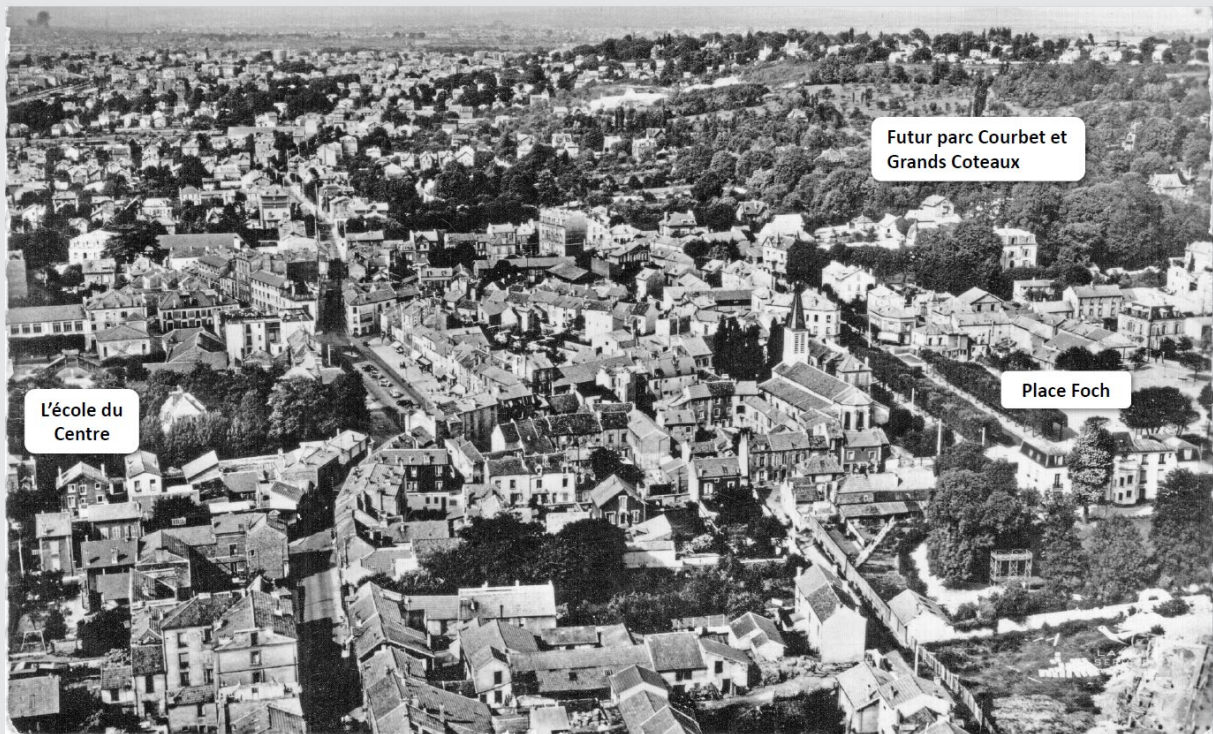


Les grands axes de développement de la Ville de Gagny en matière d'aménagement pour les 20 prochaines années

Ind. 0 – 08 juin 2021



Vue du centre de Gagny 1958 (Régine Gérard-Anghelidi)

D&A DEVILLERS
ET ASSOCIÉS

**URBAN
ECO** SCOP

Gagny possède de nombreux atouts : un patrimoine bâti, une histoire, des équipements, deux gares qui l'ancrent dans un territoire du Grand Paris en pleine mutation, et surtout, un patrimoine écologique exceptionnel. Le diagnostic et la concertation avec les habitants et les associations ont mis en évidence des enjeux forts sur le plan écologique, notamment dans les espaces de carrière, mais également dans d'autres espaces de la ville, et dans les cœurs d'îlot. Il existe un souci de préservation mais également une forte demande de la part des habitants de mieux se connecter à la nature. La concertation a par ailleurs montré que les Gaginiens se projettent dans un futur plus vertueux du point de vue environnemental. Ils souhaitent retrouver un cadre de vie qualitatif et un « plaisir d'habiter » dans une ville qui fait l'objet d'une pression immobilière trop importante. D'où le souhait de la Ville d'engager une démarche de rénovation urbaine bioclimatique qui guide son développement dans les 20 prochaines années et invente un nouveau rapport à la nature.

Une démarche innovante

Habituellement, la place du végétal et la question de la santé environnementale sont pensées de façon morcelée après avoir posé les projets d'aménagement et de mobilité qui sont les invariants du projet. Ici, il s'agit de faire l'inverse : construire un socle d'orientations écologiques qui sera l'invariant, et penser ensuite les projets sur cette base. Cette méthode « d'urbanisme bioclimatique » permet de refonder le rapport entre les habitants et leur environnement.

Il s'agit de penser l'aménagement urbain en intégrant les caractéristiques de l'environnement dans lequel il s'inscrit : microclimat local, topographie, nuisances/pollutions, ressources, biodiversité... Mais aussi de maximiser le confort de vie pour les usagers sur un espace limité grâce à une occupation des sols efficace. Il s'agit également de minimiser la consommation énergétique dans l'atteinte des deux premiers points.

Un constat partagé par les habitants et les élus

De nombreux enjeux ont été identifiés vis-à-vis du fonctionnement urbain. Il s'agit d'identifier et de conforter ce qui fait centre à l'échelle de la ville et du territoire, mais aussi de requalifier les polarités de proximité, de rendre plus accessibles les équipements et lieux de vie collectifs existants et d'organiser l'arrivée de nouvelles infrastructures économiques et éducatives.

Du côté de la qualité urbaine, certains lieux font peur et nécessitent d'être requalifiés. Si la mixité typomorphologique produite par les couches d'urbanisation successives a plutôt été bien réussie jusqu'à présent, la préservation du patrimoine bâti dans les quartiers pavillonnaires historiques devient nécessaire. La réunion publique a mis en évidence l'inquiétude des habitants devant la mutation privée du pavillonnaire, qui semble s'accélérer du fait des libertés offertes par l'absence de PLU depuis 2 ans. Il apparaît clairement une demande de la part des habitants d'amélioration de la qualité du cadre de vie qui a baissé, de préservation de ce qui fait la qualité et l'authenticité de la ville, et de recherche d'une identité gaginienne. L'enjeu est de retisser les liens entre les habitants et leur ville et susciter de nouveaux attachements.

Il s'agit également de faciliter le déplacement des cyclistes et piétons dans la ville, d'apaiser et d'améliorer la qualité d'usage des espaces publics ainsi que leur lisibilité. Les choix de déplacement doivent être multipliés, tant du point de vue du « système vélo » qui est inexistant, que des systèmes de transports collectifs, qui doivent s'adapter à la nouvelle accessibilité du territoire, notamment avec le renforcement du cadencement du RER E et la nouvelle gare du Grand Paris à Montfermeil.

Définir des ENS / APB sur les carrières

4 noyaux de biodiversité primaire à préserver

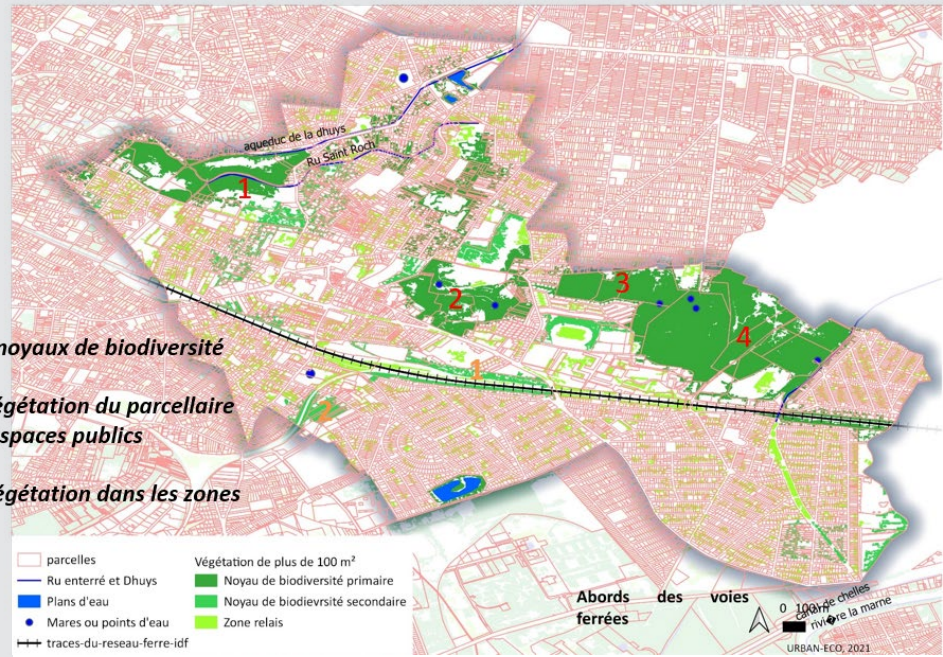
2 noyaux de biodiversité secondaires à valoriser



Préserver les noyaux de biodiversité

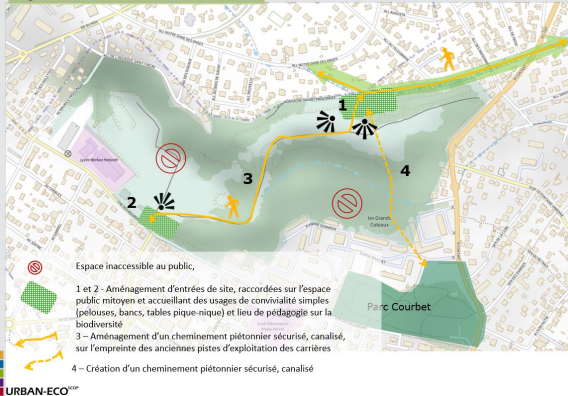
Valoriser la végétation du parcellaire privé ou des espaces publics

Accroître la végétation dans les zones en déficit



Définir des systèmes d'identification des sites naturels

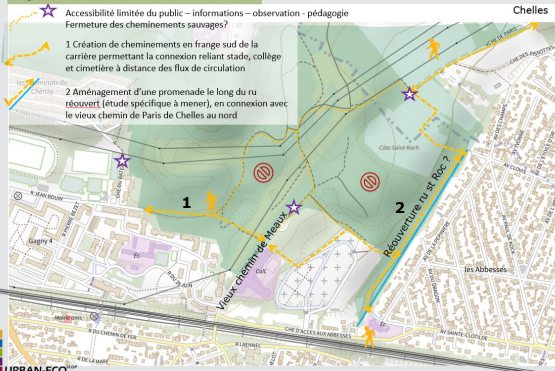
Organiser les chemins de nature dans la ville



Organiser les chemins de nature dans la ville



Organiser les chemins de nature dans la ville



Mare de Maison Rouge



Organiser les chemins de nature en ville pour valoriser la nature

4 actions prioritaires pour construire un socle bioclimatique non négociable

Il est possible de moins imperméabiliser, revégétaliser, redonner plus de place à l'eau dans la ville, réduire les gaz à effet de serre, diminuer la nuisance sonore, améliorer la performance énergétique des bâtiments, diversifier les sources énergétiques... ! Pour cela, 4 actions prioritaires constituent un invariant du projet de développement :

1- Définir des systèmes d'identification des sites naturels

- Définir des espaces naturels sensibles / arrêtés de protection de biotope sur les carrières
- Identifier en termes de zonage les abords des voies ferrées
- Qualifier le site du chemin de la Fossette

2- Organiser des systèmes de valorisation de la nature

- Organiser les chemins de nature dans la ville
- Améliorer des zones imperméables et maintenir des cœurs d'îlot
- Mieux connaître la nature quotidienne

3- Valoriser les 2 plans d'eau et la fraîcheur en ville

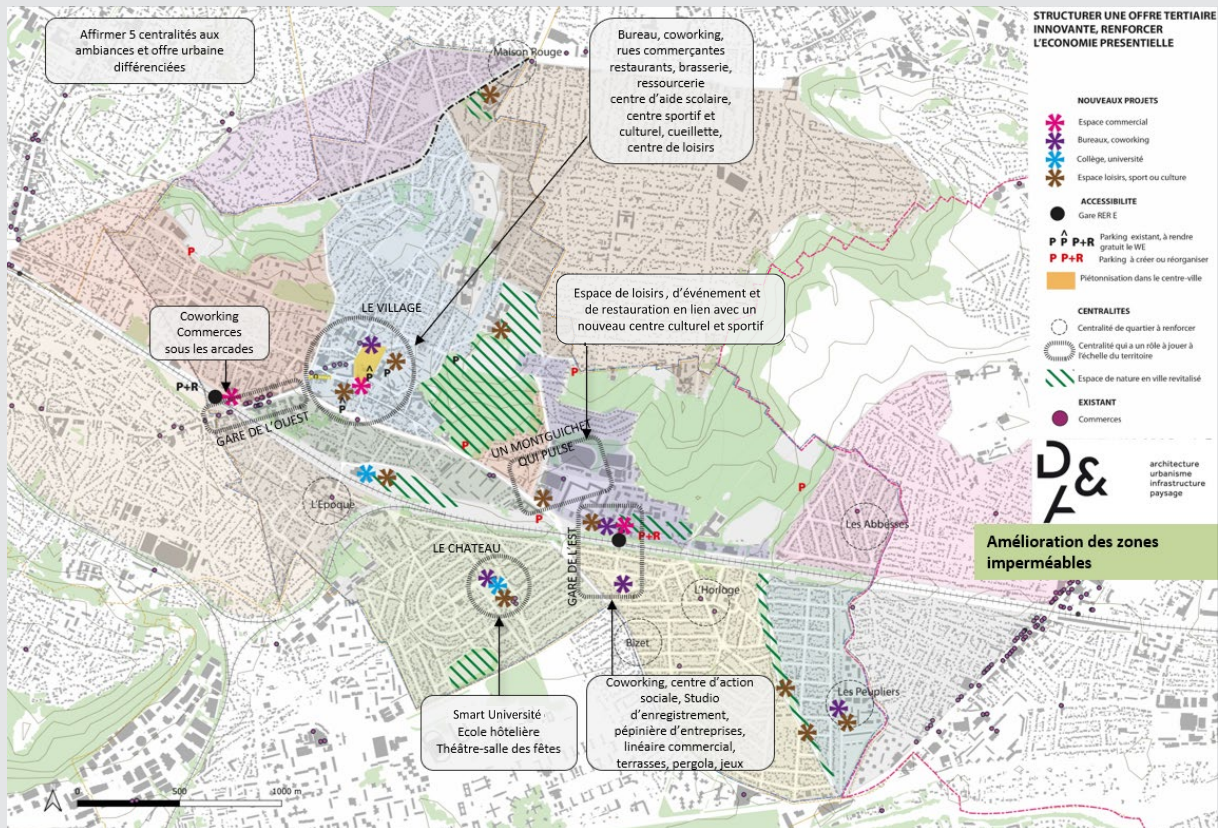
4- Améliorer les performances carbone

- des zones pavillonnaires
- des équipements
- Des parcours

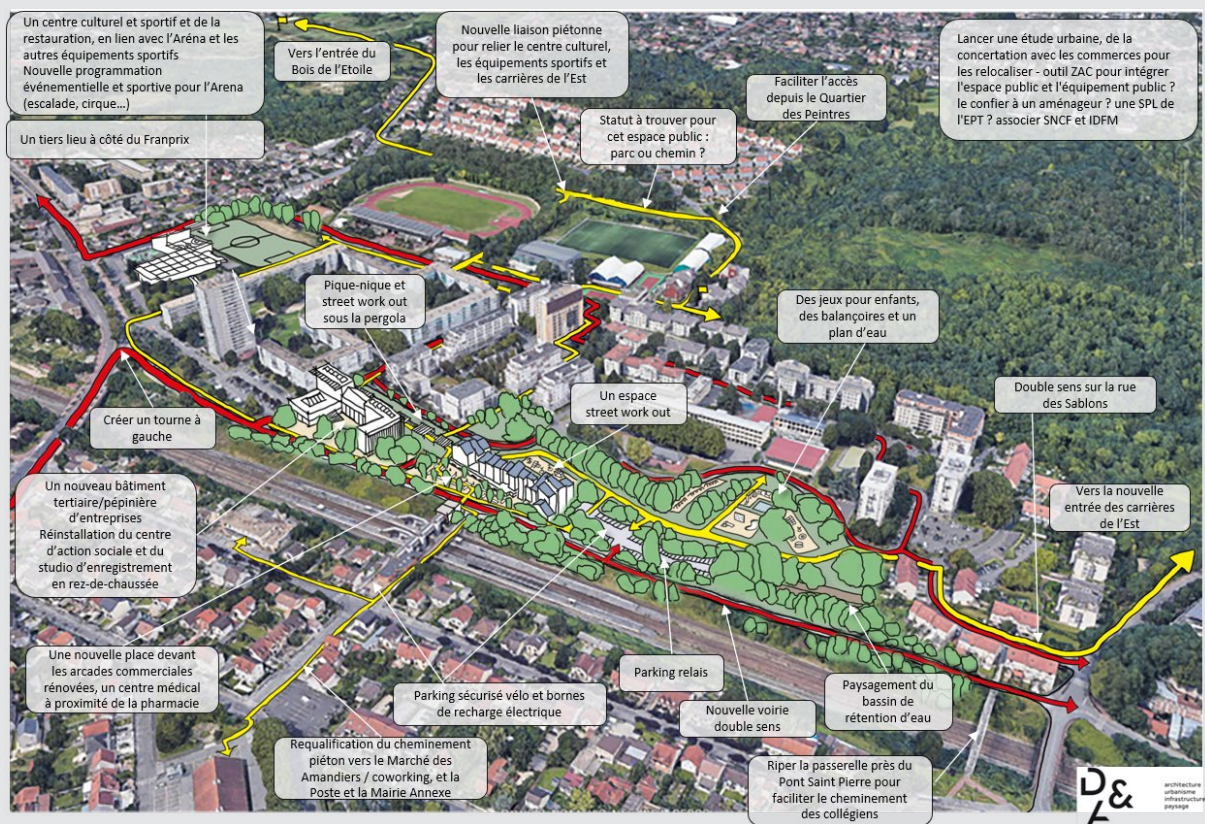
La carte ci-dessous montre la carte d'indice de résilience aux fortes chaleurs qui a été définie à partir d'un recensement fin du COS volumique végétal, du COS volumique bâti, et du taux d'imperméabilisation. L'ambition est de disposer d'une connaissance de tous les secteurs où il est impératif de faire évoluer la densité végétale et d'arbres pour réduire les effets d'îlots de chaleur urbain.



Indice de résilience aux fortes chaleurs



5 centralités territoriales et 7 polarités de quartier



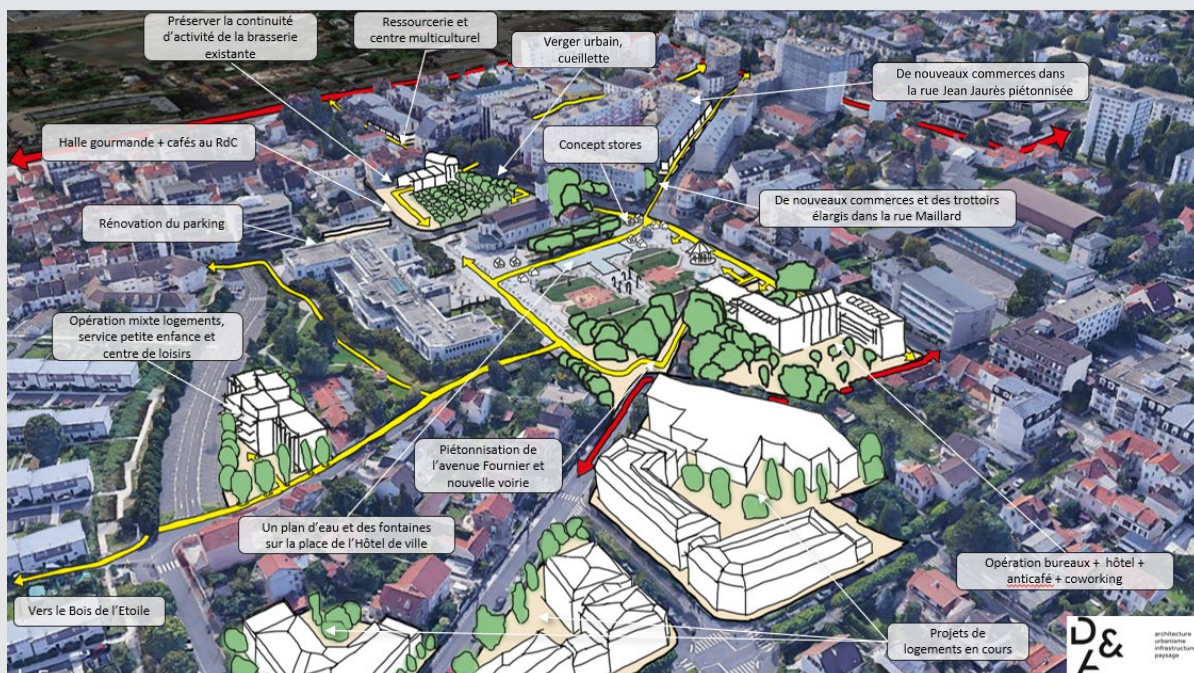
Nouvelle mixité d'usage dans un cadre revégétalisé à la « gare de l'Est »

Structurer 5 centralités qui ont la capacité de rayonner au-delà du périmètre communal et conforter 7 polarités de proximité

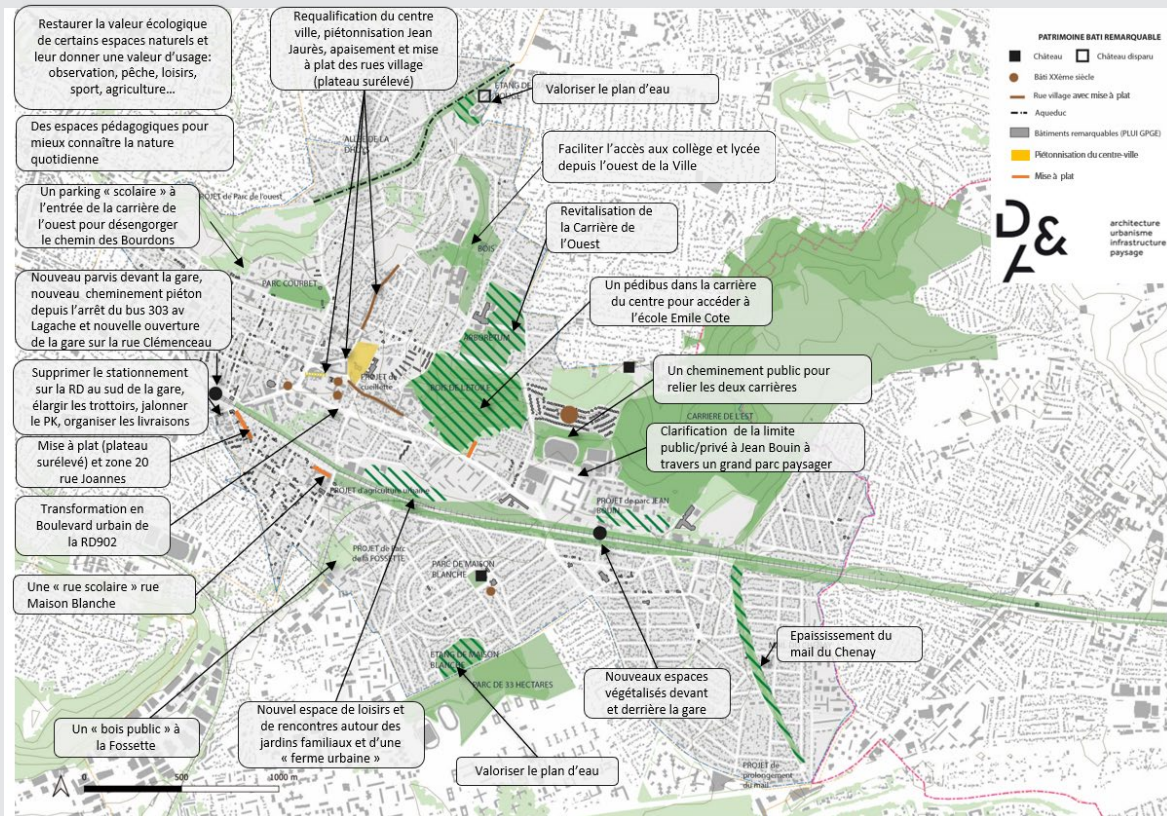
L'offre de services, d'équipements et de commerces existe à Gagny. Il s'agit de la structurer et de la conforter en distinguant ce qui est attractif à l'échelle du quartier (polarité de proximité) de ce qui l'est à l'échelle du grand territoire (centralité).

Il y a un centre-ville à Gagny, mais surtout 5 centralités territoriales, dont certaines à cheval sur plusieurs quartiers. Ces 5 centralités sont des secteurs de développement privilégiés pour affirmer une démarche exemplaire en termes de bioclimatisme et créer de nouveaux modèles de rapport à la nature, à travers notamment la désimperméabilisation, la revégétalisation, la création d'îlots de fraîcheur et une exigence forte sur une architecture environnementale. Ils ont chacun des ambiances et une offre spécifiques. Autour de l'Hôtel de Ville, on privilégiera une ambiance « village nouvelle génération », en appuyant une offre tertiaire et de formation/éducation innovante sur une offre de services et de commerces renforcée. La nouvelle animation en journée participera à l'activation de l'offre commerciale. En continuité de ce centre, l'avenue Jean Jaurès, de part et d'autre de la « gare de l'Ouest » concentre une offre de coworking et de commerces à monter en gamme. Autour de la « gare de l'Est », il s'agit de retrouver une nouvelle mixité d'usage dans un cadre revégétalisé à travers un important projet de rénovation urbaine qui restructure les commerces, le centre associatif et les espaces publics devant la gare, et redonne une limite claire entre espaces privés et publics derrière. A proximité, la rénovation de l'Arena et la création d'un nouveau centre culturel et sportif renforcent l'attractivité des équipements sportifs existants, reliés par de nouveaux cheminements aux carrières du centre et de l'est. Au château de Maison Blanche, un restaurant d'application, une Smart Université et des ateliers d'artistes donnent une nouvelle attractivité à ce joyau historique.

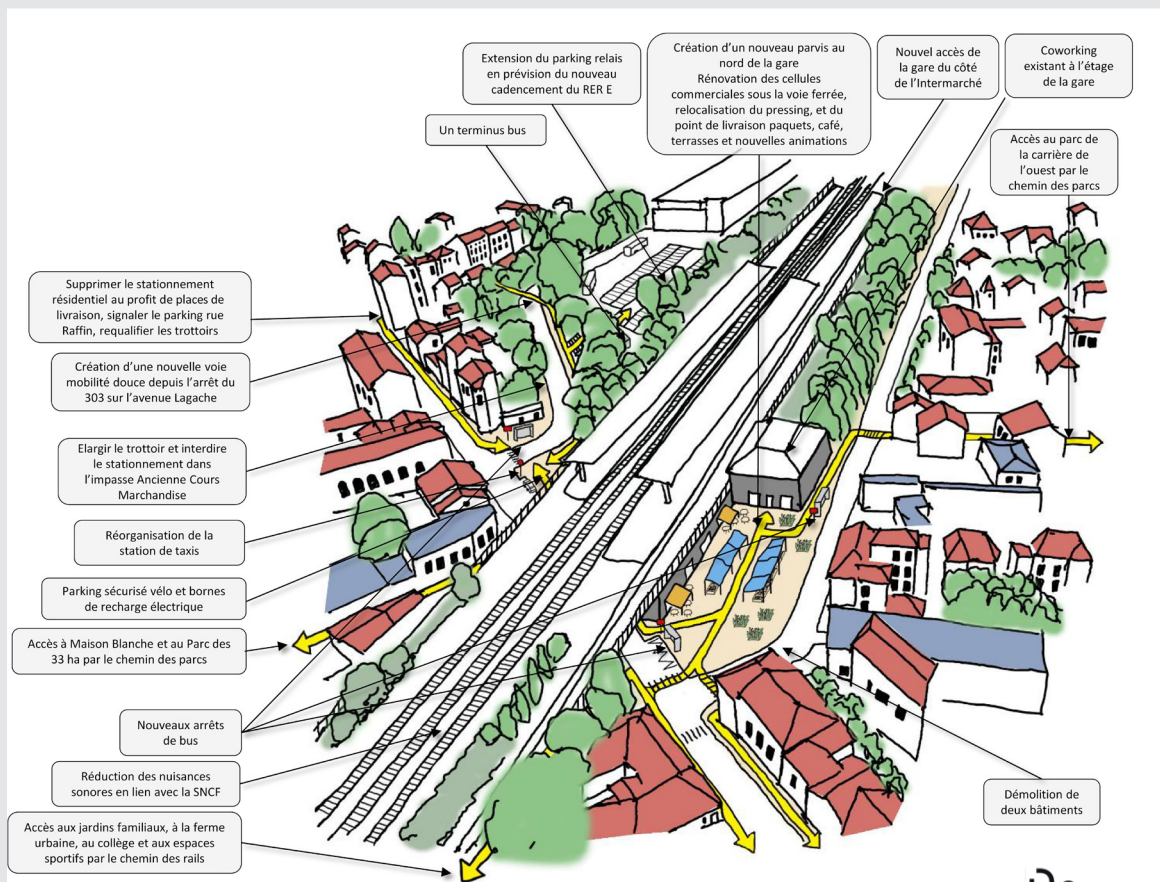
Les Gaginiens doivent pouvoir accéder facilement à ces 5 centralités, mais aussi trouver dans leur quartier des commerces de 1^{ère} nécessité et des espaces de détente. Sept polarités de proximité ont été identifiées et doivent être confortées par une revitalisation de l'offre commerciale et une requalification de l'espace public afin de constituer de véritables lieux de vie collectifs.



Une ambiance « village nouvelle génération » au centre-ville



Renforcer les proximités et améliorer la qualité d'usage des espaces publics



La « gare de l'Ouest », une nouvelle continuité du centre-ville

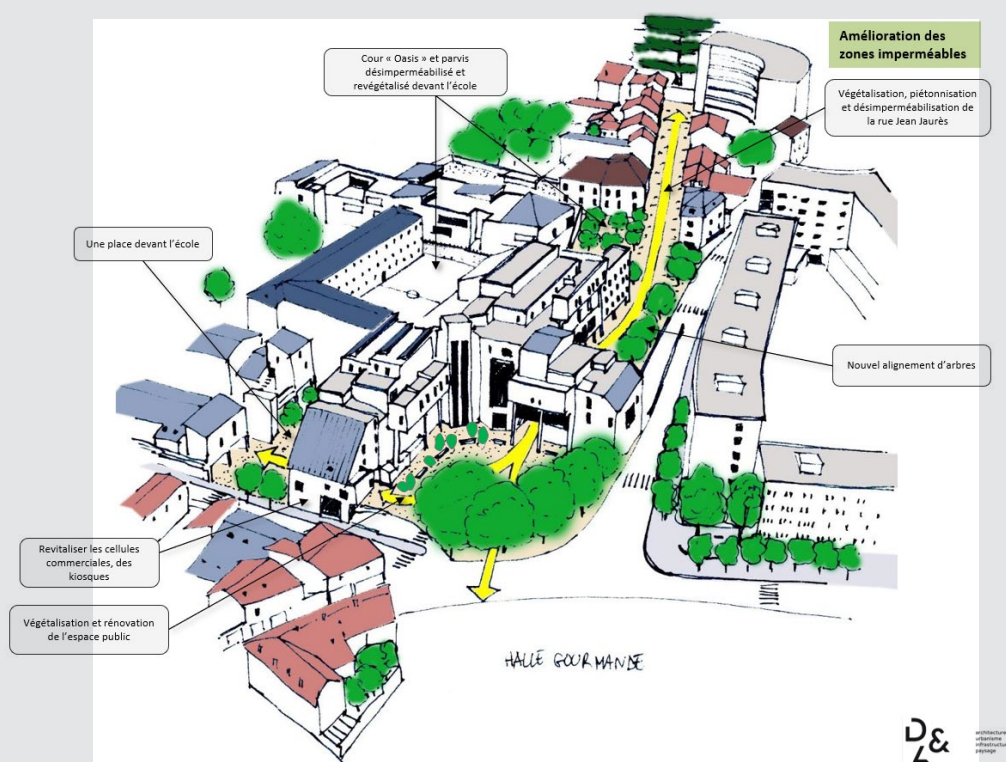
Renforcer les proximités et augmenter la qualité d'usage des espaces publics

La ville ne manque pas d'espaces publics, mais ils sont souvent disjoints et parfois mal appropriés. En augmentant la valeur écologique de certains espaces naturels, en leur donnant une nouvelle valeur d'usage (observation, sport, jardinage...) et en les rendant accessibles, on en fait des espaces animés et mieux fréquentés. C'est valable aussi pour les espaces de voirie : remis en continuité et désimperméabilisés, ils reprennent de la valeur aux yeux des habitants, qui les empruntent et retrouvent des proximités perdues avec les écoles, les commerces, la poste, une recyclerie, etc.

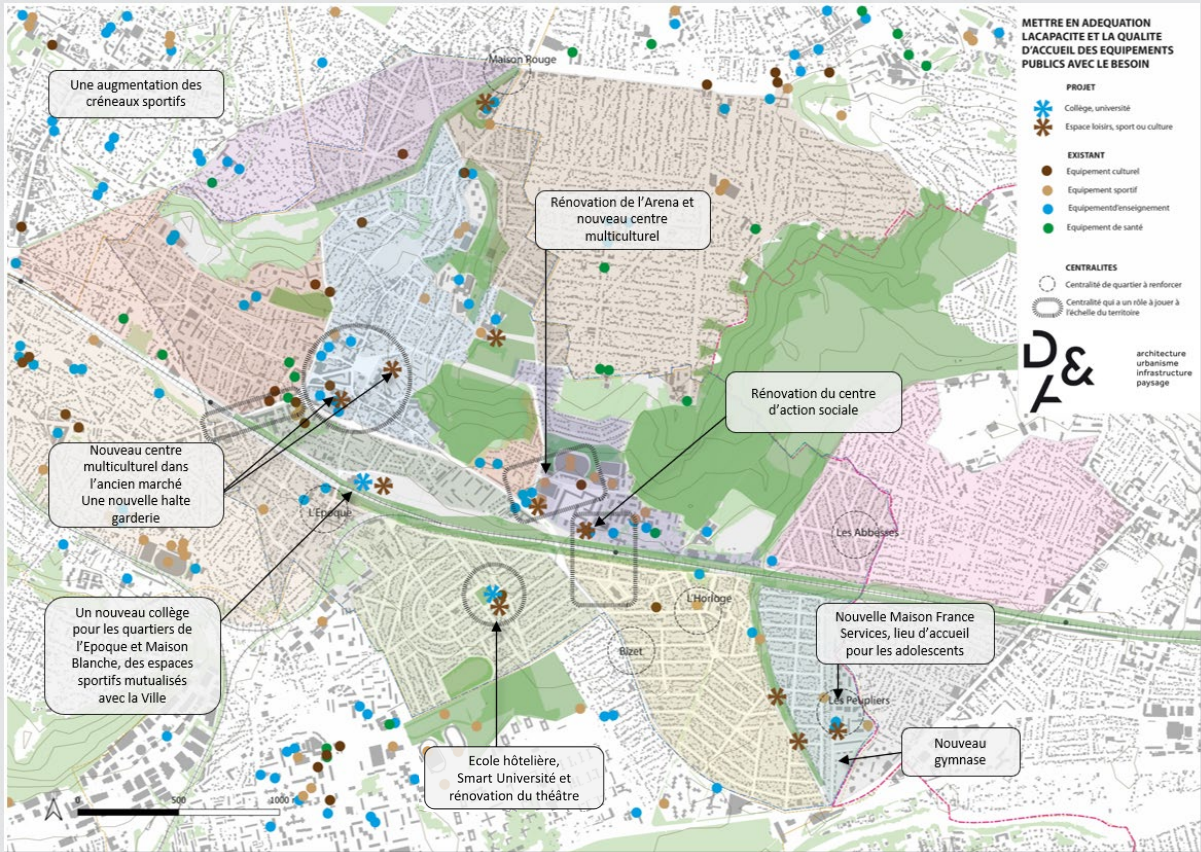
Trois Espaces Naturels Sensibles seront créés sur les espaces de carrière. A la carrière de l'Ouest, un aménagement de comblement et un plan de gestion permettront une ouverture ponctuelle au public. La carrière du centre restera ouverte au public sur les espaces actuels, afin de préserver la valeur écologique des autres espaces. Une entrée au Sud et la création d'un chemin sur la façade Est amélioreront son accessibilité. La carrière de l'Est, par contre, sera entièrement sécurisée, accessible sur ses limites, par un cheminement le long du Rû St Roch et des observatoires pédagogiques.

Le plan d'eau de Maison Rouge, actuellement très dégradé, peu valorisé et très refermé sur lui-même pourra proposer plusieurs berges différentes agréables pour les usagers et diversifiées pour la flore et la faune par la constitution d'un parvis de l'équipement scolaire donnant sur la mare : gradins et place verte, surplombés par une allée en balcon. Par ailleurs, un « bois public » sera créé à la Fossette, et le mail du Chénay sera épaissi afin de recréer des îlots de fraîcheur et favoriser la rencontre dans des espaces partagés appropriables par tous.

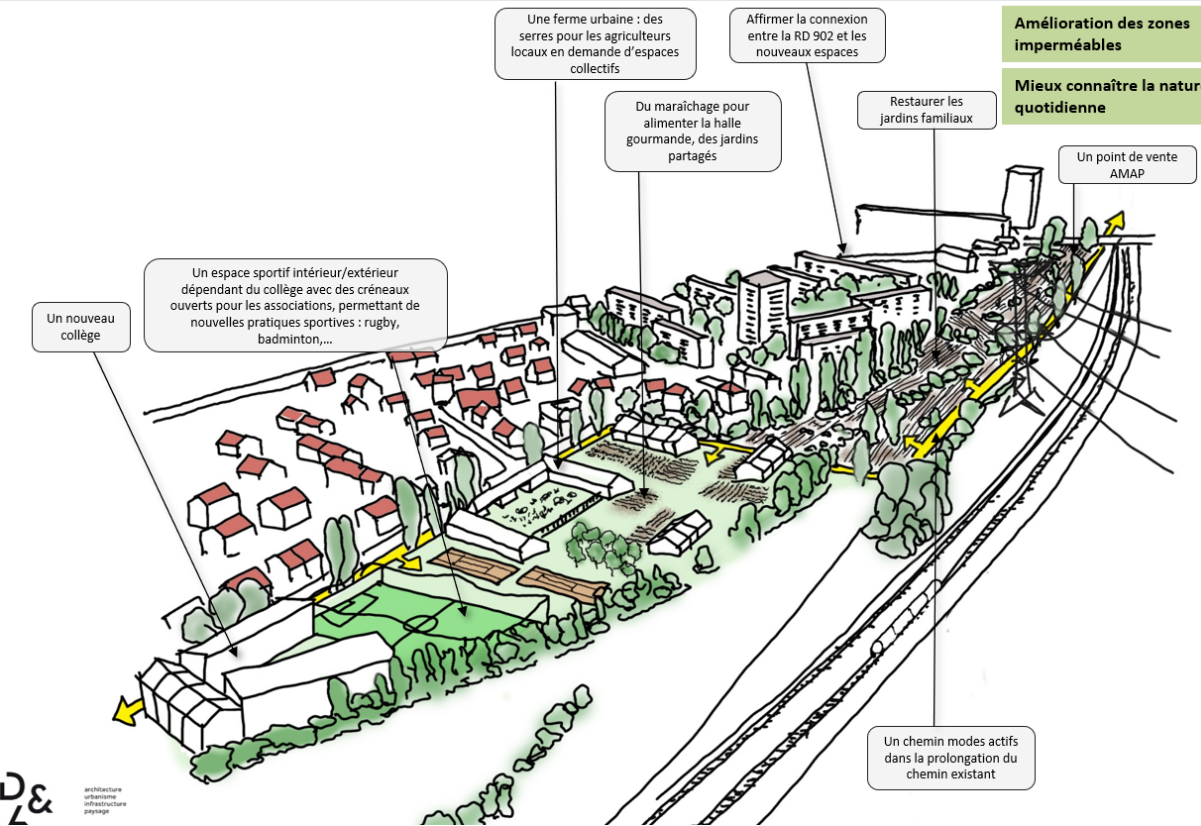
Dans le centre-ville, la piétonnisation, désimperméabilisation et végétalisation de la rue Jean Jaurès permet de revitaliser l'offre commerciale et de retrouver une continuité piétonne jusqu'à la future halle gourmande et la ressourcerie, en passant par la place Charles de Gaulle qui, retrouvant une fonction, est réappropriable par tous. L'apaisement et la requalification des rues Jules Guesde et Général Leclerc permettent aux piétons de réinvestir les « rues village ». Au niveau de la gare de Gagny Centre, le parvis nord sera rendu aux piétons et le terminus bus déplacé sur le parking relais.



Piétonnisation, désimperméabilisation et végétalisation de la rue Jean Jaurès



Mettre en adéquation capacité et qualité d'accueil des équipements publics avec le besoin



Renforcer la biodiversité avec de nouveaux espaces collectifs

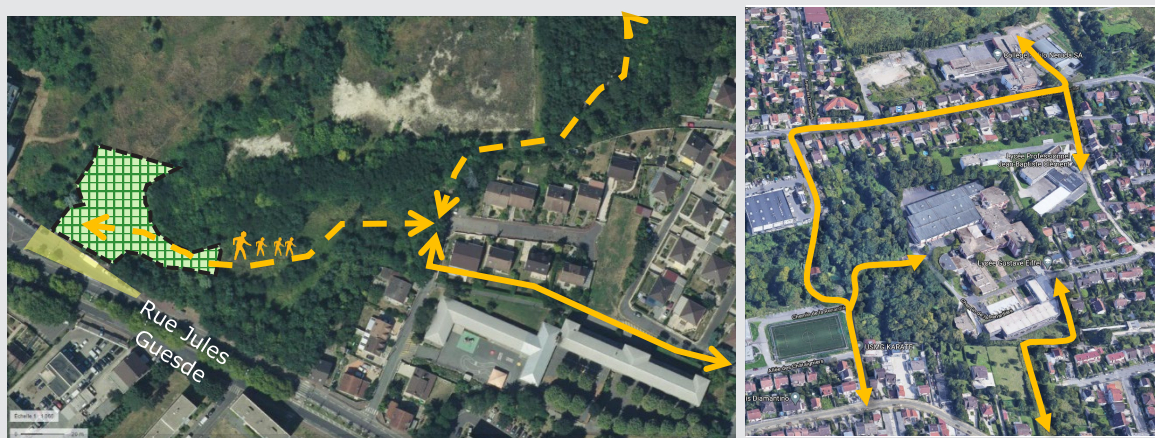
Mettre en adéquation la capacité et la qualité d'accueil des équipements publics avec le besoin

La demande des habitants vise autant la création de nouveaux équipements qu'une meilleure adéquation des équipements existants avec leurs besoins. Notamment, il est demandé une augmentation des créneaux des équipements sportifs existants et une mutualisation des équipements scolaires.

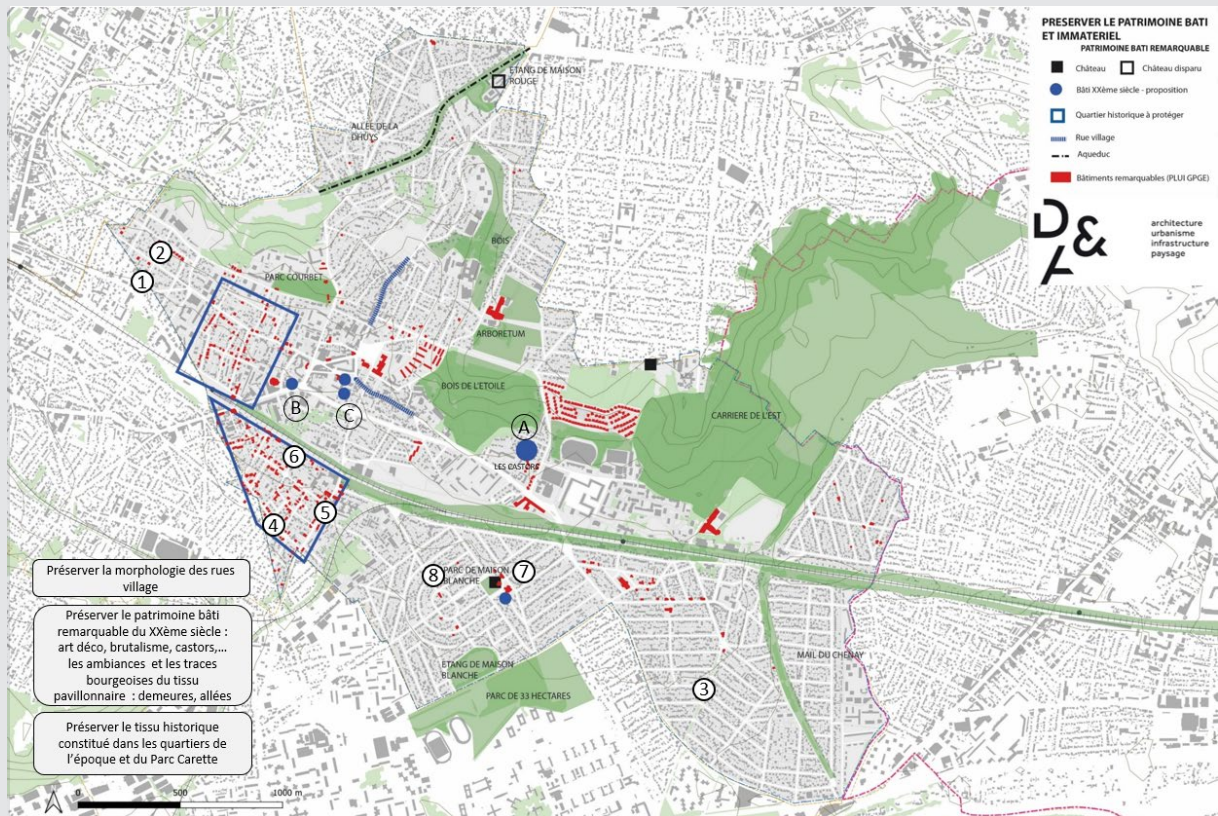
Beaucoup de demandes concernent les enfants et les adolescents, avec le souhait d'une programmation culturelle, associative et sportive plus spécifique (cirque, rugby...). La rénovation de l'Arena et la création d'un nouveau centre multiculturel à Jean Bouin et dans les locaux de l'ancien marché visent à répondre à cette demande. La création d'un lieu d'accueil pour les adolescents dans la future nouvelle mairie annexe des Peupliers, la rénovation du centre d'action sociale de Chénay Gagny et la rénovation du théâtre viendront compléter cette offre.

Côté formation, la ville va se doter de nouvelles infrastructures pour les petits comme les grands : la halte-garderie derrière l'hôtel de ville, le collège sur Alsace Lorraine, le restaurant d'application et la Smart Université à Maison Blanche. Elle va également améliorer l'accès aux infrastructures scolaires : des cheminements doux sur le coteau pour accéder aux collèges et lycées existants en centre-ville, un pédibus dans la carrière du centre pour se rendre à l'école Émile Cote, une rue scolaire devant l'école Paul Laguesse...

Les équipements publics sont un autre outil à disposition de la ville pour affirmer une volonté écologique et environnementale vertueuse : un programme Oasis est lancé pour désimperméabiliser les cours d'école ; la rénovation énergétique de l'Arena est un manifeste à l'égard de tous les citoyens pour inciter à réduire la déperdition énergétique ; la dalle SNCF derrière le quartier Jean Moulin est désimperméabilisée et la biodiversité est renforcée par la restauration de jardins familiaux et la création d'un espace collectif de maraîchage urbain (serres, conserverie...) à la disposition des agriculteurs du territoire. Pour ce dernier projet, il est possible d'envisager une revente en circuit court avec la halle gourmande. Un point AMAP pour les propriétaires des jardins familiaux qui souhaitent vendre leur production et un lieu de détente sportive (terrains de tennis et terrain de football) renforcent l'animation de ce nouveau « hotspot » de la ville, autrefois relégué.



Privilégier les équipements publics pour affirmer la volonté écologique et environnementale



Préserver le patrimoine bâti et immatériel



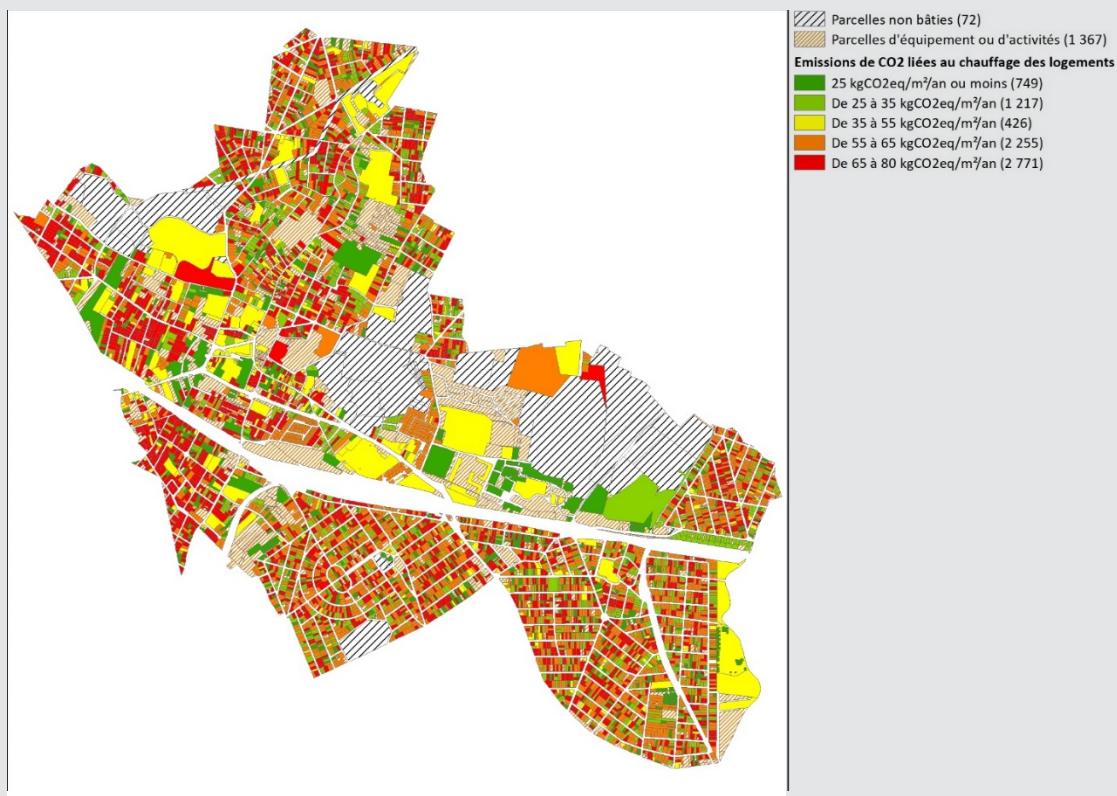
Recenser le patrimoine historique, matériel, immatériel et végétal

Préserver le patrimoine pavillonnaire et adapter le bâti et les espaces extérieurs aux enjeux urbains et climatiques

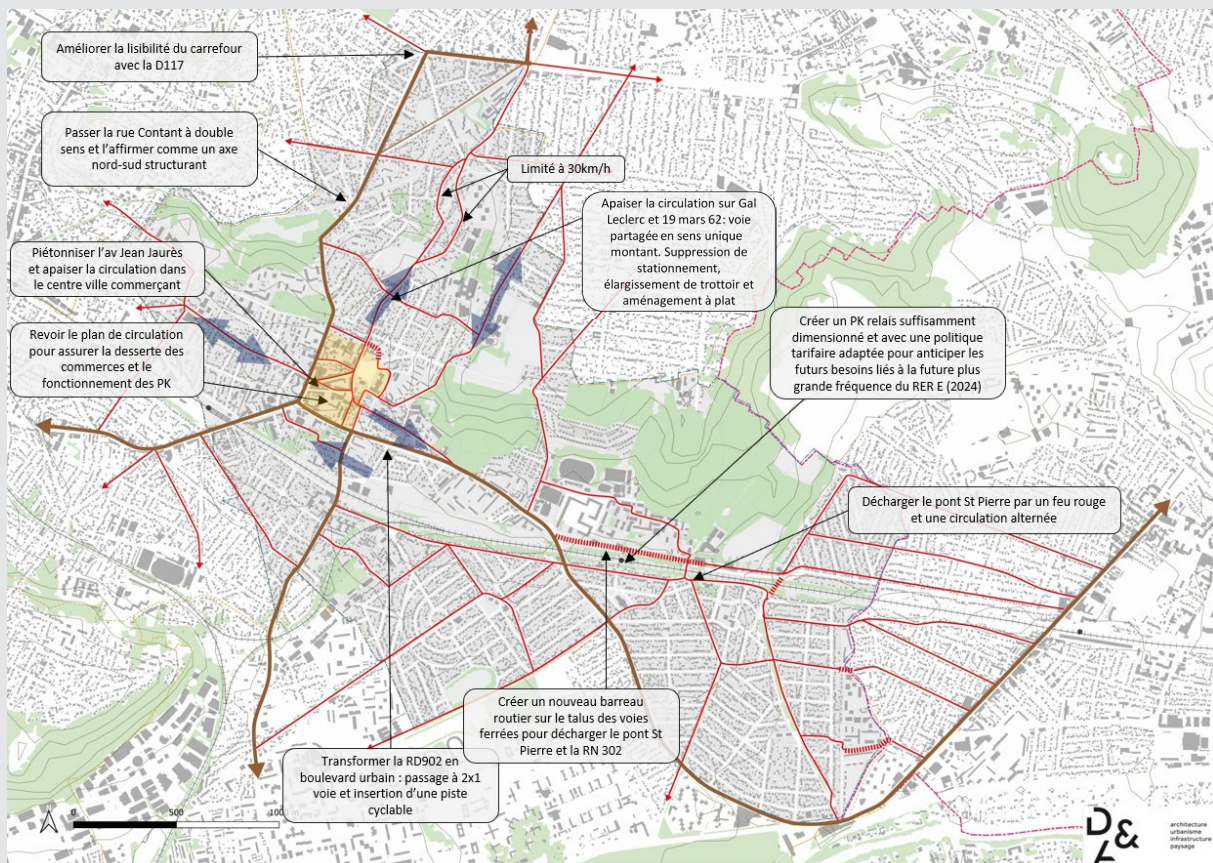
Le patrimoine historique de Gagny a pour partie disparu, ou est devenu invisible. Les belles demeures de la belle époque du quartier de l'Epoque et de Parc Carette ont perdu leur rapport à la rue, mises à distance par des clôtures, des garages et un stationnement omniprésent. La qualité végétale a également disparu, comme en témoigne l'avenue des Marronniers.

Il s'agit de recenser ce patrimoine historique matériel et immatériel, et de le préserver. D'autres traces du passé méritent également d'être sauvegardées : la façade art déco du Gagny Palace, le tissu urbain des Castors et des Peintres, quelques réalisations remarquables des années 1980, la typomorphologie des « rues village »...

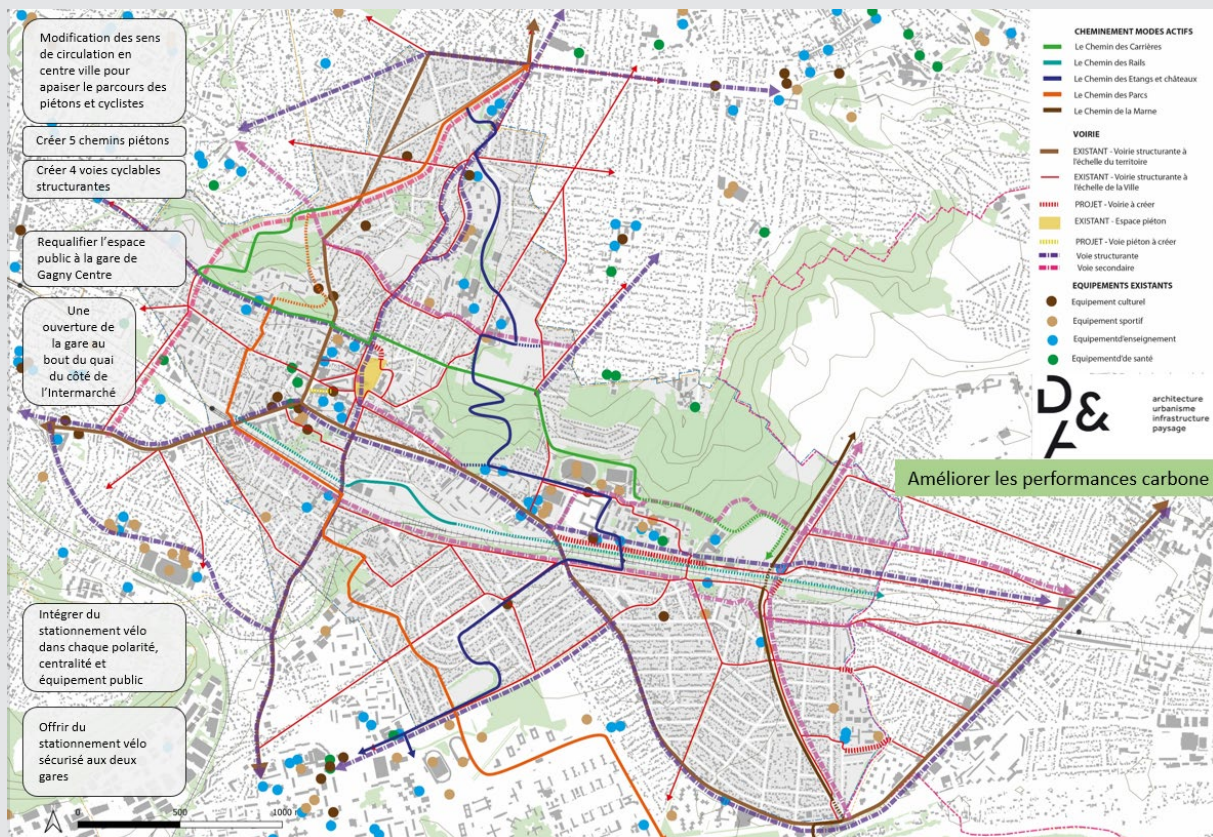
Il s'agit également d'adapter le reste du bâti et les espaces extérieurs aux enjeux urbains et climatiques, en préservant les cœurs d'îlot et en incitant les habitants du pavillonnaire à faire évoluer la qualité de leur patrimoine.



Adapter le bâti aux enjeux climatiques en préservant les cœurs d'îlots



Réduire la gestion routière en repensant l'offre globale de mobilité



Multiplier les choix de déplacement et améliorer la circulation piétonne et cyclable

Rendre les déplacements qualitatifs et favorables à la santé environnementale

Beaucoup de demandes ont été exprimées sur le plan de la mobilité. Gagny est une ville « tout voiture » dont les axes principaux servent des axes de transit pour les véhicules souhaitant éviter les congestions sur l'autoroute, et sont donc particulièrement congestionnés. Tout compte fait, quel que soit le mode de transport, on y circule mal ! Les habitants ne sont pas « accrochés » à leur voiture. Ils ont conscience de la nécessité de la transition environnementale et sont favorables à la marche à pied, au vélo et au bus. Ils veulent juste se déplacer mieux !

Il s'agit de repenser globalement l'ensemble de l'offre de mobilité : affirmer une hiérarchisation des voies structurantes qui apaise la rue du général Leclerc, le centre-ville et la rue Carnot, passer la RD902 à 2x1 voie et la transformer en boulevard urbain circulable par tous les modes, créer une nouvelle voirie le long des voies ferrées pour délester le pont St Pierre et l'avenue de Versailles, « recoudre » le quartier des Peupliers avec celui des Abbesses et avec Chelles, mais aussi : affirmer des itinéraires vélo structurants pour rejoindre les autres villes du territoire, et revoir la fréquence et les parcours des 4 bus structurants de la ville, qui devront mieux la relier aux gares qui sont à l'extérieur de la commune, notamment celle de la ligne 16 à Clichy-Sous-Bois. Un minibus pourrait relier les quartiers au sud et au nord des voies ferrées, entre les deux principales gares de la ville.

Cinq nouveaux cheminements doux accessibles à pied et pour le vélo loisir sont également proposés à l'échelle de la commune, pour relier les quartiers entre eux et favoriser l'accès à l'offre de nature.

Enfin, la nouvelle politique de mobilité devra réorganiser le stationnement VL, mettre en place un parking relais à la gare de Chénay-Gagny qui anticipe le nouveau cadencement du RER E, favoriser l'usage des parkings souterrains existants, et proposer du stationnement vélo sécurisé dans toute la ville, ainsi que des bornes de recharge électrique. Tout un programme qui nécessite l'élaboration d'un plan de déplacement urbain à l'échelle communale.

