

LIGNE 16 : NOISY – CHAMPS < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)
LIGNE 17 : LE BOURGET RER < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)
LIGNE 14 : MAIRIE DE SAINT-OUEN < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE BLEUE)

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

PIÈCE 1.1.2

Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme

Plan d'Occupation des Sols de Gournay-sur-Marne

Sommaire

1	Préambule	5	
2	Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	9	
2.1	La mise en compatibilité	11	
2.1.1	Définition	11	
2.1.2	Champ d'application	11	
2.1.3	Objet	11	
2.2	Le déroulement de la procédure	11	
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12	
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12	
2.4.1	Article L. 123-14	12	
2.4.2	Article L. 123-14-2	12	
2.4.3	Article R. 123-23-1	13	
2.4.4	Autres dispositions	13	
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13	
3	Présentation générale du projet et de son contexte	15	
3.1	Le contexte administratif du projet	17	
3.1.1	Généralités	17	
3.1.2	État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de la Seine-Saint-Denis (93)	17	
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17	
3.2.1	Le programme d'ensemble	17	
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel	19	
3.2.3	Présentation technique du projet	20	
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Gournay-sur-Marne	20	
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	21	
4.1	Les documents supra-communaux	23	
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	23	
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	23	
4.2	Le POS en vigueur	23	
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	23	
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	25	
4.2.3	Les contraintes réglementaires	25	
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	25	
4.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité	26	
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	26	
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	27	
4.3.4	Evolutions du règlement induites par le projet	27	
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	31	
	A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur		
	A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité		
	B1. Extrait du règlement en vigueur		
	B2. Extrait du règlement mis en compatibilité		
	C1. Extrait du zonage en vigueur		
	C2. Extrait du zonage mis en compatibilité		

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de GOURNAY-SUR-MARNE, en Seine-Saint-Denis, porte sur la prise en compte du projet de construction des tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du POS approuvé de la commune de GOURNAY-SUR-MARNE ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de GOURNAY-SUR-MARNE est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2013.

Ainsi, malgré sa modification postérieure, le document d'urbanisme de GOURNAY-SUR-MARNE ayant été institué avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), il conserve sa spécificité quant à son contenu qui reste régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Il produit toutefois les mêmes effets qu'un PLU et obéit au même régime juridique.

La ville de GOURNAY-SUR-MARNE ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé **par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013**. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

***Nota :** Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à des réunions d'examen conjoint, qui se sont tenues le 21 mai 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-et-Marne et le 6 juin 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-Saint-Denis (les procès-verbaux sont joints en annexe).*

*Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments apportés pour tenir compte des échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**, ils sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions.*

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France.**

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de GOURNAY-SUR-MARNE. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : le tunnel de 9,5 m de diamètre environ mettant en liaison les gares.
- Les emprises des gares :
 - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
 - Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du POS approuvé de la ville de GOURNAY-SUR-MARNE. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du POS avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

*Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du POS approuvé de la ville de GOURNAY-SUR-MARNE avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :*

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

*Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.***

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du POS de la ville de GOURNAY-SUR-MARNE.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du POS de la ville de GOURNAY-SUR-MARNE est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat. Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du POS. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du POS au regard de la nouvelle opération. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le POS et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet et un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du POS** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Toutefois, les règlements des POS ayant une base légale différente de celle des PLU en application de l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction antérieure à la loi SRU), leur contenu est maintenu.

Ainsi, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et celles relatives aux articles 14 portant sur le coefficient d'occupation des sols qui deviennent sans objet dans les PLU demeurent valides dans les POS.*

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

La commune de GOURNAY-SUR-MARNE ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Le site Natura 2000 de la Zone de Protection Spéciale FR 1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis » le plus proche, est situé sur la commune limitrophe de Neuilly-sur-Marne. Il s'agit du Parc départemental de la Haute-Île, situé à plus de 750 m environ des secteurs d'implantation du projet sur la commune de GOURNAY-SUR-MARNE. La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de la Seine-Saint-Denis » est le seul site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, regroupant 15 entités différentes. Son document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 septembre 2011.

Huit espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont recensées dans le parc départemental de la Haute-Île (Bondrée apivore, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Gorgebleue à miroir, Hibou des marais, Martin-pêcheur d'Europe, Pie-grièche écorcheur, Sterne pierregarin). Au sein du parc, les milieux humides présentent des enjeux de conservation forts pour le Blongios, le Butor, le Gorgebleue, le Martin-pêcheur et la Sterne ; les milieux ouverts présentent des enjeux de conservation forts pour la Bondrée, le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, le Hibou des marais et la Pie-grièche ; enfin, les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation faibles.

Au regard des caractéristiques et du caractère ponctuel des évolutions du document prévues par la mise en compatibilité et de la localisation de ces sites Natura 2000 la mise en compatibilité du POS de GOURNAY-SUR-MARNE n'aggrave pas les menaces identifiées par le DOCOB et n'aura pas d'incidences sur ce site, situé sur la commune limitrophe.

* Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « *III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.* »

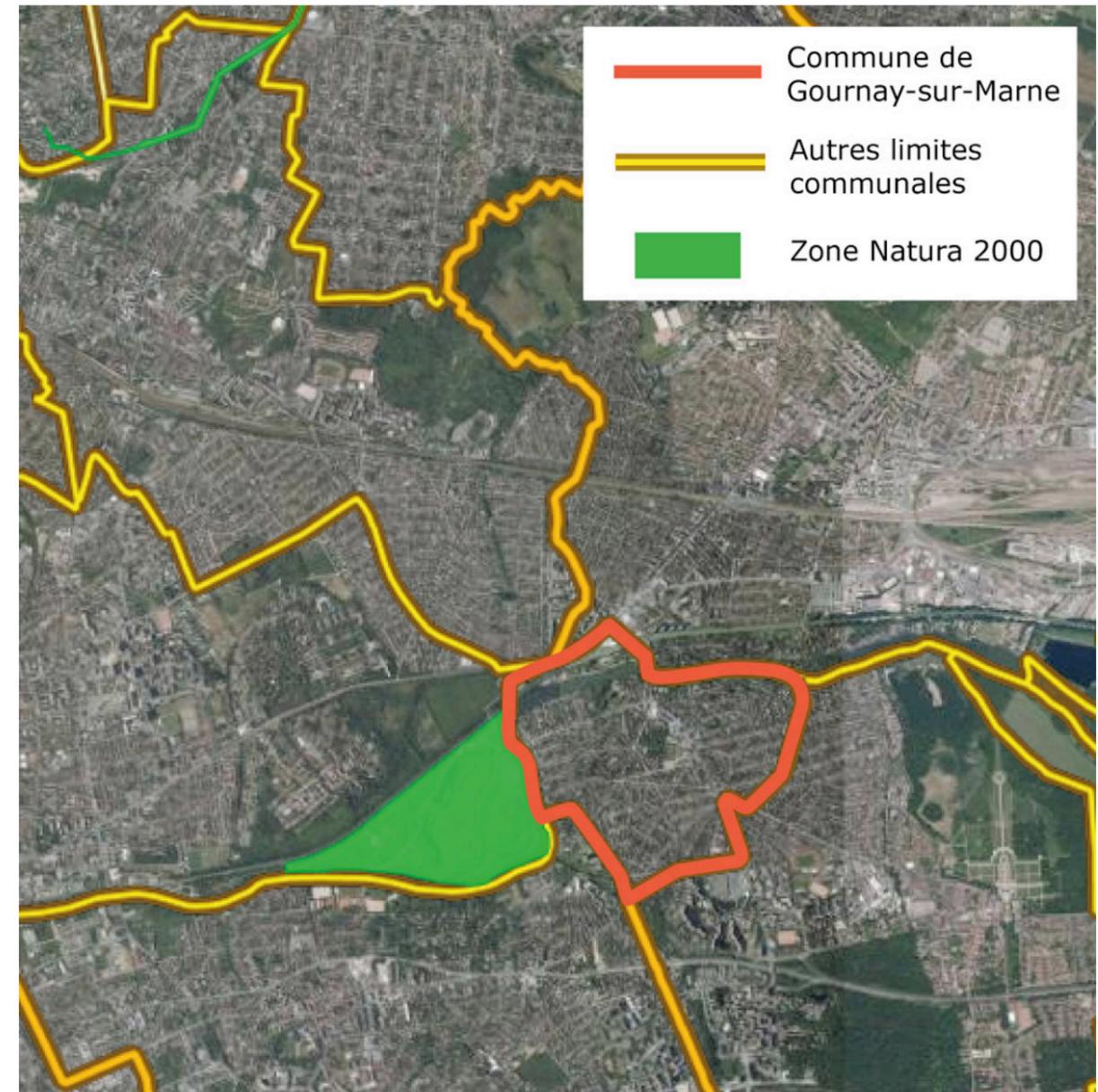
La mise en compatibilité du POS de GOURNAY-SUR-MARNE ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gares et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

En effet, la mise en compatibilité du POS de GOURNAY-SUR-MARNE, vise à permettre l'implantation de deux ouvrages techniques annexes, implantés dans les zones UA et UG du POS. Pour cela, la procédure prévoit la modification du règlement écrit de ces deux zones afin de ne pas interdire l'implantation du réseau de transport public du Grand Paris (art. UA 2 et UG 2), de ne pas imposer de tailles minimales de parcelles empêchant la réalisation des ouvrages annexes, (art. UA 5 et UG 5) et de ne pas imposer de règles de retrait empêchant l'implantation du projet (art. UA 6, UA 7, UG 6, et UG 7). La mise en compatibilité prévoit également des modifications du règlement écrit pour ne pas imposer des règles d'emprise au sol et de traitement des espaces libres de constructions qui empêcheraient l'implantation des deux ouvrages (art. UG 9, UG 13 et UA 13) et des adaptations des règles de stationnement (art. UG 12 et UA 12) afin de rendre possible l'implantation du projet. Enfin, la mise en compatibilité prévoit la suppression de l'Espace Boisé Classé associé au terrain de pétanque, situé sur l'avenue du Maréchal Joffre.

Ainsi, la mise en compatibilité du POS de GOURNAY-SUR-MARNE s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs majoritairement urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale des secteurs d'implantation du projet.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du POS de GOURNAY-SUR-MARNE n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.



*Les sites Natura 2000 à Gournay-sur-Marne et dans les communes limitrophes
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel*

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel, traverse **14 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, toutes nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Ouest en Est :

- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 12 communes (3 Plans d'Occupation des Sols, 9 Plans Locaux d'Urbanisme et 3 Plans d'Aménagement de Zone).
- Département de la Seine-et-Marne (77) : 2 communes (1 Plan d'Aménagement de Zone et 1 Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le **SCoT de Plaine Commune**. La commune de Champs-sur-Marne (77) est également comprise dans le périmètre du **SCoT du Val Maubuée**, en cours d'élaboration.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département de la Seine-Saint-Denis (93)

Dans le département de la Seine-Saint-Denis, 12 communes sont concernées par le projet.

Sur ces douze communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, neuf communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Trois communes sont régies par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Parmi ces communes, la ville du Bourget est concernée à double titre par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. D'une part par la mise en compatibilité de son POS, et d'autre part par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC du « *Commandant Rolland n°2* » que le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse en partie. En effet, la ville du Bourget étant toujours dotée d'un POS et le projet de Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC ayant été arrêté, en vue d'être soumis à enquête publique, le 8 novembre 2000, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ce dernier doit faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

De la même manière, la ville de Saint-Denis est concernée à la fois par la mise en compatibilité de son POS, ainsi que par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « *Landy-Pleyel* » et du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « *Pleyel-Libération* » que les emprises du réseau de transport public du Grand Paris traversent en partie. En effet, la ville de Saint-Denis étant toujours dotée d'un POS et le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC « *Landy-Pleyel* » ayant été approuvé le 25 mai 2000 et celui de la ZAC « *Pleyel-Libération* » ayant été approuvé le 29 juin 1995, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ces derniers doivent faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, on rappellera que les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le SCoT de Plaine Commune.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

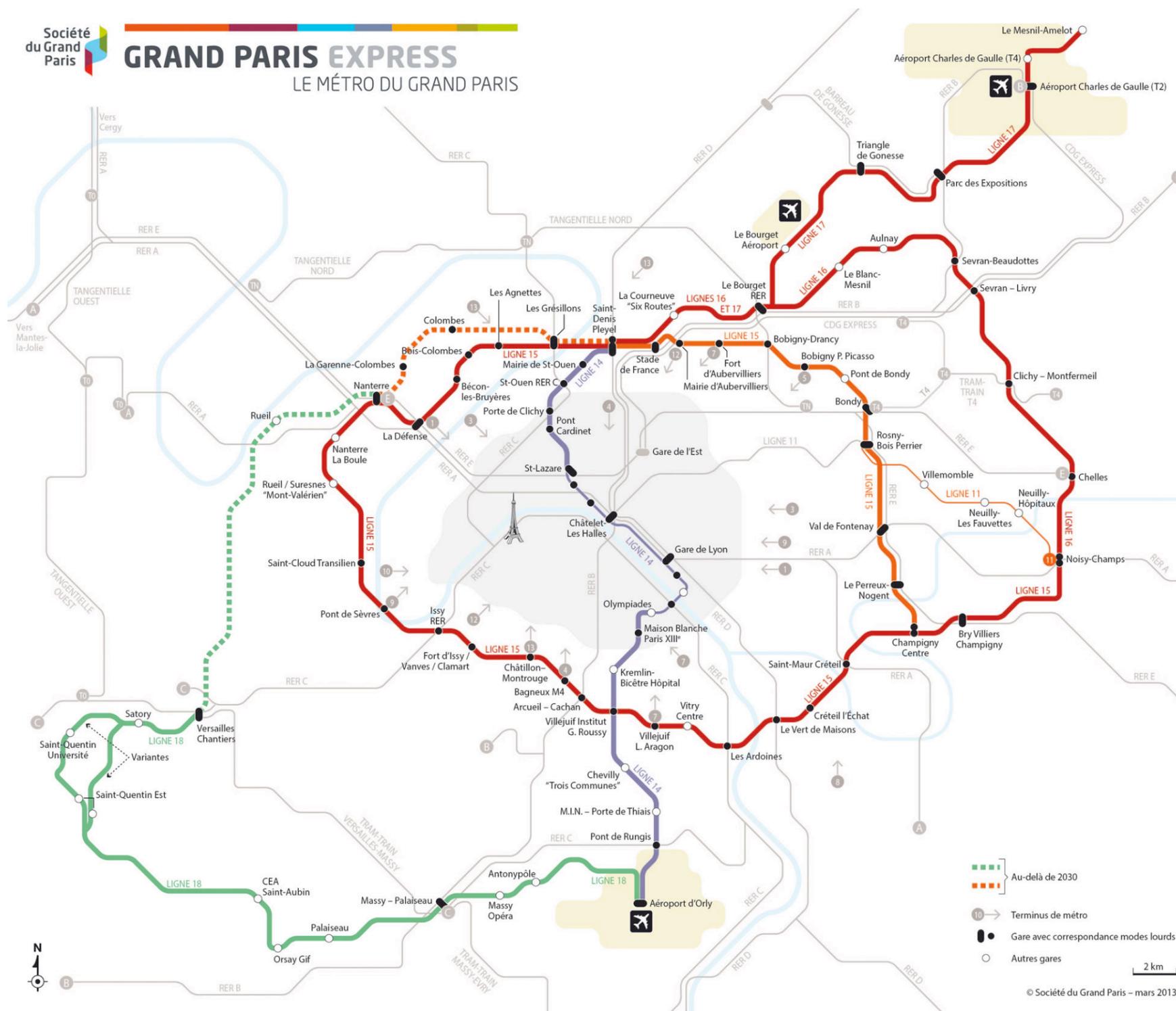
3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), « **bleue** » (Ligne 14) et « **verte** » (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- le **réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;



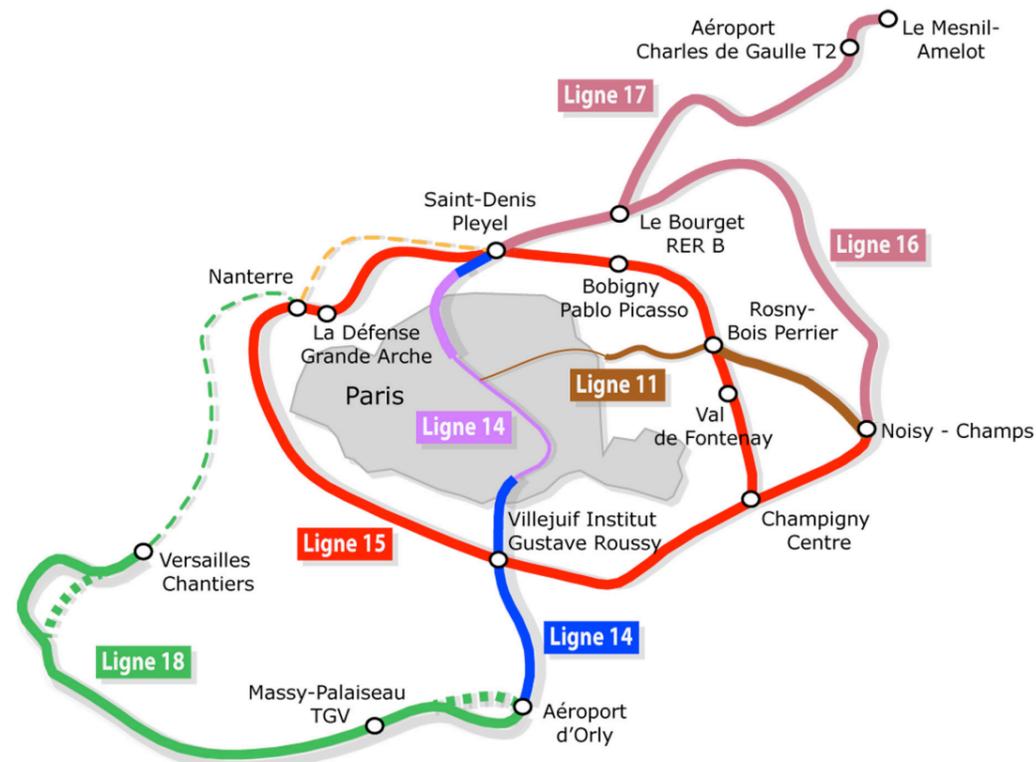
Le programme : le réseau Grand Paris Express

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau Grand Paris Express donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne cohérent en termes de fonctionnalités et d'organisation des travaux.

