UA et UB	Variable	1.9 (comme Vaujours)
Pavillonnaire	Variable	Augmentation

# Logements et Constructions

## **Territorialisation de l'offre de logements**

La territorialisation de l'offre de logements, qui désigne la répartition des nouvelles constructions au sein des différentes communes de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est, prévoit une obligation de 229 logements annuels pour Livry-Gargan. En examinant la période de 2018 à 2022, il apparaît que la ville a considérablement dépassé cet objectif. En effet, 1 596 droits à construire ont été accordés, traduisant 173% de la cible annuelle.

## **Projet « Équipement scolaire et intergénérationnel »**

Le projet « Équipement scolaire et intergénérationnel » au 75 boulevard Roger Salengro, sur une parcelle classée en zone UC, suscite des préoccupations. Décidé sans concertation préalable, il pourrait entraîner la destruction d'arbres centenaires, la minéralisation d'un corridor écologique, et une augmentation de la densité de population dans un quartier résidentiel.

# Logements et Constructions

## Objectif annuel

229 logements pour Livry-Gargan.

## Réalisation 2018-2022

1 596 droits à construire accordés, soit 173% de la cible annuelle.

## Projet controversé

"Équipement scolaire et intergénérationnel" au 75 boulevard Roger Salengro, sans concertation préalable.

Tableau 2 : Comparaison entre les objectifs de construction et les prévisions par commune dans le cadre du PLUi Grand Paris Grand Est (2018-2028)

Ville	Objectif annuel de construction (TOL, en logements/an)	Prévision de construction sur 10 ans 2018-2028 (en logements)	Performance (Prévision / TOL * 100 %)
Clichy-sous-Bois	109	554	51%
Coubron	24	292	122%
Gagny	183	1 665	91%
Gournay-sur-Marne	10	55	55%
Livry-Gargan	229	3 962	173%
Montfermeil	147	2 354	160%
Neuilly-Plaisance	105	1 020	97%
Neuilly-sur-Marne	297	3 508	118%
Noisy-le-Grand	570	6 645	117%
Les Pavillons-sous-Bois	86	472	55%
Le Raincy	58	718	124%
Rosny-sous-Bois	309	1 383	45%
Vaujours	39	299	77%
Villemomble	134	1 195	89%
<b>Total</b>	<b>2 300</b>	<b>24 122</b>	<b>105%</b>

Ce tableau compare les objectifs annuels de construction de logements (TOL) définis par l'EPT Grand Paris Grand Est avec les prévisions réelles de construction sur 10 ans. La colonne "Performance" indique dans quelle mesure chaque commune dépasse ou respecte son objectif initial. Une valeur supérieure à 100 % signifie que la prévision excède le quota fixé. Source : PLUi Grand Paris Grand Est

D'après les projections du PLUi, Livry-Gargan est déjà classée parmi les communes les plus densifiées du territoire, avec une prévision de 3 962 logements sur dix ans. Cette dynamique montre que la commune a déjà largement contribué à l'effort d'urbanisation et ne nécessite pas d'extension supplémentaire, en particulier sur des zones sensibles comme les franges du parc de la Poudrerie. Ainsi, la pression foncière actuelle autour du parc n'a pas de justification impérative liée aux obligations de construction du TOL. Il serait donc tout à fait possible de modérer la densification aux abords du site classé sans remettre en cause la capacité de Livry-Gargan à répondre aux engagements en matière de logement définis par le PLUi.

# Absence de Continuité Ecologique

1

## Fragmentation urbaine

Une forte fragmentation urbaine caractérise Livry-Gargan, posant des risques significatifs à la fois pour la biodiversité dont la santé humaine. Cette fragmentation entraîne la dégradation des habitats naturels, réduit la connectivité écologique et augmente l'exposition des habitants aux nuisances environnementales.

2

## Trame verte et bleue

L'association recommande la création de corridors écologiques, notamment une trame verte et bleue, pour relier les zones naturelles et permettre la circulation des espèces.

3

## Trame noire

Favoriser une trame noire, notamment entre le parc forestier de la Poudrerie, le parc Georges-Clemenceau et la forêt de Bondy, en concordance avec la trame verte. Réduire l'éclairage nocturne dans les zones sensibles pour la faune nocturne, en utilisant des détecteurs de présence si nécessaire.



# Continuités Écologiques

1

## Identification

Cartographier les corridors écologiques existants et potentiels à Livry-Gargan.

2

## Protection

Mettre en place des mesures de protection par des règlements d'urbanisme spécifiques.

3

## Connexion

Créer des passages au sein des zones UA et UB pour relier les zones pavillonnaires.

4

## Continuité intercommunale

Travailler en synergie avec les communes voisines pour une continuité écologique à l'échelle de l'EPT.

# Conclusion et Recommandations



## Équilibre

Prendre en compte les enjeux patrimoniaux, environnementaux et sociaux de manière équilibrée.



## Préservation

Garantir la préservation du cadre de vie à Livry-Gargan.



## Aspirations citoyennes

Refléter les aspirations des habitants dans le PLUi.



