



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

AVRIL 2022

Élaboration du PLUi

Réunion Publique

GOURNAY-SUR- MARNE

6 JUILLET 2022



Éric SCHLEGEL

Maire de Gournay-sur-Marne

Vice-Président en charge du logement – conférence intercommunale du logement



Brigitte MARSIGNY

1^{ère} Vice-Présidente en charge de l'urbanisme – plan local d'urbanisme intercommunal
Maire de Noisy-le-Grand



Déroulement de la réunion

- Introduction

- Présentation de l'avancement du projet de PLUi

NB : La présentation alterne les échelles territoriales et communales

- . Rappel de la démarche d'élaboration du PLUi

- . Présentation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

1^{er} temps d'échange

- . Présentation des enjeux réglementaires par types d'espace urbain

2^{ème} temps d'échange



Stéphane LE HO

Directeur général des services de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est



PARTIE 1

Présentation de la démarche d'élaboration du PLUi

Grand Paris Grand Est

Etablissement Public Territorial créé le 1er janvier 2016

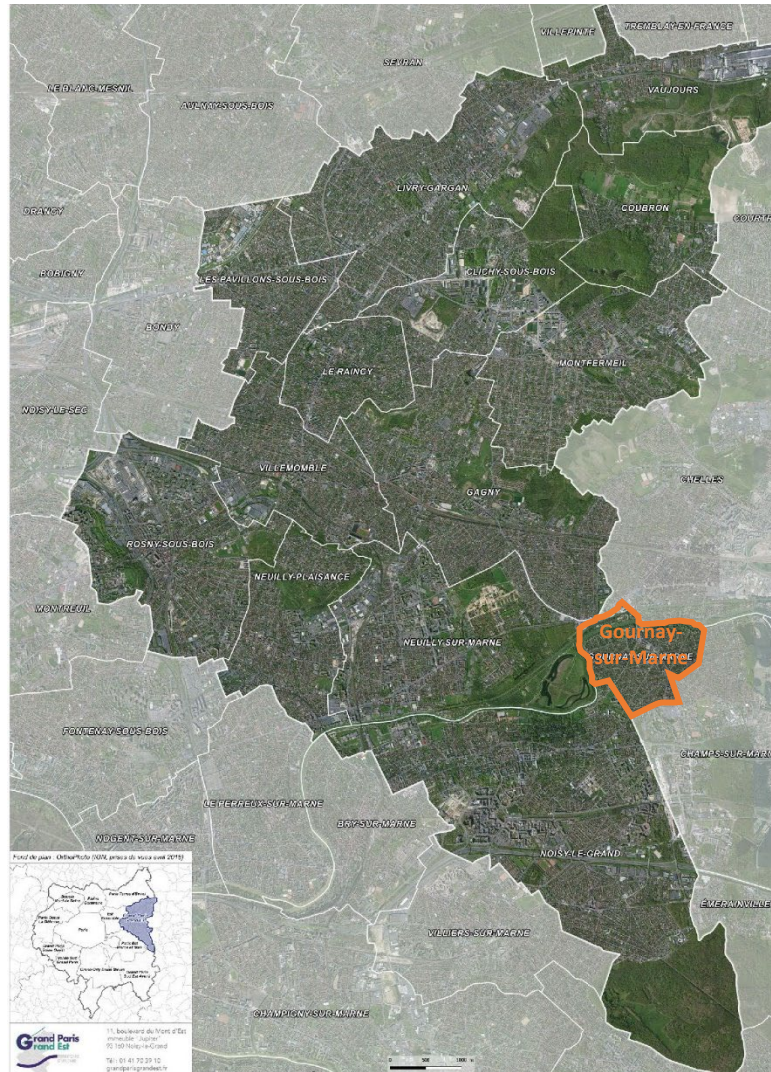
14 communes de la Seine-Saint-Denis :

Clichy-sous-Bois,
Coubron, Gagny,
Gournay-sur-Marne,
Livry-Gargan,
Montfermeil, Neuilly-
Plaisance, Neuilly-sur-
Marne, Noisy-le-Grand,
Les Pavillons-sous-Bois,
Le Raincy, Rosny-sous-
Bois, Vaujours,
Villemomble

EPT Grand Paris Grand Est

11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand

T. 01 41 70 39 10



Un Conseil de Territoire
composé de 80 élus
communaux :

- Président : X. Lemoine,
Maire de Montfermeil
- 1ère Vice-Présidente
déléguée au PLUi : B.
Marsigny, Maire de
Noisy-le-Grand
- Vice-Président en
charge du logement –
conférence
intercommunale du
logement : É. Schlegel

grandparisgrandest.fr

Grand Paris Grand Est

Les compétences

- Eau et assainissement
- Prévention et gestion des déchets
- Développement économique
- Emploi, formation, insertion
- Renouvellement urbain
- Politique de la ville et cohésion sociale
- Mobilité
- Aménagement
- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et évolution des PLU communaux

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

- L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal a été prescrite par délibération du 03 juillet 2018 par Grand Paris Grand Est.
- A terme, ce document se substituera aux PLU communaux actuellement en vigueur et déterminera les règles de construction de l'ensemble des terrains et s'imposera à tous les porteurs de projets (particuliers, entreprises, acteurs institutionnels)

Le PLUi se compose des pièces suivantes :



1- Un rapport de présentation (diagnostic, justifications, évaluation environnementale)



2- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



3- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



4- Un règlement écrit et graphique (plan de zonage)



5- Des annexes

La procédure d'élaboration du PLUi

1- Phase Diagnostic & PADD

28 septembre 2021
Débat du PADD
en conseil de territoire

2 – Phase règlement et OAP

Mars-avril 2022
Le PADD et les enjeux réglementaires
Cycle de réunions publiques n°2 :
1 réunion dans chaque commune

Nous sommes ici

Septembre-octobre 2022
**Les outils et dispositifs réglementaires
du PLUi (OAP et règlement)**
Cycle de réunions publiques n°3 :
1 réunion dans chaque commune

fin 2022 – début 2023
Arrêt du PLUi
en conseil de territoire

3 – Phase Enquête publique

Mi-2023
Commission d'enquête publique

Fin 2023–début 2024
Approbation du PLUi
en conseil de
territoire

Les modalités de la concertation

Modalités fixées par la délibération du 3 juillet 2018 :