Les tronçons faisant l'objet de la présente enquête publique comprennent la réalisation d'une nouvelle ligne de transport en commun en métro automatique, la Ligne 16, entre « Noisy-Champs » (gare non incluse) et « Saint-Denis Pleyel ». A terme, la section de ligne comprise entre « Le Bourget RER » et « Saint-Denis Pleyel » sera également empruntée par les trains qui circuleront sur la Ligne 17 du Grand Paris Express. La gare « Noisy-Champs » de la Ligne 16 est réalisée au titre du projet « Ligne 15 Sud », qui a fait l'objet d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique en octobre / novembre 2013.

Le projet inclut également le prolongement de la Ligne 14 de « Mairie de Saint-Ouen » (gare non incluse) à « Saint-Denis Pleyel ». La gare « Mairie de Saint-Ouen » de la Ligne 14 est réalisée au titre du projet de prolongement entre « Saint-Lazare » et « Mairie de Saint-Ouen », déclaré d'utilité publique le 4 octobre 2012.

Au total, le projet faisant l'objet de la présente enquête publique représente environ 29 km de lignes nouvelles, insérés en souterrain. D'Est en Ouest, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Chelles
Clichy-Montfermeil
Sevran-Livry
Sevran-Beaudottes
Aulnay
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget RER
La Courneuve « Six Routes »
Saint-Denis Pleyel

Six de ces gares seront en correspondance avec le réseau structurant actuel de transport en commun (Chelles, Sevran-Livry, Sevran-Beaudottes, Le Bourget RER, La Courneuve « Six Routes », Saint-Denis Pleyel). La gare « Saint-Denis Pleyel » constituera également un pôle majeur de correspondance entre les lignes du réseau Grand Paris Express, puisqu'elle permettra à terme les échanges entre la Ligne 14, la Ligne 15 et les Lignes 16/17.

La gare « Clichy-Montfermeil » sera quant à elle en correspondance avec le projet de débranchement du tramway T4.

La Ligne 16 entre « Saint-Denis Pleyel » et « Noisy-Champs » sera exploitée avec des trains offrant une capacité de l'ordre de 500 places par rame, permettant de répondre à la demande de transport prévisionnelle ; ces trains, à roulement fer, auront une longueur de l'ordre de 54 m pour une largeur d'environ 2,80 m. Le tronçon « Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel » sera exploité avec le matériel roulant qui circulera sur la Ligne 14 : trains à roulement pneu, de 2,45 m de large et pouvant atteindre 120 m de long, avec une capacité de l'ordre de 950 places par rame.

A la réalisation des ouvrages souterrains (tunnel) et des nouvelles gares, s'ajoute celle des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration, l'alimentation en électricité de la ligne ainsi que des équipements du tunnel et des gares.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

Sauf exception, la section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers,
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables en fonction du contexte: le niveau de rail évolue en règle générale à des profondeurs supérieures à 15 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 9,50 m environ sur la Ligne 16 et de 8,50 m environ sur la Ligne 14, les matériels roulants des deux lignes ayant des gabarits différents.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage des tunneliers en vue du creusement du tunnel, puis leur démontage. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

3.2.3.2 Les gares du tronçon « Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs » (Ligne 16)

Les gares se composent de deux parties principales :

1. La partie souterraine de la gare, dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes...) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier : il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions réglementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Ces accès, raccordés au tunnel, représentent une emprise au sol d'environ 30 m². Entre deux gares, les ouvrages d'accès des secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

Les accès aux ouvrages d'épuisement¹ devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m², sans élévation par rapport au niveau du sol. Les postes de redressement² seront réalisés tous les 2 km environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 m² d'emprise au sol.

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Gournay-sur-Marne

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de GOURNAY-SUR-MARNE en tunnel uniquement du Nord au Sud et sur une longueur d'environ 1,2 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

¹ Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.

² Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fourni par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de GOURNAY-SUR-MARNE ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le POS en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de GOURNAY-SUR-MARNE sur une longueur totale d'environ **1,2 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à double titre par ce projet :

- D'une part, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- D'autre part, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur deux zones urbaines distinctes du POS de la ville de GOURNAY-SUR-MARNE.

4.2.1.1 Le secteur UAb de la zone UA

Cette première zone urbaine est uniquement concernée ici pour son secteur UAb :

- D'une part, par l'infrastructure courante souterraine ;
- D'autre part, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Le Règlement d'Urbanisme précise : « La zone UA entend délimiter le centre ville de la commune de Gournay-sur-Marne. Il se caractérise par des constructions de type traditionnel d'une densité moyenne, implantées à l'alignement et édifiées de mitoyen à mitoyen (ordre continu). Ce quartier central qui représente le "cœur de ville" de la commune, regroupe une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, bureaux, ...). Cette zone comporte deux secteurs UAa et UAb. »

4.2.1.2 La zone UG et le secteur UGa

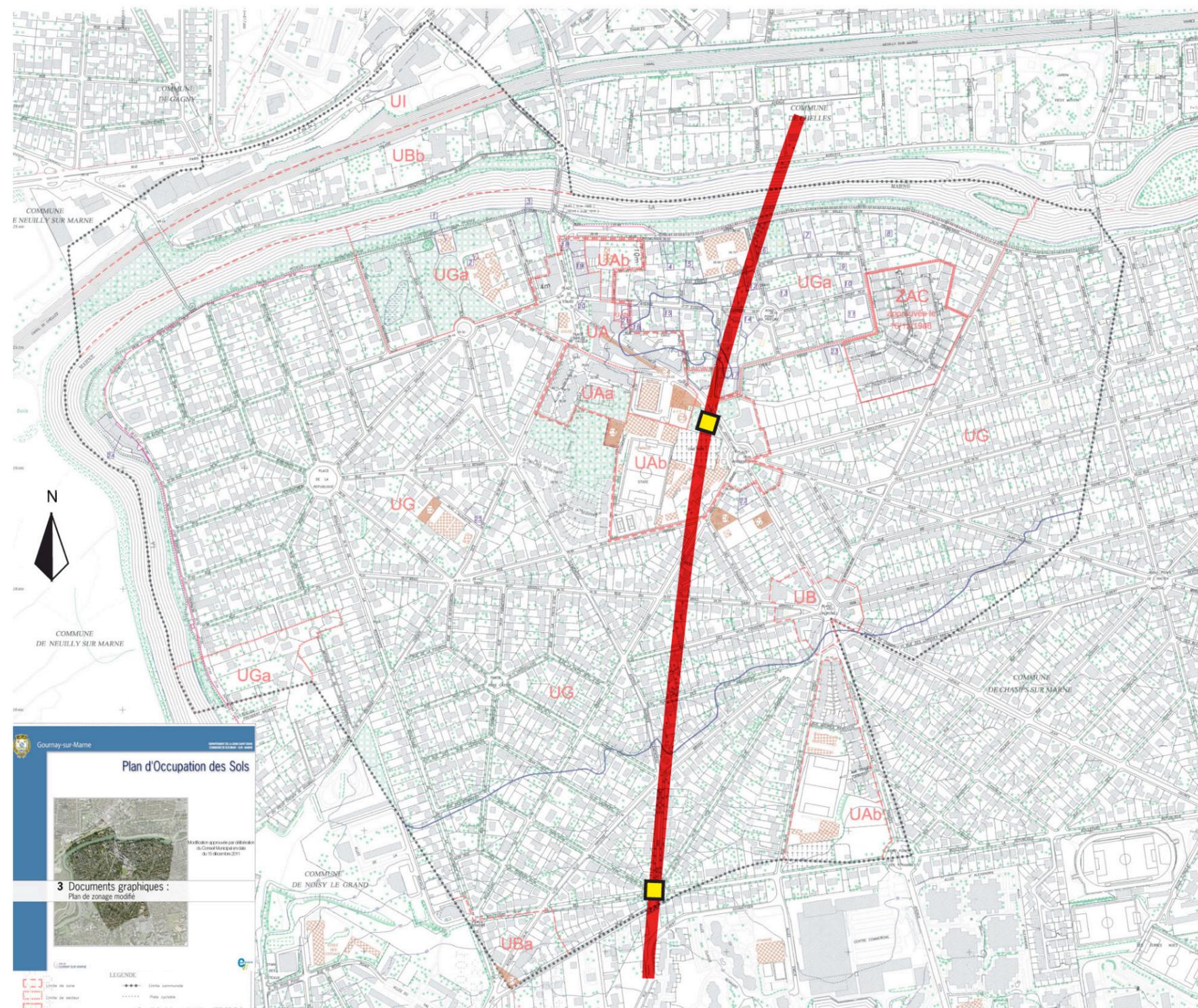
Cette deuxième zone urbaine est impactée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure courante souterraine, en zone UG et en secteur UGa ;
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe en zone UG.

Selon le Règlement d'Urbanisme, « Le zonage UG répond au caractère résidentiel de Gournay-sur-Marne. Il couvre une part importante de la commune. Le règlement de cette zone permet la réalisation de constructions à usage d'habitation, mais aussi de commerces, d'activités artisanales, de services, et d'équipements, nécessaires à la vie de ces quartiers, sans pour autant nuire à la qualité de vie et au caractère vert et paysager de la commune. Au sein du zonage UG figure un espace particulier, pour lequel un secteur UGa permet d'introduire quelques nuances dans le règlement.

En effet, ce secteur UGa situé le long de la Marne correspond à la partie la plus ancienne du tissu pavillonnaire de Gournay-sur-Marne. Le caractère très particulier du parcellaire et des constructions présentes, ainsi que la qualité tout à fait exceptionnelle du lieu, militent pour des mesures réglementaires spécifiques. »

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE GOURNAY-SUR-MARNE
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



— Section courante de l'infrastructure en souterrain
 Ouvrage technique annexe

Gournay-sur-Marne
Plan d'Occupation des Sols
 3 Documents graphiques :
 Plan de zonage modifié

— Limite de zone
 — Limite de secteur
 — Limite de ZAC
 — Limite communale
 — Plan cadastral
 — Limite de la zone inondable en 1910 (0,50m)

Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous plusieurs éléments identifiés sur le plan de zonage du POS, sans les remettre en cause. Il s'agit :

- Des éléments de bâti remarquable 6 et 12 ;
- D'espaces boisés classés ;
- De bâtiments publics ;
- De pistes cyclables ;
- De la limite de zone inondable de 1910.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces éléments, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause ces éléments.

D'autre part, un ouvrage annexe est implanté dans un espace boisé classé (EBC) couvrant une placette à dominante minérale (accueillant un terrain de pétanque), mais comprenant quelques arbres d'alignement (une dizaine de sujets), et situé au niveau de l'avenue du Maréchal Joffre. Cet EBC devra être supprimé pour permettre la réalisation de l'ouvrage technique annexe.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Canalisations de gaz à haute pression ;
- Protection au voisinage de cimetière ;
- Protection des monuments historiques ;
- Servitudes de halage et de marchepied.

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain : canalisation haute pression (gaz).

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La partie du territoire communal concernée par le projet est également couverte par :

- Un Plan de Prévention des Risques sur les Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001 ;

- L'arrêté préfectoral du 13 mars 2000 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre (RN34 et RD104) ;
- La présence de sites archéologiques avec des périmètres de saisine : zone de présomption de prescription archéologique au titre du décret 2004-490 et seuil défini au décret 2004-490 à partir duquel des fouilles d'archéologie préventive sont à réaliser.
- Le Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRI) de la Marne : l'article 3.2 du règlement du PPRI de la Marne, dans le département de la Seine-Saint-Denis, dispose que sont admis dans le respect des prescriptions générales du règlement :
 - « les infrastructures de transport terrestre, sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique avec la définition et la mise en œuvre de mesures compensatoires pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement et assurer la conservation des volumes de stockage définis ;
 - pour les infrastructures de transport ferroviaire, les éléments nécessaires à leur fonctionnement doivent être hors d'eau ou dans des cuvelages étanches. De même, les infrastructures au sol (rails) doivent être réalisées avec des matériaux imputrescibles (...) ».

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions de ces documents qui ne remettront donc pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du POS en vigueur de GOURNAY-SUR-MARNE au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet et y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le rapport de présentation devra également être adapté afin de mettre à jour la surface des espaces boisés classés sur la commune et de supprimer la mention de l'EBC couvrant le terrain de pétanque avenue du Maréchal Joffre.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires afin d'autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de supprimer l'emprise de l'EBC situé sur l'avenue du Maréchal Joffre et couvrant un terrain de pétanque, pour permettre la réalisation d'un ouvrage technique annexe.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Le POS de GOURNAY-SUR-MARNE ne donne pas non plus de définition des CINASPIC. Il donne donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express ».

Aussi, à la fin du chapitre « 1. Préambule » sera inséré le texte suivant :

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface ;
- L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, et afin que celles-ci soit régie par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

A la fin du chapitre « 2.3.3.2 Les transports en commun » sera également inséré le texte suivant :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

Le territoire communal est concerné par une section souterraine du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celui-ci est appelé à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de Gournay-sur-Marne

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Gournay-sur-Marne en tunnel uniquement du nord au sud et sur une longueur d'environ 1,2 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris :
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Cette évolution résulte de la nécessité d'adapter le zonage au projet de construction du tunnel et d'un ouvrage technique annexe. En effet, ses emprises concernent en zone UAb l'EBC couvrant une placette à dominante minérale (accueillant un terrain de pétanque), qui n'autorise pas la réalisation du projet. Cette protection s'avère donc incompatible avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Le plan de zonage évolue de la manière suivante :

- Suppression de l'EBC associé au terrain de pétanque avenue du Maréchal Joffre.

Par la même occasion, la superficie totale des EBC sur la commune sera modifiée, tandis que la mention de l'EBC concerné figurant sur le tableau des espaces boisés classés dans le rapport de présentation sera supprimée.



Localisation de l'EBC du terrain de pétanque

Néanmoins, l'espace concerné par la suppression de l'EBC, identifié en tant que terrain de pétanque, est en réalité une placette aux abords arborés mais en grande partie artificialisée. La suppression de la protection n'induit donc pas de remise en cause de la diversité biologique sur la commune.

4.3.4 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des POS en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
 - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol admises ».
 - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes¹, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
 - L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
 - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
 - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
 - L'article 9 « Emprise au sol ».
 - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
 - L'article 12 « Stationnement ».
 - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
 - L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

4.3.4.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol admises ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour **lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même** (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes.

¹ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

4.3.4.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 5, 6, 7, 9, 13 et 14

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes.**

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.** Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces six articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- **Pour l'article 5**, dans quelques rares cas, celui-ci impose une superficie minimale de parcelle. Une telle disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes dont le terrain d'emprise pourra avoir une superficie inférieure à ce minimum. Il faut donc l'adapter en conséquence.
- **Pour les articles 6 et 7**, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires¹, les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.
- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.
- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les gares et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.
- **Pour l'article 14**, au même titre que pour l'emprise au sol gérée par l'article 9, il convient de s'assurer que, s'il est réglementé, cet article dispense les éléments du projet de la règle du Coefficient d'Occupation des Sols ou que celui-ci propose un COS suffisant pour être compatible avec les surfaces de plancher prévues par le projet, tout particulièrement pour les gares (cumulant la plupart du temps les surfaces de la partie souterraine et de la partie émergente de la gare).

4.3.4.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10** : La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.
- **Article 12** : Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

¹ Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.

Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Pour **la partie émergente des gares**, il convient de rappeler que :

- Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.
- Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.	/
Zone UA, secteur UA b	
Les articles UA 1, 9, 10, 14 et 15 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
<p>L'article UA 2 interdit notamment : « Dans les secteurs de risques d'inondations portés sur les documents graphiques, sont interdits : - les sous-sols à usage autre que le stationnement des véhicules ; (...) »</p> <p>Cette disposition ne permet pas l'implantation d'équipements collectifs d'intérêt général supplémentaires en souterrain.</p>	<p>Le 1^{er} alinéa de la partie « Dans les secteurs de risques d'inondations (...) » est complété de la manière suivante :</p> <p>« - les sous-sols à usage autre que le stationnement des véhicules <u>ou qui ne sont pas liés aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;</u> »</p>
<p>L'article UA 5 conditionne la constructibilité des terrains en fonction d'une superficie au moins égale à 400 m². Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces terrains pourront avoir une superficie inférieure à 400 m².</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UA 5 est la suivante :</p> <p>« <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains sur lesquels s'implantent les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<p>L'article UA 6 indique notamment « Dans le secteur UAb, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement. » Les dispositions arrêtées par l'article UA 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa relatif à UAb est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p>L'article UA 7 impose aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UA 7 est la suivante :</p> <p>« <u>4 - Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p>L'article UA 12 indique « Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON commencée. (...) ». Cette disposition peut s'avérer incompatible s avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UA 12 est la suivante :</p> <p>« <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.</u> »</p>
<p>L'article UA 13 indique notamment : « 40 % au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert. (...) La superficie de l'unité foncière doit comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² non bâtie. »</p> <p>Les dispositions relatives aux espaces libres s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa relatif aux espaces libres est la suivante :</p> <p>« <u>- Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UG, secteur UGa	
Les articles UG 1, 10, 14 et 15 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
<p>L'article UG 2 dispose que « <i>Dans les secteurs de risques d'inondations portés sur les documents graphiques, sont interdits : les sous-sols à usage autre que le stationnement des véhicules</i> ».</p> <p>Cette disposition ne permet pas l'implantation d'équipements collectifs d'intérêt général supplémentaires en souterrain.</p>	<p>L'alinéa « Dans les secteurs de risques d'inondations (...) » est complété de la manière suivante :</p> <p>« - les sous-sols à usage autre que le stationnement des véhicules <u>ou qui ne sont pas liés aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ; »</p>
<p>L'article UG 5 conditionne la constructibilité des terrains en fonction d'une superficie au moins égale à 300 ou 400 m². Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces terrains pourront avoir une superficie inférieure à 300 m².</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UG 5 est la suivante :</p> <p>« <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains sur lesquels s'implantent les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<p>L'article UG 6 impose aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin de paragraphe « Construction à 4 mètres de l'alignement » est la suivante :</p> <p>« - <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p>L'article UG 7 impose aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UG 7 est la suivante :</p> <p>« <u>4 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p>L'article UG 9 limite l'emprise au sol des constructions. Cette disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce qui impose d'y autoriser un coefficient d'emprise au sol de 100 % pour les besoins du projet.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UG 9 est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être portée à 100 %.</u> »</p>
<p>L'article UG 12 ne définit aucune règle spécifique pour les CINASPIC, mais impose des places de stationnement pour toute tranche de construction commencée. Cette disposition peut s'avérer incompatible avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UG 12 est la suivante :</p> <p>« <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : Le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.</u> »</p>
<p>L'article UG 13 impose qu'un pourcentage de la superficie non bâtie de l'unité foncière soit aménagé en espace vert, dont une part en espace de pleine terre d'un seul tenant. Les dispositions relatives aux espaces libres s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa relatif aux espaces libres est la suivante :</p> <p>« <u>Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Gournay-sur-Marne

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013*

Le présent rapport de présentation concerne la première révision générale du Plan d'Occupation des Sols, prescrite par délibération du 28 juin 1989. Elle s'étend à la totalité du territoire communal, à l'exception toutefois des deux ZAC :

- la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la Sauleraie, créée le 24 juillet 1986 ;
- la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des Princes, créée le 16 décembre 1986.

Aucune procédure de clôture de ces Zones d'Aménagement Concerté n'ayant été entreprise jusqu'à présent, et ce malgré l'achèvement des deux opérations, la présente révision du Plan d'Occupation des Sols ne peut intégrer les deux périmètres. Ces derniers représentent une superficie totale de 4,79 hectares sur lesquels ont été réalisés :

- un programme de 64 maisons individuelles pour la ZAC de la Sauleraie ;
- un programme de 58 maisons individuelles pour la ZAC des Princes.

1.3 LES ÉTAPES DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

Le P.O.S. de Gournay-sur-Marne a été approuvé le 19 novembre 1982.

Il a fait l'objet d'une précédente révision partielle approuvée le 12 mai 1987. Cette révision a porté sur deux points :

- la suppression de l'espace boisé protégé inclus dans le triangle formé par la rue du Puits perdu, l'avenue des Princes et le Boulevard de la République ;
- la réduction de l'emprise réservée à un service public communal projeté (C.3 - quartier des Princes - construction d'une Gendarmerie).

Les dates de la révision :

- **Le 28 juin 1989 :** Le conseil Municipal décide la mise en révision du P.O.S. sur l'ensemble du territoire communal notamment sur les points suivants :
 - Réduction de l'emprise de l'Espace Boisé Classé dans le parc "Heurtebise" (rue des Prés de Noisy, avenue G. Clémenceau, avenue du Maréchal Joffre, rue de Verdun) ;
 - Modification de l'article UA.15 : dépassement du C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) entre deux constructions existantes le long de la voie pour atteindre la plus grande hauteur de ces deux constructions ;
 - Modification de l'article UG.1 : types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits afin d'exclure les entrepôts et les dépôts ;
 - Modification de l'article UG.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique afin d'interdire deux volumes bâtis destinés à l'habitation, sur une même unité parcellaire ;
 - Modification de l'article UG.10 : hauteur des constructions afin de limiter la hauteur des constructions pavillonnaires.

- **18 octobre 1989 :** Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis fait connaître à la commune les éléments du projet à connaissance.
- **Le 12 Décembre 1989 :** Arrêté fixant les modalités de mise en œuvre de la procédure de révision. Cet arrêté désigne la liste des personnes publiques au titre des services de l'Etat, les personnes publiques autres que l'Etat associées à cette révision, ainsi que les communes limitrophes consultées sur le projet de révision.
- **Le 6 février 1990 :** Première réunion du groupe de travail qui examine les points en révision ainsi que l'application par anticipation des nouvelles dispositions du P.O.S..
- **Le 25 juin 1990 :** Le Conseil Municipal décide d'appliquer par anticipation les nouvelles dispositions du P.O.S. pour les zones UA et UG. Ces dispositions sont renouvelées 9 fois.
- **Le 14 décembre 1994 :** Seconde réunion du groupe de travail qui examine les points mis en révision ainsi que l'application par anticipation des nouvelles dispositions du P.O.S..
- **Le 18 juin 1995 :** M. Champion est élu Maire de Gournay-sur-Marne. La nouvelle municipalité décide de redéfinir la politique en matière d'urbanisme. Une nouvelle étude globale est lancée pour prendre en compte les objectifs de la nouvelle équipe municipale.

De plus, des ajustements sont réalisés au vu de la loi du 13 juillet 1991 assouplie par la loi dite Carrez du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'Habitat. Cette dernière incite, notamment, les communes à se doter d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Dans ce cadre, la municipalité se dote d'un P.L.H. et l'approuve le 27 novembre 1995.

- **Le 4 novembre 1997 :** Troisième réunion du groupe de travail examinant les articles UA.15, UG.12, UG.15 et UI.15.
- **Le 24 novembre 1997 :** Le Conseil Municipal décide d'appliquer par anticipation la modification des articles UA.15, UG.12, UG.15 et UI.15. Il s'agit d'inclure les dispositions de la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement en matière de stationnement (UG.12) et de dépassement de C.O.S. (UG.15, UA.15 et UI.15). Cette disposition est renouvelée trois fois.
- **Le 03 novembre 1998 :** Quatrième réunion du groupe de travail qui examine les points mis en révision ainsi que l'application par anticipation des nouvelles dispositions du P.O.S..
- **Le 16 novembre 1998 :** Le Conseil municipal délibère pour appliquer par anticipation les zones créées :
 - extension de la zone UA avec la création d'un secteur UAb et l'inscription de son Espace Boisé Classé ;
 - Création de deux zones UB : la première, Boulevard du Bel Air et Avenue A. Briand et la seconde, autour de la place Churchill. Cette disposition est renouvelée quatre fois ;
 - Suppression de la zone UGb pour l'inclure à la zone UG.
- **Le 18 février 1999 :** Cinquième réunion du groupe de travail qui examine les modifications des articles UA.6-7-11 et 12.

- **Le 29 mars 1999 :** Le Conseil municipal délibère pour appliquer par anticipation les articles modifiés :
 - Modifications des articles UA.6 et UA.7 afin de marquer la distinction qui est faite entre la zone UA et les secteurs UAa et UAb, notamment, au travers des marges de retraits ;
 - Modifications de l'article UA.11 au vu des terrasses ;
 - Modifications de l'article UA.12 pour le stationnement dans le cadre de logements groupés.

Ces dispositions sont renouvelées trois fois.

- **Le 18 mai 1999 :** Sixième réunion du groupe de travail qui examine les modifications du règlement de la zone UG.
- **Le 31 mai 1999 :** Le Conseil municipal délibère pour appliquer par anticipation le règlement de la zone UG. Cette disposition est renouvelée 3 fois.
- **Le 9 janvier 2001 :** Septième réunion du groupe de travail qui examine les modifications apportées aux règlements ainsi que :
 - la création de deux zones UAb (à l'angle de l'avenue des Princes et l'avenue de la République) et la zone UBb (promenade Marx Dormoy) ;
 - L'étendue de la zone UI sur la pointe de terrain située entre le canal et la Marne ;
 - les modifications sur les emplacements réservés et les Espaces Boisés Classés.

Il s'agit surtout d'accompagner le développement socio-économique de la commune sans dégrader l'aspect végétal et architectural de la commune.

Le 8 février 2001 : Présentation en Conseil Municipal du projet de Plan d'Occupation des Sols pour l'approbation de l'Arrêt du Projet et application par anticipation du nouveau P.O.S.

2.3.3.2 Les transports en commun

La commune de Gournay-sur-Marne est desservie par 5 lignes d'autobus, qui la placent à quelques minutes de plusieurs gares de la ligne A du Réseau Express Régional (Noisiel, Noisy-Champs, Bry-sur-Marne, Neuilly-Plaisance) et des gares SNCF d'Emerainville - Pontault-Combault et de Chelles-Gournay. Cette dernière est également desservie par le réseau EOLE (ligne E du RER) depuis juillet 1999 :

- la ligne 113 : Nogent-sur-Marne (RER ligne A) - Chelles (Chelles 2 Centre Commercial) ;
- la ligne 212 : Champs-sur-Marne (Pointe de Champs) - Emerainville (gare SNCF d'Emerainville - Pontault-Combault) ;
- la ligne 213 : Chelles (Gare RER ligne E de Chelles - Gournay) - Lognes le Village (gare RER ligne A) ;
- la ligne 220 : Bry-sur-Marne (gare RER ligne A) - Torcy (gare RER ligne A) ;
- la ligne 312 : Chelles (Gare RER ligne E de Chelles - Gournay) - Noisy-le-Grand (gare RER ligne A de Noisy - Champs Archimède).

De plus, la ligne *Noctambus* F (Paris - Châtelet / Chelles - gare de Chelles -Gournay) dessert le secteur considéré tous les jours de 0h30 à 5h30.

Ces modes de transport collectif facilitent aujourd'hui les déplacements de usagers travaillant en proche banlieue ou à Paris et rendent la commune de Gournay-sur-Marne plus attractive pour de nouveaux habitants.

2.3.3.3 Les circulations douces

La commune de Gournay-sur-Marne développe depuis quelques années un réseau de circulations douces. Associé à la piste cyclable des bords de Marne, ce réseau a pour objectif, à terme, de relier entre eux, le centre ville et ses commerces, les principaux lieux de loisirs, les établissements scolaires de la commune, et au-delà les pôles d'échanges (gares) situés sur les communes riveraines.

4.1.3.1 Les Espaces Boisés Classés

L'objectif de la commune est d'effectuer quelques modifications quant à l'étendue des espaces verts protégés.

L'ensemble des Espaces Boisés Classés inscrit au Plan d'Occupation des Sols antérieur sont conservés. Des modifications mineures interviennent, notamment en ce qui concerne le retrait d'un périmètre situé autour des bâtiments compris dans les Espaces Boisés Classés.

Quelques espaces sont supprimés mais sont remplacés par d'autres, dans une proportion plus importante dans d'autres quartiers de la ville.

Les EBC existants inchangés :

Il s'agit :

- du parc de la Mairie ;
- de la propriété située rue Jean Léonardi et jouxtant le parc ;
- de la propriété située au 10, rue Gabriel Verdier et le chemin longeant l'avenue du Maréchal Joffre ;
- les bords de Marne (excepté le bâtiment et l'espace situé en amont du site " la Plage ") ;
- 20 au 24, promenade André Ballu.

Les EBC à modifier :

Ce sont des zones existantes en 1982, lors de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols antérieur, qui, depuis, ont changées d'aspect. Il s'agit :

- du parking des bords de Marne, bitumé et déjà existant à la fin des années 1970. Il n'avait pas été identifié sur le Plan d'Occupation des Sols antérieur ;
- le bois situé dans la résidence Heurtebise est grevé d'un emplacement réservé afin de prévoir une extension du gymnase de 867 m² ;
- de la modification de l'Espace Boisé Classé autour du 46 promenade André Ballu (toute la propriété est prise en compte et non la moitié).

Les EBC à créer :

Afin de valoriser le caractère vert et paysager de la commune de Gournay-sur-Marne, la municipalité a décidé d'accroître la superficies des espaces verts soumis à un Espace Boisé Classé. Ils se situent :

- Le terrain de pétanque situé avenue Joffre, en centre ville et jouxtant la Poste ;
- Le terrain situé en symétrie du terrain de pétanque jouxtant la résidence de la Sauleraie et qui deviendra un espace vert public ;
- La continuité des bords de Marne et du bâtiment " la Plage " pour éviter l'urbanisation de cet espace et assurer une homogénéité de ce site ;
- Le terrain situé au 51 rue des Près de Noisy / Boulevard de la Résistance est limitrophe de Noisy-le-Grand. Des immeubles sont présents sur cet espace sur la commune voisine. La caractéristique de ce classement en espace boisé permet de conserver cette zone végétale.

EBC CONSERVÉS 92.445M²	6	Ile sur la Marne	971m ²
	7	Le bord de Marne, promenade A. Ballu	10.731m ²
	8	Angle 12, av.Faustin Besson / 46, Prom. A. Ballu	2.635m ²
	9	20-24, promenade A. Ballu	1.711m ²
	10	10, rue Gabriel Verdier	2.357m ²
	11	Parc de la Mairie	13.765m ²
	12	Rue Jean Léonardi / rue du Belvédère	8.695m ²
	13	Promenade Marx Dormoy	16.668m ²
	14	Promenade Hermann Régnier au nord	14.504m ²
	15	Promenade Hermann Régnier à l'Ouest	4.243m ²
16	Parc Heurtebise (rue des près de Noisy)	16.165m ²	
EBC SUPPRIMÉS 5.050M²	17	Parking des Bords de Marne	2555m ²
	18	48bis au 52, promenade André Ballu	1628m ²
	19	Parc d'Heurtebise (emplacement réservé)	867m ²
EBC CRÉÉS 9.451M²	1	Bords de Marne jouxtant " la Plage "	3639m ²
	2	51, rue des Près de Noisy / boulevard de la Résistance	2694m ²
	3	Terrain de Pétanque, av. du Maréchal Joffre	1740m ²
	4	Futur espace vert angle Av. Joffre / Av. R. Ballu	988m ²
	5	Rue du Prieuré	390m ²

Au total, la commune possédera **96.846 m²** d'espaces boisés classés, soit **4.401 m²** supplémentaires par rapport au P.O.S. de 1982.

4.1.3.2 Les Emplacements réservés

Bénéficiaires	n°	Dénomination	Surface
Etat	E1	Emplacement de la voie rapide	300m ²
Commune	C1	Création parking public	570 m ²
	C2	Extension Salle des Fêtes	697 m ²
	C3	Extension Gymnase	846 m ²
	C4	Elargissement voie –création parking	479 m ²
	C5	Equipement culturel, social éducatif	1193 m ²
	C6-C7	Extension aire de jeux Yves Duteil	923 m ²

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Gournay-sur-Marne

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013*

Le présent rapport de présentation concerne la première révision générale du Plan d'Occupation des Sols, prescrite par délibération du 28 juin 1989. Elle s'étend à la totalité du territoire communal, à l'exception toutefois des deux ZAC :

- la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la Sauleraie, créée le 24 juillet 1986 ;
- la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des Princes, créée le 16 décembre 1986.

Aucune procédure de clôture de ces Zones d'Aménagement Concerté n'ayant été entreprise jusqu'à présent, et ce malgré l'achèvement des deux opérations, la présente révision du Plan d'Occupation des Sols ne peut intégrer les deux périmètres. Ces derniers représentent une superficie totale de 4,79 hectares sur lesquels ont été réalisés :

- un programme de 64 maisons individuelles pour la ZAC de la Sauleraie ;
- un programme de 58 maisons individuelles pour la ZAC des Princes.

1.3 LES ÉTAPES DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

Le P.O.S. de Gournay-sur-Marne a été approuvé le 19 novembre 1982.

Il a fait l'objet d'une précédente révision partielle approuvée le 12 mai 1987. Cette révision a porté sur deux points :

- la suppression de l'espace boisé protégé inclus dans le triangle formé par la rue du Puits perdu, l'avenue des Princes et le Boulevard de la République ;
- la réduction de l'emprise réservée à un service public communal projeté (C.3 - quartier des Princes - construction d'une Gendarmerie).