# Téléchargement

**1 Observations concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Grand Paris – Grand Est\*\*. 24 juin 2024. Livry-Gargan. Livry Participatif.\*\***

[Observations Livry-Participatif PLUi 2024 – Document public V1 Télécharger](#)

**2 Addendum – Observations concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Grand Paris – Grand Est\*\*. 1er juillet 2024. Livry-Gargan. Livry Participatif.\*\***

[Addendum – Observations Livry-Participatif PLUi 2024 – Document public V1 Télécharger](#)

# SYNTHESE DES PROPOSITIONS

## CONTEXTE DEMOCRATIQUE

Report (ou extension) des délais d'enquête : Pour pallier ce problème, il apparaît souhaitable de prolonger ou de reporter les délais de l'enquête publique au-delà de la période électorale, permettant ainsi une participation citoyenne plus large et plus sereine. Campagnes d'information : Un renforcement des campagnes d'information spécifiques sur le PLUi, indépendamment des élections, permettrait d'assurer l'information et l'implication des citoyens dans les décisions locales. Coordination des calendriers locaux et intercommunaux : À l'avenir, une meilleure coordination des calendriers locaux et des enquêtes publiques doit être envisagée pour éviter de telles situations où le citoyen, comme à Livry-Gargan, s'est trouvé dans l'obligation de choisir entre le conseil municipal et une réunion publique, phase primordiale de l'enquête publique.

## PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

Reclassification des parcs et jardins communaux en « séquences paysagères remarquables » ou, à défaut, leur transposition réglementaire en « Espaces Verts Paysagers et Écologiques (EVPE) ». Cette démarche vise à maintenir la cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme de 2015 tout en préservant le niveau réglementaire actuel. Les sites concernés par cette mesure incluent : Parc Lefèvre, Parc de la Mairie, Lac de Sévigné, Parc Vincent Auriol, Parc Bellevue, Parc Georges Pompidou, Parc des Friches, La Roseraie, Square Henri Legrand.

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES

Prendre en compte les risques d'îlots de chaleur présents sur la ville en termes d'urbanisme et de constructibilité, notamment dans le quartier Gargan et dans la moyenne haute sur le quartier Jacob, secteur du parc Georges-Clemenceau. Réglementations proactive et prise en compte des risques élevés d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines d'origine anthropique (anciennes carrières) en termes d'urbanisme et de constructibilité, notamment dans le quartier Jacob et le secteur du parc Georges-Clemenceau. Prendre en compte les risques élevés liés à l'aléa de dissolution du gypse en termes d'urbanisme et de constructibilité, notamment sur les quartiers des coteaux de l'Aulnoye, le quartier Jacob, le secteur du parc Georges-Clemenceau, et la bande limitrophe à Clichy-sous-Bois, tels que révélés par les études du CEREMA.

## PARC DE LA POWDRERIE

Protection du Zonage « N » du Parc de la Poudrerie : Afin de maintenir la cohérence du PLUi sur l'ensemble du parc de la Poudrerie, il est essentiel de reclasser ce parc en zone « N » sur le territoire de Livry-Gargan. Ce reclassement garantirait une continuité avec le zonage initialement prévu dans le PLU pour les communes de Vaujours et Livry-Gargan, consolidant ainsi la protection environnementale de cet espace naturel. Élargissement du Périmètre de Protection de la Séquence Bâtie de l'ancienne poudrerie et les habitations de la cité jardin dans un seul périmètre étendu et cohérent pour inclure l'ensemble des structures existantes afin de préserver et valoriser ce patrimoine unique.

## MOBILITÉS ET STATIONNEMENT

Considérer une transposition des taux de 1.9 appliqués à Vaujours pour les zones UA et UB de Livry-Gargan : Compte tenu de la densité d'urbanisation le long de la nationale 3, cette mesure semble nécessaire pour mieux gérer la pression sur les infrastructures locales. À défaut, considérer une augmentation. Revoir les normes pour les zones pavillonnaires : Augmenter les taux de stationnement pour les zones pavillonnaires afin de ne pas augmenter la pression sur ces zones. Prendre en considération les études de stationnement existantes sur la ville.

## PROJET DE « SEPTIEME PARC »

Étude d'impact sur la biodiversité par un organisme indépendant et participation d'associations environnementales nationales et locales. Mesure de sauvegarde des habitats de la faune locale et de l'équilibre écologique local. Sauvegarde des arbres ayant déjà colonisé la parcelle dont l'existence est visible sur les images aériennes de celle-ci. Adaptation du nouveau parc à la nature existante, sans destruction de celle-ci pour « modeler » un projet de parc urbain. Classement en zone N et non NL afin de protéger le site d'une minéralisation inutile. Communication et publication des études pour une totale transparence du projet et une information relevant d'un exercice minimum de la démocratie participative.

## ABSENCE DE TRAME DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE DANS LA VILLE

Identification des corridors écologiques : Il est crucial d'identifier et de cartographier les corridors écologiques existants et potentiels à Livry-Gargan. Mise en place de mesures de protection : Protéger les zones identifiées par des règlements d'urbanisme spécifiques et des mesures de gestion environnementale. Créer des passages au sein des zones UA et UB (îlots de fraîcheur, couloirs verts, etc.) pour relier les zones pavillonnaires. Continuité intercommunale : Travailler en synergie avec les communes voisines pour assurer une continuité écologique à l'échelle de l'EPT. Une trame verte avait été annoncée dans le cadre de l'OAP Chanzy lors de la réunion publique de présentation du PLUi menée à Livry-Gargan le 17 avril 2023 (point 4 : inscrire l'aménagement dans la trame verte, création d'îlots de fraîcheur, développement des espaces verts dans les zones tampons, etc.). Mise en place des trames écologiques : Pour Livry-Gargan, il est crucial de prendre en compte les caractéristiques spécifiques de son environnement, de sa biodiversité et des réservoirs écologiques identifiés.

1

2

## PATRIMOINE BATI HISTORIQUE

Maintenir l'intégrité historique et culturelle de Livry-Gargan : Maintenir le classement du Castel Guy Mollet dans le PLUi, en tant que centre emblématique de Livry-Gargan. Construit dans un style de petit château, il accueille de nombreuses activités associatives et événements qui font vivre la ville. Son entretien semble aujourd'hui délaissé, mettant en péril ce lieu classé dans le PLU de 2015. La préservation de ce bâtiment est essentielle pour maintenir son rôle central dans la vie communautaire.

3

4

## PARC GEORGES CLEMENCEAU

Requalification des parcelles du parc Georges-Clemenceau et des parcelles du parc du Château en « séquences paysagères remarquables » ou, à défaut, leur transposition réglementaire en « Espaces Verts Paysagers et Écologiques (EVPE) » pour garantir leur préservation en pleine terre et assurer la continuité écologique et paysagère. Reclassification des parcelles du parc Georges-Clemenceau et des parcelles du parc du Château en zone « N » pour refléter leur potentiel de biodiversité tel qu'exprimé dans le PLUi, et ainsi garantir leur protection écologique.

6

## LE LAC DE SÉVIGNÉ

Reclassification du Lac de Sévigné en « séquences paysagères remarquables » ou, à défaut, transposition réglementaire en « Espaces Verts Paysagers et Écologiques (EVPE) ». Classer l'ensemble du Lac de Sévigné en zone « N » dans le PLUi afin d'aligner les politiques publiques avec le projet de déminéralisation et d'harmonisation écologique du site pour une approche cohérente et intégrée de la gestion des espaces naturels. Procéder à une réintégration en zone UC « Pavillonnaire » du secteur UB dans le quart sud-est du lac afin de préserver le caractère résidentiel, de prévenir toute menace sur les écosystèmes, et d'assurer les continuités et corridors écologiques. Procéder à une protection individuelle des platanes et autres essences d'arbres pluricentennaires et autres arbres remarquables du lac de Sévigné.

8

## PARC DES FRICHES

Reclasser le parc des Friches en zone « N » dans le PLUi. Cette reclassification vise à aligner les politiques publiques et à harmoniser le zonage du PLUi avec la classification ZNIEFF, garantissant une approche cohérente et intégrée de la gestion des espaces naturels.

9

10

## LOGEMENTS ET CONSTRUCTIONS

Procéder à une réduction des droits à construire à Livry-Gargan dans le règlement du PLUi afin de garantir la préservation du secteur pavillonnaire. Procéder à une réintégration en zone « Pavillonnaire » des secteurs suivants afin de préserver leur caractère résidentiel : La zone située rue Georges Clémenceau, Rue du Château, et Rue de Vaujours. La zone située au sud du Boulevard Roger Salengro, ainsi que l'îlot compris entre l'Avenue Léon Blum et l'Allée des Chênes. Les îlots situés entre l'Allée de Rosny et l'Allée des Charmilles, ainsi qu'entre l'Allée des Charmilles et l'Allée Diderot. Le quartier délimité par l'Avenue César Collaveri, l'Allée Victoire Lemeaux, la Rue Graffan, et la Rue François Villon.

12

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Maintien du zonage pavillonnaire UC du 75 boulevard Roger Salengro : Préserver la classification en zone UC pavillonnaire, ce qui permet de maintenir le caractère résidentiel et la faible densité de la zone. Classement en « Séquence paysagère remarquable » ou en « Espaces Verts Paysagers et Écologiques » (EVPE) du 75 boulevard Roger Salengro : Reclassifier le site pour reconnaître officiellement sa valeur écologique et paysagère, et garantir sa protection. Protéger l'ensemble de la végétation existante sans consommation de pleine terre, incluant la sauvegarde des essences d'arbres notables. Maintenir ces arbres pour leurs avantages écologiques, esthétiques et de santé publique. Opposition à la minéralisation du 75 boulevard Roger Salengro et à tout projet entraînant une minéralisation de la parcelle, notamment la création d'un « Équipement scolaire et intergénérationnel » tel que défini dans le PLUi. La minéralisation peut avoir des impacts négatifs sur l'environnement, notamment en augmentant les îlots de chaleur urbains et en réduisant la biodiversité.

13