42 réunions publiques

1 adresse mail : plui.concertation@grandparisgrandest.fr

14 registres de concertation dans les mairies

Consulter les documents disponibles en ligne :

www.grandparisgrandest.fr



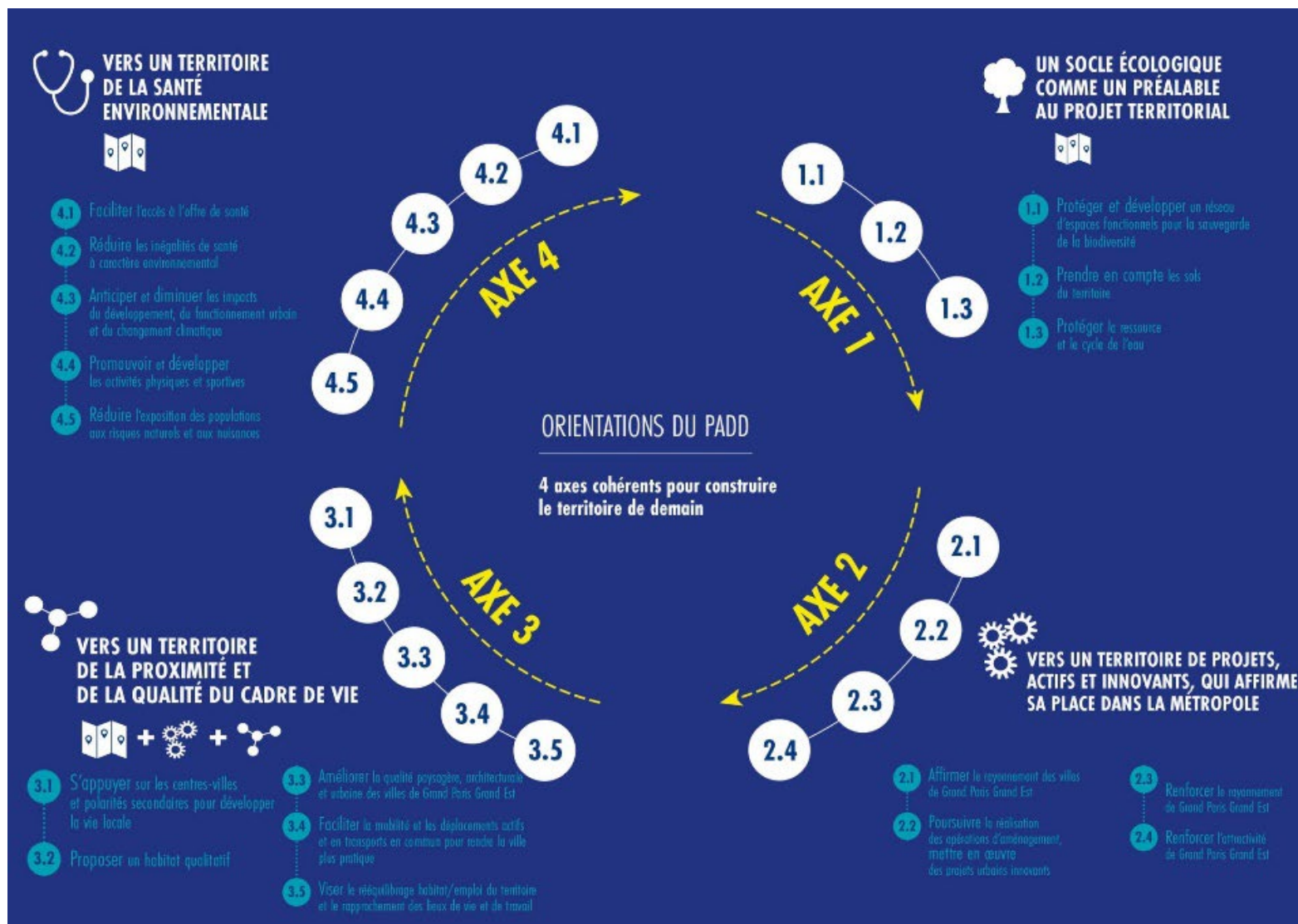
PARTIE 2

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Présentation générale du PADD

Le fil rouge du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Grand Paris Grand Est d'affirmer les principes d'un **Urbanisme d'Anticipation Environnementale** pour tenir compte des données climatiques prévues pour 2050.

Il s'organise autour des **4 axes majeurs** présentés ci-contre.



Axe 1- Un socle écologique comme préalable au projet territorial

Ce premier axe fonde le PADD de Grand Paris Grand Est sur l'identification et la protection préalable d'un socle écologique « Sols-Biodiversité-Eau » permettant de :

1. **Réduire l'impact des activités humaines sur des écosystèmes** déjà fragilisés
2. **Conserver au mieux les propriétés vivantes des sols** et de protéger le cycle de l'eau.

Les orientations principales visent à :

- ❖ **Constituer un maillage ou réseau écologique protégé et favorable à la biodiversité** : des grands espaces naturels aux espaces intermédiaires jusqu'aux plus modestes
- ❖ **Préserver au mieux les propriétés des sols vivants** : avec des objectifs **ambitieux de surface de pleine terre** dans les constructions et de modération de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en la limitant à **7 hectares**.
- ❖ **Développer la qualité de la ressource en eau qu'elle soit souterraine ou superficielle** : viser le **zéro rejet des eaux de pluies dans les réseaux d'assainissement** au profit d'une plus grande infiltration dans les sols.

grandparisgrandest.fr

1- Un socle écologique comme préalable au projet territorial – détail de Gournay-sur-Marne

Préserver, restaurer et développer des espaces noyaux/primaires à haute valeur écologique

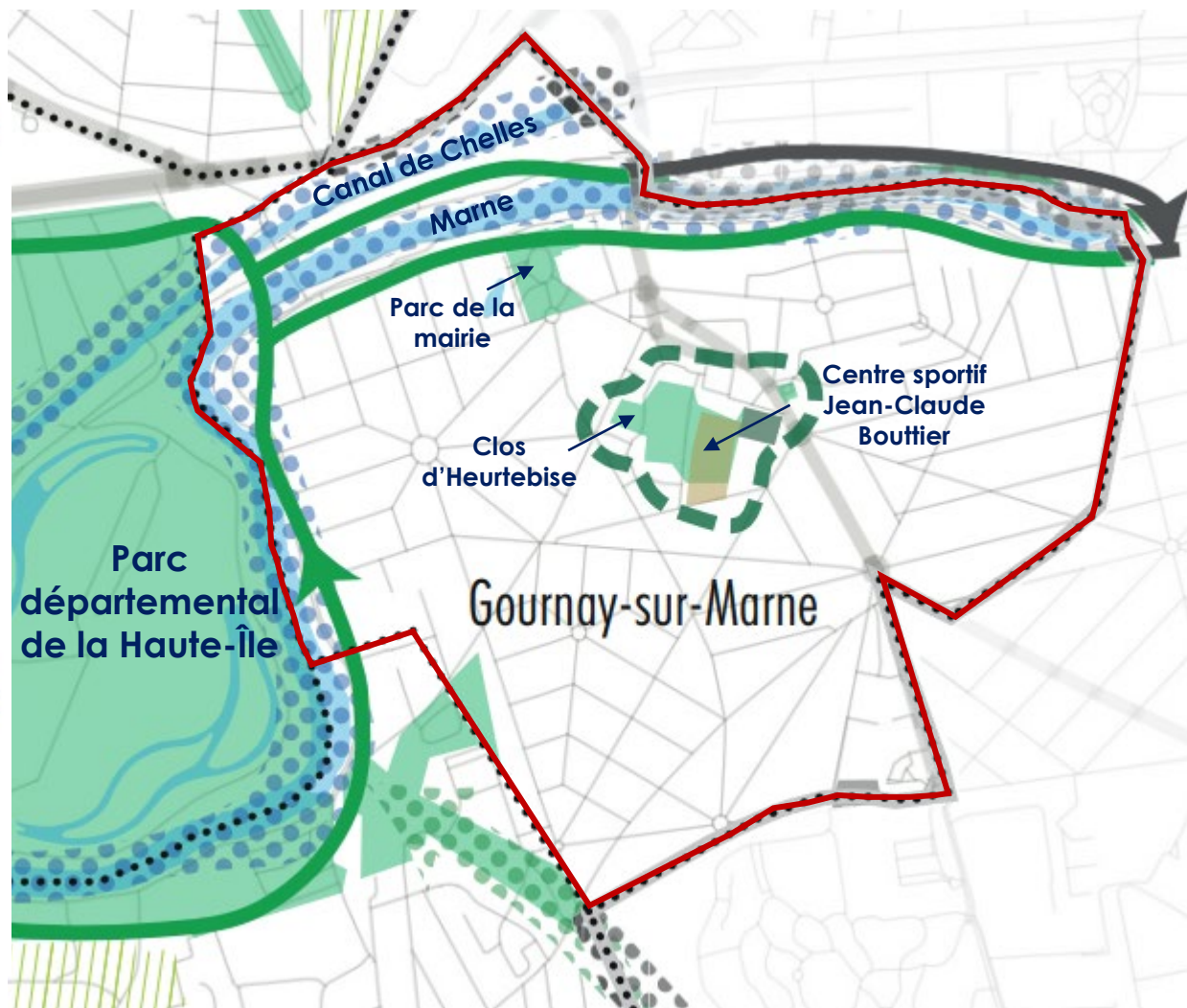
→ espaces noyaux primaires de biodiversité

Protéger et mettre en valeur, au profit de la biodiversité, les espaces constitutifs du maillage écologique

- bois, prairie, parc et square
- stade et équipement sportif de plein air
- cimetière
- projets d'espaces de nature

Conforter et constituer les liaisons nécessaires au bon fonctionnement du maillage écologique

- identifier et prendre en compte les corridors écologiques
- identifier et prendre en compte les corridors écologiques liés aux cours d'eau
- identifier des secteurs visant au renforcement des liaisons écologiques entre entités paysagères



Prendre en compte la biodiversité dans les espaces urbains et les projets d'aménagement et de construction

- prévoir des dispositifs de prise en compte et de protection de la biodiversité dans les secteurs déjà urbanisés ou à développer présentant une forte qualité paysagère

Fond de plan

- plan et cours d'eau
- espaces agricoles
- trame viaire
- voies structurantes
- limites communales
- limites de Grand Paris Grand Est

2- Vers un territoire de projet, actif et innovant, qui affirme sa place dans la Métropole (1/2)

L'axe 2 vise à affirmer le rôle de Grand Paris Grand Est et des communes qui le composent dans la **Métropole du Grand Paris** et à soutenir **le développement, l'activité économique, l'emploi et l'innovation**.

Les orientations principales visent à :

- ❖ **Permettre le développement de secteurs ayant un fort potentiel de rayonnement à l'échelle de la Métropole du Grand Paris**
- ❖ **Soutenir la réalisation des nouveaux projets de transports en commun structurants**
Ligne 16, ligne 15 Est, **prolongement de la ligne 11...**
- ❖ **Poursuivre la réalisation des opérations d'aménagement en cours et encourager la réalisation de projets urbains, paysagers, d'équipements publics et d'aménagements « bas-carbone » et écologiques** (parcs nature du Plateau d'Avron et des Carrières de l'Ouest à Gagny...)

2- Vers un territoire de projet, actif et innovant, qui affirme sa place dans la Métropole (2/2)

- ❖ **Développer l'économie circulaire sur l'ensemble du territoire, accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique**

(valorisation du dispositif de **Parcours de Rénovation Énergétique Performante** du Pavillonnaire...) et favoriser le développement de toutes les formes d'agriculture sur l'ensemble du territoire (favoriser la réalisation de projets de fermes urbaines...)

- ❖ **Intensifier et diffuser la dynamique économique du territoire, renforcer l'attractivité des sites économiques existants du territoire**

(Mont d'Est à Noisy Le Grand, secteur Schuman à Livry Gargan, zones Montgolfier et la Garenne à Rosny-sous-Bois...) et les adapter aux besoins des entreprises et des actifs (poursuite de l'exploitation de gypse à Vaujours)

3- Vers un territoire de la proximité et de la qualité du cadre de vie (1/2)

L'axe 3 valorise les **espaces de proximité** (centres-villes et centre-bourgs) et de manière plus générale la qualité du **cadre de vie**.

Les orientations principales visent à :

- ❖ Développer **la mixité des fonctions urbaines** (logements, équipements, commerces, emploi...) dans les centres-villes et les polarités secondaires (commerces et/ou équipements de proximité) existantes ou à venir
- ❖ Réaliser **2 300 logements par an** pour l'ensemble des 14 communes, rechercher une typologie et une gamme de logements variés pour permettre à chaque habitant la possibilité d'un parcours résidentiel complet.
- ❖ Atteindre les objectifs de la loi SRU (**25% de logements locatifs sociaux**) dans chacune des villes et développer une offre de logements pour les publics spécifiques (personnes âgées, personne en situation de handicap, gens du voyage, étudiants...)
- ❖ Préserver le **tissu pavillonnaire**

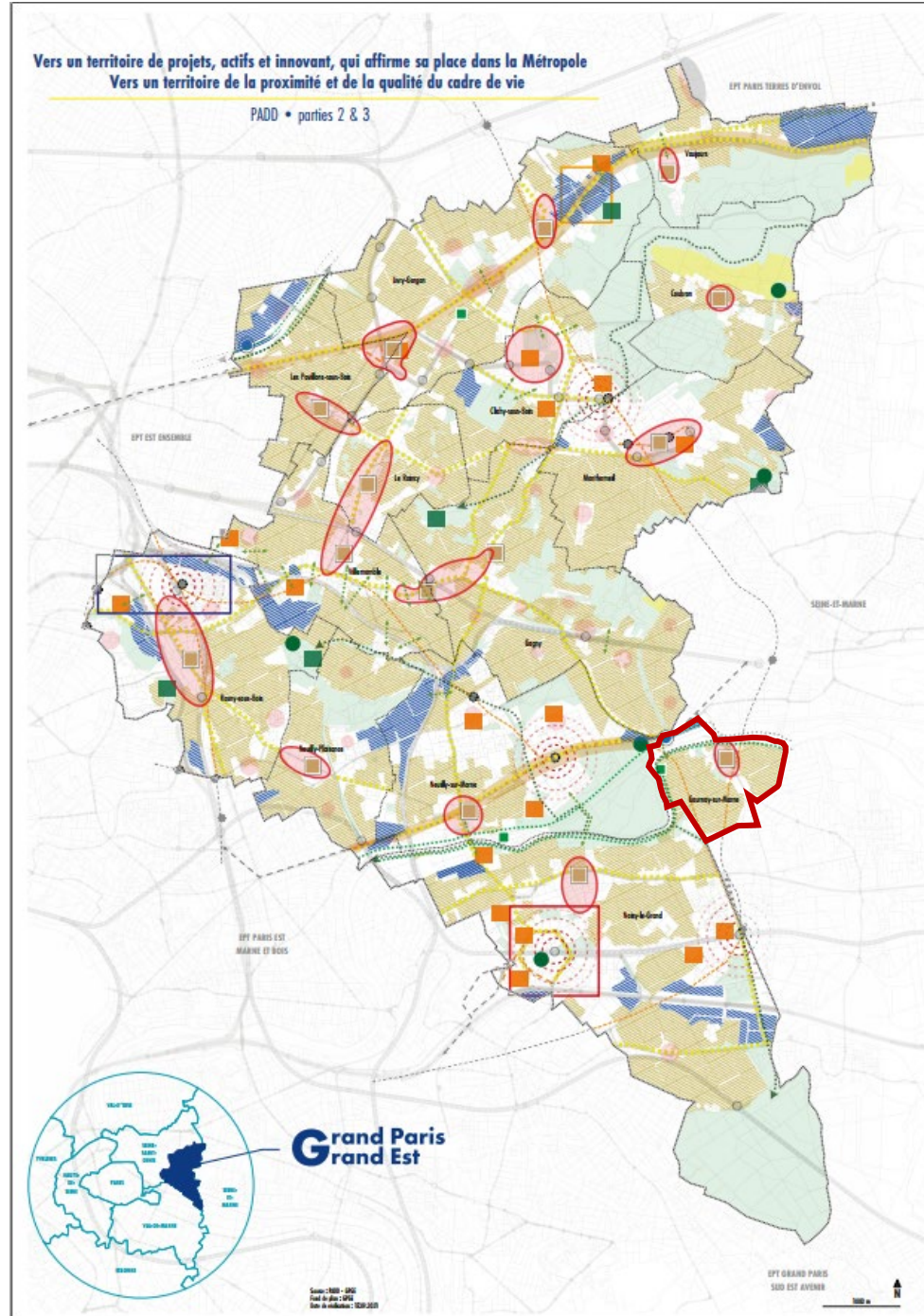
3- Vers un territoire de la proximité et de la qualité du cadre de vie (2/2)

- ❖ Développer et améliorer la **qualité des espaces publics et des espaces extérieurs** privés visibles en renforçant leur végétalisation
- ❖ Préserver et valoriser **le patrimoine architectural** (mettre en valeur le patrimoine historique...) et **les paysages**
- ❖ Renforcer et diversifier **l'offre de transports en commun** (métro, tramway, bus) et développer **les pôles de gare multimodaux** pour assurer la complémentarité des différents modes de transport
- ❖ Développer les **parcours piétons et cyclables continus** et améliorer le partage des différents modes de déplacement des voies de circulation du territoire (EX RN3, EX RN 34, EX RN 370...)
- ❖ Améliorer l'offre de stationnement automobile et l'adapter à l'évolution des usages quotidiens
- ❖ Développer de nouveaux emplois pour viser le **rééquilibrage habitat/emploi** du territoire et rapprocher lieu de vie/lieu de travail

Cartographie des axes 2 et 3

2- Vers un territoire de projet, actif et innovant, qui affirme sa place dans la Métropole

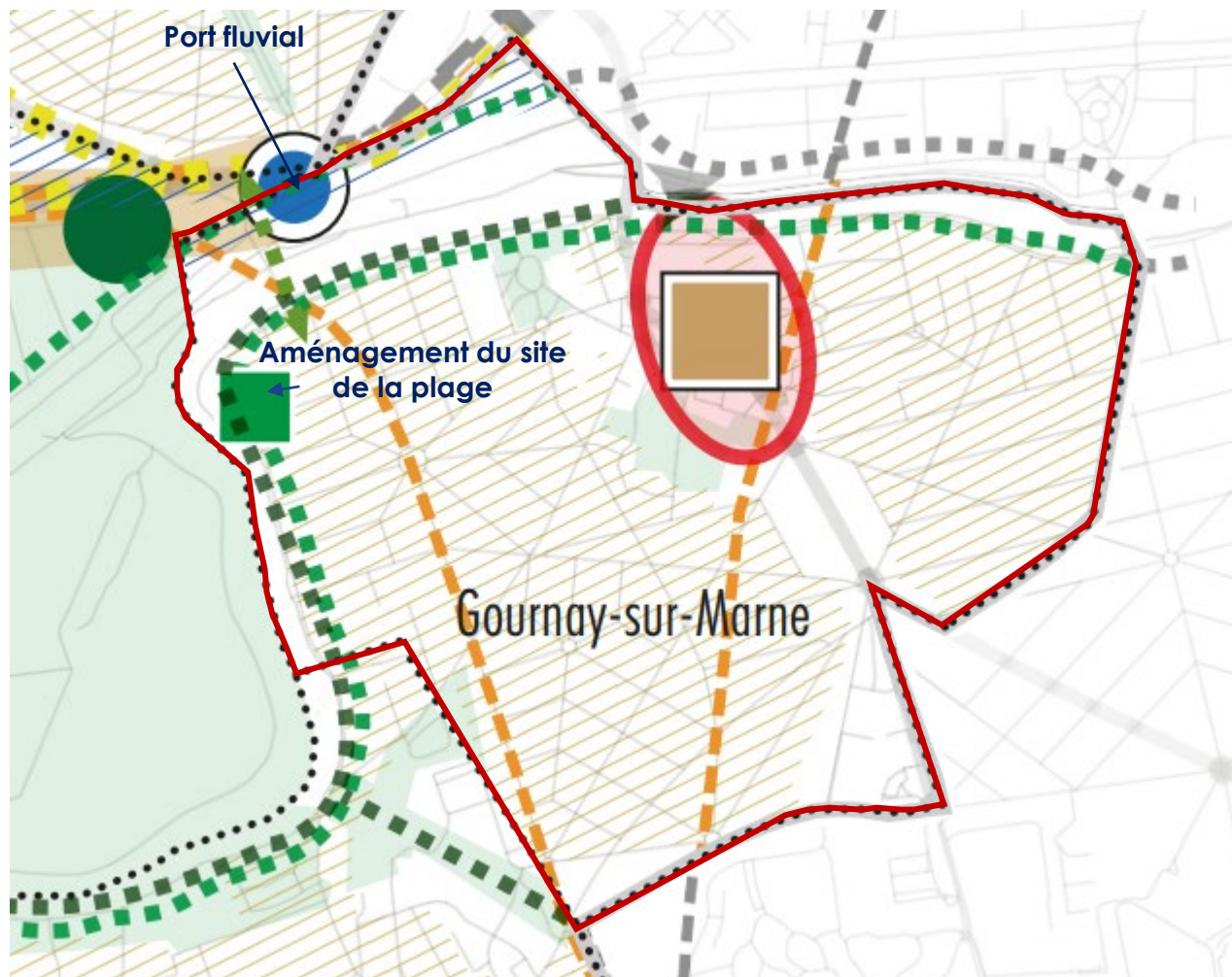
3- Vers un territoire de la proximité et de la qualité du cadre de vie














Cartographie des axes 2 et 3 détail de Gournay-sur-Marne

Vers un territoire de projets, actifs et innovant, qui affirme sa place dans la Métropole

-  participer à la création de boulevards urbains métropolitains
-  centres-villes  polarités secondaires
-  projets de transports collectifs
-  valoriser la vocation économique et favoriser la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes
-  préserver les ports urbains dédiés principalement à la logistique existants sur le territoire
-  secteurs de renforcement des activités touristiques et de loisirs



Vers un territoire de la proximité et de la qualité du cadre de vie

-  poursuivre la création de parcs nature
-  réduire les coupures urbaines
-  préserver et mettre en valeur les caractéristiques urbaines et patrimoniales des centres anciens
-  conforter les caractéristiques des tissus pavillonnaires du territoire et encourager leurs évolutions qualitatives
-  favoriser le maintien et le développement d'exploitations agricoles de type « fermes urbaines et pédagogiques »
-  plan et cours d'eau
-  espaces naturels
-  trame viaire
-  voies structurantes
-  limites communales
-  limites de Grand Paris Grand Est

4- Vers un territoire de la santé environnementale (1/2)

La préservation de la santé des populations présente une composante environnementale non négligeable avec des effets différenciés et inégaux suivant les publics. La notion de **santé environnementale** est définie par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS).

Elle comprend **tous les aspects de la santé humaine**, y compris la qualité de la vie, déterminés par les facteurs physiques, chimiques, biologiques, sociaux, psychosociaux et esthétiques de notre environnement.

La mise en œuvre d'un **urbanisme favorable à la santé environnementale** est l'un des axes majeurs du PADD et du projet territorial.

Les orientations principales visent à :

- ❖ Faciliter l'accès à **l'offre de santé** sur le territoire en prévoyant notamment une programmation spécifique d'équipements de santé dans les opérations d'aménagements et en accompagnant la modernisation des hôpitaux existants (Groupement Intercommunal Le Raincy-Montfermeil, Établissement Public de Santé Ville-Evrard...)
- ❖ **Réduire les inégalités de santé à caractère environnemental** : résorber l'habitat insalubre, lutter contre la suroccupation des logements, réduire la précarité énergétique et faciliter l'accès de tous aux grands espaces de nature...

4- Vers un territoire de la santé environnementale (2/2)

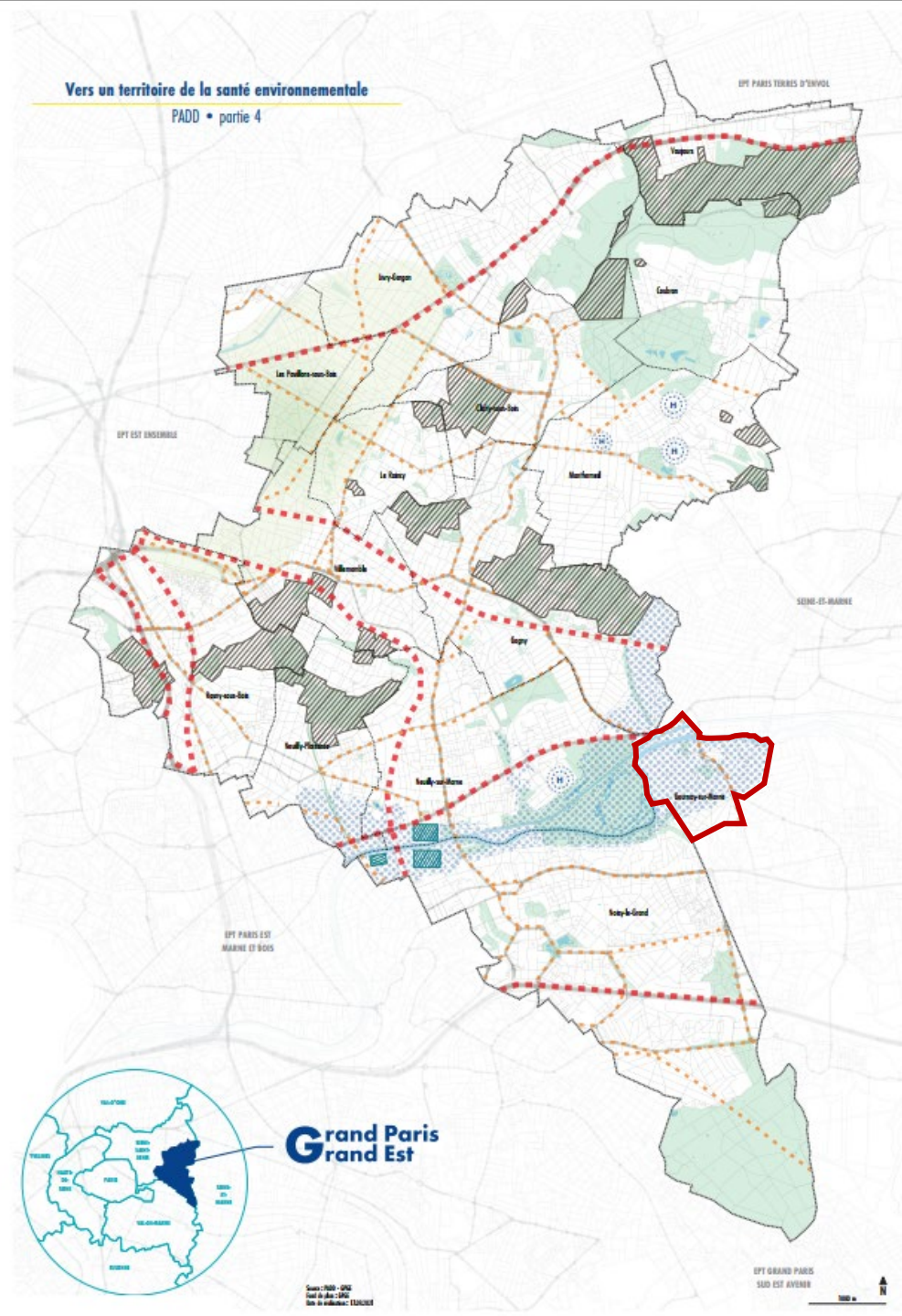
- ❖ Anticiper et diminuer les impacts environnementaux et climatiques sur la **santé humaine** : lutter contre la pollution et améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur, développer la plantation d'arbres pour protéger du rayonnement solaire, intégrer au mieux les principes de l'urbanisme d'anticipation environnementale, protéger le fonctionnement des grands services publics urbains (eau, déchets, assainissement).
- ❖ Promouvoir et développer les **activités physiques et sportives** notamment dans les espaces naturels et publics (création et pérennisation du parcours sport-nature de l'aqueduc de la Dhuis), favoriser la réalisation d'équipements sportifs structurants et développer tous les lieux de pratique sportive du quotidien.
- ❖ Réduire l'exposition des populations aux **risques naturels et aux nuisances**, en faisant notamment appel au « génie écologique » : inondation (préserver les zones d'expansion de crues, limiter l'imperméabilisation des sols et promouvoir la pleine terre et les sols vivants...), mouvements de terrain (carrières souterraines...), pollution des sols, nuisances sonores.

4- Vers un territoire de la santé environnementale

EPT Grand Paris Grand Est

11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand

T. 01 41 70 39 10



4- Vers un territoire de la santé environnementale détail de Gournay-sur-Marne

Développer et diversifier l'offre de soins à toutes les échelles

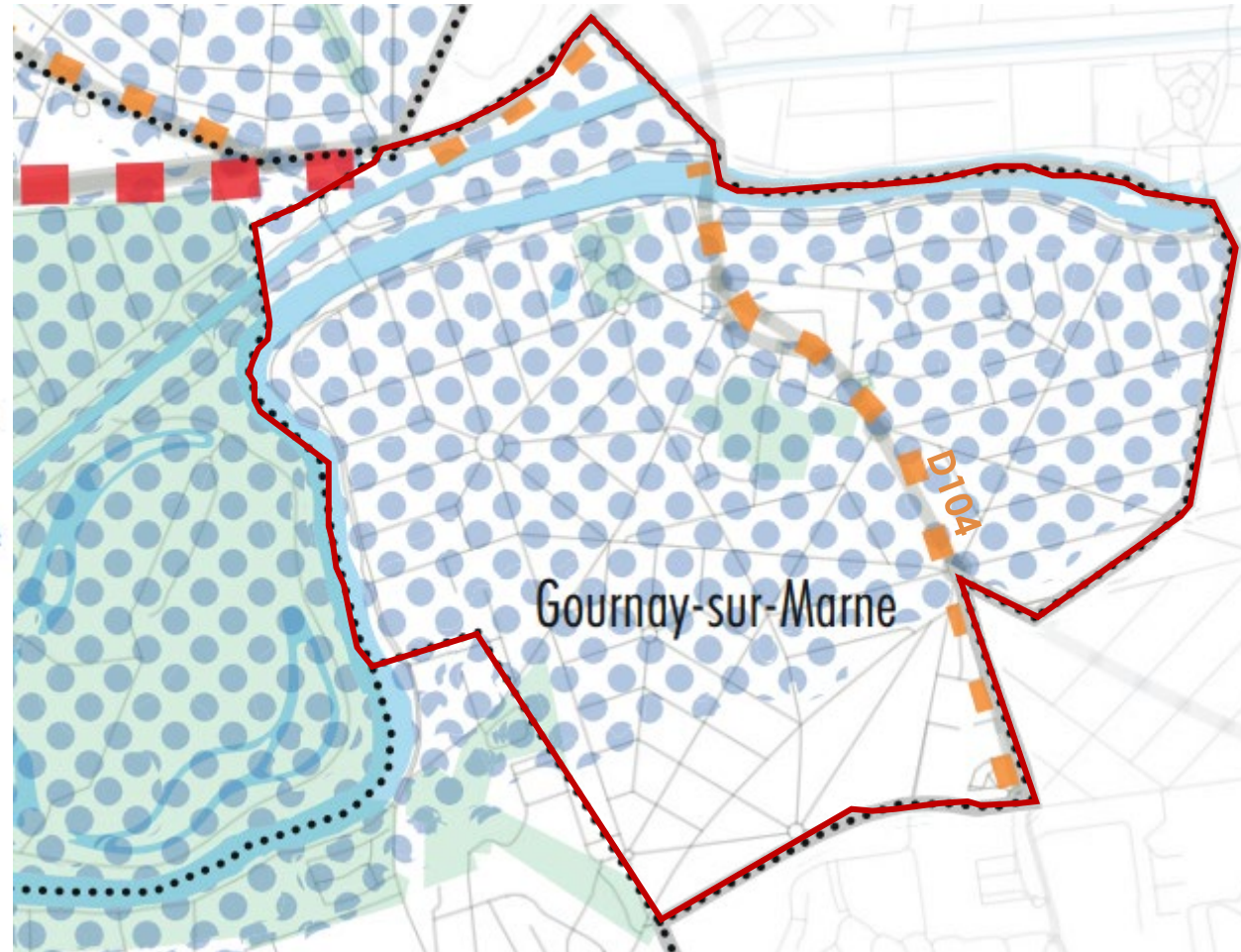
- accompagner la restructuration et la modernisation des équipements de santé existants

Faciliter l'accès de tous aux équipements et aux services

- préserver et développer les espaces verts accessibles au public
- améliorer l'accès aux grands espaces de nature ouverts au public

Tenir compte des besoins des services essentiels au fonctionnement urbain

- pérenniser et permettre le développement des grands services urbains



Limitier au mieux l'exposition des populations aux risques naturels et aux nuisances

- ■ ■ ■ ■ limiter au mieux l'exposition des populations aux nuisances sonores
- limiter au mieux l'exposition des populations aux risques carrières
- limiter au mieux l'exposition des populations au risque inondation

Fond de plan

- plan et cours d'eau
- trame viaire
- voies structurantes
- limites communales
- limites de Grand Paris Grand Est

Échanges et questions



PARTIE 3

Enjeux réglementaires par type d'espaces urbains

Les grandes familles d'espaces

définition et méthodologie

- ❖ **Analyse des PLU communaux existants** et identification des grands types d'espaces composant le territoire (pavillonnaire, grands ensembles collectifs, zones d'activité...).
- ❖ Définition de **11 grandes familles d'espaces** :
 - 9 grands types d'espaces urbains (secteurs résidentiels, équipements et activités, centres-villes et polarités...)
 - 2 types d'espaces naturels ou agricoles
- ❖ Identification des **secteurs de projets** en lien avec les communes

N.B. Ce travail d'identification et de cartographie est préalable à **l'élaboration des outils et dispositifs réglementaires du PLUi**

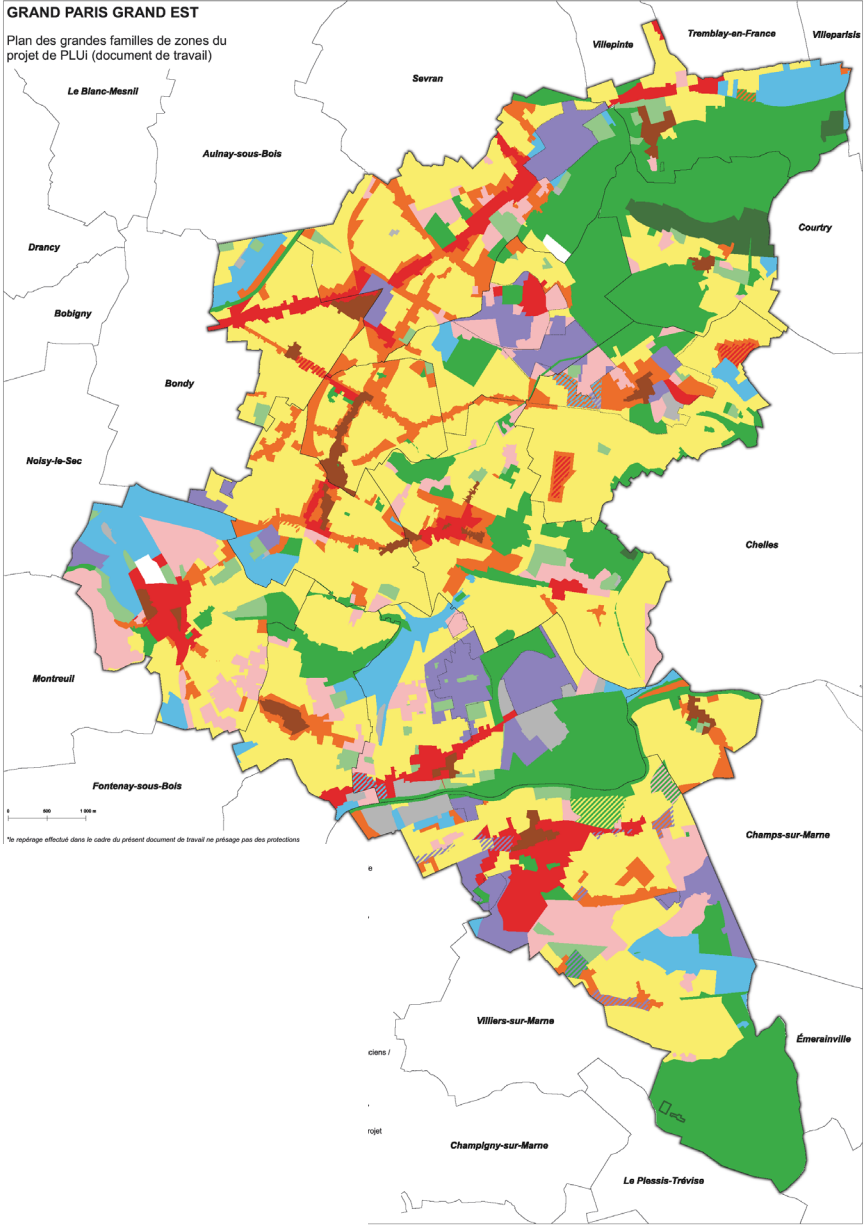
- ❖ OAP
- ❖ Règlement écrit
- ❖ Règlement graphique

Les grands familles d'espaces urbains composant le territoire

11 grandes familles d'espaces, dont 2 de type naturel et 9 de type urbain :

Couleur	Type d'espace
Vert	Espace Naturel
Vert kaki	Espace Agricole
Vert clair	Espace urbain vert
Jaune	Secteur Pavillonnaire
Marron	Centres anciens
Rouge	Centralités urbaines (hors centres anciens)
Orange	Tissus urbains intermédiaires
Rose	Grands collectifs
Gris	Grands équipements
Violet	Secteur de projet
Bleu	Activités économiques

Plan des grandes familles d'espaces (document de travail - PLUi)



Grandes familles d'espaces urbains

Détail pour Gournay-sur-Marne

Projet PLUi



Risque inondation

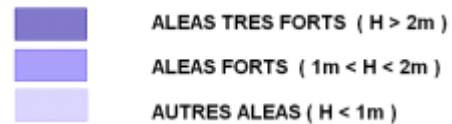
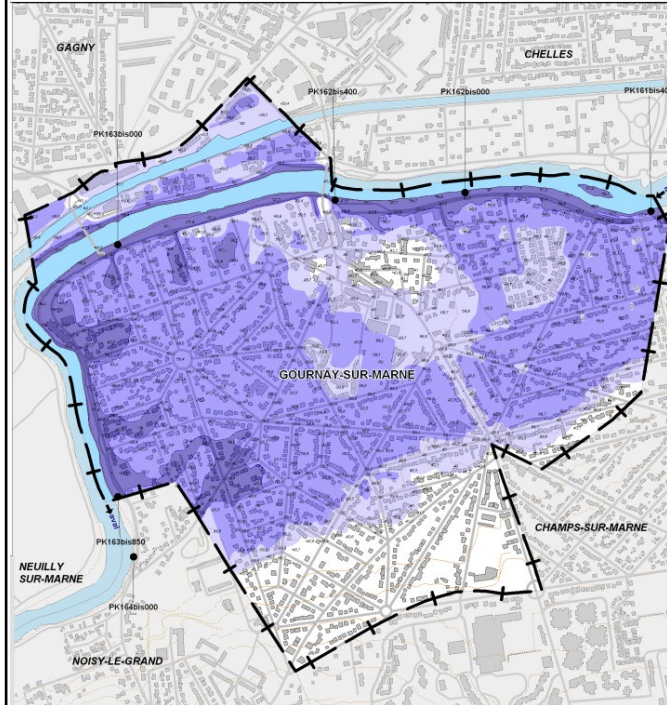
Présentation du PPRI

Implantée sur une plaine et dans une boucle de la Marne, la ville de Gournay est fortement exposée au risque inondation. Approuvé le 15 novembre 2010, le plan de prévention de risque inondation (PPRI) de la Marne couvre la commune de Gournay et cartographie l'aléa inondation sur l'ensemble du territoire.

Au-delà des prescriptions énoncées dans le PPRI, plusieurs permis de construire ont été annulés par la justice administrative pour insuffisance de protection des personnes et des biens.

Enjeux réglementaires de la zone

Comment et jusqu'où prendre en compte le risque inondation pour permettre des évolutions du bâti et des nouveaux projets ?



Secteur de centre ancien

Présentation du tissu urbain

Le territoire de Grand Paris Grand Est comprend des centres anciens, à la fois des centres bourgs (centres les plus anciens du territoire, datant principalement du 18ème siècle) et des centres-villes datant de la fin du 19ème /début du 20ème siècle.

Les centres-bourgs sont caractérisés par :

- Un front bâti sur rue, de hauteur modérée, comprenant généralement des commerces en rez-de-chaussée.
- Une emprise bâtie relativement importante et végétation moins présente que dans d'autres types de tissus urbains

Dans les centres-villes datant de la fin du 19ème /début 20ème siècle sont caractérisés par :

- Un front bâti de hauteur plus importante que dans les centres bourgs
- Une apparition de modénatures sur les immeubles.
- généralement des commerces en rez-de-chaussée.

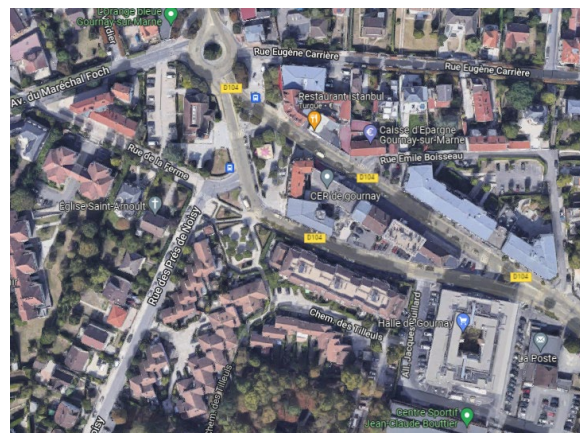
Le centre ancien de Gournay est constitué de bâti plus récent que dans les autres communes, implantés le long du réseau de voirie autour de l'église et du clos d'Heurtebise.

Enjeux réglementaires de la zone

Comment poursuivre la valorisation du centre ancien ?





L'avenue Paul Doumer au niveau de la place de l'Église



Vue aérienne du centre ancien



Secteur intermédiaire

Présentation du tissu urbain	Enjeux réglementaires de la zone
<p>Les tissus urbains intermédiaires ont une densité bâtie située entre celle des quartiers pavillonnaires et celle des quartiers les plus denses du territoire.</p> <p>Ils présentent une certaine hétérogénéité d'un secteur à un autre, notamment selon qu'ils se rapprochent le plus de gabarits pavillonnaires ou de gabarits de bâtiments situés dans les quartiers denses.</p> <p>À Gournay-sur-Marne, ces tissus sont localisés dans le prolongement immédiat du centre ancien, ainsi que sur la bande de terre située entre la Marne et la canal de Chelles. Ils sont pour l'essentiel constitués d'immeubles collectifs récemment implantés dans d'anciens tissus pavillonnaires.</p>	<p>Quel urbanisme et quelles fonctions pour les tissus intermédiaires en lien avec le risque inondation ?</p>  <p>L'avenue de Champs au niveau du n°34</p>  <p>Vue aérienne de la promenade Max Dormoy</p>



Secteur pavillonnaire

Présentation du tissu urbain

Le tissu pavillonnaire est majoritaires dans la commune de Gournay-sur-Marne.

Il est caractérisé par des gabarits de pavillons et une forte présence végétale.



Vue aérienne du tissu pavillonnaire autour de la place René Cassin

Enjeux réglementaires du secteur

Quelles qualités du tissu doivent être confortées (jardin, cœurs d'îlots) ?

Comment améliorer la résilience et la capacité d'anticipation de ces secteurs face à l'aléa inondation ?



Vue des pavillons implantés en bord de Marne (promenade André Ballu)



Récapitulatif des questions

Enjeu ou grande famille d'espaces urbains	Questions
Risque inondation	Comment et jusqu'où prendre en compte le risque inondation pour permettre des évolutions du bâti et des nouveaux projets ?
Secteur de centre ancien	Comment poursuivre la valorisation du centre ancien ?
Secteur de tissus intermédiaires	Quel urbanisme et quelles fonctions pour les tissus intermédiaires en lien avec le risque inondation ?
Secteur pavillonnaire	Quelles qualités du tissu doivent être confortées (jardin, cœurs d'îlots) ? Comment améliorer la résilience et la capacité d'anticipation de ces secteurs face à l'aléa inondation ?

Merci à tous pour votre participation

Retrouver l'ensemble des documents relatifs au PLUI sur www.grandparisgrandest.fr

Les prochaines étapes de la concertation :

- Troisième cycle de réunions publiques fin 2022
- Contribuez dès maintenant via l'adresse : plui.concertation@grandparisgrandest.fr
- Contribuez via les registres de concertation en mairie depuis décembre 2021

Questions diverses