Les dates de la révision :

- **Le 28 juin 1989 :** Le conseil Municipal décide la mise en révision du P.O.S. sur l'ensemble du territoire communal notamment sur les points suivants :
 - Réduction de l'emprise de l'Espace Boisé Classé dans le parc "Heurtebise" (rue des Près de Noisy, avenue G. Clémenceau, avenue du Maréchal Joffre, rue de Verdun) ;
 - Modification de l'article UA.15 : dépassement du C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) entre deux constructions existantes le long de la voie pour atteindre la plus grande hauteur de ces deux constructions ;
 - Modification de l'article UG.1 : types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits afin d'exclure les entrepôts et les dépôts ;
 - Modification de l'article UG.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique afin d'interdire deux volumes bâtis destinés à l'habitation, sur une même unité parcellaire ;
 - Modification de l'article UG.10 : hauteur des constructions afin de limiter la hauteur des constructions pavillonnaires.

- **18 octobre 1989 :** Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis fait connaître à la commune les éléments du projet à connaissance.
- **Le 12 Décembre 1989 :** Arrêté fixant les modalités de mise en œuvre de la procédure de révision. Cet arrêté désigne la liste des personnes publiques au titre des services de l'Etat, les personnes publiques autres que l'Etat associées à cette révision, ainsi que les communes limitrophes consultées sur le projet de révision.
- **Le 6 février 1990 :** Première réunion du groupe de travail qui examine les points en révision ainsi que l'application par anticipation des nouvelles dispositions du P.O.S..
- **Le 25 juin 1990 :** Le Conseil Municipal décide d'appliquer par anticipation les nouvelles dispositions du P.O.S. pour les zones UA et UG. Ces dispositions sont renouvelées 9 fois.
- **Le 14 décembre 1994 :** Seconde réunion du groupe de travail qui examine les points mis en révision ainsi que l'application par anticipation des nouvelles dispositions du P.O.S..
- **Le 18 juin 1995 :** M. Champion est élu Maire de Gournay-sur-Marne. La nouvelle municipalité décide de redéfinir la politique en matière d'urbanisme. Une nouvelle étude globale est lancée pour prendre en compte les objectifs de la nouvelle équipe municipale.

De plus, des ajustements sont réalisés au vu de la loi du 13 juillet 1991 assouplie par la loi dite Carrez du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'Habitat. Cette dernière incite, notamment, les communes à se doter d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Dans ce cadre, la municipalité se dote d'un P.L.H. et l'approuve le 27 novembre 1995.

- **Le 4 novembre 1997 :** Troisième réunion du groupe de travail examinant les articles UA.15, UG.12, UG.15 et UI.15.
- **Le 24 novembre 1997 :** Le Conseil Municipal décide d'appliquer par anticipation la modification des articles UA.15, UG.12, UG.15 et UI.15. Il s'agit d'inclure les dispositions de la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement en matière de stationnement (UG.12) et de dépassement de C.O.S. (UG.15, UA.15 et UI.15). Cette disposition est renouvelée trois fois.
- **Le 03 novembre 1998 :** Quatrième réunion du groupe de travail qui examine les points mis en révision ainsi que l'application par anticipation des nouvelles dispositions du P.O.S..
- **Le 16 novembre 1998 :** Le Conseil municipal délibère pour appliquer par anticipation les zones créées :
 - extension de la zone UA avec la création d'un secteur UAb et l'inscription de son Espace Boisé Classé ;
 - Création de deux zones UB : la première, Boulevard du Bel Air et Avenue A. Briand et la seconde, autour de la place Churchill. Cette disposition est renouvelée quatre fois ;
 - Suppression de la zone UGb pour l'inclure à la zone UG.
- **Le 18 février 1999 :** Cinquième réunion du groupe de travail qui examine les modifications des articles UA.6-7-11 et 12.

- **Le 29 mars 1999** : Le Conseil municipal délibère pour appliquer par anticipation les articles modifiés :
 - Modifications des articles UA.6 et UA.7 afin de marquer la distinction qui est faite entre la zone UA et les secteurs UAa et UAb, notamment, au travers des marges de retraits ;
 - Modifications de l'article UA.11 au vu des terrasses ;
 - Modifications de l'article UA.12 pour le stationnement dans le cadre de logements groupés.

Ces dispositions sont renouvelées trois fois.

- **Le 18 mai 1999** : Sixième réunion du groupe de travail qui examine les modifications du règlement de la zone UG.
- **Le 31 mai 1999** : Le Conseil municipal délibère pour appliquer par anticipation le règlement de la zone UG. Cette disposition est renouvelée 3 fois.
- **Le 9 janvier 2001** : Septième réunion du groupe de travail qui examine les modifications apportées aux règlements ainsi que :
 - la création de deux zones UAb (à l'angle de l'avenue des Princes et l'avenue de la République) et la zone UBb (promenade Marx Dormoy) ;
 - L'étendue de la zone UI sur la pointe de terrain située entre le canal et la Marne ;
 - les modifications sur les emplacements réservés et les Espaces Boisés Classés.

Il s'agit surtout d'accompagner le développement socio-économique de la commune sans dégrader l'aspect végétal et architectural de la commune.

Le 8 février 2001 : Présentation en Conseil Municipal du projet de Plan d'Occupation des Sols pour l'approbation de l'Arrêt du Projet et application par anticipation du nouveau P.O.S.

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- **L'article 1, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;**
- **L'article 2 afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;**

- **L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;**
- **L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;**
- **L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;**
- **L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;**
- **L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;**
- **L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;**
- **L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface ;**
- **L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, et afin que celles-ci soit régie par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.**

2.3.3.2 Les transports en commun

La commune de Gournay-sur-Marne est desservie par 5 lignes d'autobus, qui la placent à quelques minutes de plusieurs gares de la ligne A du Réseau Express Régional (Noisiel, Noisy-Champs, Bry-sur-Marne, Neuilly-Plaisance) et des gares SNCF d'Emerainville - Pontault-Combault et de Chelles-Gournay. Cette dernière est également desservie par le réseau EOLE (ligne E du RER) depuis juillet 1999 :

- la ligne 113 : Nogent-sur-Marne (RER ligne A) - Chelles (Chelles 2 Centre Commercial) ;
- la ligne 212 : Champs-sur-Marne (Pointe de Champs) - Emerainville (gare SNCF d'Emerainville - Pontault-Combault) ;
- la ligne 213 : Chelles (Gare RER ligne E de Chelles - Gournay) - Lognes le Village (gare RER ligne A) ;
- la ligne 220 : Bry-sur-Marne (gare RER ligne A) - Torcy (gare RER ligne A) ;
- la ligne 312 : Chelles (Gare RER ligne E de Chelles - Gournay) - Noisy-le-Grand (gare RER ligne A de Noisy - Champs Archimède).

De plus, la ligne *Noctambus F* (Paris - Châtelet / Chelles - gare de Chelles -Gournay) dessert le secteur considéré tous les jours de 0h30 à 5h30.

Ces modes de transport collectif facilitent aujourd'hui les déplacements de usagers travaillant en proche banlieue ou à Paris et rendent la commune de Gournay-sur-Marne plus attractive pour de nouveaux habitants.

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

Le territoire communal est concerné par une section souterraine du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celui-ci est appelé à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de Gournay-sur-Marne

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Gournay-sur-Marne en tunnel uniquement du nord au sud et sur une longueur d'environ 1,2 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes.

2.3.3.3 Les circulations douces

La commune de Gournay-sur-Marne développe depuis quelques années un réseau de circulations douces. Associé à la piste cyclable des bords de Marne, ce réseau a pour objectif, à terme, de relier entre eux, le centre ville et ses commerces, les principaux lieux de loisirs, les établissements scolaires de la commune, et au-delà les pôles d'échanges (gares) situés sur les communes riveraines.

4.1.3.1 Les Espaces Boisés Classés

L'objectif de la commune est d'effectuer quelques modifications quant à l'étendue des espaces verts protégés.

L'ensemble des Espaces Boisés Classés inscrit au Plan d'Occupation des Sols antérieur sont conservés. Des modifications mineures interviennent, notamment en ce qui concerne le retrait d'un périmètre situé autour des bâtiments compris dans les Espaces Boisés Classés.

Quelques espaces sont supprimés mais sont remplacés par d'autres, dans une proportion plus importante dans d'autres quartiers de la ville.

Les EBC existants inchangés :

Il s'agit :

- du parc de la Mairie ;
- de la propriété située rue Jean Léonardi et jouxtant le parc ;
- de la propriété située au 10, rue Gabriel Verdier et le chemin longeant l'avenue du Maréchal Joffre ;
- les bords de Marne (excepté le bâtiment et l'espace situé en amont du site " la Plage ") ;
- 20 au 24, promenade André Ballu.

Les EBC à modifier :

Ce sont des zones existantes en 1982, lors de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols antérieur, qui, depuis, ont changées d'aspect. Il s'agit :

- du parking des bords de Marne, bitumé et déjà existant à la fin des années 1970. Il n'avait pas été identifié sur le Plan d'Occupation des Sols antérieur ;
- le bois situé dans la résidence Heurtebise est grevé d'un emplacement réservé afin de prévoir une extension du gymnase de 867 m² ;
- de la modification de l'Espace Boisé Classé autour du 46 promenade André Ballu (toute la propriété est prise en compte et non la moitié).

Les EBC à créer :

Afin de valoriser le caractère vert et paysager de la commune de Gournay-sur-Marne, la municipalité a décidé d'accroître la superficies des espaces verts soumis à un Espace Boisé Classé. Ils se situent :

- ~~Le terrain de pétanque situé avenue Joffre, en centre ville et jouxtant la Poste ;~~
- Le terrain situé en symétrie du terrain de pétanque jouxtant la résidence de la Sauleraie et qui deviendra un espace vert public ;
- La continuité des bords de Marne et du bâtiment " la Plage " pour éviter l'urbanisation de cet espace et assurer une homogénéité de ce site ;
- Le terrain situé au 51 rue des Près de Noisy / Boulevard de la Résistance est limitrophe de Noisy-le-Grand. Des immeubles sont présents sur cet espace sur la commune voisine. La caractéristique de ce classement en espace boisé permet de conserver cette zone végétale.

EBC CONSERVÉS 92.445M²	6	Ile sur la Marne	971m ²
	7	Le bord de Marne, promenade A. Ballu	10.731m ²
	8	Angle 12, av.Faustin Besson / 46, Prom. A. Ballu	2.635m ²
	9	20-24, promenade A. Ballu	1.711m ²
	10	10, rue Gabriel Verdier	2.357m ²
	11	Parc de la Mairie	13.765m ²
	12	Rue Jean Léonardi / rue du Belvédère	8.695m ²
	13	Promenade Marx Dormoy	16.668m ²
	14	Promenade Hermann Régnier au nord	14.504m ²
	15	Promenade Hermann Régnier à l'Ouest	4.243m ²
16	Parc Heurtebise (rue des près de Noisy)	16.165m ²	
EBC SUPPRIMÉS 5.050M²	17	Parking des Bords de Marne	2555m ²
	18	48bis au 52, promenade André Ballu	1628m ²
	19	Parc d'Heurtebise (emplacement réservé)	867m ²
EBC CRÉÉS 7.711M²	1	Bords de Marne jouxtant " la Plage "	3639m ²
	2	51, rue des Près de Noisy / boulevard de la Résistance	2694m ²
	3	Terrain de Pétanque, av. du Maréchal Joffre	1740m²
	4	Futur espace vert angle Av. Joffre / Av. R. Ballu	988m ²
	5	Rue du Prieuré	390m ²

Au total, la commune possédera **95.106 m²** d'espaces boisés classés, soit **2.661 m²** supplémentaires par rapport au P.O.S. de 1982.

4.1.3.2 Les Emplacements réservés

Bénéficiaires	n°	Dénomination	Surface
Etat	E1	Emplacement de la voie rapide	300m ²
Commune	C1	Création parking public	570 m ²
	C2	Extension Salle des Fêtes	697 m ²
	C3	Extension Gymnase	846 m ²
	C4	Elargissement voie –création parking	479 m ²
	C5	Equipement culturel, social éducatif	1193 m ²
	C6-C7	Extension aire de jeux Yves Duteil	923 m ²

B1.

Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Gournay-sur-Marne

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel :

Les bâtiments recensés au document graphique, comme remarquables (cf. pièce n°2 – plan zonage et pièce n°3c - les bâtiments remarquables : liste et plan), sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R 430-1-d du Code l'Urbanisme.

Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, d'activités artisanales, de bureaux et de services ;
- les constructions à usage hôtelier, les résidences services, les résidences pour étudiants, ainsi que les restaurants ;
- les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes techniques ;

Sont admis sous conditions :

- les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- les chaufferies et climatisations à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées ci-dessus décrites ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les activités économiques doivent fournir une notice explicative donnant toutes les informations utiles dans ce domaine ;
- les remises et locaux de stockage liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve que leur surface hors œuvre nette ne représente pas plus de 50% de la S.H.O.N. existante ou créée ;

Dispositions applicables en zone inondable

Les dispositions de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable.

ARTICLE UA.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 1, sont interdits :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts et constructions à usage d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à servitudes d'utilité publique ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions provisoires légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier, à la commercialisation de locaux ou de logements neufs, à l'accueil d'activités scolaires ou socio-éducatives ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Parmi des modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les dépôts de véhicules et les entreprises de cassage de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² non liés à une opération de construction in situ, ou aux travaux d'assainissement, ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 3 mois (pour lequel une demande d'autorisation préalable doit être formulée).

Dans les secteurs de risques d'inondations portés sur les documents graphiques, sont interdits :

- les sous-sols à usage autre que le stationnement de véhicules ;
- l'implantation de réservoirs simple enveloppe dédié au stockage des liquides inflammables ;
- les changements d'affectation de sous-sol à usage autre que le stationnement de véhicules ;
- les remblais et les endiguements

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

- Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si sa largeur est au moins égale à 8 mètres.
- La largeur de la voie peut être réduite à 5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres ;
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement départemental sanitaire.

- Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur (l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite) ;

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides ;
- Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur, pour les constructions à usage d'habitation individuelle non issues d'un lotissement. Il devra être conçu de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur.

2 - Eaux pluviales :

Quelque soit l'opération d'urbanisation, la surface imperméabilisée et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun rejet supplémentaire ne sera accepté dans ces réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Dans le cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, seuls seront acceptés les rejets au caniveau en gargouille sous trottoir après accord des services techniques ou bien la mise en place de techniques d'infiltration si le terrain le permet.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Constructibilité des unités foncières :

Toutes les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent Plan d'Occupation des Sols, de la zone UA et des secteurs UAa et UAb sont constructibles, dès lors qu'elles respectent l'ensemble des dispositions contenues dans les articles du règlement de la zone UA.

En cas de division d'une unité foncière :

- sa superficie doit être au moins égale à 400 m² ;
- sa largeur de façade ou celle de l'une de ses façades sur voie publique ou privée doit être au moins égale à 10 mètres.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date 16 novembre 1973.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans la zone UA, une construction, à tous ses niveaux (hors saillies, escaliers, ...), doit être édifiée à l'alignement existant, à modifier ou à créer, à l'exception des secteurs UAa et UAb, pour lesquels :
 - Dans le secteur UAa, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
 - Dans le secteur UAb, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs) est prise comme alignement.

- En zone UA et dans les secteurs UAa et UAb, si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur le document graphique (4 mètres : 2 et 2bis rue Gabriel Verdier - 10 mètres : du 4 au 14 inclus promenade André Ballu), la limite de ces marges est prise comme alignement
- Dans le cas d'une voie d'une largeur inférieure à 8 mètres aucune construction ne sera admise à moins de 4 mètres de l'axe de cette voie ; pour le secteur UAa cette distance sera ramenée à 3 mètres de l'axe de la voie ;
- Pour le secteur UAa, dans le cas d'une voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette, square, espace vert, ...) la limite effective de cet espace est prise comme alignement ;
- La distance horizontale entre tout point d'une construction (hors saillies, escaliers, ...) et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ;
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (cf. Code de la Voirie Publique) ;

Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Seront autorisées les extensions et/ou les surélévations des constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'activités artisanales, autorisées antérieurement à la date du 16 novembre 1973, et qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition qu'elles répondent à l'une au moins des règles suivantes :

- que soit respecté l'alignement, selon les prescriptions liées au secteur, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de recul obligatoire qui s'y substitue ;

- que les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions du code de voirie en vigueur (cf. Code de la Voirie Publique) ;

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions en limite de propriété

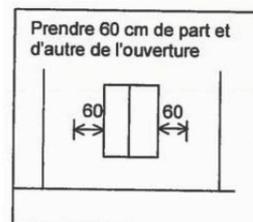
- En zone UA et à l'exception des secteurs UAa et UAb, toute construction à tous ses niveaux doit être édifiée en ordre continu. C'est à dire être contiguë aux limites séparatives touchant une voie, sur une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement de cette voie ou de la limite de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques ; Si la continuité est rendue obligatoire dans la zone UA, en revanche elle ne s'impose pas pour les secteurs UAa et UAb. Pour les constructions non implantées en continuité, ces dernières devront respecter une distance de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative en cas de murs aveugles, et de 8 mètres pour les façades percées de baies.
- Au-delà des 25 mètres et le long des autres limites séparatives les constructions devront veiller à respecter les règles définies de distance par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

2 - Les vues

2.1 - Dans le cas de murs percés de baies :

- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 8 mètres ;
- Dans le cas d'une façade comportant un décrochement important, dont seule une partie de celle-ci, correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 0,60 mètre à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect qui correspond aux murs aveugles.



2.2 - Dans le cas de murs aveugles :

- En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction – hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'activités artisanales et de stockage, pour les quelles cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Sont assimilés à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ;
- les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ;
- les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrables (pavés de verres, panneaux, ..., etc.).

3 - Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou de commerce qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux, à condition que :

- la construction est été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;
- l'extension non conforme à l'article UA7, soit située dans une marge de 25 mètres à compter de l'alignement. Toutefois, cet alinéa ne s'impose pas pour le secteur UAb.

Toute extension doit être réalisée dans la continuité du bâti existant sans déroger aux prescriptions édictées concernant les vues.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

- Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;
- Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un retrait mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse ;

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres l'une de l'autre.

Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

- Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant ;
- Dans le cas de l'extension d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, cette dernière doit s'inscrire dans la continuité de la construction existante.

Dans le cas de ces deux situations, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions édictées par les autres articles du règlement de la zone UA et notamment celles relatives aux vues.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel ;

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 13 mètres ;
Toutefois, dans la zone UA et à l'exception des secteurs UAa et UAb, cette hauteur ne peut être inférieure à 3 niveaux (R+2) et 9 mètres au nu des façades implantées à l'alignement.
Dans le cas d'un 4^{ème} niveau, un retrait minimum de 0,6 mètres est imposé par rapport à l'alignement.
- Ne sont pas limités par les règles de hauteur : les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité ;

En outre, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article peuvent être toutefois admises, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;
- que l'extension ou que les travaux d'aménagement ne dépassent pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R.111-21 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les articles R.111-21 et R.111-14-2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement, restent applicables indépendamment du P.O.S..

Les aspects extérieurs des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux environnants ;
- l'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

Un certain nombre de bâtiments anciens de Gournay-sur-Marne ont été répertoriés dans le centre ville (cf. annexe), et servent ainsi de références pour tout projet, et permettent une meilleure intégration dans le quartier, tant au niveau des matériaux que pour les proportions, l'orientation des bâtiments, les éléments décoratifs, les volumes des toitures,etc.
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que le faux bois.
- A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement des façades de bâtiments anciens répertoriés (cf. annexes), la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite sauf conditions particulières de dégradation ;
- L'utilisation de matériaux tels que, le métal, les matières plastiques ou assimilées, les plaques de fibro-ciment, ...etc, dans le bardage des bâtiments n'est pas autorisée.

Les toitures :

- Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc.) sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériaux tels que la tôle ou le plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment et de plastiques.

Toutefois, l'emploi des polycarbonates est autorisé, notamment en raison de ses qualités d'isolation, pour l'aménagement de vérandas. De même, la tôle revêtue peut être utilisée sous certaines conditions pour des raisons architecturales.

- Les antennes paraboliques doivent être de préférence situées en toiture. Elles doivent être masquées et non visibles de la rue. Elles ne peuvent pas être situées en surplomb de la façade.
- En zone UA et dans les secteurs UAa et UAb, les constructions devront être couvertes par une toiture à pentes (comprises entre 10 et 15° minimum) sur au moins 80 % de leur emprise.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées à condition que celles-ci soient limitées à 20% de l'emprise totale du bâtiment au niveau du sol naturel dans la zone UA et le secteur UAa, et à 30% dans le secteur UAb.

Dans le secteur UAb, la toiture terrasse devra être située à une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans tous les cas et en tout point de la zone UA et des secteurs UAa et UAb, le dernier niveau de la construction devra être couvert par une toiture en pente.

Les clôtures :

- Dans les secteurs UAa et UAb, les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 70% minimum de sa surface résiduelle.

Cette hauteur pourra être dépassée pour permettre la réalisation de porches couverts.

L'intégration d'un local pour le rangement des containers destinés à la collecte des ordures ménagères est autorisée dans le mur bahut. Dans ce cas, ce dernier pourra exceptionnellement dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement du local poubelles.

- En UA, UAa et UAb, les clôtures sur les limites séparatives pourront avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable. Des prescriptions particulières sont données sur les clôtures.

- Les compteurs EDF-GDF devront s'intégrer dans les piliers de portail, ou le mur bahut ou encore, seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe) ;
- Dans le cas d'intégration des compteurs EDF-GDF dans un mur bahut, celui-ci pourra exceptionnellement dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement des compteurs, et assurer ainsi leur mise hors d'eau.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, à l'exception de la mise hors d'eau des postes vitaux.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² comprenant les accès. Ces derniers doivent avoir au minimum 6 mètres de dégagement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Il peut également justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut être enfin, proposé au pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, une participation financière pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cette participation doit permettre dans un délai de 5 ans la réalisation d'un parc public de stationnement, conformément à l'article R.332-22 du code l'urbanisme.

Par ailleurs, il est demandé pour tout type de construction de favoriser l'accessibilité, l'accueil et le stationnement des véhicules deux roues. Les équipements recevant du public doivent impérativement quant à eux, prévoir un parc de stationnement pour les deux roues.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Le calcul pour connaître le nombre de place de stationnement à réaliser à l'occasion d'une opération se fait toujours en fonction de la norme prescrite la plus contraignante.

Les constructions à usage d'habitation :

- Logements groupés dans une même construction :

Il est demandé, 1 place par tranche de 80 m² de SHON¹ commencée, et dans tout les cas, 1 place pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 80 m², à l'exception des secteurs UAa et UAb, dans lesquels, il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de SHON commencée, et dans tout les cas, 1 place pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 50 m² ;

- Logements individuels :

Il est demandé 1 place par tranche de 70 m² de SHON commencée, et dans tous les cas, 2 places pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 70 m² ;

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L-123.2.1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition précisant qu'il ne peut-être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs acquis, ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées (quelque soit sa taille).

Activités tertiaires : bureaux et services :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON commencée.

Activités commerciales :

Outre le stationnement des véhicules de services ou de livraison, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de vente ou d'exposition dans la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb dans lesquels il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente ou d'exposition.

Activités artisanales :

Il doit être prévu 1 place de parking pour 80 m² de SHON.

Hôtels :

Il doit être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres, + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres une partie de ces places doit être accessible aux autocars.

Restaurants :

Il doit être prévu au minimum 1 place de parking pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Résidences pour étudiants et résidences services :

Il doit être prévu au minimum 1 place de parking pour 3 chambres ou appartements.

Groupe scolaires :

Outre, la matérialisation de places de stationnement pour la dépose minute des élèves, il est demandé 1 place de stationnement pour 2 salles de classe.

¹ SHON = Surface Hors OEuvre Nette

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux dispositions du présent article, à l'exception d'un changement de sa destination ;

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, si cette dernière ne subit pas de changement de sa destination, seule la surface nouvellement créée est soumise aux dispositions du présent article ;

Les règles de stationnement s'appliquent aux changements de destination des locaux ou des logements, ainsi qu'à la création de locaux ou de logements par restructuration d'une construction existante.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Protection des plantations existantes :

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations.

Rappel :

Conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, doit être accompagnée d'un relevé du terrain (plan masse) sur lequel il doit être mentionner l'emplacement des arbres existants, des arbres à abattre le cas échéant et l'emplacement des arbres à replanter ;

Espaces libres :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;
- 40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert. Les aires de stationnement et leur desserte ne sont pas comptabilisées (même réalisées en "Evergreen").

Obligation de planter :

- Dans les secteurs UAa et UAb, la superficie de l'unité foncière doit comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux règles du présent article ;

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DES SOLS (C.O.S.)**

- Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

ARTICLE UG.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Rappel :

Les bâtiments recensés au document graphique, comme remarquables (cf. pièce n°2 – plan zonage et pièce n°3c - les bâtiments remarquables : liste et plan), sont soumis à permis de démolir au titre de l'article L 430-1-d du Code l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, les locaux d'activités artisanales, les bureaux et les services ;
- les constructions à usage hôtelier, les résidences services, et les restaurants ;
- les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes techniques ;

Toutefois, en **secteur UGa**, seules les constructions à usage d'habitation, les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes techniques sont admis.

Sont admis sous conditions spéciales :

- les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies. Ces types d'occupation ou d'utilisation des sols ne sont pas admis dans secteur UGa ;
- les chaufferies et climatisations à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées ci-dessus décrites ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les activités économiques doivent fournir une notice explicative donnant toutes les informations utiles dans ce domaine ;
- les remises et locaux de stockage liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve que leur surface hors œuvre nette ne représente pas plus de 50% de la S.H.O.N. existante ou créée ;

Dispositions applicables en zone inondable

Les dispositions de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable.

ARTICLE UG.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 1, sont interdits :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts et constructions à usage strict d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à servitudes d'utilité publique ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions provisoires légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux ou de logements neufs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Parmi des modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les dépôts de véhicules et les entreprises de cassage de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² non liés à une opération de construction in situ, ou aux travaux d'assainissement, ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 3 mois (pour lequel une demande d'autorisation préalable doit être formulée).

Dans les secteurs de risques d'inondations portés sur les documents graphiques, sont interdits :

- les sous-sols à usage autre que le stationnement de véhicules ;
- l'implantation de réservoirs simple enveloppe dédié au stockage des liquides inflammables
- les changements d'affectation de sous-sol à usage autre que le stationnement de véhicules ;
- les remblais et les endiguements.

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

- Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si l'emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut-être réduite à 5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres ;
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement départemental sanitaire.

- Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur (l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite) ;
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides ;
- Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur, pour les constructions à usage d'habitation individuelle non issues d'un lotissement. Il devra être conçu de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur.

2 - Eaux pluviales :

Quelque soit l'opération d'urbanisation, la surface imperméabilisée et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun rejet supplémentaire ne sera accepté dans ces réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Dans le cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, seuls seront acceptés les rejets au caniveau en gargouille sous trottoir après accord des services techniques ou bien la mise en place de techniques d'infiltration si le terrain le permet.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Constructibilité des unités foncières :

Une unité foncière existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan d'Occupation des Sols (POS), comportant ou non une construction, est constructible lorsque :

- ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des retraits nécessaires, un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 mètres et d'une longueur au moins égale à 12 mètres ;
- sa superficie est au moins égale à 300m² ;

Une unité foncière peut aussi être constructible si elle est issue :

- d'une parcelle existante avant la date du 16 novembre 1973 ;
- d'un lot provenant du lotissement « Le Domaine de Gournay » (cf. annexe). Les plans initiaux du lotissement sont consultables en mairie.

En cas de division d'une unité foncière, cette dernière est constructible lorsque :

• Dans l'ensemble de la commune, en zone UG :

- ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des retraits nécessaires, un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 mètres et d'une longueur au moins égale à 12 mètres ;
- sa superficie doit être au moins égale à 400 m² ;
- sa largeur de façade sur voie publique ou privée, au moins égale à 12 mètres.

Après division d'une unité foncière, les lots issus du lotissement « Le Domaine de Gournay », dans leur géométrie d'origine, sont constructibles (cf. annexe). Les plans initiaux du lotissement sont consultables en mairie.

• Dans le secteur UGa :

- ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des retraits nécessaires, un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 mètres et d'une longueur au moins égale à 12 mètres ;
- sa superficie doit être au moins égale à 1000 m² ;
- sa largeur de façade sur voie publique ou privée, au moins égale à 20 mètres.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessous :

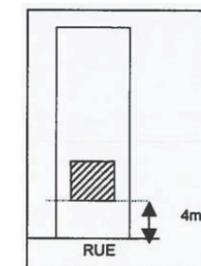
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières existantes à la date 16 novembre 1973.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

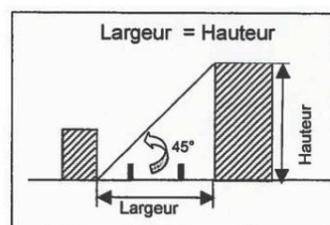
Constructions neuves :

Construction à 4 mètres de l'alignement :

- La construction à tous ses niveaux (hors saillies, escaliers, ...) doit être édifié à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Dans le cas d'une voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement ;



- La distance horizontale entre tout point d'une construction (hors saillies, escaliers, ...) et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ;

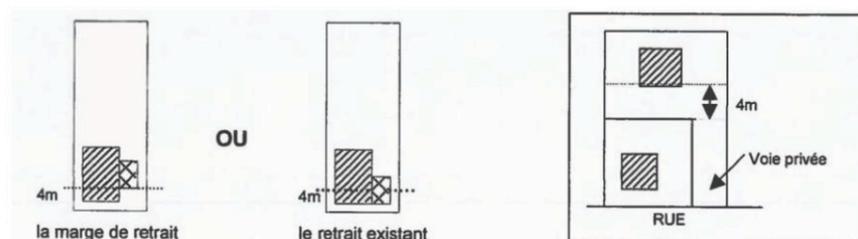


Les saillies édifiées en surplomb du retrait obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessous :

Seront autorisées les extensions et/ou les surélévations des constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'activités artisanales, autorisées antérieurement à la date du 16 novembre 1973, et qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition qu'elles répondent à l'une au moins des règles suivantes :

- que l'alignement soit respecté, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de recul obligatoire qui s'y substitue ;
- que les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions du code de voirie en vigueur (cf. Code de la Voirie Publique) ;

Les locaux poubelles :

La construction d'un local poubelle peut être autorisée à l'alignement à la seule condition qu'il s'intègre à la clôture selon les termes de l'article 11-4 relatif aux clôtures.

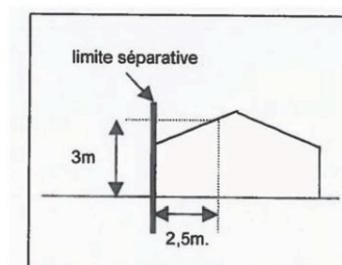
ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Constructions en limite de propriété

La construction pourra être accolée ou située à 2,5 mètres des limites séparatives latérales.

Les constructions en limite de propriété pour les bâtiments ou partie de bâtiments en rez-de-chaussée et les annexes

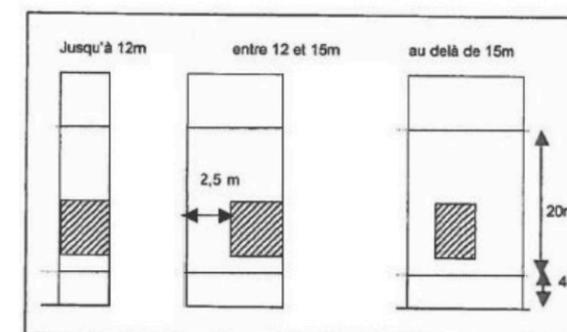
La hauteur n'excèdera pas 3 mètres dans une bande de 2,50 mètres de large.



Les constructions en limite de propriété

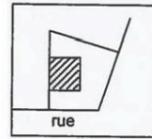
Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 4 mètres (soit $20 + 4 = 24$ mètres par rapport à l'alignement), et il sera possible d'implanter la construction :

- sur les deux limites latérales lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres ;
- sur une seule limite latérale lorsque la largeur de façade est supérieure à 12 mètres mais n'excède pas 15 mètres.

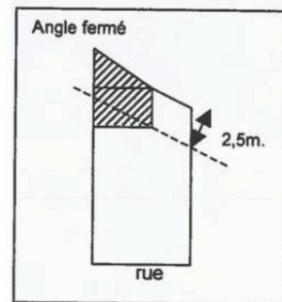


Les constructions édifiées sur les terrains d'angle :

L'implantation d'une construction neuve est admise sur une des limites séparatives, quelque soit la longueur de façade de l'unité foncière.



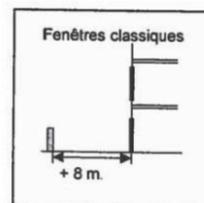
Pour les bâtiments annexes implantés en fond de parcelle sur les deux limites séparatives formant un angle fermé, il sera accepté une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade de ce bâtiment et la limite séparative.



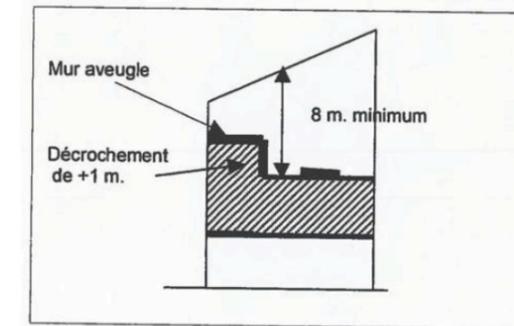
2 - Les vues

Dans le cas de murs percés de baies :

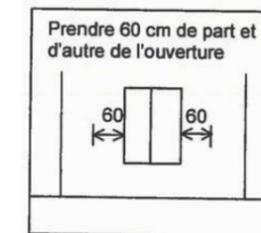
- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 8 mètres ;



- Lorsque la construction est située à moins de 8 mètres de la limite séparative, il sera accepté qu'une partie de la façade devant supporter une baie comporte un décrochement. Ce dernier devra être de plus d'un mètre afin que la façade en retrait respecte la distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative.



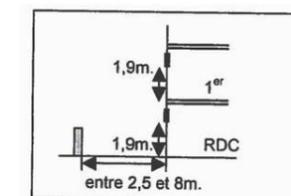
- Le calcul des distances entre une ouverture et la limite séparative doit être prise à angle droit à 0,6 mètres de part et d'autre des dites ouvertures



Dans le cas de murs aveugles (de 2,5m. à 8m.) :

- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

De 0 à 2,5m : pavés de verre uniquement non ouvrants
De 2,5m. à 8m : Fenêtre à 1,9m. du plancher intérieur fini pour les ouvrants



- A l'exception des constructions à usage d'activités artisanales et de stockage, pour lesquelles la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 6 mètres.

Sont assimilés à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ;
- les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ;
- les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrants (pavés de verres, panneaux, etc.).

3 - Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

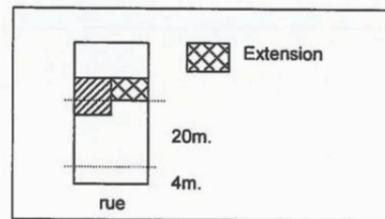
L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, des équipements collectifs et leurs annexes, peuvent être autorisés à condition qu'elle réponde à l'une au moins des règles suivantes :

- Extension et surélévation autorisée au-delà de la bande des 20 mètres :

Si la construction existante est dans l'une au moins des situations suivantes :

- située en fond de parcelle
- située sur une limite séparative
- située en tout ou partie au-delà de la bande des 20 mètres

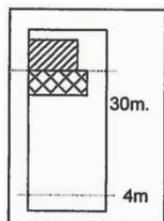
Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés.



ou

- Extension et surélévation autorisée dans la bande des 30 mètres :

Si la construction existante a été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973. L'extension et la surélévation non conforme à l'article 7.1.2., faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située dans une marge de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés.



ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

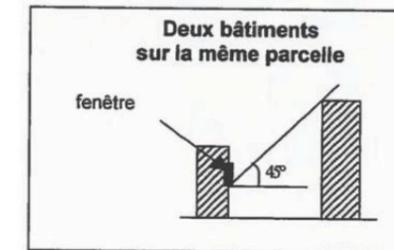
- A l'exclusion des constructions annexes le nombre de volumes bâtis indépendants sera limité à un seul volume à vocation principale d'habitation par unité foncière ;

- Toute construction, indépendante du volume principal, soumise à un dépôt de Permis de Construire ou d'une Déclaration de Travaux (les garages, les abris jardins, les serres bâties, les locaux abritant les installations techniques des piscines, les ateliers ou locaux professionnels admis par l'article 1 et sous réserve qu'il réponde à l'ensemble des articles de la zone, ...etc.) est considérée comme une construction annexe ;

Toutefois, dans le cas de la construction d'une piscine, soumise au dépôt d'une Déclaration de Travaux (DT), voire d'un Permis de Construire (PC), seule celle couverte d'une superstructure rentre dans la catégorie des constructions annexes, au titre du présent Plan d'Occupation des Sols ;

Les constructions avec des baies :

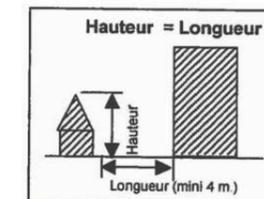
- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;



Les murs aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière :

- Ils doivent observer un retrait mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse ;

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres l'une de l'autre.



Constructions existantes :

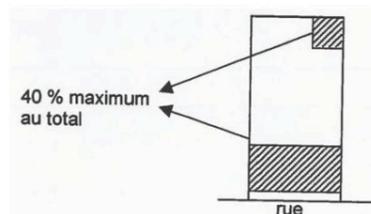
- Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, non conforme aux présentes dispositions, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant ;

- Dans le cas de l'extension d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, cette dernière doit s'inscrire dans la continuité de la construction existante.

Dans le cas de ces deux situations, le pétitionnaire doit respecter les prescriptions édictées par les autres articles du règlement de la zone UG et notamment celles relatives aux vues.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions (principale + annexe) ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière ;



- Pour les constructions :

L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation :

L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, sont toutefois admis, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies, à savoir :

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;

- que l'extension de la construction non conforme au présent article faisant l'objet de la demande d'autorisation, n'excède pas une emprise au sol de 10 m² par rapport au permis initial, antérieur au 16 novembre 1973 ;

L'extension ou l'aménagement de ces constructions peut faire l'objet de plusieurs demandes mais dans la limite de l'enveloppe maximale des 10 m² admis.

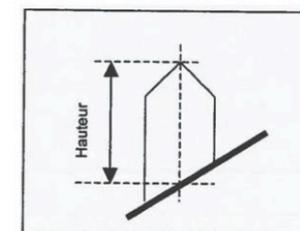
La surélévation

Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant ;

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel ;



Hauteur des constructions :

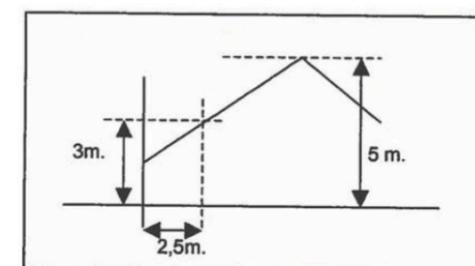
La hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) et **11 mètres** ;

- La hauteur des constructions implantées en fond de parcelle ne doit pas excéder 7 mètres sur la limite parcellaire, et 11 mètres quand celles-ci viennent s'appuyer contre un bâtiment déjà existant sur la parcelle contiguë.

La hauteur des constructions annexes :

- Les constructions annexes sont limitées à 1 niveau et **5 mètres**, sous réserve de respecter l'article 7.1.1. (la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres de haut sur une bande de 2,5 mètres de large).



Autres constructions :

- La limite de hauteur est portée à **12 mètres** pour les équipements publics ou d'intérêt général ;

- Ne sont pas limités par les règles de hauteur : les ouvrages ou bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Les constructions existantes :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité ;

En outre, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article peuvent être toutefois admises, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;
- que l'extension ou que les travaux d'aménagement ne dépassent pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R.111-21 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les articles R.111-21 et R.111-14-2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment du P.O.S..

L'aspect extérieur des constructions :

- L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant ;

Un certain nombre de maisons anciennes de Gournay-sur-Marne ont été répertoriées (cf. annexe), et servent ainsi de références pour une meilleure intégration dans le quartier, tant au niveau des matériaux que des proportions, de l'orientation des bâtiments, des éléments décoratifs, des volumes des toitures, ...etc.

- L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que le faux bois.

- A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement des façades de bâtiments anciens répertoriés (cf. annexes), la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, ...etc.) est interdite sauf condition particulière de dégradation ;

- L'utilisation de matériaux tels que, le métal, les matières plastiques ou assimilées, les plaques de fibro-ciment, ... etc, dans le bardage des bâtiments n'est pas autorisée.

Les toitures :

- A l'exception de celles pouvant recourir les équipements d'intérêt général, les toitures terrasses dont la superficie correspond à plus de 20% de l'emprise de la construction sont interdites ;

- Les ouvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc.) sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériaux tels que la tôle ou le plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment.

Toutefois, l'emploi des polycarbonates est autorisé, en raison notamment de ses qualités d'isolation, pour l'aménagement de vérandas.

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquée et non visibles de la rue. Elles ne pourront pas être situées en surplomb de la façade.

Les clôtures :

- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 70% minimum de sa surface résiduelle.

Cette hauteur pourra être dépassée pour permettre la réalisation de porches couverts.

L'intégration d'un local pour le rangement des containers destinés à la collecte des ordures ménagères est autorisée dans le mur bahut. Dans ce cas, ce dernier pourra exceptionnellement dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement du local poubelles.

- Les murs et les clôtures sur les limites séparatives et de fond de parcelle, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Dans le cas des murs de soutènement, la clôture venant éventuellement se surajouter en superposition du dit mûr, est obligatoirement constituée de matériaux à claire voie.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable.

- Les compteurs EDF-GDF devront s'intégrer dans les piliers de portail, ou le mur bahut ou encore, seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe) ;

Dans le cas d'intégration des compteurs EDF-GDF dans un mur bahut, celui-ci pourra exceptionnellement et dans de justes proportions, dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement des compteurs, et assurer ainsi leur mise hors d'eau.

Pour les constructions existantes :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, à l'exception de la mise hors d'eau des postes vitaux.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² comprenant les accès. Ces derniers doivent avoir au minimum 6 mètres de dégagement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Il peut également justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut être enfin, proposé au pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, une participation financière pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cette participation doit permettre dans un délai de 5 ans la réalisation d'un parc public de stationnement, conformément à l'article R.332-22 du code l'urbanisme.

Par ailleurs, il est demandé pour tout type de construction de favoriser l'accessibilité, l'accueil et le stationnement des véhicules deux roues. Les équipements recevant du public doivent impérativement quant à eux, prévoir un parc de stationnement pour les deux roues.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Le calcul pour connaître le nombre de place de stationnement à réaliser à l'occasion d'une opération se fait toujours en fonction de la norme prescrite la plus contraignante.

Les constructions à usage d'habitation :

- Logements groupés dans une même construction :

Il est demandé 1 place par tranche de 40 m² de SHON³ commencée, et dans tout les cas, 1 place pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 40 m² ;

- Logements individuels :

Il est demandé 1 place par tranche de 90 m² de SHON commencée, et dans tous les cas, 2 places pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 90 m² ;

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L-123.2.1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition précisant qu'il ne peut-être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement pour les logements locatifs acquis, ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées (quelque soit sa taille).

Activités tertiaires : bureaux et services :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON commencée ;

Activités Commerciales :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente ou d'exposition.

Activités artisanales :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON ;

Hôtels :

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres une partie de ces places doit être accessible aux autocars ;

Restaurants :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Résidences services et résidences étudiantes :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 3 chambres ou appartements ;

Groupe scolaires :

Outre, la matérialisation de places de stationnement afin que la dépose minute des élèves s'effectue en toute sécurité, il est demandé 1 place de stationnement pour 2 salles de classe ;

Pour les constructions existantes :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973 dont la destination n'est pas modifiée, n'est pas soumise aux dispositions du présent article ;

Dans le cadre d'une extension, seule la surface nouvellement créée est soumise aux dispositions du présents article, à condition que cette extension ne s'accompagnent pas d'un changement de destination ;

³ SHON = Surface Hors Oeuvre Nette

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Protection des plantations existantes :

- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes ;

- Conformément à l'article R.421-2 du Code l'Urbanisme, toute demande de permis de construire, de lotir ou d'utilisation du sol, doit être accompagnée d'un relevé du terrain (plan masse) sur lequel il doit être mentionner l'emplacement des arbres existants, des arbres à abattre le cas échéant et l'emplacement des arbres à replanter.

Il est souhaitable que figure également sur ce plan, l'essence et la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants, si celle-ci est supérieure à 50cm.

Espaces libres :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;

- 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert, dont 25% en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Les aires de stationnement et leur desserte ne sont pas comptabilisées (même réalisées en "Evergreen").

Obligation de planter :

- Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

Les lotissements :

- Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots ;

- En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne peut être inférieure à 1000 m².

Liste des espèces végétales préconisées :

La forte sensibilité des sols à la sécheresse incite à être vigilant sur le choix des essences à planter dans ce secteur. A titre indicatif, il est proposé une liste de végétaux susceptibles de ne pas aggraver ce phénomène (cf. fiche annexe).

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour la zone UG est au maximum égal à 0,45.

- Dans le secteur UGa, le COS est au maximum égal à 0,35 et ne peut être affecté qu'à l'habitation ;

- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou d'intérêt général, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure et aux installations techniques visées à l'article 1.

- Les établissements scolaires sous contrat d'association avec l'Etat, les établissements hospitaliers participant au service public hospitalier, de même que les bâtiments sanitaires et sociaux sont assimilés à des constructions publiques ou d'intérêt général.

Constructions existantes :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux dispositions du présent article ;

ARTICLE UG.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS total ne peut excéder plus de 20% des possibilités maximales fixées ci-dessus à l'article 14.

Cette sur-densité de 20 % sera accordée pour la réalisation de logements sociaux dans le respect des autres règles d'urbanisme (loi concernant la diversité de l'habitat du 25 juillet 1995 - Article R.127-2 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux dispositions du présent article ;

B2.

**Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Gournay-sur-Marne

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel :

Les bâtiments recensés au document graphique, comme remarquables (cf. pièce n°2 – plan zonage et pièce n°3c - les bâtiments remarquables : liste et plan), sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R 430-1-d du Code l'Urbanisme.

Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, d'activités artisanales, de bureaux et de services ;
- les constructions à usage hôtelier, les résidences services, les résidences pour étudiants, ainsi que les restaurants ;
- les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes techniques ;

Sont admis sous conditions :

- les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- les chaufferies et climatisations à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées ci-dessus décrites ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les activités économiques doivent fournir une notice explicative donnant toutes les informations utiles dans ce domaine ;
- les remises et locaux de stockage liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve que leur surface hors œuvre nette ne représente pas plus de 50% de la S.H.O.N. existante ou créée ;

Dispositions applicables en zone inondable

Les dispositions de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable.

ARTICLE UA.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 1, sont interdits :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts et constructions à usage d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à servitudes d'utilité publique ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions provisoires légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier, à la commercialisation de locaux ou de logements neufs, à l'accueil d'activités scolaires ou socio-éducatives ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Parmi des modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les dépôts de véhicules et les entreprises de cassage de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² non liés à une opération de construction in situ, ou aux travaux d'assainissement, ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 3 mois (pour lequel une demande d'autorisation préalable doit être formulée).

Dans les secteurs de risques d'inondations portés sur les documents graphiques, sont interdits :

- les sous-sols à usage autre que le stationnement de véhicules ou qui ne sont pas liés aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris;
- l'implantation de réservoirs simple enveloppe dédié au stockage des liquides inflammables ;
- les changements d'affectation de sous-sol à usage autre que le stationnement de véhicules ;
- les remblais et les endiguements

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

- Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si sa largeur est au moins égale à 8 mètres.
- La largeur de la voie peut être réduite à 5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres ;
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement départemental sanitaire.

- Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur (l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite) ;

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides ;
- Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur, pour les constructions à usage d'habitation individuelle non issues d'un lotissement. Il devra être conçu de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur.

2 - Eaux pluviales :

Quelque soit l'opération d'urbanisation, la surface imperméabilisée et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun rejet supplémentaire ne sera accepté dans ces réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Dans le cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, seuls seront acceptés les rejets au caniveau en gargouille sous trottoir après accord des services techniques ou bien la mise en place de techniques d'infiltration si le terrain le permet.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Constructibilité des unités foncières :

Toutes les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent Plan d'Occupation des Sols, de la zone UA et des secteurs UAa et UAb sont constructibles, dès lors qu'elles respectent l'ensemble des dispositions contenues dans les articles du règlement de la zone UA.

En cas de division d'une unité foncière :

- sa superficie doit être au moins égale à 400 m² ;
- sa largeur de façade ou celle de l'une de ses façades sur voie publique ou privée doit être au moins égale à 10 mètres.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date 16 novembre 1973.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains sur lesquels s'implantent les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans la zone UA, une construction, à tous ses niveaux (hors saillies, escaliers, ...), doit être édifiée à l'alignement existant, à modifier ou à créer, à l'exception des secteurs UAa et UAb, pour lesquels :
 - Dans le secteur UAa, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ;
 - Dans le secteur UAb, les constructions devront respecter un retrait obligatoire de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs) est prise comme alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

- En zone UA et dans les secteurs UAa et UAb, si des marges de reculement obligatoire sont prévues sur le document graphique (4 mètres : 2 et 2bis rue Gabriel Verdier - 10 mètres : du 4 au 14 inclus promenade André Ballu), la limite de ces marges est prise comme alignement
- Dans le cas d'une voie d'une largeur inférieure à 8 mètres aucune construction ne sera admise à moins de 4 mètres de l'axe de cette voie ; pour le secteur UAa cette distance sera ramenée à 3 mètres de l'axe de la voie ;
- Pour le secteur UAa, dans le cas d'une voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette, square, espace vert, ...) la limite effective de cet espace est prise comme alignement ;
- La distance horizontale entre tout point d'une construction (hors saillies, escaliers, ...) et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ;
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (cf. Code de la Voirie Publique) ;

Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Seront autorisées les extensions et/ou les surélévations des constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'activités artisanales, autorisées antérieurement à la date du 16 novembre 1973, et qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition qu'elles répondent à l'une au moins des règles suivantes :

- que soit respecté l'alignement, selon les prescriptions liées au secteur, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de recul obligatoire qui s'y substitue ;

- que les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions du code de voirie en vigueur (cf. Code de la Voirie Publique) ;

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions en limite de propriété

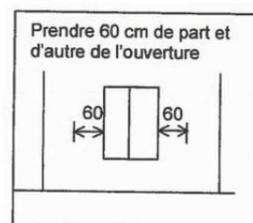
- En zone UA et à l'exception des secteurs UAa et UAb, toute construction à tous ses niveaux doit être édifiée en ordre continu. C'est à dire être contiguë aux limites séparatives touchant une voie, sur une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement de cette voie ou de la limite de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques ; Si la continuité est rendue obligatoire dans la zone UA, en revanche elle ne s'impose pas pour les secteurs UAa et UAb. Pour les constructions non implantées en continuité, ces dernières devront respecter une distance de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative en cas de murs aveugles, et de 8 mètres pour les façades percées de baies.
- Au-delà des 25 mètres et le long des autres limites séparatives les constructions devront veiller à respecter les règles définies de distance par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

2 - Les vues

2.1 - Dans le cas de murs percés de baies :

- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 8 mètres ;
- Dans le cas d'une façade comportant un décrochement important, dont seule une partie de celle-ci, correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 0,60 mètre à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect qui correspond aux murs aveugles.



2.2 - Dans le cas de murs aveugles :

- En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'activités artisanales et de stockage, pour les quelles cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Sont assimilés à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ;
- les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ;
- les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrables (pavés de verres, panneaux, ..., etc.).

3 - Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou de commerce qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou qui seraient dans l'impossibilité de les respecter du fait de ces travaux, à condition que :

- la construction est été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;
- l'extension non conforme à l'article UA7, soit située dans une marge de 25 mètres à compter de l'alignement. Toutefois, cet alinéa ne s'impose pas pour le secteur UAb.

Toute extension doit être réalisée dans la continuité du bâti existant sans déroger aux prescriptions édictées concernant les vues.

4 - Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

- Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;
- Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un retrait mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse ;

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres l'une de l'autre.

Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

- Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant ;
- Dans le cas de l'extension d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, cette dernière doit s'inscrire dans la continuité de la construction existante.

Dans le cas de ces deux situations, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions édictées par les autres articles du règlement de la zone UA et notamment celles relatives aux vues.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel ;

Hauteur des constructions :

-La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 13 mètres ;

Toutefois, dans la zone UA et à l'exception des secteurs UAa et UAb, cette hauteur ne peut être inférieure à 3 niveaux (R+2) et 9 mètres au nu des façades implantées à l'alignement.

Dans le cas d'un 4^{ème} niveau, un retrait minimum de 0,6 mètres est imposé par rapport à l'alignement.

-Ne sont pas limités par les règles de hauteur : les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité ;

En outre, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article peuvent être toutefois admises, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;
- que l'extension ou que les travaux d'aménagement ne dépassent pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R.111-21 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les articles R.111-21 et R.111-14-2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement, restent applicables indépendamment du P.O.S..

Les aspects extérieurs des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux environnants ;
- l'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

Un certain nombre de bâtiments anciens de Gournay-sur-Marne ont été répertoriés dans le centre ville (cf. annexe), et servent ainsi de références pour tout projet, et permettent une meilleure intégration dans le quartier, tant au niveau des matériaux que pour les proportions, l'orientation des bâtiments, les éléments décoratifs, les volumes des toitures,etc.

- L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que le faux bois.
- A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement des façades de bâtiments anciens répertoriés (cf. annexes), la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite sauf conditions particulières de dégradation ;
- L'utilisation de matériaux tels que, le métal, les matières plastiques ou assimilées, les plaques de fibro-ciment, ...etc, dans le bardage des bâtiments n'est pas autorisée.

Les toitures :

- Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc.) sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériaux tels que la tôle ou le plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment et de plastiques.

Toutefois, l'emploi des polycarbonates est autorisé, notamment en raison de ses qualités d'isolation, pour l'aménagement de vérandas. De même, la tôle revêtue peut être utilisée sous certaines conditions pour des raisons architecturales.

- Les antennes paraboliques doivent être de préférence situées en toiture. Elles doivent être masquées et non visibles de la rue. Elles ne peuvent pas être situées en surplomb de la façade.
- En zone UA et dans les secteurs UAa et UAb, les constructions devront être couvertes par une toiture à pentes (comprises entre 10 et 15° minimum) sur au moins 80 % de leur emprise.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées à condition que celles-ci soient limitées à 20% de l'emprise totale du bâtiment au niveau du sol naturel dans la zone UA et le secteur UAa, et à 30% dans le secteur UAb.

Dans le secteur UAb, la toiture terrasse devra être située à une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans tous les cas et en tout point de la zone UA et des secteurs UAa et UAb, le dernier niveau de la construction devra être couvert par une toiture en pente.

Les clôtures :

- Dans les secteurs UAa et UAb, les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 70% minimum de sa surface résiduelle.

Cette hauteur pourra être dépassée pour permettre la réalisation de porches couverts.

L'intégration d'un local pour le rangement des containers destinés à la collecte des ordures ménagères est autorisée dans le mur bahut. Dans ce cas, ce dernier pourra exceptionnellement dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement du local poubelles.

- En UA, UAa et UAb, les clôtures sur les limites séparatives pourront avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable. Des prescriptions particulières sont données sur les clôtures.

- Les compteurs EDF-GDF devront s'intégrer dans les piliers de portail, ou le mur bahut ou encore, seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe) ;
- Dans le cas d'intégration des compteurs EDF-GDF dans un mur bahut, celui-ci pourra exceptionnellement dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement des compteurs, et assurer ainsi leur mise hors d'eau.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, à l'exception de la mise hors d'eau des postes vitaux.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² comprenant les accès. Ces derniers doivent avoir au minimum 6 mètres de dégagement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Il peut également justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut être enfin, proposé au pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, une participation financière pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cette participation doit permettre dans un délai de 5 ans la réalisation d'un parc public de stationnement, conformément à l'article R.332-22 du code l'urbanisme.

Par ailleurs, il est demandé pour tout type de construction de favoriser l'accessibilité, l'accueil et le stationnement des véhicules deux roues. Les équipements recevant du public doivent impérativement quant à eux, prévoir un parc de stationnement pour les deux roues.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Le calcul pour connaître le nombre de place de stationnement à réaliser à l'occasion d'une opération se fait toujours en fonction de la norme prescrite la plus contraignante.

Les constructions à usage d'habitation :

- Logements groupés dans une même construction :

Il est demandé, 1 place par tranche de 80 m² de SHON¹ commencée, et dans tout les cas, 1 place pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 80 m², à l'exception des secteurs UAa et UAb, dans lesquels, il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de SHON commencée, et dans tout les cas, 1 place pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 50 m² ;

- Logements individuels :

Il est demandé 1 place par tranche de 70 m² de SHON commencée, et dans tous les cas, 2 places pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 70 m² ;

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L-123.2.1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition précisant qu'il ne peut-être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs acquis, ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées (quelque soit sa taille).

Activités tertiaires : bureaux et services :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON commencée.

Activités commerciales :

Outre le stationnement des véhicules de services ou de livraison, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de vente ou d'exposition dans la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb dans lesquels il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente ou d'exposition.

Activités artisanales :

Il doit être prévu 1 place de parking pour 80 m² de SHON.

Hôtels :

Il doit être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres, + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres une partie de ces places doit être accessible aux autocars.

Restaurants :

Il doit être prévu au minimum 1 place de parking pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Résidences pour étudiants et résidences services :

Il doit être prévu au minimum 1 place de parking pour 3 chambres ou appartements.

Groupe scolaires :

Outre, la matérialisation de places de stationnement pour la dépose minute des élèves, il est demandé 1 place de stationnement pour 2 salles de classe.

¹ SHON = Surface Hors OEuvre Nette

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux dispositions du présent article, à l'exception d'un changement de sa destination ;

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, si cette dernière ne subit pas de changement de sa destination, seule la surface nouvellement créée est soumise aux dispositions du présent article ;

Les règles de stationnement s'appliquent aux changements de destination des locaux ou des logements, ainsi qu'à la création de locaux ou de logements par restructuration d'une construction existante.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Protection des plantations existantes :

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations.

Rappel :

Conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, doit être accompagnée d'un relevé du terrain (plan masse) sur lequel il doit être mentionner l'emplacement des arbres existants, des arbres à abattre le cas échéant et l'emplacement des arbres à replanter ;

Espaces libres :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;
- 40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert. Les aires de stationnement et leur desserte ne sont pas comptabilisées (même réalisées en "Evergreen").
- **Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.**

Obligation de planter :

- Dans les secteurs UAa et UAb, la superficie de l'unité foncière doit comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux règles du présent article ;

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DES SOLS (C.O.S.)**

- Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

ARTICLE UG.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Rappel :

Les bâtiments recensés au document graphique, comme remarquables (cf. pièce n°2 – plan zonage et pièce n°3c - les bâtiments remarquables : liste et plan), sont soumis à permis de démolir au titre de l'article L 430-1-d du Code l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, les locaux d'activités artisanales, les bureaux et les services ;
- les constructions à usage hôtelier, les résidences services, et les restaurants ;
- les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes techniques ;

Toutefois, en secteur UGa, seules les constructions à usage d'habitation, les équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes techniques sont admis.

Sont admis sous conditions spéciales :

- les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies. Ces types d'occupation ou d'utilisation des sols ne sont pas admis dans secteur UGa ;
- les chaufferies et climatisations à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux termes du livre V, titre premier du code de l'environnement et ses décrets subséquents ;
- les installations classées ci-dessus décrites ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les activités économiques doivent fournir une notice explicative donnant toutes les informations utiles dans ce domaine ;
- les remises et locaux de stockage liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve que leur surface hors œuvre nette ne représente pas plus de 50% de la S.H.O.N. existante ou créée ;

Dispositions applicables en zone inondable

Les dispositions de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable.

ARTICLE UG.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 1, sont interdits :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts et constructions à usage strict d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à servitudes d'utilité publique ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions provisoires légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux ou de logements neufs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Parmi des modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les dépôts de véhicules et les entreprises de cassage de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² non liés à une opération de construction in situ, ou aux travaux d'assainissement, ou à l'aménagement paysager des espaces libres ;
- le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 3 mois (pour lequel une demande d'autorisation préalable doit être formulée).

Dans les secteurs de risques d'inondations portés sur les documents graphiques, sont interdits :

- les sous-sols à usage autre que le stationnement de véhicules ou qui ne sont pas liés aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- l'implantation de réservoirs simple enveloppe dédié au stockage des liquides inflammables
- les changements d'affectation de sous-sol à usage autre que le stationnement de véhicules ;
- les remblais et les endiguements.

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

- Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si l'emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut-être réduite à 5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres ;
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement départemental sanitaire.

- Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

1 - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur (l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite) ;
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides ;
- Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur, pour les constructions à usage d'habitation individuelle non issues d'un lotissement. Il devra être conçu de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur.

2 - Eaux pluviales :

Quelque soit l'opération d'urbanisation, la surface imperméabilisée et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun rejet supplémentaire ne sera accepté dans ces réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Dans le cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, seuls seront acceptés les rejets au caniveau en gargouille sous trottoir après accord des services techniques ou bien la mise en place de techniques d'infiltration si le terrain le permet.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Constructibilité des unités foncières :

Une unité foncière existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan d'Occupation des Sols (POS), comportant ou non une construction, est constructible lorsque :

- ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des retraits nécessaires, un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 mètres et d'une longueur au moins égale à 12 mètres ;
- sa superficie est au moins égale à 300m² ;

Une unité foncière peut aussi être constructible si elle est issue :

- d'une parcelle existante avant la date du 16 novembre 1973 ;
- d'un lot provenant du lotissement « Le Domaine de Gournay » (cf. annexe). Les plans initiaux du lotissement sont consultables en mairie.

En cas de division d'une unité foncière, cette dernière est constructible lorsque :

• Dans l'ensemble de la commune, en zone UG :

- ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des retraits nécessaires, un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 mètres et d'une longueur au moins égale à 12 mètres ;
- sa superficie doit être au moins égale à 400 m² ;
- sa largeur de façade sur voie publique ou privée, au moins égale à 12 mètres.

Après division d'une unité foncière, les lots issus du lotissement « Le Domaine de Gournay », dans leur géométrie d'origine, sont constructibles (cf. annexe). Les plans initiaux du lotissement sont consultables en mairie.

• Dans le secteur UGa :

- ses dimensions permettent d'y inscrire en dehors des retraits nécessaires, un rectangle d'une largeur au moins égale à 8 mètres et d'une longueur au moins égale à 12 mètres ;
- sa superficie doit être au moins égale à 1000 m² ;
- sa largeur de façade sur voie publique ou privée, au moins égale à 20 mètres.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessous :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières existantes à la date 16 novembre 1973.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

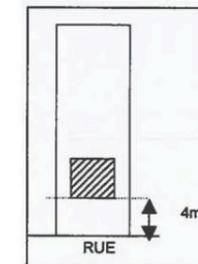
Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains sur lesquels s'implantent les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

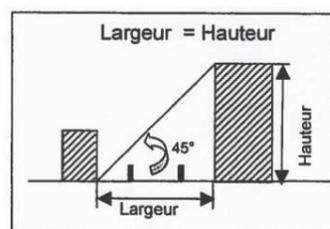
Constructions neuves :

Construction à 4 mètres de l'alignement :

- La construction à tous ses niveaux (hors saillies, escaliers, ...) doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Dans le cas d'une voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement ;



- La distance horizontale entre tout point d'une construction (hors saillies, escaliers, ...) et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ;
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

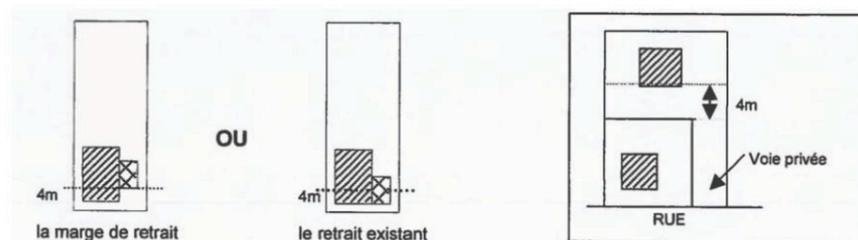


Les saillies édifiées en surplomb du retrait obligatoire seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessous :

Seront autorisées les extensions et/ou les surélévations des constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'activités artisanales, autorisées antérieurement à la date du 16 novembre 1973, et qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition qu'elles répondent à l'une au moins des règles suivantes :

- que l'alignement soit respecté, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de recul obligatoire qui s'y substitue ;
- que les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions du code de voirie en vigueur (cf. Code de la Voirie Publique) ;

Les locaux poubelles :

La construction d'un local poubelle peut être autorisée à l'alignement à la seule condition qu'il s'intègre à la clôture selon les termes de l'article 11-4 relatif aux clôtures.

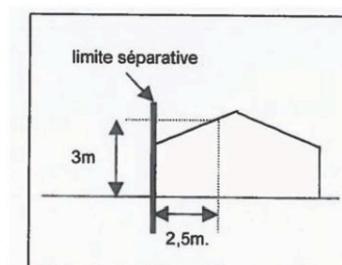
ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Constructions en limite de propriété

La construction pourra être accolée ou située à 2,5 mètres des limites séparatives latérales.

Les constructions en limite de propriété pour les bâtiments ou partie de bâtiments en rez-de-chaussée et les annexes

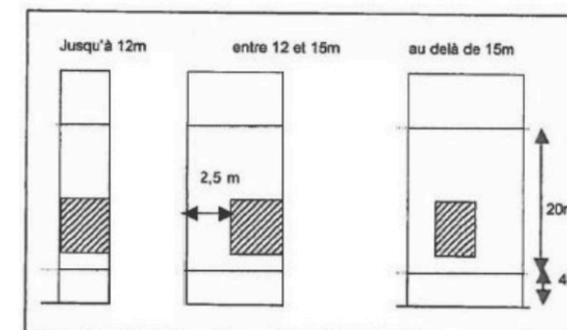
La hauteur n'excèdera pas 3 mètres dans une bande de 2,50 mètres de large.



Les constructions en limite de propriété

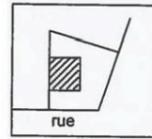
Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 4 mètres (soit $20 + 4 = 24$ mètres par rapport à l'alignement), et il sera possible d'implanter la construction :

- sur les deux limites latérales lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres ;
- sur une seule limite latérale lorsque la largeur de façade est supérieure à 12 mètres mais n'excède pas 15 mètres.

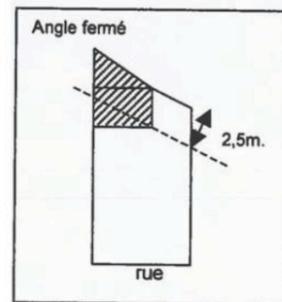


Les constructions édifiées sur les terrains d'angle :

L'implantation d'une construction neuve est admise sur une des limites séparatives, quelque soit la longueur de façade de l'unité foncière.



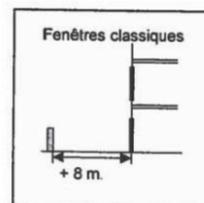
Pour les bâtiments annexes implantés en fond de parcelle sur les deux limites séparatives formant un angle fermé, il sera accepté une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade de ce bâtiment et la limite séparative.



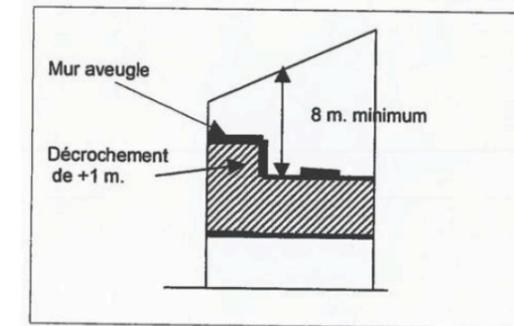
2 - Les vues

Dans le cas de murs percés de baies :

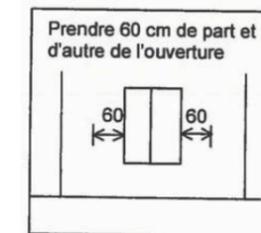
- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 8 mètres ;



- Lorsque la construction est située à moins de 8 mètres de la limite séparative, il sera accepté qu'une partie de la façade devant supporter une baie comporte un décrochement. Ce dernier devra être de plus d'un mètre afin que la façade en retrait respecte la distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative.



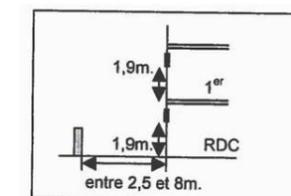
- Le calcul des distances entre une ouverture et la limite séparative doit être prise à angle droit à 0,6 mètres de part et d'autre des dites ouvertures



Dans le cas de murs aveugles (de 2,5m. à 8m.) :

- La distance horizontale de tout point d'une construction - hors débord du toit au plus ou égal à 0,60 m - au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

De 0 à 2,5m : pavés de verre uniquement non ouvrants
De 2,5m. à 8m : Fenêtre à 1,9m. du plancher intérieur fini pour les ouvrants



- A l'exception des constructions à usage d'activités artisanales et de stockage, pour lesquelles la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 6 mètres.

Sont assimilés à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ;
- les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ;
- les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrants (pavés de verres, panneaux, etc.).

3 - Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus :

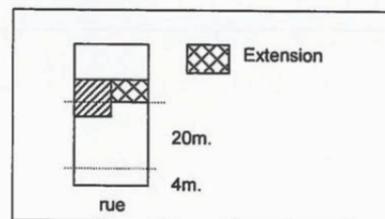
L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, des équipements collectifs et leurs annexes, peuvent être autorisés à condition qu'elle réponde à l'une au moins des règles suivantes :

- Extension et surélévation autorisée au-delà de la bande des 20 mètres :

Si la construction existante est dans l'une au moins des situations suivantes :

- située en fond de parcelle
- située sur une limite séparative
- située en tout ou partie au-delà de la bande des 20 mètres

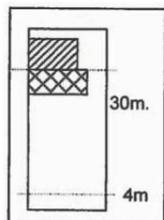
Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés.



ou

- Extension et surélévation autorisée dans la bande des 30 mètres :

Si la construction existante a été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973. L'extension et la surélévation non conforme à l'article 7.1.2., faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située dans une marge de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés.



4 - Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

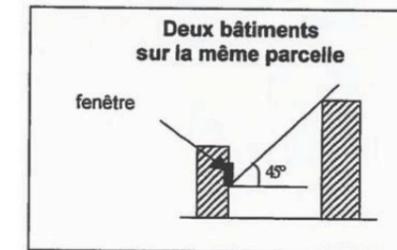
- A l'exclusion des constructions annexes le nombre de volumes bâtis indépendants sera limité à un seul volume à vocation principale d'habitation par unité foncière ;

- Toute construction, indépendante du volume principal, soumise à un dépôt de Permis de Construire ou d'une Déclaration de Travaux (les garages, les abris jardins, les serres bâties, les locaux abritant les installations techniques des piscines, les ateliers ou locaux professionnels admis par l'article 1 et sous réserve qu'il réponde à l'ensemble des articles de la zone, ...etc.) est considérée comme une construction annexe ;

Toutefois, dans le cas de la construction d'une piscine, soumise au dépôt d'une Déclaration de Travaux (DT), voire d'un Permis de Construire (PC), seule celle couverte d'une superstructure rentre dans la catégorie des constructions annexes, au titre du présent Plan d'Occupation des Sols ;

Les constructions avec des baies :

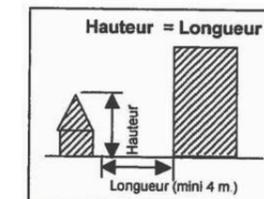
- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;



Les murs aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière :

- Ils doivent observer un retrait mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse ;

Toutefois, ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres l'une de l'autre.



Constructions existantes :

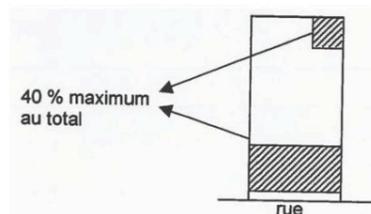
- Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, non conforme aux présentes dispositions, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant ;

- Dans le cas de l'extension d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, cette dernière doit s'inscrire dans la continuité de la construction existante.

Dans le cas de ces deux situations, le pétitionnaire doit respecter les prescriptions édictées par les autres articles du règlement de la zone UG et notamment celles relatives aux vues.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions (principale + annexe) ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière ;



- Pour les constructions :

L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation :

L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article, sont toutefois admis, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies, à savoir :

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;

- que l'extension de la construction non conforme au présent article faisant l'objet de la demande d'autorisation, n'excède pas une emprise au sol de 10 m² par rapport au permis initial, antérieur au 16 novembre 1973 ;

L'extension ou l'aménagement de ces constructions peut faire l'objet de plusieurs demandes mais dans la limite de l'enveloppe maximale des 10 m² admis.

La surélévation

Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant ;

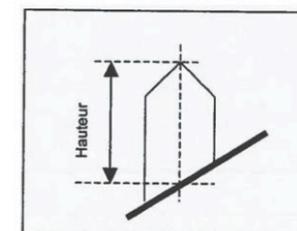
Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être portée à 100 %.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel ;



Hauteur des constructions :

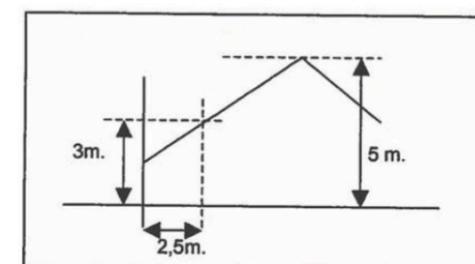
La hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) et **11 mètres** ;

- La hauteur des constructions implantées en fond de parcelle ne doit pas excéder 7 mètres sur la limite parcellaire, et 11 mètres quand celles-ci viennent s'appuyer contre un bâtiment déjà existant sur la parcelle contiguë.

La hauteur des constructions annexes :

- Les constructions annexes sont limitées à 1 niveau et **5 mètres**, sous réserve de respecter l'article 7.1.1. (la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres de haut sur une bande de 2,5 mètres de large).



Autres constructions :

- La limite de hauteur est portée à **12 mètres** pour les équipements publics ou d'intérêt général ;

- Ne sont pas limités par les règles de hauteur : les ouvrages ou bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Les constructions existantes :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité ;

En outre, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article peuvent être toutefois admises, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973 ;
- que l'extension ou que les travaux d'aménagement ne dépassent pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R.111-21 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les articles R.111-21 et R.111-14-2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment du P.O.S..

L'aspect extérieur des constructions :

- L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant ;

Un certain nombre de maisons anciennes de Gournay-sur-Marne ont été répertoriées (cf. annexe), et servent ainsi de références pour une meilleure intégration dans le quartier, tant au niveau des matériaux que des proportions, de l'orientation des bâtiments, des éléments décoratifs, des volumes des toitures, ...etc.

- L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que le faux bois.

- A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement des façades de bâtiments anciens répertoriés (cf. annexes), la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, ...etc.) est interdite sauf condition particulière de dégradation ;

- L'utilisation de matériaux tels que, le métal, les matières plastiques ou assimilées, les plaques de fibro-ciment, ... etc, dans le bardage des bâtiments n'est pas autorisée.

Les toitures :

- A l'exception de celles pouvant recourir les équipements d'intérêt général, les toitures terrasses dont la superficie correspond à plus de 20% de l'emprise de la construction sont interdites ;

- Les ouvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc.) sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériaux tels que la tôle ou le plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment.

Toutefois, l'emploi des polycarbonates est autorisé, en raison notamment de ses qualités d'isolation, pour l'aménagement de vérandas.

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquée et non visibles de la rue. Elles ne pourront pas être situées en surplomb de la façade.

Les clôtures :

- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 70% minimum de sa surface résiduelle.

Cette hauteur pourra être dépassée pour permettre la réalisation de porches couverts.

L'intégration d'un local pour le rangement des containers destinés à la collecte des ordures ménagères est autorisée dans le mur bahut. Dans ce cas, ce dernier pourra exceptionnellement dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement du local poubelles.

- Les murs et les clôtures sur les limites séparatives et de fond de parcelle, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Dans le cas des murs de soutènement, la clôture venant éventuellement se surajouter en superposition du dit mur, est obligatoirement constituée de matériaux à claire voie.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable.

- Les compteurs EDF-GDF devront s'intégrer dans les piliers de portail, ou le mur bahut ou encore, seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe) ;

Dans le cas d'intégration des compteurs EDF-GDF dans un mur bahut, celui-ci pourra exceptionnellement et dans de justes proportions, dépasser le 0,80 mètres demandés ci-dessus, afin de permettre l'encastrement des compteurs, et assurer ainsi leur mise hors d'eau.

Pour les constructions existantes :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, à l'exception de la mise hors d'eau des postes vitaux.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² comprenant les accès. Ces derniers doivent avoir au minimum 6 mètres de dégagement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Il peut également justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut être enfin, proposé au pétitionnaire, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, une participation financière pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cette participation doit permettre dans un délai de 5 ans la réalisation d'un parc public de stationnement, conformément à l'article R.332-22 du code l'urbanisme.

Par ailleurs, il est demandé pour tout type de construction de favoriser l'accessibilité, l'accueil et le stationnement des véhicules deux roues. Les équipements recevant du public doivent impérativement quant à eux, prévoir un parc de stationnement pour les deux roues.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Le calcul pour connaître le nombre de place de stationnement à réaliser à l'occasion d'une opération se fait toujours en fonction de la norme prescrite la plus contraignante.

Les constructions à usage d'habitation :

- Logements groupés dans une même construction :

Il est demandé 1 place par tranche de 40 m² de SHON³ commencée, et dans tout les cas, 1 place pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 40 m² ;

- Logements individuels :

Il est demandé 1 place par tranche de 90 m² de SHON commencée, et dans tous les cas, 2 places pour 1 logement dont la SHON est inférieure à 90 m² ;

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L-123.2.1 du Code de l'Urbanisme en introduisant une disposition précisant qu'il ne peut-être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement pour les logements locatifs acquis, ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées (quelque soit sa taille).

Activités tertiaires : bureaux et services :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON commencée ;

Activités Commerciales :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente ou d'exposition.

Activités artisanales :

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON ;

Hôtels :

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres une partie de ces places doit être accessible aux autocars ;

Restaurants :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Résidences services et résidences étudiantes :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 3 chambres ou appartements ;

Groupe scolaires :

Outre, la matérialisation de places de stationnement afin que la dépose minute des élèves s'effectue en toute sécurité, il est demandé 1 place de stationnement pour 2 salles de classe ;

Pour les constructions existantes :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973 dont la destination n'est pas modifiée, n'est pas soumise aux dispositions du présent article ;

Dans le cadre d'une extension, seule la surface nouvellement créée est soumise aux dispositions du présents article, à condition que cette extension ne s'accompagnent pas d'un changement de destination ;

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

³ SHON = Surface Hors Oeuvre Nette

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Protection des plantations existantes :

- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes ;

- Conformément à l'article R.421-2 du Code l'Urbanisme, toute demande de permis de construire, de lotir ou d'utilisation du sol, doit être accompagnée d'un relevé du terrain (plan masse) sur lequel il doit être mentionner l'emplacement des arbres existants, des arbres à abattre le cas échéant et l'emplacement des arbres à replanter.

Il est souhaitable que figure également sur ce plan, l'essence et la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants, si celle-ci est supérieure à 50cm.

Espaces libres :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;

- 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert, dont 25% en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Les aires de stationnement et leur desserte ne sont pas comptabilisées (même réalisées en "Evergreen").

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Obligation de planter :

- Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.

Les lotissements :

- Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots ;

- En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne peut être inférieure à 1000 m².

Liste des espèces végétales préconisées :

La forte sensibilité des sols à la sécheresse incite à être vigilant sur le choix des essences à planter dans ce secteur. A titre indicatif, il est proposé une liste de végétaux susceptibles de ne pas aggraver ce phénomène (cf. fiche annexe).

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour la zone UG est au maximum égal à 0,45.

- Dans le secteur UGa, le COS est au maximum égal à 0,35 et ne peut être affecté qu'à l'habitation ;

- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ou d'intérêt général, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure et aux installations techniques visées à l'article 1.

- Les établissements scolaires sous contrat d'association avec l'Etat, les établissements hospitaliers participant au service public hospitalier, de même que les bâtiments sanitaires et sociaux sont assimilés à des constructions publiques ou d'intérêt général.

Constructions existantes :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux dispositions du présent article ;

ARTICLE UG.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS total ne peut excéder plus de 20% des possibilités maximales fixées ci-dessus à l'article 14.

Cette sur-densité de 20 % sera accordée pour la réalisation de logements sociaux dans le respect des autres règles d'urbanisme (loi concernant la diversité de l'habitat du 25 juillet 1995 - Article R.127-2 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes :

Toute construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, n'est pas soumise aux dispositions du présent article ;

C1.

Zonage

Document en vigueur



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Gournay-sur-Marne

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013

C2.

Zonage

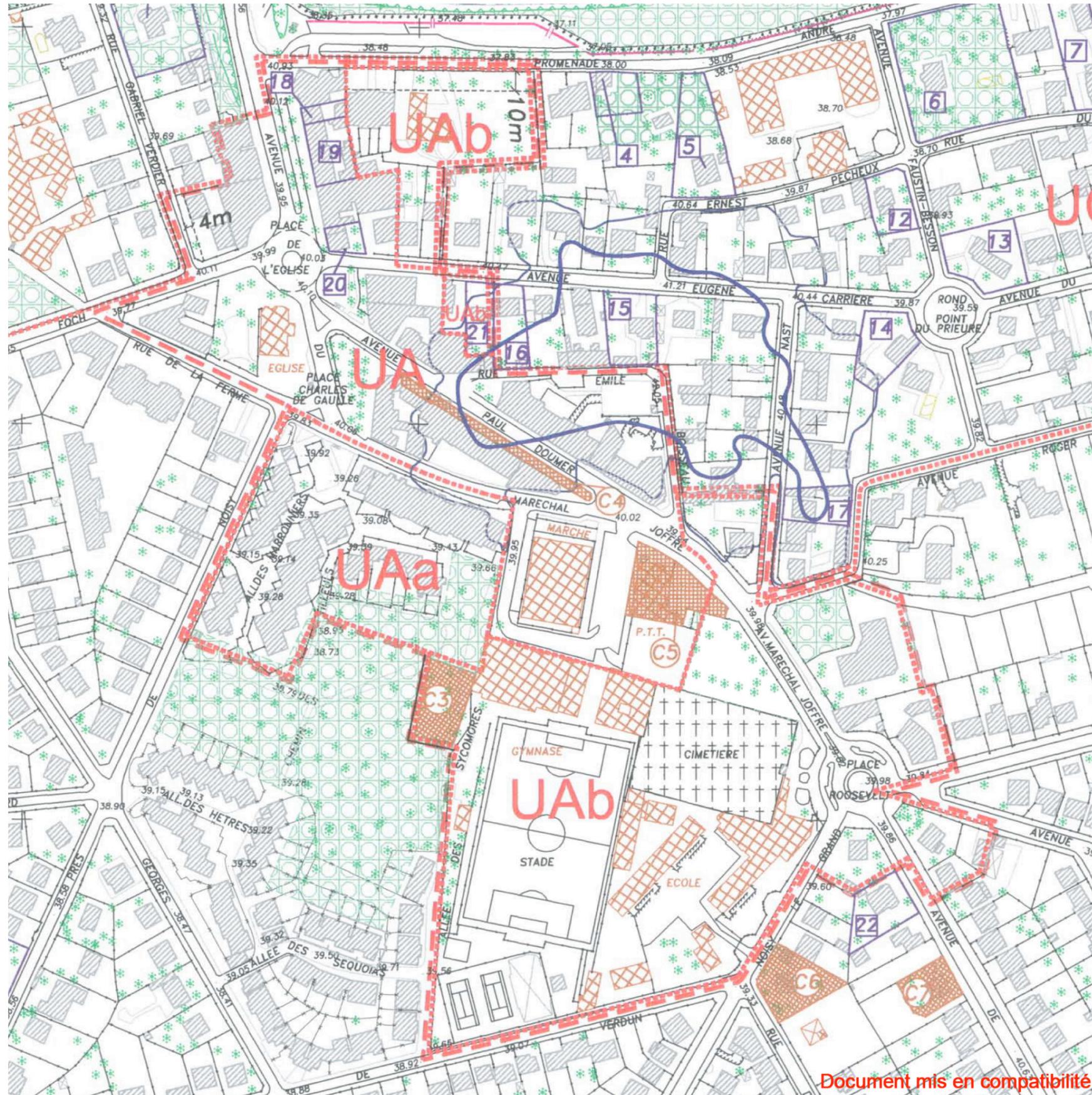
Document mis en compatibilité



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Gournay-sur-Marne

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2001
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013*





Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr