

# LE PLUi

## PRÉSENTATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE



- L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par délibération du 3 juillet 2018 par Grand Paris Grand Est. Le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement ont été réalisés.
- Le Conseil de territoire a débattu sur les orientations du PADD le 28 septembre 2021.
- Deux cycles de réunions publiques se sont tenus dans chacune des 14 communes, à l'automne 2021 et au printemps-été 2022, respectivement consacrés au diagnostic et au projet territorial.
- Un troisième cycle de réunions publiques est prévu au cours du printemps 2023.
- L'élaboration du dispositif réglementaire est conduite par l'EPT Grand Paris Grand Est, les bureaux d'études missionnés et en étroite association avec les communes ; jusqu'à la finalisation du projet en juillet 2023.

### Calendrier du PLUi : où en est-on ?



### ZOOM SUR LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Le dispositif réglementaire donne les règles qui encadrent tout aménagement ou construction (permis de construire etc.) dans le territoire. Il comporte les éléments suivants :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des outils souples de préprogrammation sur des secteurs particuliers et de prescription traitant de thématiques territoriales.
- Un règlement écrit et graphique (plan de zonage). Il fixe des règles de manière précise.



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOisy-le-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites thématiques sont prévues à l'échelle du territoire de Grand Paris Grand Est :



## UNE OAP « SOCLE ÉCOLOGIQUE ET SANTÉ ENVIRONNEMENTALE »

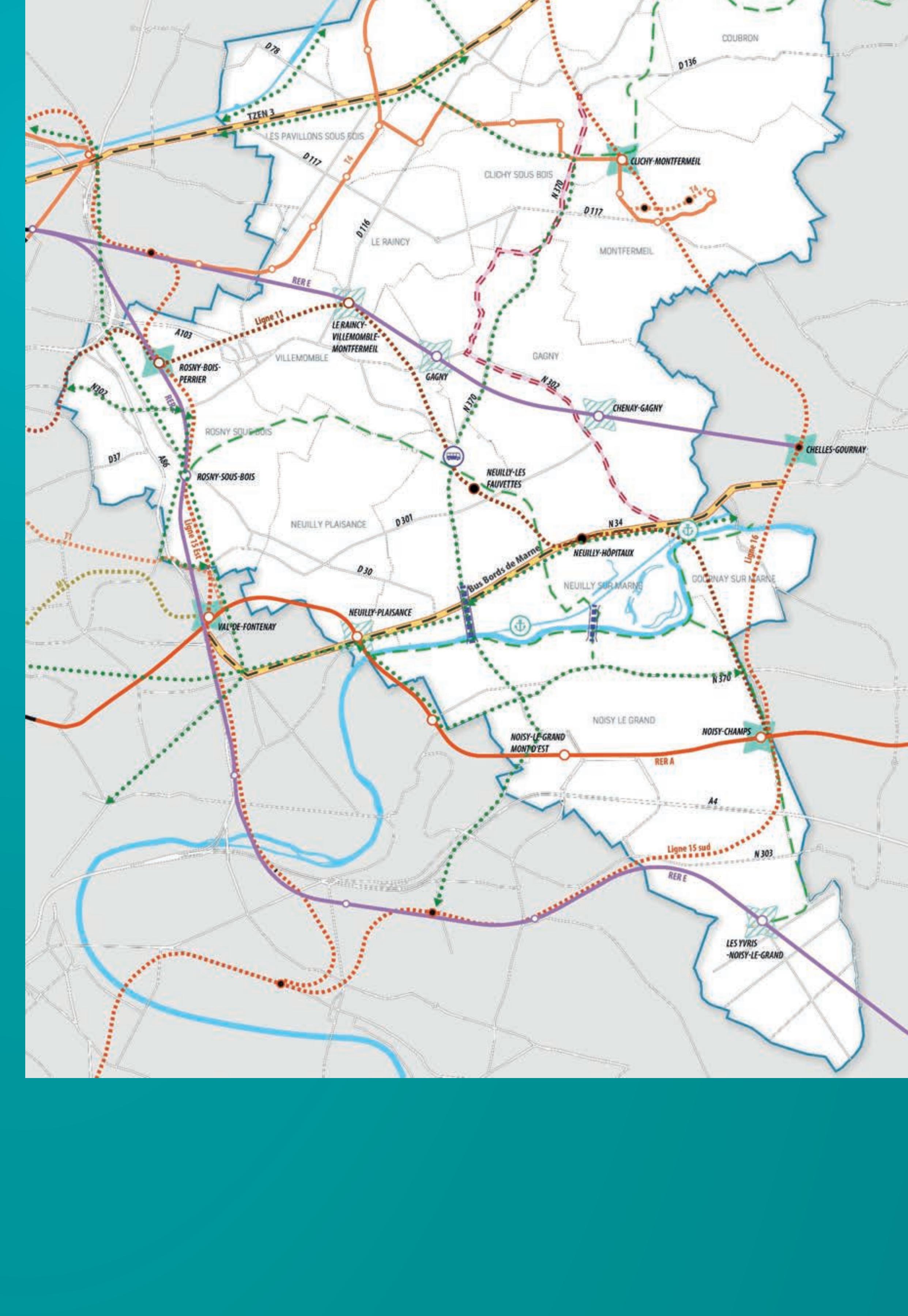
qui vise à anticiper et limiter les effets du dérèglement climatique sur l'environnement, la santé et le bien-être grâce en particulier à des propositions visant à une meilleure préservation des sols, de la biodiversité et du cycle de l'eau.



## UNE OAP « MOBILITÉS »

qui prévoit de :

- Améliorer la desserte en transports en commun et réaliser les grands projets de transports collectifs, dans les délais les plus courts
- Développer d'une manière cohérente l'ensemble des autres modes en particulier actifs de déplacement sur le territoire
- Accompagner la gestion du stationnement, en particulier aux abords des pôles d'intermodalité et d'attractivité
- Anticiper les nouveaux modes de déplacements et la conception des futurs espaces publics



## UNE OAP « HABITAT »

dont les objectifs permettent de :

- Maîtriser le développement de l'offre de logements et encourager son bon équilibre à l'échelle du territoire
- Améliorer la qualité de l'habitat au service de la qualité de vie des habitants

La ville de Gournay sur Marne ne comporte pas d'OAP sectorielle.



### ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

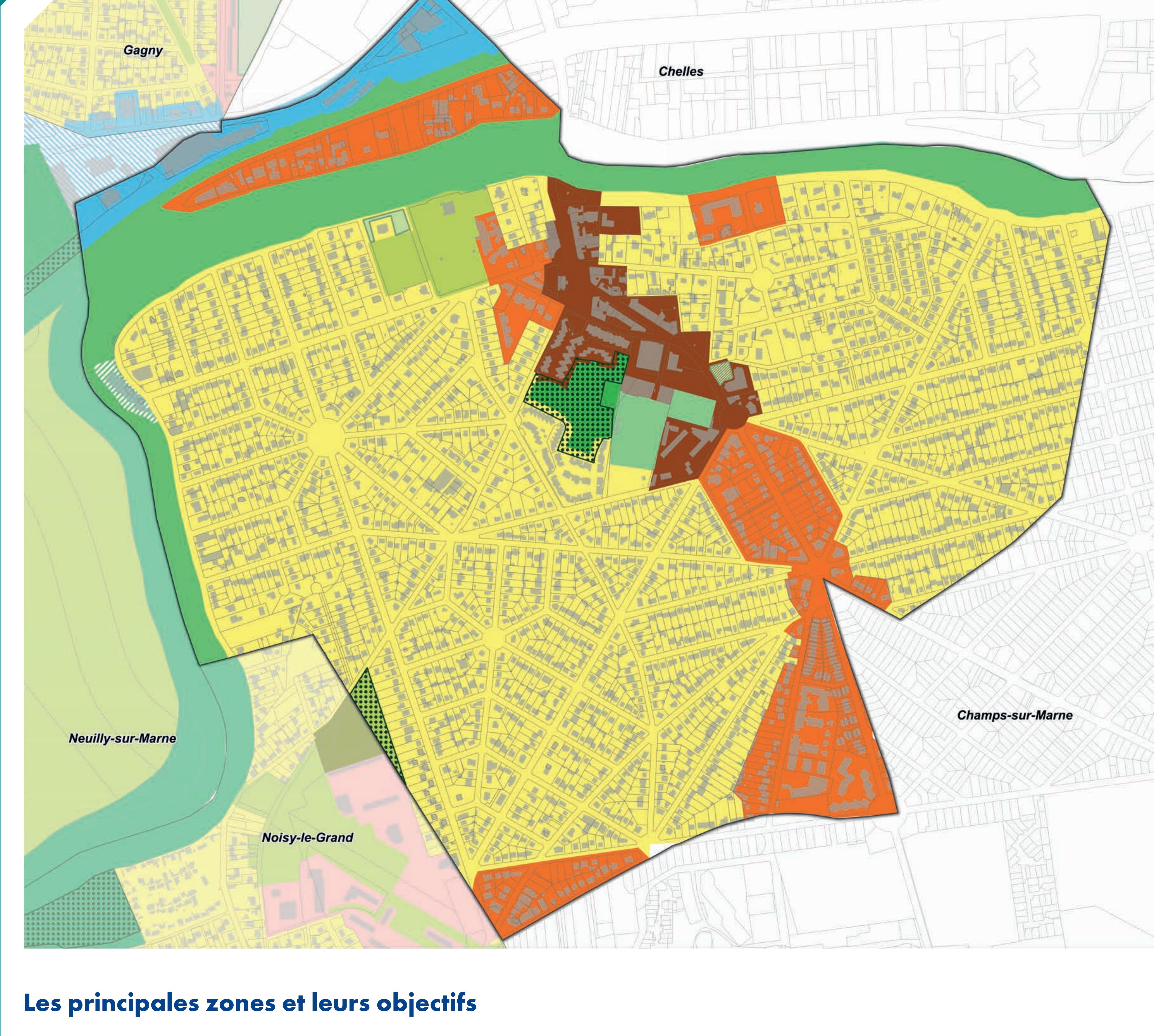
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE

NEUILLY-SUR-MARNE · NOisy-le-GRAND · ROSNY-Sous-BOIS · VAUJOURS · VILLEMONBLE

# LES GRANDES FAMILLES DE ZONES



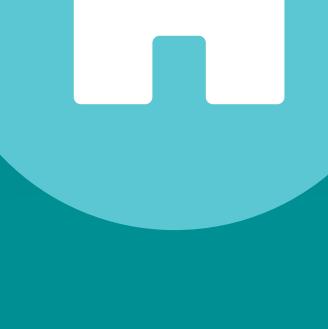
Le territoire a été divisé en plusieurs grandes familles de zones correspondant à des tissus urbains cohérents et à des objectifs réglementaires communs.



## Les principales zones et leurs objectifs

Légende	Description	Objectifs
[Green]	Zone naturelle (N)	
[Light Green]	Zone naturelle de loisirs (Nl)	
[Dark Green]	Zone naturelle des berges protégées (Nb)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le patrimoine naturel du territoire et sa capacité à limiter à la fois les effets du changement climatique et la dégradation de la biodiversité.</li> <li>Offrir un cadre de vie et de loisirs de qualité aux habitants du territoire.</li> <li>Favoriser la préservation et la santé environnementale sur le territoire.</li> </ul>
[Dotted Pattern]	Espace boisé classé	
[Hatched Pattern]	Espace vert paysager et écologique	
[Light Green]	Zone urbaine verte	Offrir un cadre de vie et des équipements en particulier de loisirs et de sports de qualité aux habitants du territoire.
[Yellow]	Zone urbaine pavillonnaire	Préserver les qualités d'habitat et de paysage propres aux quartiers pavillonnaires.
[Brown]	Zone de centres anciens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la valeur patrimoniale des centres anciens présents sur le territoire.</li> <li>Conforter leurs fonctions de centralité et la mixité des usages : habitats, bureaux, commerces...</li> <li>Accueillir de nouveaux programmes de logements en intégrant le contexte patrimonial.</li> </ul>
[Orange]	Zone intermédiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une transition respectueuse entre les centres-villes et les quartiers pavillonnaires.</li> <li>Accueillir les logements en intégrant ce principe de transition et assurer des fonctions intermédiaires par rapport aux centralités en matière de service, de commerces et d'équipements.</li> </ul>
[Blue]	Zone d'activités	Assurer le maintien et le développement des activités économiques.

# LA FORME BÂTIE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



**Les hauteurs maximales autorisées par le PLUi, regroupées par secteur, ont été conçues pour respecter le paysage actuel et permettre son évolution conformément au projet territorial et communal.**

## COMMUNE DE GOURNAY- SUR-MARNE

### Règlement graphique

#### Éléments de contexte

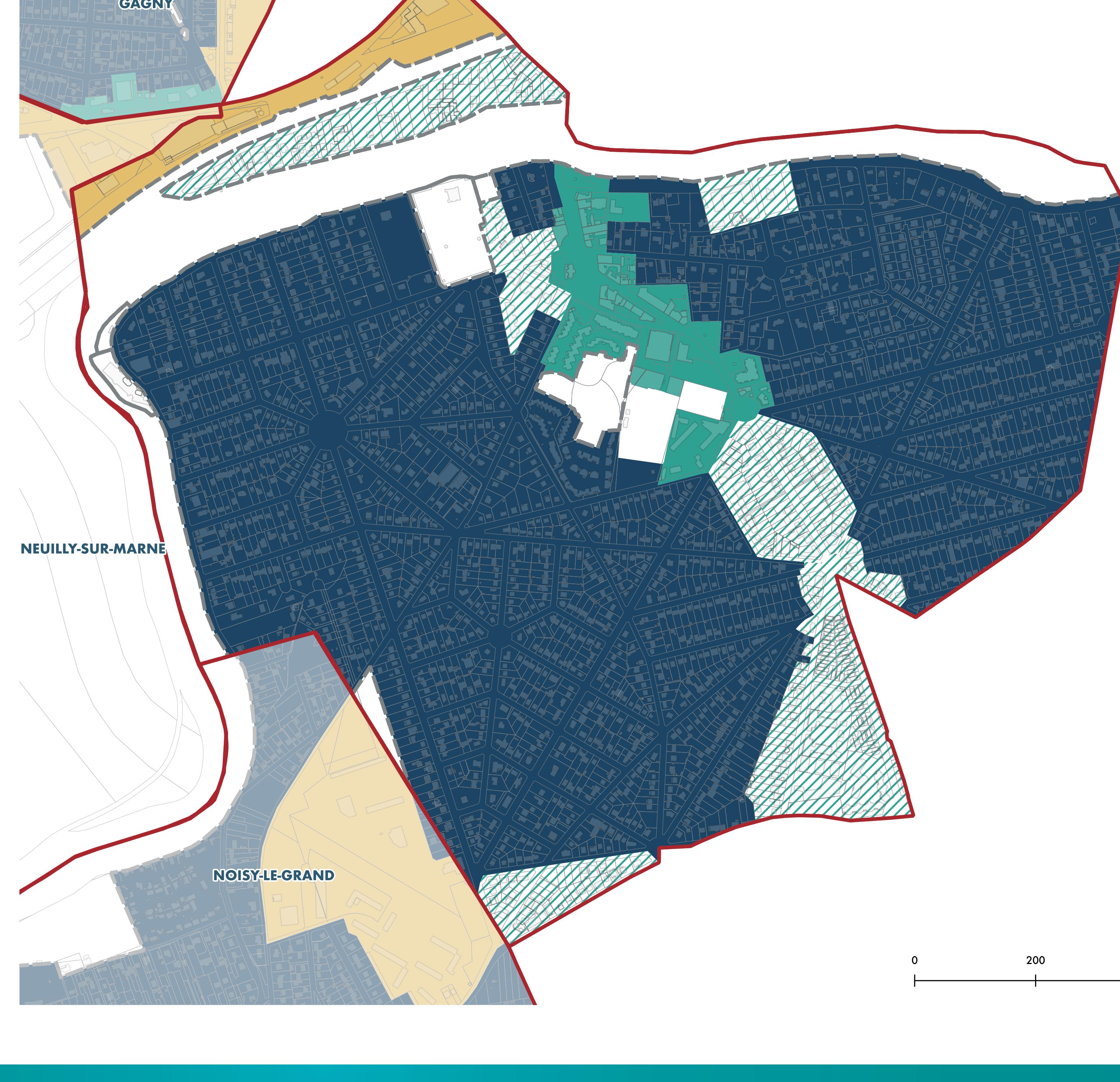
- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâtiments

#### Hauteurs maximales autorisées

- |   |  |
|---|--|
| ■ | 9 mètres   |
| ■ | 12 mètres  |
| ■ | 15 mètres  |
| ■ | 12 mètres dans la bande de 20 mètres et 9 mètres au-delà de la bande |

Les règles relatives aux zones de projets, naturelles et agricoles figurent au sein du règlement écrit.

En zone inondable, la hauteur maximale se mesure à partir des plus hautes eaux connues (PHEC).



0 200 400 m

## Modalités de calcul de la Hauteur



Le plafond des hauteurs applicable se lit directement sur la carte ci-dessus. L'ensemble des éléments de construction doit être réalisé sous le plafond de hauteur.  
N.B. La surface des toitures-terrasses ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné.

Dans les zones denses et semi-denses, afin de limiter l'impact visuel de la densité et de proposer des espaces extérieurs généreux, les derniers niveaux des immeubles de logements collectifs sont obligatoirement composés en attiques.

Dans les zones de centre ancien et intermédiaires, la hauteur de rez-de-chaussée est obligatoirement de 3,50 mètres à partir de 2 logements. Dans les secteurs de grands collectifs, cette hauteur est portée à 4 mètres.

Cette disposition vise à l'accueil des commerces, équipements et activités, à l'évolutivité des locaux et à la qualité de l'habitat.

R+2 + Attique en zone intermédiaire



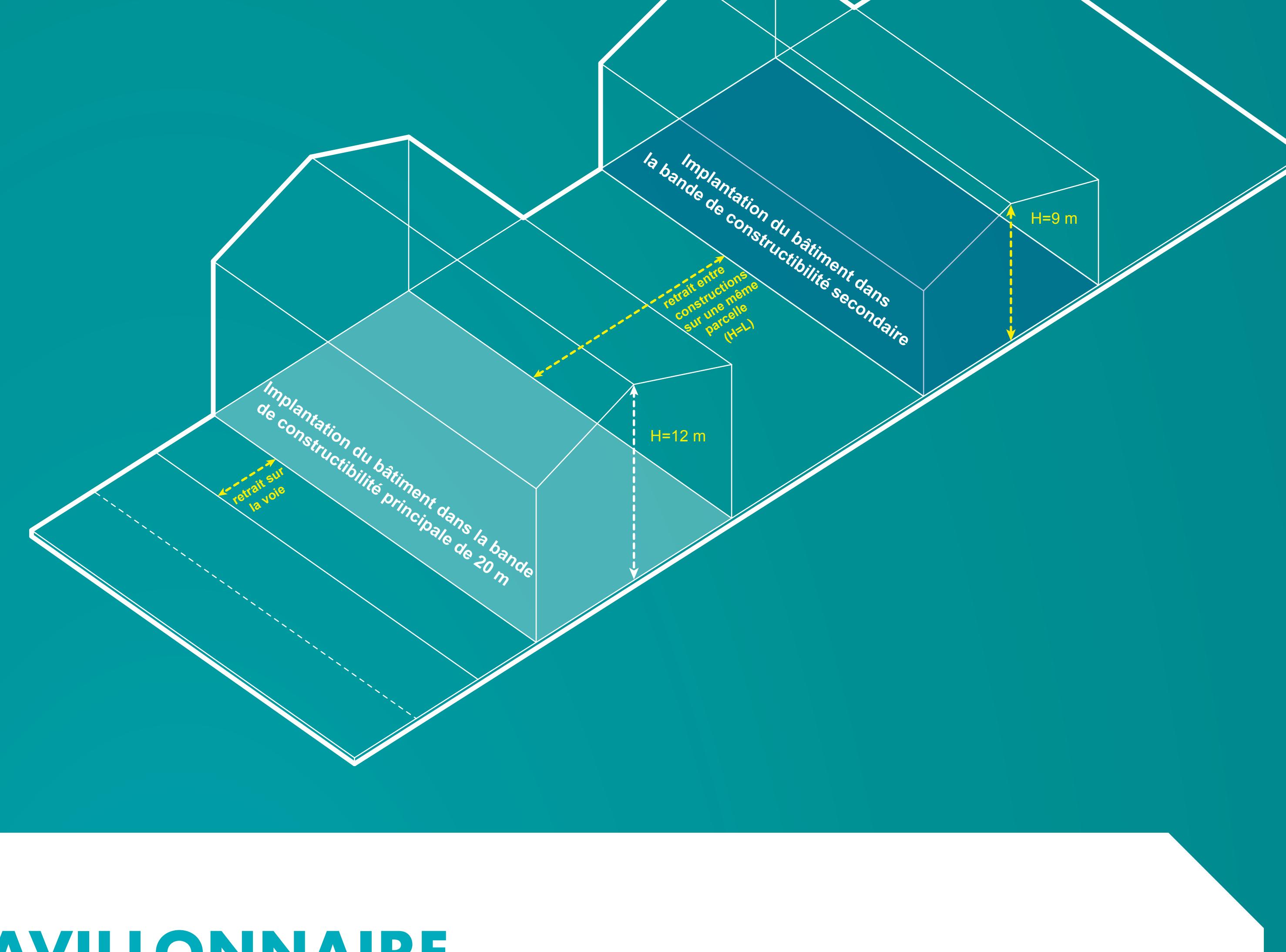
## LA FORME BÂTIE DÉGRESSIVITÉ DES HAUTEURS, TRANSITION AVEC LE PAVILLONNAIRE ET PROTECTION DU PAVILLONNAIRE



Des règles de dégressivité des hauteurs organisées par la création de bandes de constructibilité principale et de bandes de constructibilité secondaire.

Dans certains secteurs de centralité, de tissu intermédiaire et de grands collectifs (voir carte), les hauteurs autorisées diminuent entre la construction sur rue et la construction en retrait afin de ménager les coeurs d'îlots et d'offrir une qualité d'habitat en lien avec le caractère paysager des lieux.

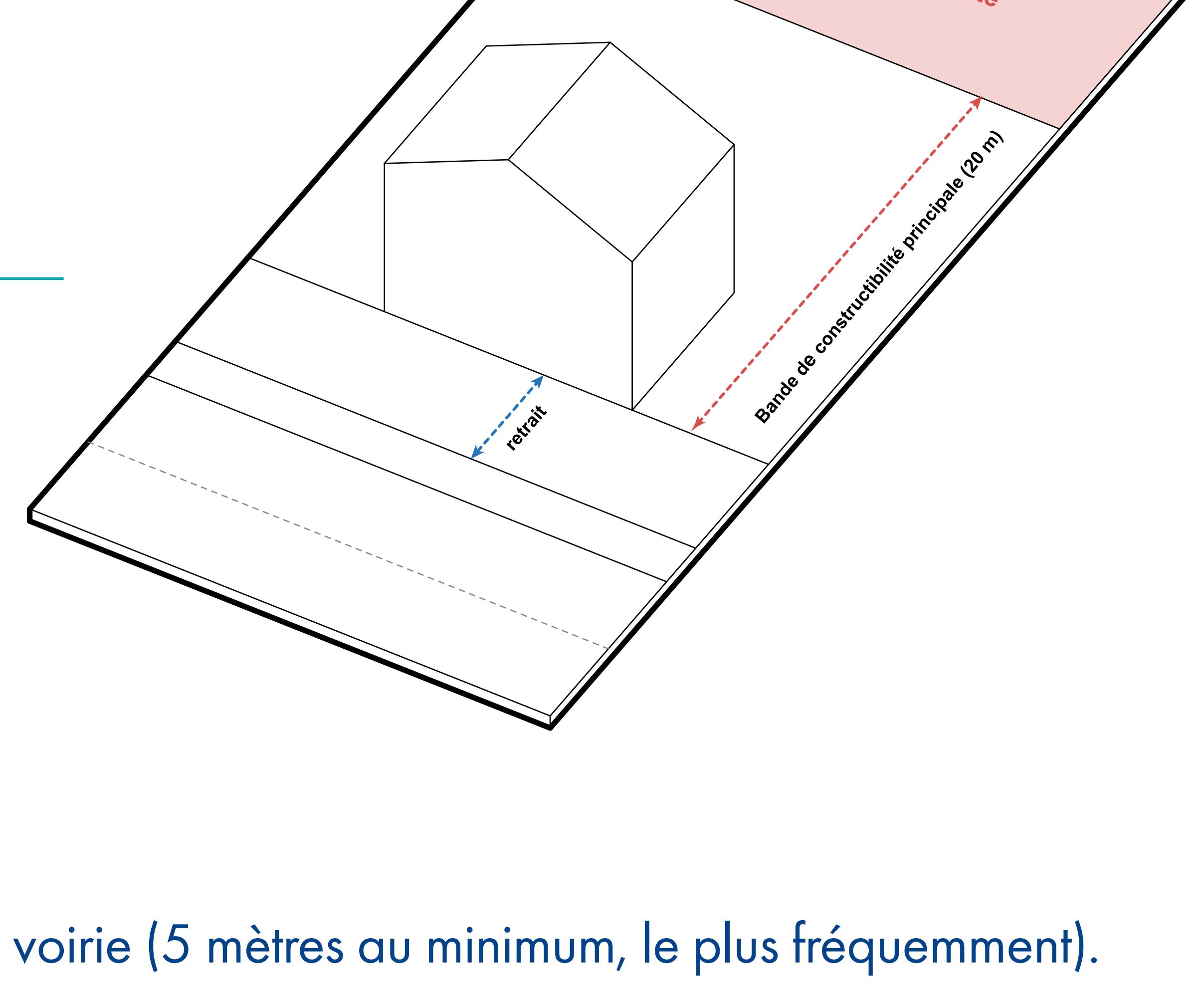
En zone inondable, les hauteurs maximales se mesurent à partir des plus hautes eaux connues (PHEC).



### LA PROTECTION DU TISSU PAVILLONNAIRE



Le pavillonnaire et ses coeurs d'îlots paysagers sont protégés par une disposition de bande de constructibilité de 20 m au-delà de laquelle aucune construction n'est permise à l'exception des annexes de type abri de jardin.

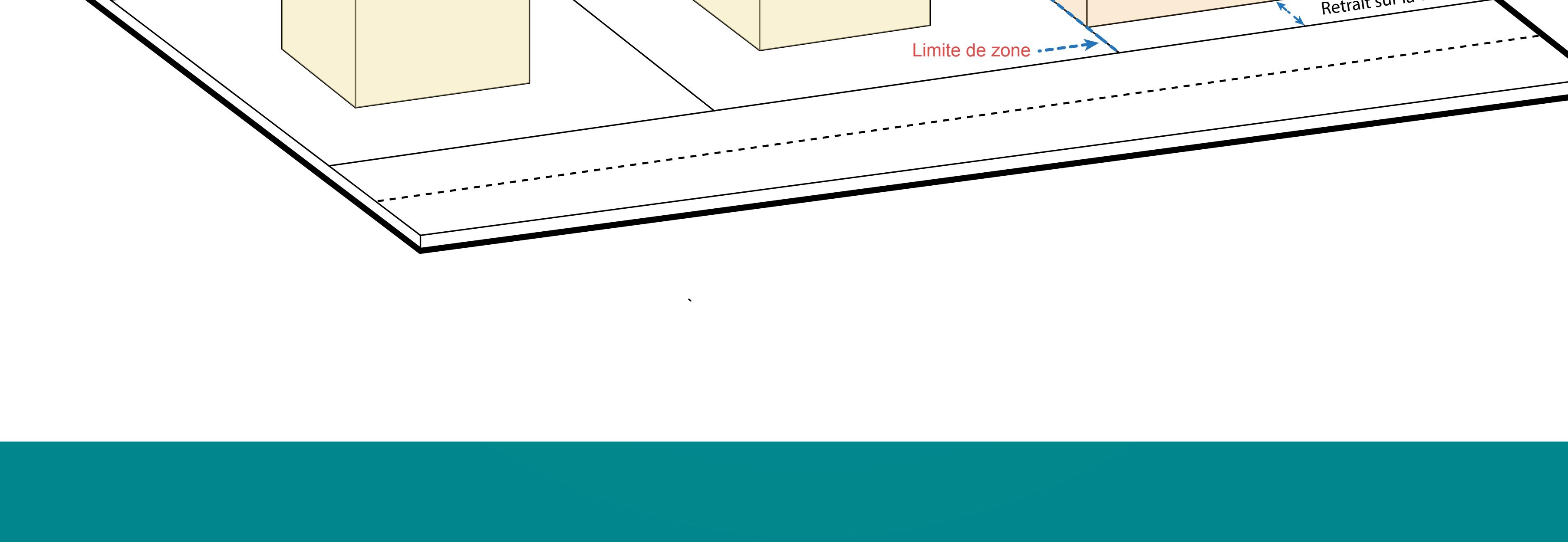


Le plafond de hauteur des constructions dans le pavillonnaire est de 9 mètres (mesuré à partir des plus hautes eaux connues en zone inondable). L'ensemble des éléments de construction doit être réalisé sous le plafond de hauteur.

Les pavillons sont toujours implantés en retrait de la voirie (5 mètres au minimum, le plus fréquemment).

Dans les autres zones, des règles spécifiques sont mobilisées lorsqu'une parcelle se trouve implantée en limite d'une zone pavillonnaire :

- Des règles de transitions volumétriques respectant les quartiers pavillonnaires.



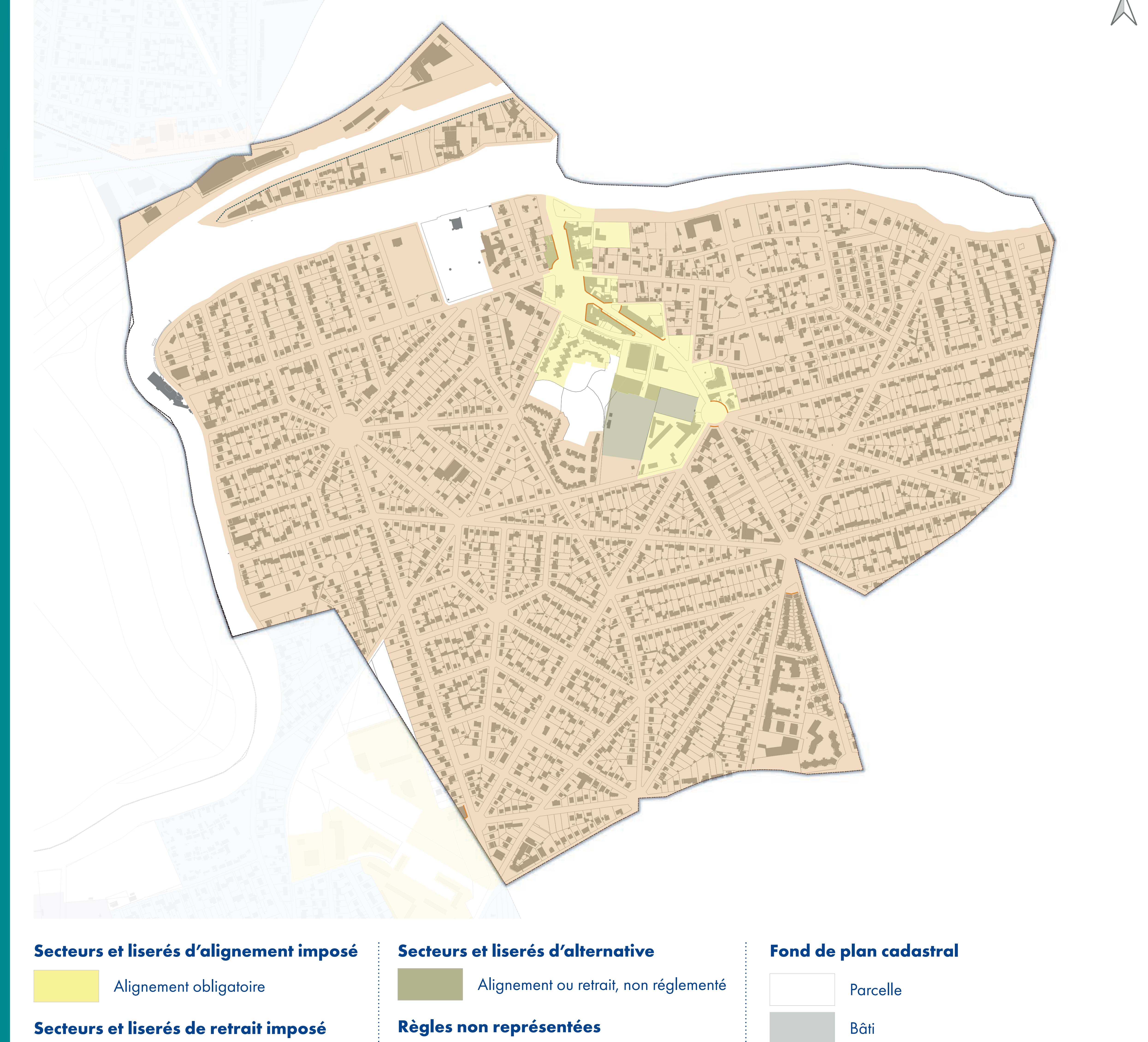
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOisy-le-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMONBLE

# UNE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RESPECTUEUSES DU PAYSAGE URBAIN



## UNE RECHERCHE DE QUALITÉ PAYSAGÈRE DANS LES RUES

Le PLUi vise à proposer aux habitants un paysage urbain de qualité, particulièrement dans les rues qui forment leur cadre de vie quotidien. À cette fin, des retraits généreux sont prévus dans l'implantation des constructions nouvelles par rapport à la voie publique :



| Exemple Chemin du Bel Air



| Exemple Avenue Nast

Ce retrait permet d'être planté et végétalisé pour créer du paysage sur les abords des voies. Ainsi, le règlement proposé prescrit une végétalisation importante de ces retraits (50 % de la surface au minimum).

Les règles d'implantations en limites séparatives par rapport aux autres parcelles sont conçues selon une logique d'éloignement différencié pour :

- Réduire les vis-à-vis en imposant des retraits plus importants pour les façades créant des vues.



### ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOisy-le-GRAND · ROSNY-Sous-BOIS · VAUJOURS · VILLEMONBLE

# LES DISPOSITIONS VISANT À METTRE EN ŒUVRE LE PRINCIPE D'ANTICIPATION ENVIRONNEMENTALE



## La préservation de la pleine terre

### QU'EST-CE QUE LA PLEINE TERRE ?

Selon la définition retenue pour le PLUi, on entend par pleine terre :

« Les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. »

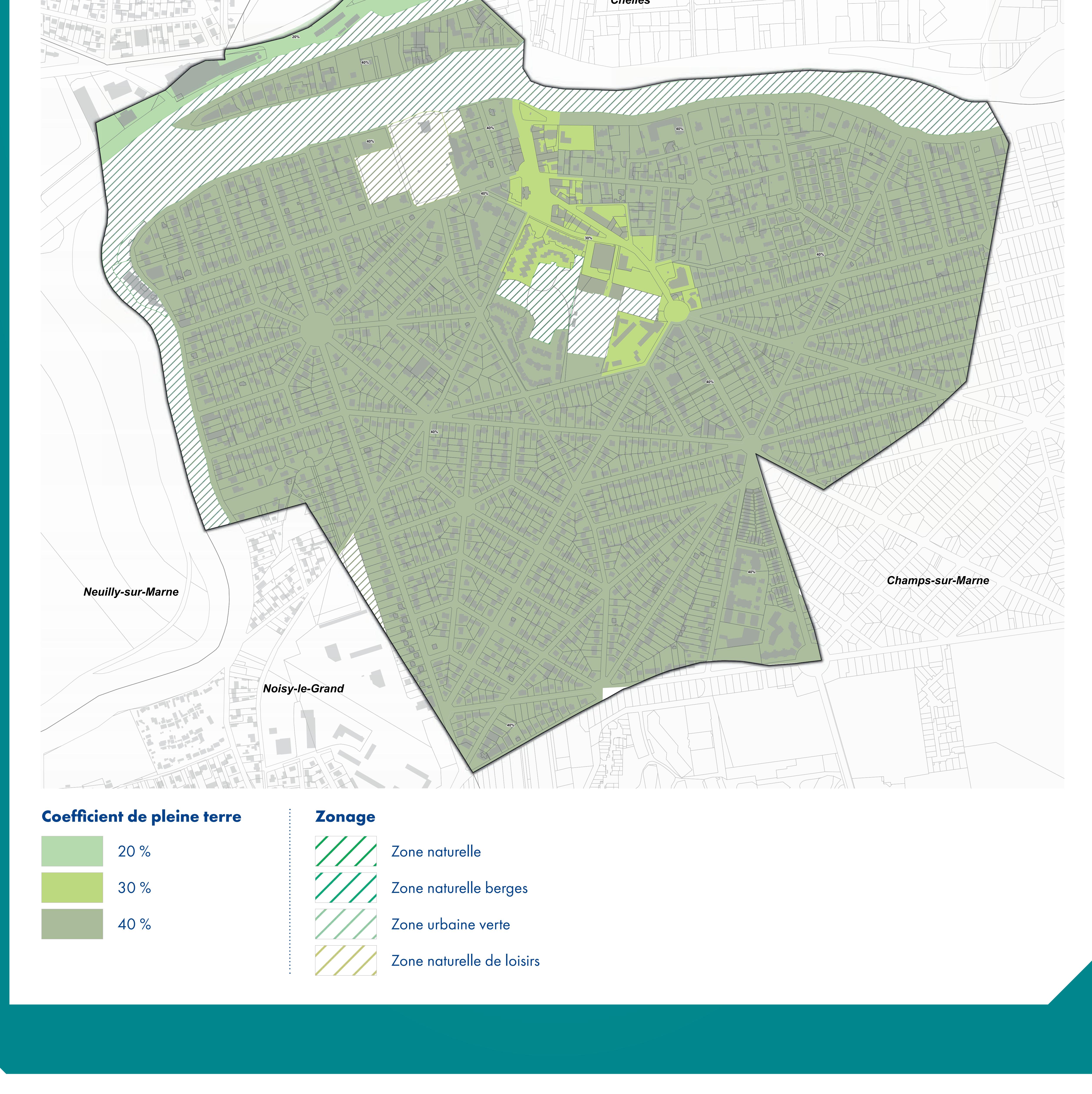
### POURQUOI LA PRÉSERVER ?

- Protéger la biodiversité au sein des tissus urbains,
- Maintenir des îlots de fraîcheur lors des épisodes caniculaires,
- Limiter le risque inondation en absorbant les eaux pluviales au lieu de les laisser ruisseler,
- Assurer la recharge des nappes souterraines.

### COMMENT LE PLUi IMPOSE-T-IL DE LA PLEINE TERRE ?

Le PLUi affirme l'objectif ambitieux d'un **taux minimal de 30 %** pour chaque parcelle dans les zones habitées pour toutes les constructions nouvelles. Dans les secteurs de projet, ces exigences sont traitées dans le cadre d'un parti d'aménagement global.

La valeur du taux de pleine terre exigible varie selon les grandes familles de zones du PLUi :



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMONBLE

# LES DISPOSITIONS VISANT À METTRE EN ŒUVRE LE PRINCIPE D'ANTICIPATION ENVIRONNEMENTALE



## La création d'un coefficient d'anticipation environnementale

Le coefficient d'anticipation environnementale vise à préserver les arbres existants ou à défaut, à produire de nouvelles surfaces végétalisées pour le bâti et ses abords, en plus des obligations de pleine terre. Il prend la forme d'un pourcentage des surfaces à traiter. Le maintien des arbres existants en priorité permet de répondre aux obligations.

Ce pourcentage est de **15 % pour les zones d'activités économiques** et de **10 % pour les autres zones**. L'atteinte de cet objectif se fait donc en deux étapes.

### ÉTAPE 1 Des arbres doivent être préservés sur la parcelle sauf impossibilité (absence d'arbre...)

Si un arbre existant est maintenu



En zone pavillonnaire,  
il représente 5 %  
des obligations

Dans toutes les autres zones  
urbaines, il représente  
2 % des obligations

Si aucun arbre ne peut être préservé



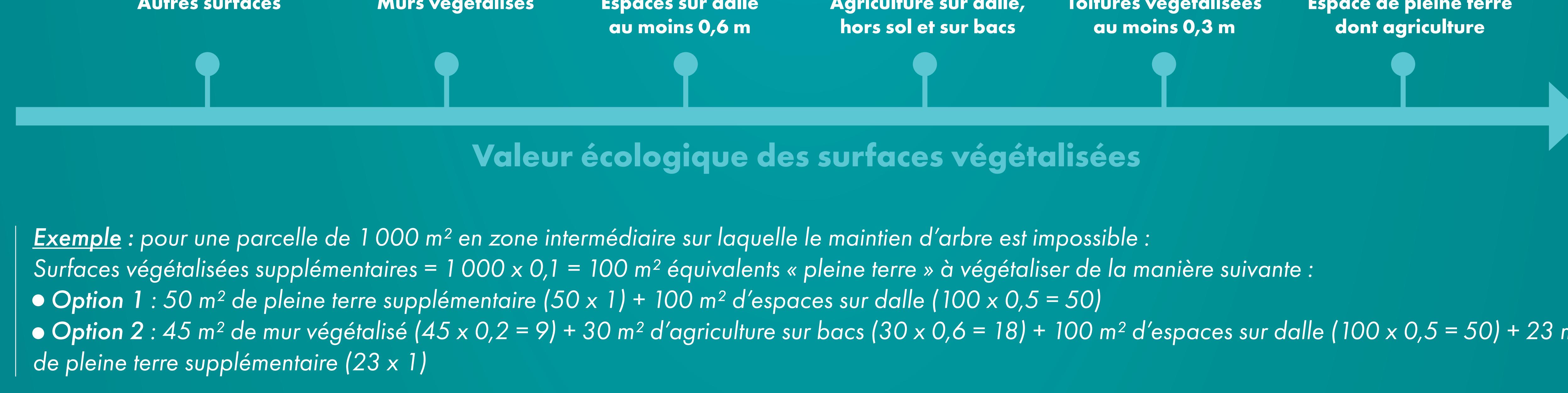
✓ **Exemple 1 :** sur une parcelle en zone pavillonnaire de 450 m<sup>2</sup>, si deux arbres sont protégés, alors les obligations du Coefficient d'Anticipation Environnementale sont remplies car  $2 \times 5\% = 10\%$

✖ **Exemple 2 :** si un seul arbre est maintenu, alors il reste 5 % des obligations du CAE à produire car 1 arbre = 5 %. Dans ce cas, les surfaces végétalisées à l'étape 2 doivent être mobilisées.

✖ **Exemple 3 :** si aucun arbre n'est préservé, la totalité des obligations doivent être respectées à l'aide des surfaces identifiées à l'étape 2.

### ÉTAPE 2 En complément et si nécessaire, des surfaces supplémentaires sur le bâti et ses abords doivent être végétalisées via un coefficient de pondération.

Les surfaces végétalisées n'ont pas la même valeur écologique en fonction des bénéfices qu'elles apportent. Un coefficient de pondération s'applique donc comme suit :



**Exemple :** pour une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> en zone intermédiaire sur laquelle le maintien d'arbre est impossible :

Surfaces végétalisées supplémentaires =  $1 000 \times 0,1 = 100$  m<sup>2</sup> équivalents « pleine terre » à végétaliser de la manière suivante :

- Option 1 : 50 m<sup>2</sup> de pleine terre supplémentaire ( $50 \times 1 = 50$ ) + 100 m<sup>2</sup> d'espaces sur dalle ( $100 \times 0,5 = 50$ )
- Option 2 : 45 m<sup>2</sup> de mur végétalisé ( $45 \times 0,2 = 9$ ) + 30 m<sup>2</sup> d'agriculture sur bacs ( $30 \times 0,6 = 18$ ) + 100 m<sup>2</sup> d'espaces sur dalle ( $100 \times 0,5 = 50$ ) + 23 m<sup>2</sup> de pleine terre supplémentaire ( $23 \times 1 = 23$ )

## Les objectifs de plantation de la pleine terre

La valorisation du potentiel écologique de la pleine terre implique d'utiliser au mieux les capacités de végétalisation permises par des sols préservés. C'est ce que fait le PLUi en **renforçant les objectifs de plantation** sur ces surfaces par rapport aux exigences moyennes constatées sur les PLU communaux actuellement en vigueur.

Cet objectif s'exprime sous forme de taux applicable à chaque surface de pleine terre (0,3 en zone d'activités économiques et de grands équipements ; 0,4 pour les autres.) De ce calcul résulte un **nombre d'unités** de plantations atteignables en utilisant le barème suivant :

- Arbre de grand développement : 25 unités
- Arbre de moyen développement : 15 unités
- Arbuste : 7 unités
- Buisson : 2 unités

**Exemple :** pour une surface de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre dans le pavillonnaire :  
Objectif de plantation : =  $0,4 \times 200$ , soit 80 unités de plantations :  
Cet objectif peut être atteint en plantant :

- 3 arbres de grand développement ( $25 \times 3 = 75$  unités de plantation) et 3 buissons ( $3 \times 2 = 6$  unités)
- Ou 1 arbre de grand développement, 3 arbres de moyen développement, 1 arbuste, 2 buissons soit ( $25 \times 1 + 15 \times 3 + 7 \times 1 + 2 \times 2 = 81$  unités)



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOisy-le-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE