

MARNEet**GONDOIRE**

communauté d'agglomération

Du

SCoT
au PLU





EDITO

Michel CHARTIER
Président de la Communauté
d'Agglomération de Marne
et Gondoire

Le 25 février 2013 restera comme une date clé dans la jeune histoire de Marne et Gondoire. C'est en effet à cette date qu'a été approuvé le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), document de planification spatiale qui définit les orientations d'aménagement du bassin de vie Marne et Gondoire pour les 15 ans à venir.

Cette date est importante car le SCoT illustre de manière précise et cartographiée qu'un équilibre entre espaces naturels et agricoles et espaces urbains est possible et surtout qu'il constitue la base d'un développement durable de notre territoire.

Dans un contexte d'urbanisation du nord-ouest seine-et-marnais depuis 40 ans, nos communes démontrent que cet équilibre n'est pas seulement une revendication mais un modèle qui prend vie et qui convainc. Le ministère du développement durable soutient le SCoT Marne, Brosse et Gondoire depuis le lancement de son élaboration en 2008 au titre de territoire pilote.

Souvenons-nous que dans les années 1990, il a fallu que nous nous mobilisions tous -élus locaux, responsables associatifs, habitants- pour que le secteur III de Marne-la-Vallée ne deviennent pas une vaste agglomération sans âme : le parc de Rentilly devait devenir un parc d'affaires, les rus de la Brosse et de la Gondoire s'éteignaient doucement, les espaces agricoles étaient vus avant tout sous l'angle de réserves foncières...

Certes, certains aspects de cette vision perdurent encore aujourd'hui. Cependant notre sursaut citoyen, qui s'est traduit par la création de Marne et Gondoire en 2002, a engendré une nouvelle dynamique, considérant les richesses existantes du territoire comme autant d'éléments sur lesquels s'appuyer, pour bâtir l'avenir, et plaçant l'habitant et son cadre de vie au centre des préoccupations.

Dès le lancement de l'élaboration du SCoT en 2008, nous avons conscience qu'il était de notre devoir d'aborder le développement de notre territoire (logements, activités économiques, déplacements, équipements, espaces naturels et agricoles...) collectivement avec un double objectif :

- agir pour l'intérêt général des habitants de Marne et Gondoire et de nos futures générations
- s'inscrire dans la dynamique régionale.

En cela, le SCoT est un accélérateur formidable pour la synergie entre nos communes et l'avancée de notre projet de territoire.

Ce guide se veut un outil au service des communes de Marne et Gondoire pour les accompagner à la déclinaison des orientations du SCoT dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le cadre de leur mise en compatibilité.

Comment lire ce guide ?

Ce guide a pour objectif d'aider les communes à mieux appréhender le SCoT et à traduire les orientations du projet de territoire dans leur propre document d'urbanisme.

Afin de faciliter sa lecture et son utilisation, il est organisé sous forme de classeur avec des onglets, permettant de se repérer facilement et de détacher les parties nécessaires (et notamment les fiches techniques) pour travailler de façon optimale.

Ce guide propose 3 parties :

Partie 1

Le SCoT, un projet de territoire durable, qui rappelle ce qu'est un SCoT, comment il se positionne par rapport au PLU et présente, dans ses grandes lignes, le projet de territoire de Marne et Gondoire et comment il est traduit dans le SCoT.

Partie 2

Le PLU pas à pas, reprend les différentes étapes d'élaboration d'un PLU et explique comment intégrer les orientations du SCoT au fur et à mesure de l'avancée sur le projet de PLU. Chaque phase d'élaboration du PLU (diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP et règles) est illustrée de la façon suivante :

- ▣ Objet de la phase, ce que dit la loi et les évolutions juridiques qui s'appliquent aujourd'hui, la forme du document et son contenu
- ▣ Un tableau par thématiques qui reprend en détail les orientations du SCoT qui sont à intégrer dans le PLU.

Cette partie renvoie aux fiches techniques de la partie 3, pour des exemples d'application dans le PLU.

Partie 3

Fiches mémo, reprend les différentes thématiques évoquées dans la partie 2 en détaillant pour chaque orientation du SCoT les moyens de les décliner dans le PLU, au travers d'exemples.

Ces fiches peuvent être détachées pour travailler en lien avec la deuxième partie.

Pour faciliter la lecture du guide, un travail de code couleur est proposé. Sont ainsi toujours identifiés de la même couleur :

- le SCoT et le PLU
- les différentes pièces du PLU : diagnostic PADD OAP et règles
- les prescriptions et recommandations du SCoT.

Enfin, le guide propose également des encadrés permettant de mettre en avant :

i une information

! une information importante

? une réponse à une question

SOMMAIRE

Partie 1

Le SCoT, un projet de territoire durable

Le SCoT est un outil de planification territoriale institué par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 **p.7**

Le SCoT, un document pivot **p.8**

La gestion du SCoT dans le temps : un document qui doit être réinterrogé et qui peut évoluer **p.8**

Les principales caractéristiques du SCoT Marne Brosse et Gondoire **p.9**

Composition du dossier du SCoT Marne Brosse et Gondoire **p.10**

Le projet de territoire **p.11**

Partie 3

Fiches Mémo

1- La délimitation des différents espaces de la commune

2a- Densités minimales : définition et méthode

2b- Densités minimales en zone U

2c- Densités minimales en zone AU

2d- Densités minimales : traduction dans le règlement du PLU

3- Vers un parc de logements diversifié

4a- Préserver le commerce de moins de 400 m² de SU*

4b- Maîtriser le commerce compris entre 400 et 1 000 m² de SU*

4c- Commerces de plus de 1000m² de SU* = dans les ZACom

5a- Vocation des zones d'activités économiques

5b- Densification des zones d'activités économiques

6- Favoriser les liaisons douces

7- Règles de stationnement

8- Valorisation des espaces agricoles

Partie 2

Le PLU pas à pas

La procédure d'élaboration / révision du PLU **p.15**

Dossier de PLU : les différentes pièces **p.16**

Quelle procédure suivre ? **p.17**

Mon PLU est-il soumis à évaluation environnementale ? **p.18**

Focus // L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme **p.19**

Phase 0 : lancement de la mission **p.20**

Phase 1 : le diagnostic territorial **p.27**

Phase 2 : le projet **p.31**

Phase 3 : la définition des règles **p.35**

Phase 4 : la validation **p.54**

9- Déclinaison de la trame verte

10- Déclinaison de la trame bleue

11- Protection et valorisation de la trame verte urbaine

12- Valorisation des secteurs de frange paysagère

13- Valorisation des points de vue

14- Des paysages urbains diversifiés

15- Aménagement qualitatif des entrées de ville

16- Performance énergétique du bâti

17- Gestion des eaux pluviales

18- Gestion des déchets

19- Prise en compte des risques et des nuisances sonores

20- Outils de mise en valeur touristique du territoire



Le SCoT est un outil de planification territoriale institué par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 p**07**

Le SCoT, un document pivot
La gestion du SCoT dans le temps : un document qui doit être réinterrogé et qui peut évoluer p**08**

Les principales caractéristiques du SCoT Marne Brosse et Gondoire p**09**

Composition du dossier du SCoT Marne Brosse et Gondoire p**10**

Le projet du territoire p**11**

1

Le SCoT, un projet de territoire durable



1. Le SCoT, un projet de territoire durable

Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ?

Il s'agit d'un document de planification qui définit un projet de territoire visant à harmoniser, sur une période de 15 ans, les différentes politiques d'aménagement à venir sur un territoire extracommunal cohérent.

Il a notamment vocation à :

- fixer des orientations générales d'aménagement de l'espace ;
- déterminer les espaces naturels et agricoles dont la protection est importante ;
- définir les objectifs en matière d'habitat et de mixité sociale, déplacements, équipements commerciaux et développement économique et valoriser la politique culturelle et touristique du territoire.

Le SCoT est un outil de planification territoriale institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

Il remplace les anciens Schémas Directeurs, mis en place en 1967, avec pour objectif de :

- renforcer leur poids juridique ;
- prendre en compte le développement durable et mettre en cohérence les différentes politiques liées à l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, environnement, implantations commerciales...).

Le contenu du SCoT a été renforcé ces dernières années :

- sur le plan de la protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles et de la densification de l'espace urbain avec la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 ;
- sur la question du commerce, depuis la loi de modernisation de l'économie de 2008, les SCoT intègrent des principes d'aménagement visant un traitement plus qualitatif des activités commerciales.

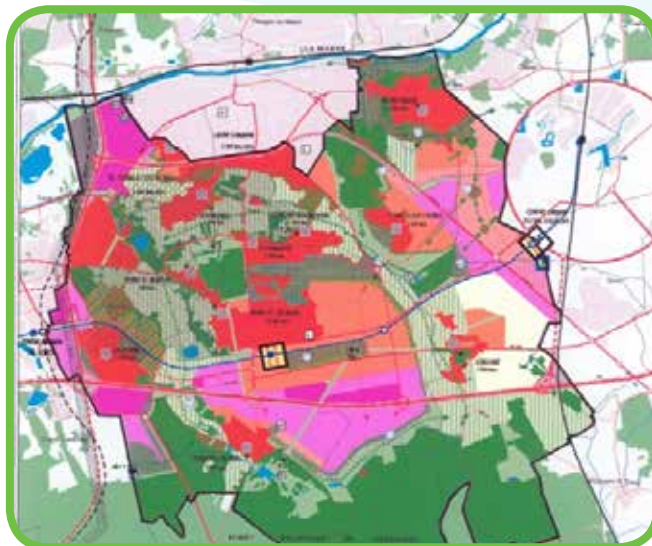
! Le SCoT n'est pas :

➔ Un Plan Local d'Urbanisme

Le SCoT ne fixe pas une réglementation à la parcelle (ex : hauteur maximale, règles d'implantation du bâtiment, emprise au sol...) et ne s'applique pas directement aux permis de construire (sauf ceux supérieurs à 5000 m² de surface de plancher)

➔ Une charte ou un cahier de recommandations

Le SCoT possède une véritable opposabilité juridique et peut faire l'objet d'un recours contentieux.

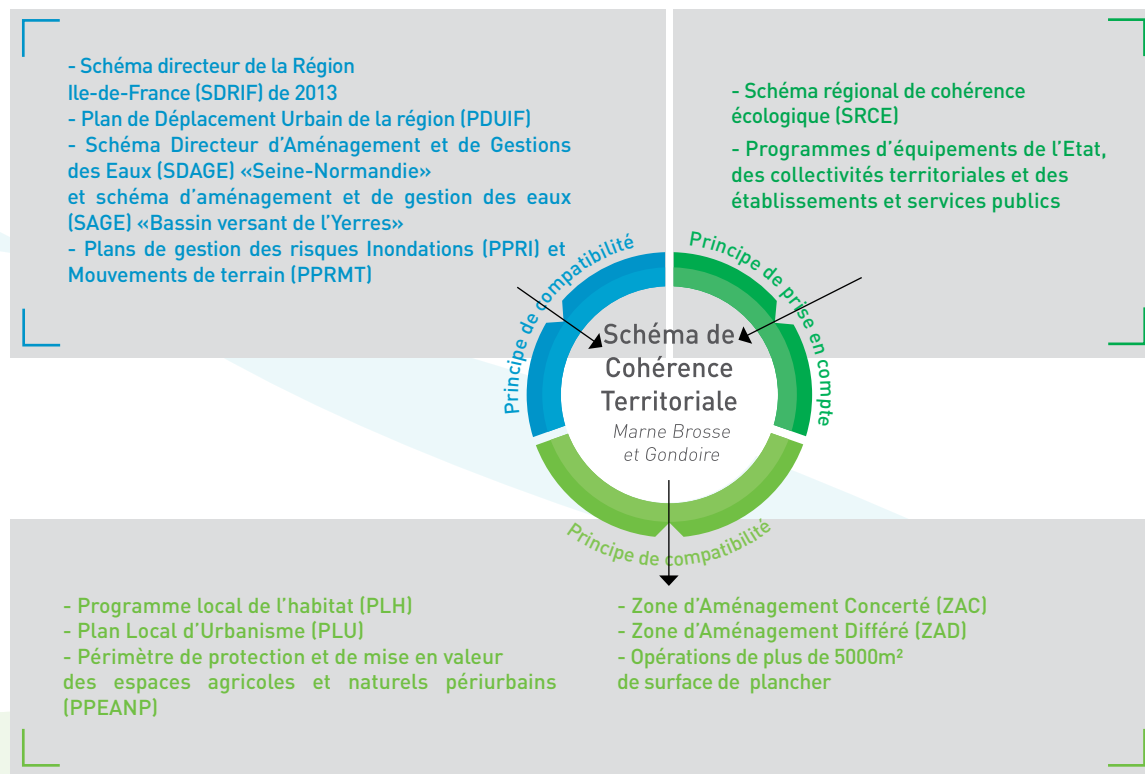


Le schéma d'aménagement du secteur III de Marne la Vallée a été approuvé en novembre 2000

Le SCoT, un document pivot

Le SCoT s'inscrit dans un ensemble de documents (plans et programmes) relatifs à l'urbanisme.

- A ce titre, il doit être compatible avec les documents qui lui sont supérieurs hiérarchiquement.
- Il doit également prendre en compte (ne pas être en contradiction) un certain nombre de documents et programmes.
- Par ailleurs, plusieurs documents, plus localisés, doivent être compatibles avec le SCoT, plus précisément avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO).



La gestion du SCoT dans le temps : un document qui doit être réinterrogé et qui peut évoluer

Le SCoT n'est pas un document figé. Plusieurs procédures lui permettent de ne pas devenir un document obsolète et donc d'évoluer en fonction des besoins et des ambitions pour le territoire :

- ❑ **La clause de «rendez-vous»** : tous les 6 ans le SCoT doit faire l'objet d'un bilan général sur son application, ses forces et ses faiblesses, notamment au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur le territoire. A l'issue de cette analyse, la CAMG doit délibérer sur son maintien, son évolution ou son abrogation.
- ❑ **La mise en compatibilité** : il s'agit de changer le SCoT de façon à ce qu'il devienne compatible avec une norme qui lui est hiérarchiquement supérieure.
- ❑ **La modification et la modification simplifiée** : pour les évolutions mineures et les erreurs matérielles.
- ❑ **La révision générale du SCoT** : lorsque les évolutions souhaitées portent atteinte aux orientations du PADD ou engagent une réduction d'un espace fragile ou des objectifs de construction de logements.

? Qu'est ce que le principe de compatibilité ?

Il s'agit d'un principe de non contradiction, c'est-à-dire qu'une norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle ne s'y oppose pas. Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure.

Les principales caractéristiques du SCoT Marne Brosse et Gondoire

Le SCoT Marne Brosse et Gondoire a été approuvé le 25 février 2013 au terme de 5 ans d'études et de rencontres entre élus, habitants et professionnels de l'urbanisme. Ce document a permis aux élus de s'interroger sur le développement et l'organisation de leur territoire de façon cohérente.

Par une série d'orientations générales et spatialisées, il est l'expression de la politique publique d'aménagement sur les questions du logement, de l'environnement, des transports, de l'économie, du commerce ...

Il a vocation à « encadrer » l'ensemble des documents d'urbanisme sectorisés du territoire et notamment les Plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes concernées.

Il s'agit d'un projet :

➤ fédérateur pour tous les élus des différentes communes de Marne et Gondoire qui, ensemble, ont élaboré un projet de territoire commun ;

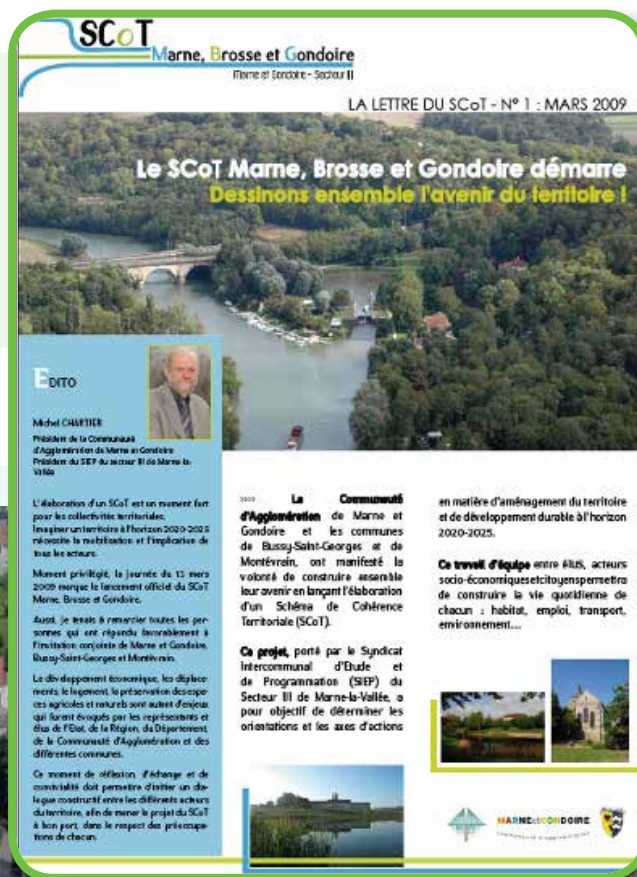
➤ concerté avec la population pendant toute l'élaboration du document (exposition évolutive, lettres du SCoT, réunion publique, articles de presse ...) ;

➤ consulté par les personnes publiques associées (Etat, Région Ile-de-France, Département de Seine-et-Marne, Chambres consulaires, associations...) qui ont donné leur avis et participé à l'amélioration du projet.

i Le SCoT Marne Brosse et Gondoire est un des premiers SCoT Grenelle d'Ile-de-France.

La loi ENE – Engagement National pour l'Environnement dit loi Grenelle 2 – 10 juillet 2010 est intégrée au SCoT et permet de prendre en compte les nouveaux principes de cette loi :

- La lutte contre l'étalement urbain et la consommation de l'espace ;
- La relation entre densité urbaine et desserte en transport collectif ;
- L'intégration de l'urbanisme commercial (réalisation d'un DAC - Document d'Aménagement Commercial - dans le SCoT) ;
- La préservation de la biodiversité et le renforcement des trames vertes et trames bleues ;
- La maîtrise de l'énergie et la performance énergétique des bâtiments ;
- L'équipement numérique du territoire.



Le rapport de présentation : les études sur le territoire et l'explication des choix

3 rapports écrits illustrés, 3 tomes :

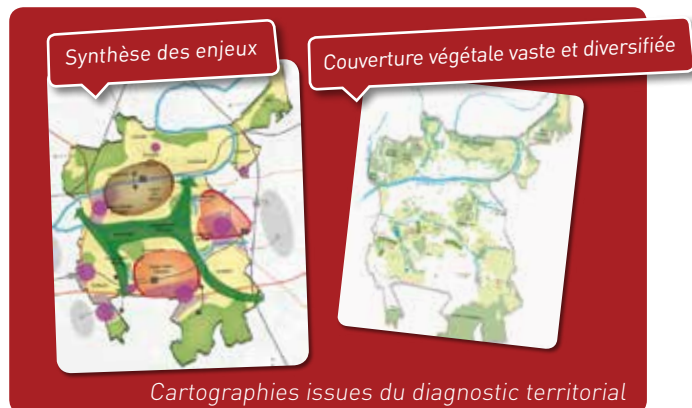
1/le diagnostic 2/l'état initial de l'environnement

Ils présentent l'analyse du territoire sur différents volets de l'aménagement : démographie, logement, économie, transport, commerces, paysage, agriculture et environnement...

3/les justifications des choix du SCoT et l'évaluation environnementale

Ce rapport analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Il justifie tous les choix opérés par le SCoT, la compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs et établit les impacts du projet de SCoT sur l'environnement.



Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : le projet politique

Un rapport écrit articulé en 4 axes et 4 cartographies

Il s'agit du projet politique, sur le plan de l'aménagement du territoire, dans lequel les élus fixent les orientations de développement du territoire.

Axe 1 : Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole, levier du projet de territoire

Axe 2 : Maîtriser une urbanisation active et solidaire

Axe 3 : Structurer une mobilité durable

Axe 4 : Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale

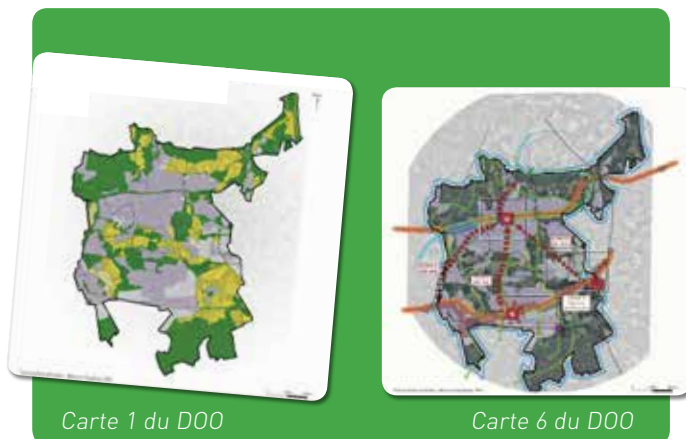


Carte de l'axe 1 du PADD

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) : le documentposable

Un rapport écrit et 10 cartographies traduisant les prescriptions.

Il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il distingue des recommandations, qui relèvent de la suggestion et de l'incitation, des prescriptions qui s'imposent directement, en termes de compatibilité, aux PLU en particulier.



Carte 1 du DOO

Carte 6 du DOO

Le projet de territoire, décliné au travers du SCoT, a été élaboré en réponse aux modes d'urbanisation développés sur le territoire depuis les années 80, qui ont contribué à consommer massivement les espaces naturels et agricoles de Marne et Gondoire : plus de 20% d'espaces agricoles et naturels du territoire (soit la superficie totale de 4 communes - Thorigny-sur-Marne, Pomponne, Dampmart et Chalifert) ont été consommés par les espaces urbanisés (55% à destination d'habitat, 25% à destination d'activités et 20% pour les infrastructures de transports et les équipements (A4, RER A, LGV Est)).

Le SCoT, qui donne une perspective de développement du territoire sur une dizaine d'années, s'articule autour de 4 axes-piliers :

AXE 1

PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE, LEVIER DU PROJET DE TERRITOIRE

Ce premier axe pose les bases de ce projet de territoire, permettant d'assurer la préservation de l'environnement naturel et agricole du territoire et d'affirmer la lutte contre l'étalement urbain comme condition du développement de l'urbanisation.

Le PPEANP, Périmètre de Protection des Espaces Naturels Agricoles Périurbains a d'ailleurs été élaboré pour conforter cette pérennisation des espaces naturels et agricoles.

Son programme d'actions a été validé par le Conseil général 77 le 14 mars 2014.

AXE 2

MAÎTRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE

Ce deuxième axe précise où et comment va se développer le territoire, que ce soit pour répondre aux importants besoins de logements (le SCoT prévoit la construction de 1335 logements par an, conformément à la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL) de la loi du Grand Paris), que pour équilibrer ces constructions de logements avec la création de 17.000 emplois supplémentaires envisagés sur le territoire d'ici 2023.

Par ailleurs, le projet de territoire confirme le seuil de 25% de logements sociaux à atteindre, en lien avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé en novembre 2011.

Dans cette perspective, le territoire devrait accueillir près de 28 600 nouveaux habitants à l'horizon 2023, ce qui porterait la population de la CAMG à un peu près 123 000 habitants à cette même date.

AXE 3

STRUCTURER UNE MOBILITÉ DURABLE

Ce troisième axe souligne l'articulation étroite à mettre en place entre le développement du territoire envisagé dans l'axe 2 (accueil de population et d'emplois) avec la desserte du territoire en transports collectifs.

AXE 4

AFFIRMER L'IMAGE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE RÉGIONALE

Ce dernier axe replace le territoire et son projet de développement au sein de la dynamique départementale et régionale, notamment au travers de l'approche culturelle et touristique du projet de territoire.



La procédure
d'élaboration/révision
du PLU p **15**

Dossier de PLU :
les différentes pièces p **16**

Quelle procédure
suivre ? p **17**

Mon PLU est-il
soumis à évaluation
environnementale ? p **18**

Focus // L'évaluation
environnementale des
documents d'urbanisme p **19**

Phase 0 :
lancement de la mission p **20**

Phase 1 :
le diagnostic territorial p **27**

Phase 2 :
le projet p **31**

Phase 3 :
la définition des règles p **35**

Phase 4 : la validation p **54**

2 Le PLU pas à pas



2. Le PLU pas à pas

Que permet le PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui donne le cadre légal pour la construction et le développement du territoire de la commune. Il doit être utilisé par toute personne ou organisme souhaitant réaliser un projet immobilier (particulier, promoteurs immobiliers, entreprises, personnes publiques ...)

Il permet de :

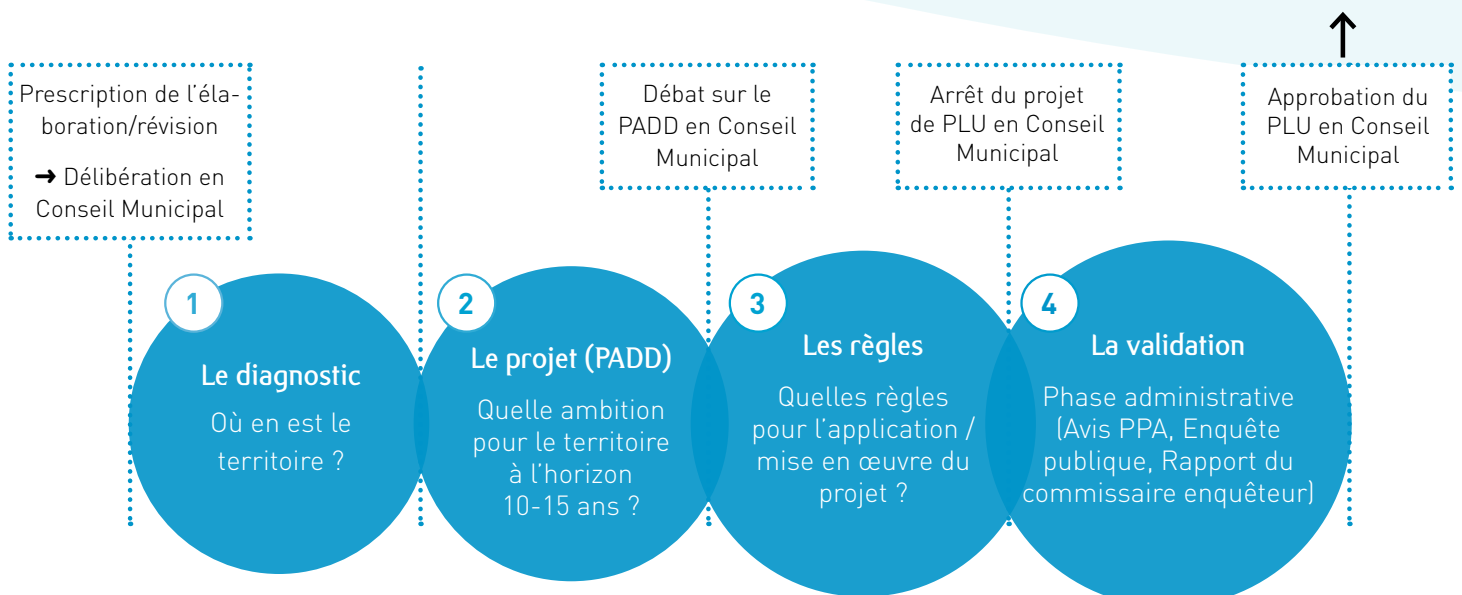
- définir le projet d'aménagement global de la commune pour les 10-15 années à venir ;
- déterminer les secteurs de la commune à développer et fixer les conditions de leur évolution en fonction du potentiel foncier et des contraintes inhérentes au territoire ;
- déterminer les secteurs de la commune à préserver en raison de leur richesse patrimoniale, naturelle, agricole ou en raison de l'existence de risques ainsi que les modalités de leur protection ;

➤ réglementer l'usage des sols sur l'ensemble du territoire de la commune. Le PLU détermine, pour chaque parcelle, les droits à construire, à savoir les règles à respecter pour réaliser des constructions nouvelles ou des travaux sur des constructions existantes (règles de hauteur, d'emprise au sol, d'implantation du bâtiment par rapport aux limites de la parcelle, de stationnement...). Ces règles s'appliqueront aux diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable de travaux, permis d'aménager, permis de démolir, etc...).

La procédure d'élaboration/révision du PLU



CONCERTATION

Le PLU est opposable dès dépôt en Préfecture car le territoire est couvert par un SCoT



Le PLU est constitué de 4 pièces réglementaires qui doivent être numérotées ainsi :

1. Rapport de présentation


- Diagnostic territorial  Page 27
- Etat initial de l'environnement
- Justification des choix du PADD, du zonage et du règlement
- Indicateurs de suivi
- Articulation avec les documents supra-communaux
- Evaluation environnementale  Page 18

2. PADD


- Projet d'Aménagement et de Développement Durables  Page 31
- Projet politique pour la commune à l'horizon 10-15 ans.

Documents opposables*

3. OAP

- Orientations d'Aménagement et de Programmation  Page 35
- Obligatoires au sein des zones 1AU, elles permettent de donner les grandes orientations d'aménagement sur un secteur.

4. Règlement écrit et graphique

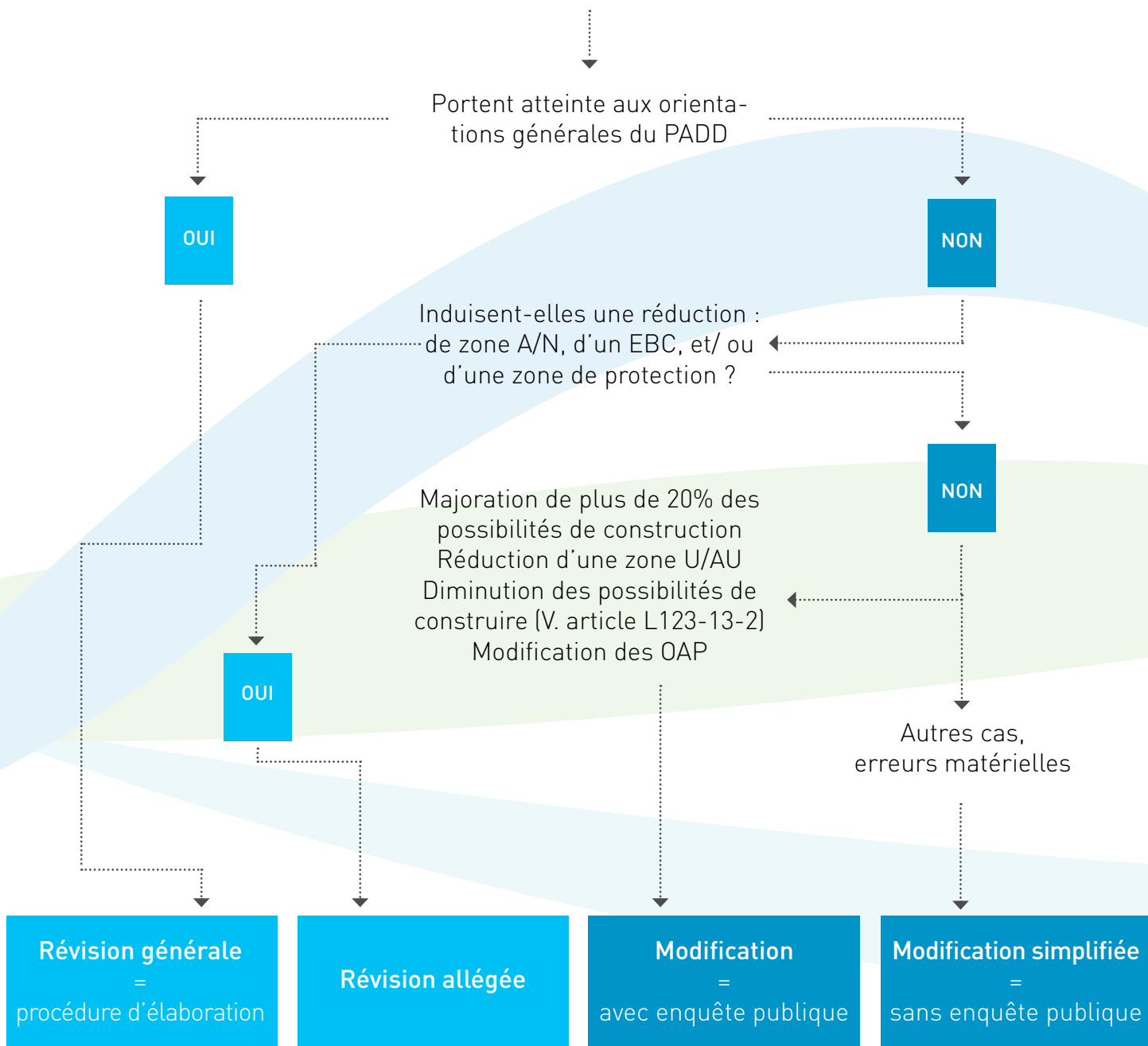
- Plan de zonage  Page 41
- Règlement comportant pour chaque zone 16 articles traduisant les objectifs du PADD

* Documents ou règles juridiques qui s'imposent aux documents inférieurs ou aux tiers.

Annexes du PLU

 Page 57

Modifications du PLU envisagées



! Caducité des POS (Plans d'Occupation des Sols) :

Les POS deviennent caducs à compter du 31 décembre 2015 => application du RNU, Règlement National d'Urbanisme.

Si une révision est engagée avant cette date, la caducité du POS est repoussée au 26/03/2017.

Conformément à l'article L. 121.10 du Code de l'Urbanisme

Le SCoT a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur l'ensemble de son territoire (y compris évaluation des incidences Natura 2000).

Dans les territoires qui présentent des sensibilités environnementales particulières, l'évaluation environnementale consiste à interroger plus fortement les décisions d'aménagement dans un objectif de prévention des impacts environnementaux. Une évaluation environnementale pourra donc être demandée dans certaines communes lors de l'élaboration / révision des PLU.

Ces évaluations environnementales de PLU pourront s'appuyer sur l'évaluation environnementale du SCoT (cf. tomes 2 et 3 du rapport de présentation) tout en la précisant et la complétant puisque le PLU définit plus précisément la localisation des zones de développement et leur contenu.

Ma commune comprend t-elle, en tout ou partie, un site Natura 2000 ?

OUI

NON

Mon PLU est soumis à évaluation environnementale systématique

Possibilité de faire une demande de cadrage préalable à l'Autorité Environnementale, consistant à identifier les enjeux environnementaux majeurs à considérer dans le projet.

Communes concernées :
Chalifert, Dampmart, Jablines, Lesches, Pomponne, Thorigny-sur-Marne

Une saisine de l'Autorité Environnementale est obligatoire pour **un examen au cas par cas** de la nécessité de conduire une évaluation

Réponse de l'Autorité environnementale sous 2 mois

OUI
Mon PLU doit intégrer une évaluation

NON
Mon PLU n'a pas à intégrer une évaluation

Saisine de l'Autorité Environnementale (AE) pour le « cas par cas »

1- Qui est l'Autorité Environnementale AE ?

Pour les PLU en Île-de-France, il s'agit de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE)

2 – A quel moment dois-je saisir l'AE ?

Après le débat relatif aux orientations du PADD. Elle dispose d'un délai de 2 mois pour transmettre sa réponse argumentée. L'absence de réponse dans ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation. Dans ce cas, comme pour une évaluation environnementale systématique (cf. ci-contre), la commune peut demander un cadrage de l'évaluation environnementale à l'Autorité Environnementale.

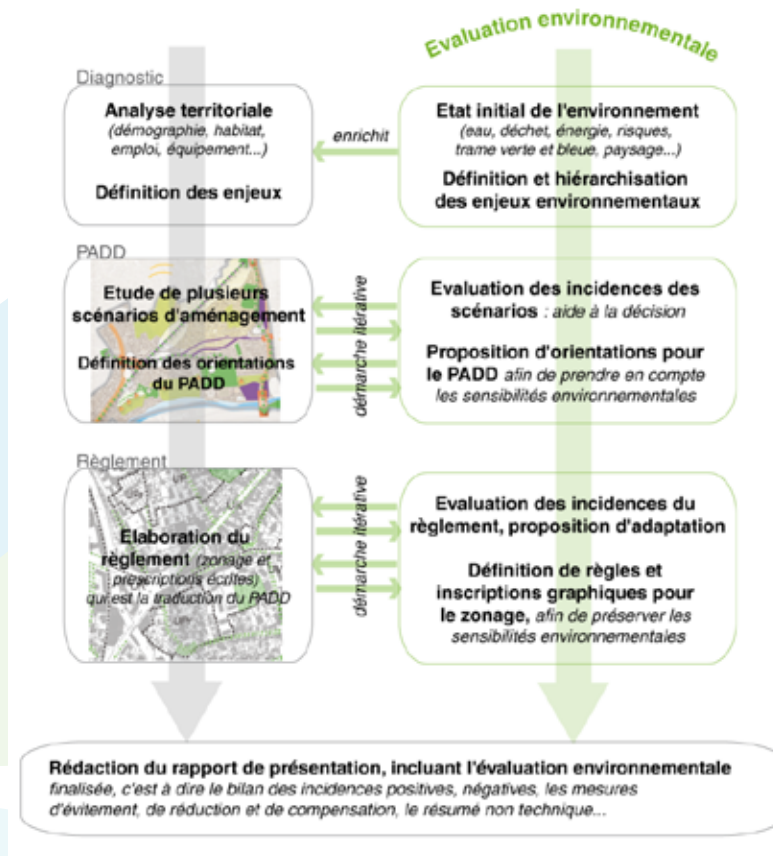
3 – Que doit contenir mon dossier de saisine de l'AE ?

- 1- une description des caractéristiques du PLU : les enjeux urbains et environnementaux, les orientations du PADD
- 2- une synthèse des incidences du PADD sur l'environnement
- 3- une description de la sensibilité des sites à forte valeur environnementale : valeur écologique, enjeux paysagers, risques et nuisances...

En quoi consiste l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est nécessaire ?

Lorsqu'elle est nécessaire, l'évaluation environnementale est une démarche intégrée à l'élaboration / révision du PLU ; ce n'est pas une démarche déconnectée ou parallèle.

UNE DÉMARCHE « PAS À PAS », UNE PLUS VALUE-ENVIRONNEMENTALE TOUT AU LONG DE L'ÉLABORATION - RÉVISION DU PLU



Un contenu fixé par le Code de l'Urbanisme au L.121.11 et R-123-2-1

Le rapport de présentation :

- « - analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

PHASE 0 : LANCEMENT DE LA MISSION

0.1 LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION / RÉVISION DU PLU

Cette délibération doit comporter deux éléments fondamentaux :

▪ Les objectifs poursuivis par l'élaboration ou la révision du PLU

Les objectifs du PLU doivent être fixés dans le respect de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans le respect du principe d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels.

Les objectifs inscrits au sein de la délibération doivent être contextualisés et motivés : il faut qu'ils fassent référence aux enjeux communaux et aux perspectives du projet communal. La délibération doit retracer les raisons de l'élaboration/révision du PLU, et les bénéfices au regard de l'intérêt général de cette élaboration/révision.

▪ Les modalités de la concertation

Article 7 de la Charte de l'Environnement de 2005 : « Toute personne a le droit de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

Article L300-1 du Code de l'urbanisme : « Toute latitude est laissée à la commune pour fixer les conditions de la concertation au sein de sa délibération. Néanmoins en cas de contentieux le juge administratif contrôlera le caractère suffisant de la procédure de concertation et sa durée. »

! Tous les éléments listés dans la délibération devront **AU MINIMUM** être réalisés.

i Formalités suite au vote de la délibération de prescription :

- Publicité de la délibération : affichage en mairie pendant 1 mois, publication au recueil des actes administratifs et mention dans un journal diffusé dans le département.
- Notification de la délibération aux PPA énumérées à la page suivante.

■ Différence entre la concertation et l'enquête publique

→ **Concertation**

- S'organise tout au long de la procédure
- Présentation de l'ensemble du projet au fur et à mesure de son avancement
- Actions permettant aux habitants d'influer sur le projet en donnant leur avis et en formulant leurs objections /propositions

→ **Enquête publique**

- Au minimum un mois quand le document est arrêté (validé)
- Les remarques émises peuvent porter sur des cas particuliers
- Formulation d'une observation sur un projet déjà validé en vue d'une adaptation à la marge de ce dernier

■ Exemples d'actions de concertation possibles :

→ **Information**

Mise en ligne sur le site internet de la commune des documents du projet, articles d'information dans le journal local, réunions d'information, mise à disposition des documents de travail en mairie, exposition de panneaux...

→ **Participation**

- **Registre** mis à disposition en mairie pour recevoir les avis des habitants et associations
- **Réunion publique** : réunion permettant la présentation de l'état avancement des études et des projets et un débat avec les habitants
- **Atelier de concertation** : travail sur table sur le projet avec les habitants de façon à ce qu'ils fassent des propositions
- **Balades urbaines** : promenades à travers le territoire communal avec les habitants dans les différents quartiers et échanges sur l'avenir de la commune
- **Micro-trottoir** : interroger les habitants de la commune dans la rue sur les questions urbaines, leurs façons de vivre la ville...
- ...

■ Un exemple de délibération de révision d'un PLU

Délibération n° XXX

OBJET : URBANISME - Révision du Plan Local d'Urbanisme de XXX.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le code de l'Urbanisme et notamment son article L 123-13 et L 300-2,
VU la délibération en date du XXX approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
...

CONSIDERANT :

- Qu'il est nécessaire de réfléchir au devenir des deux zones AU (X et Y)
- Qu'il est impératif de réfléchir aux besoins de la ville en équipements publics,
- Qu'il est indispensable de penser au franchissement de la Marne afin d'assurer une meilleure fluidité,
- Que le PLU est un document essentiel qui doit pouvoir s'ajuster à l'évolution de la situation de la commune,
- Que le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale qui couvre le territoire, a été approuvé le 25/02/2013.

APRES EN AVOIR DELIBERE A LA MAJORITE

ARTICLE 1^{er} : **DECIDE** de prescrire la révision du PLU sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 : **INDIQUE** que la révision du PLU a pour **objectif** de :

- Concevoir un projet d'aménagement des bords de Marne permettant la mise en valeur de ces espaces aujourd'hui gelés
- Maitriser l'urbanisation en affinant les zonages et les règlements des zones U
- Anticiper les nouveaux ou futurs besoins en équipements publics, en lien avec l'aménagement des deux zones AU (X et Y).
- Décliner le projet de territoire de Marne et Gondoire, en se mettant en compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, Plan Local de l'Habitat (PLH) et Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)).

ARTICLE 3 : **INDIQUE** que la **concertation** sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- expositions et réunions publiques destinées à l'information de la population tout au long de la procédure,
- informations sur le site internet de la ville et dans le journal communal,
- plaquettes d'informations
- ouverture d'un cahier de remarques et de recommandations.

ARTICLE 4 : **DONNE** délégation au Maire pour signer tout contrat ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.

ARTICLE 5 : **SOLLICITE** de l'Etat, conformément à l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU.

ARTICLE 6 : **INDIQUE** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU sont inscrits au budget 2014.

ARTICLE 7 : **DIT** que la présente délibération sera transmise au Préfet du département de Seine et Marne et notifiée aux :

- Président du Conseil Régional ;
- Président du Conseil Général,
- Président de la Chambre de Commerce et d'industrie,
- Président de la chambre des Métiers,
- Président de la Chambre d'Agriculture,
- Président de l'Etablissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains (STIF),
- Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétant en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (CAMG),
- Communes limitrophes.

ARTICLE 8 : **DIT** que, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai de un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au Recueil des actes administratifs de la Commune.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR MOIS ET AN SUSDITS ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE APRES LECTURE

Pour extrait conforme,
Le Maire,

0.2 L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION : QUI SONT LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ?

L'article L.121-4 du Code de l'urbanisme énumère la liste des personnes et organismes qui doivent être associées pendant l'élaboration du PLU.

L'article L.123-8 du Code de l'urbanisme énumère la liste des personnes et organismes qui peuvent être consultées « à leur demande » pendant l'élaboration du PLU.

Objectif : favoriser la cohérence des politiques d'urbanisme menées sur le territoire et assurer la sécurité juridique du document

Il faut distinguer :

- L'association : les personnes et organismes associés participent à l'ensemble projet, tout au long de l'élaboration (plusieurs réunions PPA sont à organiser, à chaque phase de l'élaboration notamment)
- La consultation : les personnes et organismes associés (il s'agit de consulter une personne ou un organisme à un moment précis de la procédure et sur une question spécifique).

La communication du projet pour avis (Phase 4 : la validation)

Un fois le projet de PLU arrêté, il est transmis aux différentes PPA pour avis (ils ont 3 mois pour donner leurs avis). Cet avis n'est que consultatif. La commune n'est pas tenue d'intégrer obligatoirement l'ensemble des remarques faites. Toutefois, le respect de ces avis, notamment celui des services de l'État, permet d'anticiper le contrôle de légalité sur le document.

▪ Les PPA associées :

- Les services de l'État : Préfecture et sous-préfecture, DDT (Direction Départementale des Territoires) de la Seine-et-Marne
- Le Conseil régional d'Île-de-France
- Le Conseil général de Seine-et-Marne
- L'autorité organisatrice des transports : le STIF (Syndicat des Transports d'Île-de-France)
- Chambres consulaires de Seine et Marne: Chambre de commerce et de l'industrie, Chambre d'agriculture et Chambre des métiers et de l'artisanat
- Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire
- Epamarne pour la commune faisant partie d'une Opération d'Intérêt National (Bussy-Saint-Georges).

▪ Les PPA consultées à leur demande :

Il convient au moment du lancement de l'élaboration/révision de les informer du lancement de la procédure via l'envoi de la délibération.

- Intercommunalités et communes voisines
- Tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacement : Epamarne, Agence des Espaces Verts, Syndicat mixte d'enlèvement et de Traitement des résidus ménagers (SIETREM), Syndicat intercommunal des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée (SIT), Syndicat intercommunal de l'assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM)...

Ce que dit la loi

Le seul avis officiel des PPA est celui réalisé à la suite de l'arrêt du projet.

Toutefois, il est vivement recommandé de rencontrer les PPA à chacune des étapes de l'élaboration du document.

0.3 ASSISTANCE D'UN BUREAU D'ÉTUDES POUR LA RÉALISATION DU PLU

Afin de recourir à un bureau d'études qui va aider la commune à élaborer son PLU, il est nécessaire de rédiger un cahier des charges. Ce dernier va permettre de cadrer la mission confiée au prestataire. Cette étape est essentielle et peut contribuer à la réussite du PLU.

Au regard des expériences, voici une proposition d'éléments « pense-bête » qui peuvent être inclus dans le cahier des charges.

■ Cadre de la mission

→ Contexte dans lequel se déroule l'élaboration du PLU

- Description de la commune (nombre d'habitants, localisation...), de ses atouts, contraintes et enjeux...
- Etat des lieux du document d'urbanisme existant (évolutions nécessaires, données obsolètes...)
- Commune : membre de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (18 communes, 90.000 habitants)
- Documents opposables au PLU dans ce contexte : SCoT, PLH et PPEANP.

→ Organisation de la maîtrise d'ouvrage du PLU

Qui va suivre l'étude au sein de la mairie : Maire représentant le maître d'ouvrage du projet, service urbanisme, service administratif, comité de pilotage composé de telles personnes...

■ Objet et définition de la prestation

→ Objet de la prestation


Missions confiées au prestataire :

- **Réalisation des études et documents du PLU** (préciser que la mission s'arrêtera après l'approbation définitive du PLU)
- Missions complémentaires éventuelles :
 - **animation de la démarche** (organisation et animation des réunions du conseil municipal, des réunions publiques, des réunions avec les partenaires...);
 - **réalisation des documents de communication** tout au long de l'élaboration du PLU (à lister en fonction des modalités de concertation définies dans la délibération de lancement de la démarche, y compris des documents de concertation des partenaires);
 - **assistance et conseil juridiques** (aide à la rédaction et analyse juridique des différents documents du PLU, accompagnement à la bonne tenue des phases de la procédure, notamment sur les délibérations à prendre et sur l'après-arrêt du PLU) ...



Préciser que le prestataire devra prendre en compte les évolutions législatives éventuelles, au cours de la procédure.

→ **Méthodologie et organisation du travail**

- Méthodologie de travail : il peut être spécifié que le prestataire doit proposer une méthodologie répondant aux objets et objectifs de la prestation demandée et que la note méthodologique remise avec l'offre du candidat sera approfondie et validée avec le maître d'ouvrage préalablement au démarrage effectif de la mission.
- Concernant l'évaluation environnementale => 2 cas :
 - la commune doit la réaliser : à inclure dans les prestations demandées  Page 18
 - la commune ne sait pas si elle doit la réaliser (en attente de la décision de l'autorité environnementale) : demander au prestataire de la faire figurer en option dans sa proposition
- Nombre (minimum) de réunions pour chaque phase de l'étude, y compris pour la communication
- Organisation et animation de ces réunions
- Réalisation des documents supports et/ou des comptes rendus des réunions, à remettre au maître d'ouvrage dans tel délai.

→ **Compétences recherchées**

Compétences à lister en fonction des missions confiées au prestataire :

- Les compétences sont fonction des missions confiées au prestataire : le prestataire doit justifier des compétences nécessaires aux prestations demandées.

■ **Échéancier et détails des prestations**

→ **Échéancier prévisionnel de l'élaboration du PLU**

Nombre de mois par phase et/ou durée totale estimée de la prestation, y compris les temps de validation et de communication/concertation.



Pour information, la durée moyenne d'élaboration/révision d'un PLU est comprise entre 24 et 36 mois.

→ **Détail des prestations**

Détail de ce qui est attendu par phase (contenu, animation, concertation, assistance juridique,...), les différents documents à rendre (étude, communication, réunions...), le nombre d'exemplaires attendus et leur format (papier, support informatique...).

Pour les supports informatiques, préciser éventuellement les formats (pdf, word, compatible avec le SIG de la commune pour le règlement graphique...).

■ Remise et analyse des offres

→ **Présentation des offres**

Ce que les candidats devront remettre : note présentant la méthodologie envisagée pour la démarche proposée, planning prévisionnel, coût de la prestation...

→ **Jugement et classement des offres**

Critères d'analyse des offres.

■ Annexes

→ **Liste des documents mis à disposition du prestataire**

Y compris les documents/études de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

PHASE 1 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Objet

Le diagnostic territorial est tout d'abord un état des lieux urbain, environnemental et paysager de la commune. Il permet donc de faire un point à temps 0 et de ressortir les atouts et les contraintes du territoire afin de cerner ses spécificités et de comprendre son fonctionnement. Le diagnostic territorial **doit également être prospectif et stratégique**. C'est-à-dire qu'il doit faire état des évolutions en cours et prendre en compte les projets à venir (engagés ou en cours d'études), mettre en lumière les enjeux du territoire, afin de faire les bons choix lors de l'écriture du PADD et des documents opposables du PLU : OAP et zonage/règlement. **Le diagnostic s'intègre dans la pièce n°1 du PLU : le rapport de présentation.**

Composition

Le diagnostic territorial est constitué d'un :

- **diagnostic urbain** qui traite des constats et enjeux propres aux thématiques urbaines (démographie, logement, économie, commerce, transport, morphologie urbaine, consommation d'espace, agriculture) ;
- **état initial de l'environnement** qui travaille sur les thèmes liés à l'environnement et au paysage (air, énergie, climat, paysage et patrimoine, trame verte et bleue, gestion de l'eau, déchets, les risques et nuisances).

Ce que dit la loi

Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière :

- de développement économique,
- de surfaces agricoles,
- de développement forestier,
- d'aménagement de l'espace,
- d'environnement,
- d'équilibre social de l'habitat,
- de transports,
- de commerce,
- d'équipements,
- de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Forme

Le diagnostic territorial doit être :

- ☑ **Précis** : les analyses du diagnostic doivent s'appuyer sur des chiffres, des cartes, des statistiques ... Les dates et les ressources utilisées pour le diagnostic doivent être indiquées dans le document.
- ☑ **Simple et accessible** : le vocabulaire utilisé doit être compréhensible par tous. Les enjeux et les notions importantes doivent être expliqués dans le corps du document pour être appréhendés facilement par les habitants de la commune.
- ☑ **Synthétique** : le contenu du diagnostic du territoire doit être lié aux domaines d'intervention du PLU.

Evolutions juridiques

Grenelle II : la consommation d'espaces naturels et agricoles

Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire du PLU est obligatoire :

- ☑ l'analyse à l'échelle communale a été effectuée dans le cadre des études sur le SCoT et peut être communiquée à la commune qui élabore son PLU (sur la base d'un travail de photo-interprétation de photographie aérienne sur une période allant de 1972 à 2005)
- ☑ un travail d'actualisation devra être effectué en fonction des données disponibles au moment de l'élaboration/la révision du PLU. **Une analyse sur une période minimum de 10 ans est rendue nécessaire.**

La loi ALUR renforce :

- ☑ **l'analyse de la consommation de l'espace** qui doit être réalisée également sur les espaces agricoles. Les PLU doivent donc également évaluer le mitage qui s'est exercé au sein des zones agricoles, pour le développement de l'agriculture notamment.
- ☑ **l'analyse foncière et la capacité de densification et de mutation du tissu urbain** : le diagnostic urbain devra comprendre une étude de la réceptivité (recensement des espaces densifiables, des espaces mutables, des dents creuses, des friches...) poussée pour évaluer précisément le potentiel de développement au sein de ces zones urbaines.
- ☑ l'analyse du stationnement et les problématiques qui s'y rapportent.

Le diagnostic du PLU doit être réalisé sur un certain nombre de thématiques.

En plus et/ou en lien avec la loi, le SCoT demande au PLU de prendre en compte, dans son diagnostic, les éléments suivants.

Ce que demande le SCoT

| Thématique Diagnostic urbain | Loi | SCoT (DOO) | PLU (Diagnostic) | Fiche |
|---|--|--|---|--|
| Analyse de la consommation d'espace et volet foncier | <p>Grenelle Analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années</p> <p>Alur Volet foncier (analyse de la réceptivité au sein de l'enveloppe urbaine)</p> | <p>Analyse de la consommation d'espace faite depuis les années 1970.</p> <p>Avant toute ouverture à l'urbanisation des « secteurs voués à l'urbanisation » ou des « espaces de cons-tructibilité limitée », le PLU doit justifier du potentiel et des capacités de redensification et de réorganisation des espaces urbanisés à optimiser.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➔ Analyse à l'échelle communale à faire au minimum sur 10 ans → peut s'appuyer sur l'analyse réalisée par le SCoT ➔ Etude de la réceptivité du territoire → analyse des densités par quartier et du potentiel/capacités de réorganisation des espaces déjà urbanisés et de densification des dents creuses | |
| Agriculture à préserver | <p>Alur Analyse de la consommation d'espace au sein des zones agricoles</p> | <p>Des espaces agricoles à pérenniser et à valoriser → étudier la faisabilité des changements de destination du patrimoine agricole abandonné sans que cela ne porte atteinte à l'exploitation</p> | <p>En lien avec le PPEANP</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Etude du fonctionnement agricole, en lien avec l'étude réalisée sur le PPEANP → mutations au sein de l'appareil agricole / évaluation des besoins en lien avec les agriculteurs (y compris diversification du bâti agricole/conflicts d'usage avec le développement urbain...) ➔ Evaluer la consommation d'espace au sein des espaces agricoles (mitage) ➔ Identifier le patrimoine bâti agricole non exploité. ➔ Recenser et analyser les circulations agricoles et leurs points de blocage en lien avec le schéma directeur des circulations agricoles de Marne et Gondoire | <p>8 + PPEANP + Schéma directeur des circulations agricoles de Marne et Gondoire</p> |
| Diversifier le parc de logements | <p>Loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement 25% de logements sociaux imposés aux communes de + de 3500 habitants</p> | <p>Maîtriser une urbanisation active et solidaire par : - La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifié</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➔ Analyser les évolutions démographiques ➔ Etudier le parc de logements → répartition par typologies, par taille, ... ; repérage des logements adaptés pour personnes âgées (ou en perte d'autonomie) ; part de logement social (logements dits SRU), logements vacants... | <p>3</p> |

| Thématique Diagnostic urbain | Loi | SCoT (DOO) | PLU (Diagnostic) | Fiche |
|--|---|--|---|-----------------|
| S'inscrire dans le projet économique de Marne et Gondoire | | <p>Un développement économique innovant</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Densification et requalification de l'existant. ➔ Développement du foncier nouveau à vocation économique. | <p>➔ Analyse du tissu urbain des zones d'activités économiques existantes : terrains sous-utilisés, hauteurs des bâtiments, mutabilité possible à long terme, capacités d'extensions ou d'optimisation ; qualité des espaces publics, organisation urbaine, signalétique, publicité et enseignes existantes...</p> <p>➔ Analyse des densités d'emplois actuelle et les vocations dominantes des zones d'activités existantes.</p> <p>➔ Etude des possibilités de création de nouvelles zones d'activités, en lien avec l'analyse des déplacements (desserte ou projet de desserte par les transports collectifs pour ouvrir une nouvelle ZAE), identification des spécificités du site (localisation, desserte, proximité des territoires voisins, atouts propres...)</p> | 5a et 5b |
| Le commerce : une réponse aux besoins des ménages | | <p>➔ Une structuration et un urbanisme commercial durable</p> | <p>➔ Lister, analyser et qualifier les polarités commerciales du territoire ➔ en fonction du nombre de commerces, de leur surface moyenne, de leur place au sein des pratiques, en fonction de leur desserte en transport collectif (aire de desserte à moins de 10 min à pieds par un bus urbain, interurbain ou une gare).</p> <p>➔ Reprise et analyse détaillée des ZACoM (Zones d'Aménagement Commercial) identifiées dans le SCoT.</p> | 4a à 4c |
| Centralités de proximité | | <p>Identifier les centralités de proximité existantes en lien avec la définition donnée dans le DOO</p> | <p>➔ Délimiter et analyser (atouts, contraintes, manques...) les centralités de proximité existantes sur la commune, en lien avec les thématiques abordées ci-dessus</p> | 1 |
| Maîtriser le stationnement | Alur Analyse du stationnement et des problématiques liées | <p>Etudier les besoins en stationnement dans les différents secteurs de la commune</p> | <p>➔ Recenser les places de stationnement public et les possibilités de mutualisation entre parkings (publics et privés).</p> <p>➔ Recenser les places de stationnement modes doux existantes.</p> <p>➔ Analyser les besoins en stationnement (tous modes), pour chaque secteur de la commune, en fonction de l'offre de transports collectifs.</p> <p>➔ Analyse paysagère et insertion urbaine des parcs de stationnement existants.</p> | 7 |

| Thématique EIE | Loi | SCoT (D00) | PLU (Diagnostic) | Fiche |
|--|--|--|---|--|
| <p>Un patrimoine naturel riche et protégé, mais soumis à de multiples contraintes</p> | <p>Grenelle « Analyse des besoins en matière de biodiversité » sous l'angle de la Trame Verte et Bleue (concept de « réseau » écologique) Le PADD affiche les objectifs « de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » d'où la nécessité de mener une étude fine dans le diagnostic.</p> <p>Alur Coefficient de biotope (= ratio entre la surface favorable à la nature et la surface construite ou susceptible de l'être) à introduire dans le règlement.</p> | <p>Analyse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle intercommunale réalisée dans le SCoT. Repérage des réservoirs de biodiversité (espaces de protection forte et adaptée) et des corridors écologiques. Carte 2 du D00</p> <p>Protéger les zones humides en lien avec le SDAGE.</p> | <p>En lien avec le PPEANP</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Cartographier à une échelle plus fine le patrimoine végétal communal participant à la TVB du SCoT (s'appuyer sur les associations environnementalistes locales) ➔ Compléter la TVB du SCoT par une approche communale permettant d'identifier la TVB d'échelle plus locale, et notamment la trame verte et bleue « urbaine » ➔ Recensement des zones protégées (Natura 2000, sites classés/inscrits, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles...) ➔ Identifier et analyser les zones humides, en se référant au SDAGE (carte 13 « Zones à dominante humide ») : si ces zones se situent sur un secteur voué à être urbanisé, réaliser une analyse pédologique, ainsi qu'un inventaire faune/flore, afin de déterminer le « degré d'humidité » de la zone et les mesures de protection à envisager. ➔ Compléter l'analyse avec les données du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). ➔ Analyser les ratios existants des surfaces de nature dans les espaces urbanisés, en vue de déterminer pour chaque zone du règlement des coefficients de biotope. | <p>9,10,11 + PPEANP + SDAGE + SRCE</p> |
| <p>Des entrées de territoire globalement bien traitées</p> | <p>Grenelle Le PADD définit des orientations en matière de paysage, les OAP peuvent comporter « des actions en faveur de la mise en valeur des entrées de ville », d'où la nécessité de mener une étude dans le diagnostic.</p> | <p>Analyse et illustration des entrées du territoire dans le tome 2 du rapport de présentation ; cartographie des entrées peu qualitatives et des espaces sensibles dans la carte 4 du D00, avec l'enjeu de requalifier ces sites d'entrées de ville peu qualitatifs</p> | <p>Compléter l'analyse sur la base de la cartographie du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Détailler les enjeux propres à la revalorisation de chacune des entrées identifiées dans le SCoT pour la commune, ➔ Analyser les autres entrées communales (caractéristiques urbaines, enseignes publicitaires, signalétique...) | <p>15</p> |

| Thématique EIE | Loi | SCoT (D00) | PLU (Diagnostic) | Fiche |
|--|---|--|--|-------|
| Un enjeu important, la qualification des franges | | Rappel global des enjeux concernant les franges dans le tome 2 du rapport de présentation et caractéristiques de chacune d'elles dans la carte 4 du D00. | <p>➔ Reprendre l'analyse de la carte 4 du D00 et la vérifier, la compléter pour les franges d'envergure communale qui n'auraient pas été repérées dans le SCoT : tous les secteurs susceptibles de participer aux échanges entre espaces naturels et agricoles et zones urbaines / à urbaniser.</p> | 12 |
| Un patrimoine bâti réparti sur l'ensemble du territoire | Alur le diagnostic analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales | Rappel des éléments de patrimoine reconnus (monuments historiques, sites classés) et recensement des éléments de patrimoine vernaculaire (petit patrimoine). | <p>➔ Localiser, cartographier les éléments de patrimoine communaux sur la base de l'inventaire du SCoT et celui de l'Office du Tourisme de Marne et Gondoire et identifier les enjeux de conservation / mise en valeur de chacun d'eux.</p> <p>➔ Compléter l'inventaire au contact des experts locaux.</p> | 20 |
| Une multitude de vues permettant d'appréhender le territoire dans sa globalité | | Cartographie des vues intéressantes du territoire dans le tome 2 du rapport de présentation et dans la carte 4 du D00 (prioritaires et secondaires). Sont également repérés les rebord de plateau et lignes de crêtes dans la carte 4. | <p>➔ Identifier les différents points de vue, et leurs enjeux de préservation, en complétant l'analyse faite dans le SCoT.</p> | 13 |
| Risques et nuisances impactant le territoire | | Réduire les pressions de l'urbanisation sur l'environnement, en prenant en compte les risques et les nuisances : protéger et développer hors de tout risque majeur. | <p>➔ Recenser les différents risques sur la commune, en s'aidant des données recensées dans le SCoT (tome 2 du rapport de présentation) et carte 5 du D00.</p> | 19 |

PHASE 2 : LE PROJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Objet

Le PADD est le cœur du dossier de PLU : c'est le projet politique de la commune où sont formulées les perspectives de développement du territoire communal (définies à partir des scénarios). C'est la réponse aux constats et enjeux issus du diagnostic territorial.

Il présente, dans ses grandes orientations, le projet d'aménagement du territoire pour les 10-15 années à venir, sur différents volets : logement, économie, déplacements, environnement, paysage ...

Les orientations du PADD font l'objet d'un débat devant le Conseil Municipal.

Forme

Le PADD n'est pas une pièce opposable. Néanmoins, il s'impose indirectement aux autorisations d'occupation des sols à travers les OAP, le plan de zonage et le règlement qui sont élaborés dans le respect des orientations du PADD.

La forme du PADD est libre. Généralement, il se compose :

- d'un texte listant les grands objectifs et projets de la politique d'aménagement de la commune
- de cartes permettant de localiser certains des objectifs du PADD.

Evolutions juridiques

Grenelle II :

Les nouveaux thèmes à aborder :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

ALUR :

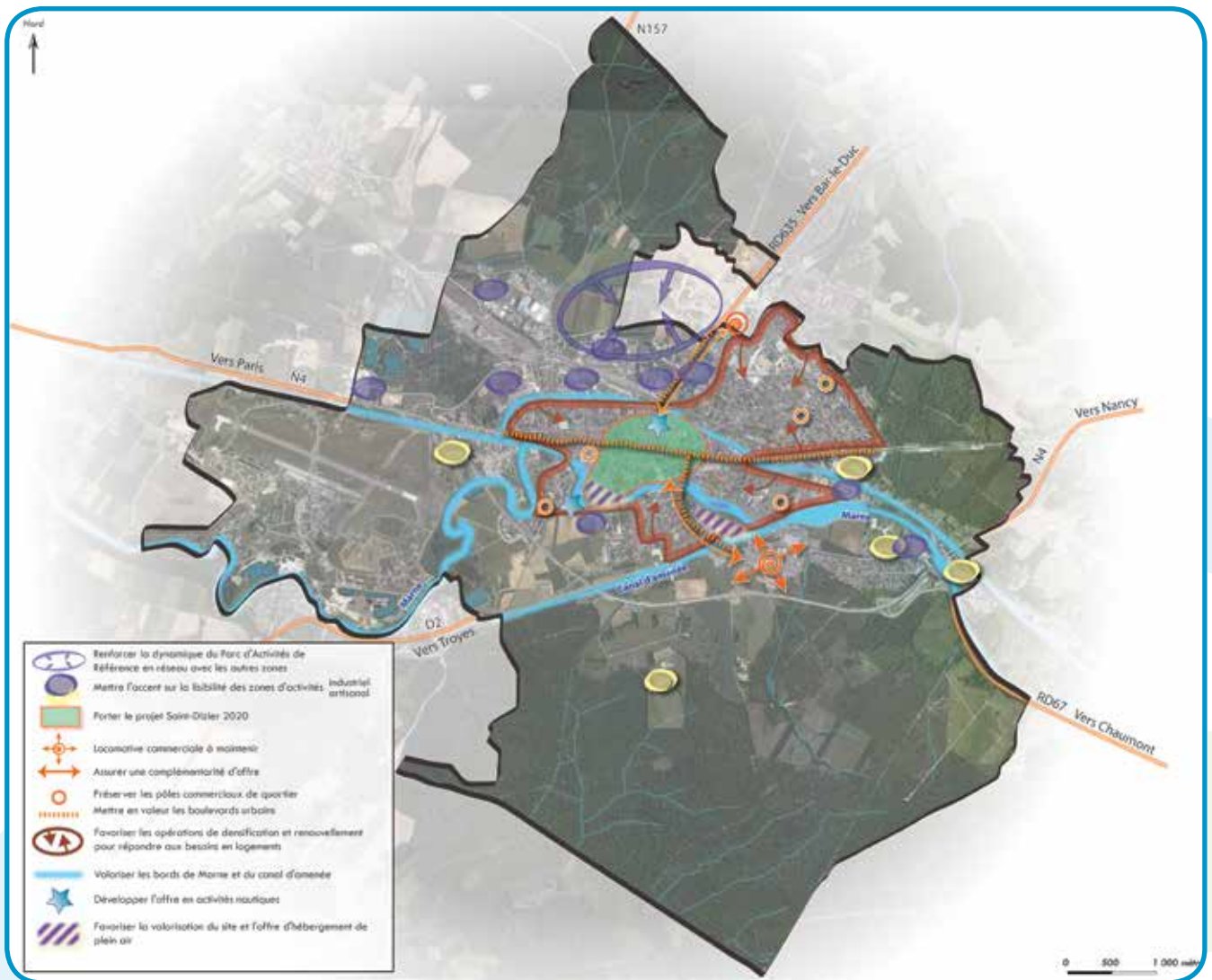
- Le PADD doit, au même titre que le SCoT, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ce que dit la loi

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme


Le projet d'aménagement et de développement durables :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Le PADD doit fixer, des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Exemple d'une cartographie de PADD sur la commune de Saint-Dizier [52]

! Débat des orientations du PADD

Les orientations du PADD doivent faire l'objet d'un débat devant le Conseil Municipal. Aucune délibération n'est exigée. Par contre, il est vivement conseillé d'inscrire ce débat à l'ordre du jour d'un conseil municipal et de relater les échanges (= débat) sur le PADD dans un compte-rendu, qui sera ensuite joint au bilan de la concertation.  Page 56

Le Conseil Municipal devra attendre 2 mois au minimum (imposé par la loi) après ce débat pour arrêter son projet de PLU dans son intégralité (en pratique la phase réglementaire est relativement longue et dépasse, de toute façon les deux mois).

! Le PADD ne doit pas être trop précis pour 2 raisons :

Les OAP, le plan de zonage et le règlement doivent être cohérents avec les orientations du PADD sous peine d'annulation du PLU.

Toute modification portant atteinte aux orientations du PADD entraîne automatiquement une procédure de révision. Plus le PADD est précis plus le risque d'y porter atteinte est important. La procédure de révision représente un coût et un degré de contrainte plus élevés pour la commune.

 Page 17

Ce que demande le SCoT

| | Loi | Ce que dit le SCoT (Rapport de présentation Tome 3 et PADD) | Le PLU, en plus de s'inscrire dans les orientations du PADD du SCoT, doit intégrer/prendre en compte dans son PADD : | Fiche |
|-------------------------|--|--|---|------------------------------------|
| <p>Scénarios</p> | <p>Grenelle Principes de limitation de la consommation d'espaces et de favorisation du renouvellement urbain</p> <p>Alur objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace</p> | <p>Scénario de développement durable et équilibré, basé sur les potentialités de développement identifiées : construction de 1 335 logements par an entre 2011 et 2017 dans l'ensemble du territoire du SCoT, soit 8 010 logements au total à l'horizon 2017, échéance pour la réalisation du bilan du SCoT.</p> <p>Les 16 020 logements supplémentaires sur la période 2011-2023 permettront un apport de population théorique qui peut être estimé à 28 609 habitants en 12 ans.</p> <p>Cet accroissement démographique s'accompagnera de la création de 17 014 emplois d'ici 2023.</p> <p>→ Mobilisation de stocks fonciers (750 ha d'ici 2023) pour atteindre 25% de la réalisation des objectifs de construction et de création d'emplois pour un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels.</p> | <p>Reprise ou déclinaison (en lien avec le PLH) des objectifs chiffrés de logements.</p> <p>Déclinaison et justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace.</p> <p>Remarque : les scénarios du PLU et la justification des choix du scénario retenu seront insérés dans le rapport de présentation, plutôt que dans le PADD.</p> | |
| <p>PADD</p> | <p>Grenelle L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières</p> <p>La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</p> <p>Alur objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace</p> | <p>PADD du SCoT = 4 axes stratégiques représentant les fondements de la politique territoriale souhaitée par les élus du territoire pour les 15 années à venir.</p> <p>Axe 1- Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole, levier du projet de territoire : assurer la préservation de l'environnement naturel et agricole du territoire et affirmer la lutte contre l'étalement urbain comme condition du développement de l'urbanisation.</p> <p>Affirmer le rôle de la trame verte et bleue TVB au sein du territoire</p> <p>Développer la performance énergétique verte par l'optimisation des ressources naturelles à l'échelle locale</p> | <p>Délimitation et identification des différents secteurs d'organisation et de développement de la commune (secteurs à urbaniser, secteurs urbanisés à optimiser, zones agricoles et naturelles à préserver, centralités de proximité existantes et à créer, zone d'influence gare, secteurs paysagers éventuels, Zones d'Aménagement Commercial ZACom...)</p> <p>TVB communale à identifier.</p> | <p>1 + 8 à 13 + PPEANP</p> |

| | Loi | Ce que dit le SCoT (Rapport de présentation Tome 3 et PADD) | Le PLU, en plus de s'inscrire dans les orientations du PADD du SCoT, doit intégrer/prendre en compte dans son PADD : | Fiche |
|--|--|--|---|---|
| <p style="text-align: center;">PADD</p> | <p>Grenelle La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat</p> <p>R e n o u v e l l e m e n t urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux</p> | <p>Axe 2- Maîtriser une urbanisation active et solidaire en mettant en œuvre un développement solidaire et qui réponde aux besoins de mixité sociale, de proximité et fort d'un cadre de vie préservé. La stratégie d'urbanisation mise en place s'appuie sur le renouvellement urbain, la revitalisation des centres anciens, un développement maîtrisé (optimisation du foncier à bâtir) et la réalisation de constructions à haute performance environnementale.</p> | <p>Inscrire un objectif de mixité sociale, en lien avec la loi Duflot</p> <p>Identification des franges à valoriser, existantes et à créer : espaces urbanisés/ espaces ouverts (naturels ou agricoles); espaces naturels/ espaces agricoles)</p> <p>Identification des points de vue à conserver</p> <p>Identification des paysages à préserver et à valoriser</p> | <p>2 à 5 + 7 + 14 à 19</p> |
| | <p>Axe 3- Structurer une mobilité durable permettant d'affirmer une relation forte entre ouverture à l'urbanisation de secteurs à leur desserte par les transports alternatifs à l'automobile.</p> <p>Le PADD vise donc à la réduction de la circulation automobile au profit des modes doux et des transports collectifs qui doivent servir de colonne vertébrale au développement urbain du territoire.</p> | <p>Valorisation des axes et points de desserte des transports en commun et principes de liaisons douces</p> <p>Prise en compte des circulations agricoles et de la résolution des points de blocage</p> | <p>6 + PPEANP</p> | |
| | <p>Axe 4- Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale en tant que pôle prioritaire de développement et véritable « poumon vert » de l'est francilien afin d'organiser les échanges avec les pôles d'intérêt national, et plus particulièrement du secteur III de Marne-la-Vallée.</p> | <p>Déclinaison des objectifs du SCoT dans le PADD du PLU</p> | <p>20</p> | |

PHASE 3 : LA DÉFINITION DES RÈGLES

Le projet du PLU est décliné au travers de règles permettant sa mise en œuvre.

Ces règles sont définies au sein de 2 documents indissociables :

1- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent la pièce n°3 du PLU

2- et le règlement (écrit et graphique), la pièce n°4 du PLU.

Ces 2 documents sont à élaborer ensemble, les OAP permettant d'aller plus loin ou de faire exception au règlement, sur une thématique particulière ou sur un secteur précis.

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

→ PIÈCE N°3 DU PLU

Objet

Les OAP déclinent les principes d'aménagement souhaités par la commune, dans des secteurs à enjeux et/ou sur des thématiques spécifiques.

Ce sont de véritables outils de maîtrise du développement communal, à la fois pour accompagner les projets communaux et surtout pour cadrer l'ensemble des projets envisagés sur la commune, sans toutefois en assumer la maîtrise d'ouvrage.

Les OAP sont opposables au même titre que le règlement, ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol devront respecter les orientations inscrites dans ces OAP.

Les OAP sont obligatoires dans les zones 1AU (à urbaniser à court terme). *Art. R123-6 du code de l'urbanisme*

Ce que dit la loi

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et

assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Evolutions juridiques

Grenelle II : Les Orientations d'aménagement (OA) et orientations particulières d'aménagement (OPA) se nomment dorénavant les « orientations d'aménagement et de programmation »

Contenu

La forme des OAP est libre :

- Un descriptif écrit
- Une carte légendée schématique
- L'association d'un texte et d'une carte ou d'un croquis

L'OAP peut comprendre :

- Un échéancier → ne pas être trop précis au risque de bloquer l'évolution d'un projet (zone ouverte à l'urbanisation quand les réseaux seront réalisés ou quand les transports en commun desserviront la zone ; définition de tranches successives : ouverture de la tranche B quand 70% de la tranche A est commercialisée ; ...)
- Des images de références ou des schémas → but pédagogique permettant l'explication des règles ou les remplaçant (ex. : la traduction d'un épannelage de bâtiments demandé dans une pente est plus facilement explicable par un schéma que par des règles).
- Des recommandations → confort thermique des bâtiments / orientations...

! Les orientations des OAP ne doivent pas être trop précises pour deux raisons :

- Les OAP ne doivent pas être en contradiction avec le règlement et les documents graphiques. La cohérence de ces différents éléments doit être vérifiée.
- Il s'agit d'un document opposable. Si elle est trop précise, l'OAP peut bloquer des projets ou entraîner une modification du PLU

 Page 17

! Bien comprendre le lien entre les OAP et le règlement :

- Les OAP peuvent être délimitées sur le zonage ou avoir un plan spécifique.
- L'OAP n'a pas vocation à interdire (domaine du règlement). Le règlement s'applique à l'ensemble de la/des zone(s) concernée(s) et l'OAP vient préciser les orientations attendues au sein du secteur ou sur la thématique qui la concerne.

Forme

Il existe 2 types d'OAP :

- les OAP sectorisées qui font référence à un secteur de la commune
- les OAP thématiques qui traitent d'une thématique (liaisons douces, paysages...) sur l'ensemble du territoire communal

Les OAP sectorisées :

- Secteur de projet communal → l'OAP va donner le cadre, mais ne devra pas être trop précise afin de ne pas bloquer le projet
- Secteur de projet privé → l'OAP peut être plus précise afin de cadrer le projet à venir (il s'agit d'une base de négociation avec le futur opérateur).

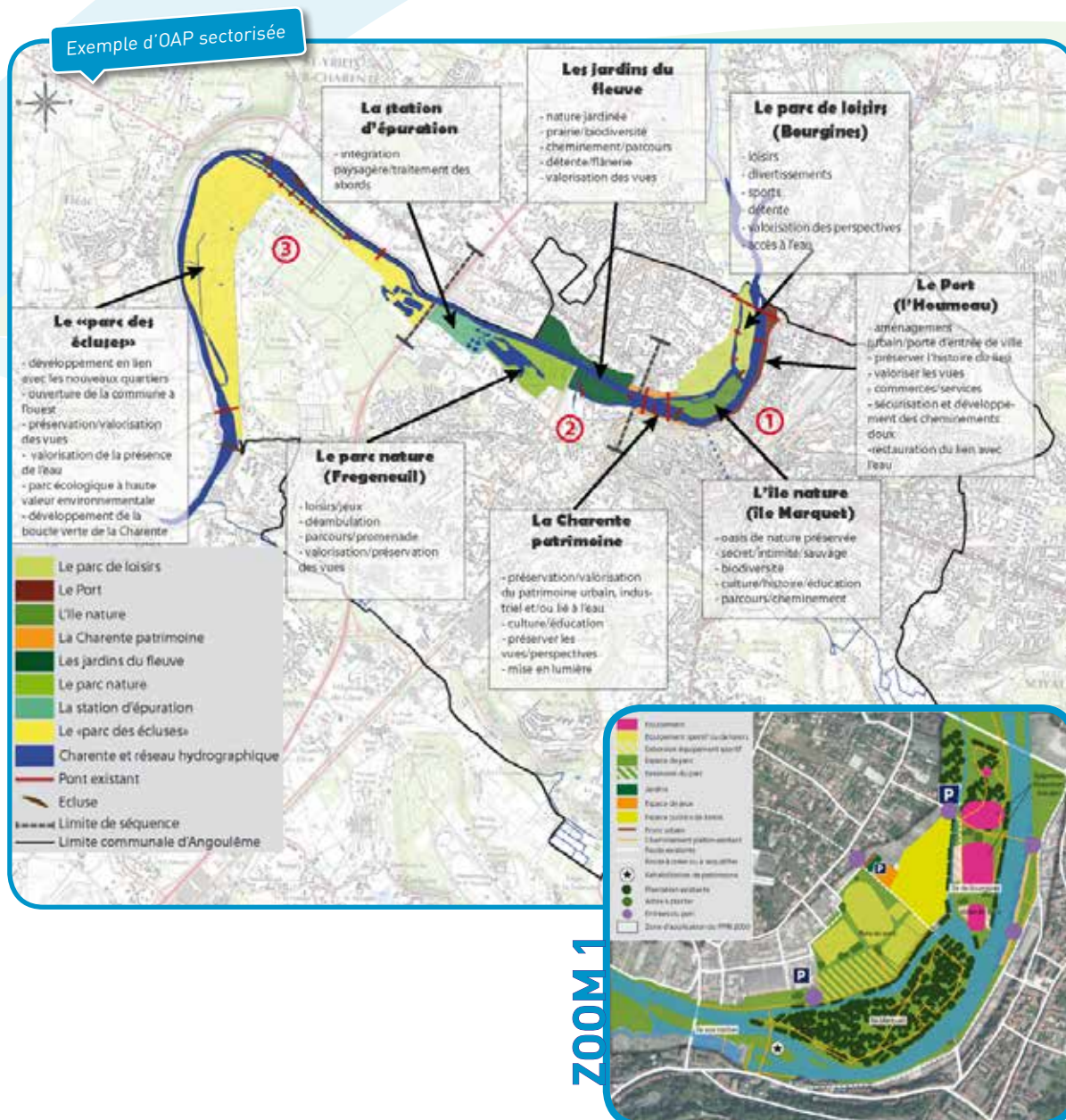
Exemples de secteurs ou de thématiques pouvant faire l'objet d'une OAP :

OAP sectorisée sur des zones à enjeux :

- ☑ les berges de la Marne
- ☑ les aires d'influence de gare
- ☑ les secteurs à dominante pavillonnaire
- ☑ les zones de projet (ZAC ou autres)
- ☑ la requalification de la ou des zones d'activités de la commune
- ☑ la programmation d'une zone à urbaniser (AU)
- ☑ une ou plusieurs entrées de ville

OAP thématiques :

- ☑ le traitement paysager des entrées de ville
- ☑ le traitement paysager des franges urbaines
- ☑ les cheminements doux de la commune
- ☑ le commerce
- ☑ les circulations agricoles
- ☑ ...



| Thématique | SCoT (DOO) | PLU (OAP) | Fiche |
|--------------------------------|---|---|------------------------|
| Densités | Les secteurs voués à l'urbanisation et les espaces à constructibilité limitée feront l'objet d'OAP dans les PLU reprenant les objectifs de densité et définissant les conditions d'aménagement. | <p>DOIT : Indiquer les objectifs de densités définis par le SCoT et qui s'imposent à la zone</p> | 2a à 2d |
| Zone d'activités Economiques : | | | |
| - Mobilité | <p>Instaurer une politique de gestion de la mobilité dès la conception d'une zone d'activités économiques. Conditionner l'ouverture d'un « secteur voué à l'urbanisation » sous forme d'activités économiques à sa desserte ou à un projet de desserte par les transports collectifs, appropriée aux flux projetés.</p> | <p>DOIT : conditionner la réalisation de ces zones à leur desserte ou projet de desserte en TC → ex : échéancier obligeant une desserte ou un projet de desserte en TC ; prévoir une voie bus en site propre</p> <p>PEUT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser l'auto-partage, le covoiturage et le vélo → imposer la réalisation de parcs de stationnement mutualisés et de co-voiturage ; des parcs de stationnement vélos - aménager des zones d'emplois en faveur des modes actifs → définir au sein de l'OAP un schéma de principe des liaisons douces... | 5b + 6 + 7 |
| - Emploi | Densifier les ZAE en termes d'emplois. | | |
| - Aménagement Numérique | Desserte en Très Haut Débit des secteurs voués à l'urbanisation | | |
| | | <p>PEUT : demander le respect d'une densité minimale d'emplois par hectare dans les ZAE existantes et/ou à créer, en lien avec les densités calculées dans le focus 1 du DOO.</p> <p>DOIT : conditionner l'ouverture d'une ZAE à sa desserte en Très Haut Débit</p> | |

| Thématique | SCoT (DOO) | PLU (OAP) | Fiche |
|-----------------------------|---|---|-----------|
| <p>Franges</p> | <p>Intégrer la question des franges afin de réfléchir en amont à leur traitement et d'inciter à des aménagements cohérents et de qualité parfaitement intégrés à leur environnement paysager. Développer des projets de valorisation de ces secteurs sur l'emprise du projet et non en zone agricole. Protéger dans les PLU et les opérations d'aménagement d'ensemble les espaces paysagers ponctuels.</p> | <p>PEUT : Identifier les moyens en faveur d'un traitement qualitatif des franges : les secteurs sont identifiés (cartographiés...) ; l'OAP décline un projet de valorisation de ces franges ; et des outils réglementaires sont définis en appui du focus 2 du DOO → ex : une haie végétale à 2 strates arborée et arbustive sera plantée; un espace vert de récréation sera imaginé ...</p> <p>DOIT : Proposer un aménagement de la frange intégré dans l'emprise du projet (donc de l'OAP). La zone naturelle ou agricole en bordure de la frange ne doit subir aucune modification de ses usages malgré la présence du projet.</p> | <p>12</p> |
| <p>Points de vue</p> | <p>Intégrer la question des points de vue afin de gérer les covisibilités (carte 4 du DOO).</p> | <p>DOIT : Identifier les points de vue qui les concernent (localisation sur le schéma ou identification dans le texte) et détailler les choix faits pour les préserver et les mettre en valeur, notamment lorsqu'il s'agit d'un point de vue prioritaire → ex: bande d'inconstructibilité, hauteurs plus faibles...</p> | <p>13</p> |

| Thématique | SCoT (D00) | PLU (OAP) | Fiche |
|---------------------------------|---|---|-----------|
| Entrée de ville | Requalifier les sites d'entrée de ville peu qualitatifs. | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élaborer des OAP pour les secteurs situés en entrée de ville et considérés comme peu qualitatifs dans le SCoT (cf carte 4 du D00). - dans l'OAP, fixer des orientations en faveur d'une meilleure qualité paysagère et insertion du bâti et des enseignes/pré-enseignes. <p>Ces orientations devront être définies après une étude fine des besoins et enjeux propres à chaque secteur → ex : prévoir un alignement continu du bâti par rapport à la voie principale, imposer des alignements d'arbres de part et d'autres des voies...</p> | 15 |
| Consommation énergétique | Les projets d'aménagement d'ensemble (type OAP, ZAC...) devront intégrer dès la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique (orientation solaire notamment) et de performance thermique des formes urbaines. | <p>DOIT :</p> <p>Privilégier l'implantation des futures constructions en intégrant les principes du bioclimatisme : un maximum d'exposition au sud pour maximiser les apports solaires en hiver, des plantations au sud pour jouer un rôle d'écran ou brises thermiques l'été (feuillage), développement des constructions en limites séparatives en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles...</p> | 16 |
| Liaisons douces | Intégrer la question des liaisons douces en amont de tous les projets d'aménagement et prévoir un maillage continu qui permette de connecter les secteurs voués à l'urbanisation aux espaces déjà urbanisés. | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposer une desserte en liaisons douces comme condition pour l'urbanisation des secteurs de projet - Fixer la localisation des accès en liaisons douces, les caractéristiques globales des aménagements, ... en fonction des besoins de la zone, de l'accès aux « centralités de proximité »... | 6 |

3.2. LE RÈGLEMENT → PIÈCE N°4 DU PLU

Objet

Il s'agit d'un document écrit et graphique qui permet de fixer les règles de constructibilité (prescriptions). Ces règles et droits à construire varient en fonction de la localisation de la parcelle dans le zonage, de la nature des espaces et du projet politique de la commune. Le règlement fait partie, avec les OAP, des documents opposables. Il définit les droits à construire en fonction des spécificités des espaces communaux.

Le règlement se décompose en 2 documents complémentaires :

- le règlement graphique (ou plan de zonage) qui délimite précisément les zones
- le règlement écrit qui dicte les règles de chaque zone.

3.2.1 Le règlement graphique (plan de zonage)

Objet

Le plan de zonage permet de découper la commune en plusieurs zones pour répondre au projet : urbanisées U, à urbaniser AU, agricoles A et naturelles N.

| Zone | Signification | Article du code de l'urbanisme |
|------|------------------|---|
| U | Zone urbaine | R.123-5 : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions. » |
| AU | Zone à urbaniser | R.123-6 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être urbanisés. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions, les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et construction de la zone Lorsque les voies publiques et les réseaux (eau, électricité, d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son urbanisation est subordonnée à une modification/révision du PLU. » |
| A | Zone agricole | R.123-7 : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages. » |
| N | Zone naturelle | R.123-8 : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la fonction de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages. » |

! PPEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains)

L'ensemble des parcelles comprises dans le PPEANP doivent obligatoirement être localisées en zone agricole A ou en zone naturelle N.

Objet

Le plan de zonage peut comprendre différents types d'inscriptions graphiques qui vont s'imposer aux autorisations d'occupation du sol.

Ces inscriptions graphiques sont soumises à des prescriptions écrites dans la zone concernée du règlement ; les prescriptions de cette zone ne s'appliquent que sur ces inscriptions graphiques, pas sur le reste de la zone.

Ce que dit la loi

Article R.123-11 du Code de l'urbanisme

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques qui font apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions/installations nécessaires à leur mise en valeur sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Les documents graphiques font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

- Les secteurs délimités précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature devra être déterminée ;
- Les terrains concernés par la localisation des équipements voies et ouvrages publics, équipements d'intérêt général, espaces verts ;
- Les secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille ;
- Les secteurs où, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités le règlement peut définir des secteurs de plan masse ;

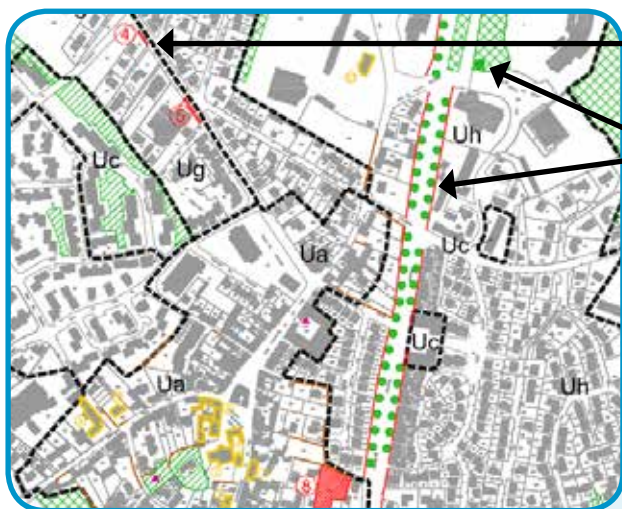
6° Les secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Evolutions juridiques







ALUR : le PLU doit identifier et délimiter des quartiers où doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Exemples d'inscriptions graphiques



Le plan de zonage délimite les zones en pointillés (Ua, Ug, Uc, Uh...)

Les inscriptions graphiques sont insérées dans le plan de zonage :

-  Eléments de paysages à protéger
-  Cœur d'îlot à préserver
-  Alignement d'arbres à protéger ou à créer
-  Alignement imposé
-  Élément de patrimoine à sauvegarder
-  8 Emplacements réservés

Contenu

Ce que le PLU peut identifier comme inscriptions graphiques :

- les espaces boisés classés (EBC),
- les espaces de nature au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et des terrains cultivés dans les zones urbaines et prévoir une règle spécifique pour leur protection,
- des linéaires commerciaux à protéger par l'interdiction du changement de destination au titre de L.123-1-5 7°bis,
- des secteurs au sein des zones urbaines ou à urbaniser, dans lesquels :
 - les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale à fixer,
 - en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements à définir dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrage ou d'équipements publics au titre de l'article L.123-1-5 8°.

Un exemple plus détaillé : les emplacements réservés ER

Objet

Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour prévoir des voies publiques (routes, places, liaisons douces...), des équipements et infrastructures et des installations d'utilité publique. L'objet de l'ER est déterminé dans le PLU. L'emplacement réservé ne peut servir à un autre projet que celui identifié dans le règlement.

Le bénéficiaire de l'ER doit être une collectivité (Etat, région, département, commune, EPCI) ou un organisme gérant un service public (établissement public ou personne privée titulaire d'une délégation de service public, société d'économie mixte...).

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles. Les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement.

Exemple d'emplacement réservé :

| N°ER | Objet | Bénéficiaire |
|------|--|--------------|
| 2 | Réalisation d'un parc de stationnement | Commune |



! Pour l'ensemble des emplacements réservés identifiés dans le règlement, la collectivité bénéficiaire devra être en capacité d'assurer l'acquisition des terrains des secteurs concernés.

■ 3.2.2 Le règlement écrit

Evolution juridiques

La loi SRU 13 décembre 2000 a découpé le règlement des PLU en 14 articles (cf. page suivante).

Suite à **la loi Grenelle**, deux articles ont été ajoutés :

- Article 15 : les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : les obligations imposées aux constructions, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il permet au plan de zonage de délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

La loi ALUR a supprimé l'article 5 (taille minimum des terrains) et 14 (Coefficient d'occupation des sols) afin de favoriser la densification et a redécoupé le règlement en 4 grands chapitres :

- Usages du sol et destination des constructions,
- Caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales,
- Equipement des zones,
- Emplacements pour voies et ouvrages publics, espaces verts ou continuités écologiques.

Dans l'attente des décrets d'application qui viendront préciser ce redécoupage, l'ancienne arborescence définie ci-après est conservée.

La loi ALUR a également introduit dans le règlement :

- l'obligation de fixer des objectifs minimum de stationnement vélo et des objectifs maximum de stationnement voiture dans les secteurs accessibles en transports performants,
- un coefficient de biotope (= ratio entre la surface favorable à la nature et la surface construite ou susceptible de l'être), correspondant à la part de la parcelle devant rester végétalisée.
- des règles de densité
- une proportion de logements d'une taille minimale
- un pourcentage du programme de logement devant être affecté à des catégories de logements, dans le respect de la mixité sociale, au sein des secteurs.








Forme

Le règlement est un document intégralement écrit. Pour certaines prescriptions, relatives notamment à l'implantation des constructions ou à leur gabarit, il est préférable d'accompagner la règle d'un schéma ou d'un croquis afin de faciliter la compréhension du document par les porteurs de projets.

Composition

Le règlement est composé de 16 articles présentés à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.
Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés.

| Articles | Composante de la règle | Exemple de schémas pouvant être inclus dans le règlement écrit |
|--------------------|--|---|
| Articles 1 et 2 | Les destinations interdites et les destinations soumises à conditions |  |
| Articles 3 et 4 | Desserte du terrain (voies et réseaux) |   |
| Article 5 | Superficie minimale du terrain à construire. Cet article disparaît avec la loi ALUR → en attente des décrets d'application |  |
| Articles 6, 7 et 8 | <p>Implantation par rapport aux limites de la parcelle. Les articles 6 et 7 sont obligatoires.</p> <p>Article 6 : implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p>Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives (limite latérale ou arrière, en commun avec la parcelle voisine)</p> <p>Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> |    |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| <p>Articles 9 et 10</p> | <p>Gabarit de la construction (emprise au sol et hauteur des constructions)</p> |  |
| <p>Article 11</p> | <p>Aspect extérieur des constructions</p> |  |
| <p>Article 12</p> | <p>Stationnement</p> |  |
| <p>Article 13</p> | <p>Traitement des espaces libres, verts et de loisirs intégrant le coefficient de biotope</p> |  |
| <p>Article 14</p> | <p>Coefficient d'occupation au sol (COS). Cet article disparaît avec la loi ALUR → en attente des décrets d'application</p> |  |
| <p>Articles GRENELLE</p> | | |
| <p>Article 15</p> | <p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</p> |  |
| <p>Article 16</p> | <p>Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> |  |

Le SCoT, à travers son D00, donne le cadre du PLU et prescrit un certain nombre de règles que le règlement du PLU, à travers son document graphique et son document écrit, doit prendre en compte. Ces règles doivent s'entendre sous couvert du principe de compatibilité. A ce titre, le PLU devra, dans son rapport de présentation, justifier de la bonne compatibilité du règlement avec le SCoT.

Ce que demande le SCoT

| Thématique | SCoT (D00) | PLU (règlement) | Fiche |
|-------------------------------|--|--|-------|
| Consommation d'espaces | <p>Définit les zones urbaines à optimiser et les zones vouées à l'urbanisation ainsi que les zones agricoles et naturelles.</p> <p>Impose la définition de secteurs de centralité qui sont soumis à densités minimales.</p> | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir leur zonage à partir de la détermination de l'occupation du sol défini dans le D00 du SCoT ; - recenser et délimiter au sein du zonage les secteurs de centralité de la commune et permettre à travers son règlement d'imposer les densités minimales correspondantes. | 1 |
| | | | 2 |
| Logements | <p>S'inscrire dans l'effort régional de construction neuve</p> <p>Développer la mixité sociale en répondant aux nouvelles obligations réglementaires</p> | <p>DOIT :</p> <p>Reprendre et décliner les objectifs de construction de logements et de mixité sociale inscrits dans le PADD.</p> <p>PEUT :</p> <p>Délimiter des secteurs favorisant la mixité sociale.</p> | 3 |
| Commerces | <p>3 typologies de commerces :</p> <p>Commerces < 400 m² * : autorisés dans les zones urbanisées et vouées à l'urbanisation</p> <p>400 m² * <= commerces <= 1000 m² * : autorisés dans les centralités de proximité et dans les ZACom sous conditions</p> <p>Commerces > 1000 m² * : autorisés dans les ZACom sous conditions</p> <p>* Surface utile = surface de vente + réserves et autres espaces de stockage + locaux techniques et administratifs du commerce</p> | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas interdire ces commerces en zones U et AU - circonscrire ces commerces à certaines zones : cette règle peut se traduire au sein du règlement ou via une OAP commerce. - reprendre les délimitations des ZACom et traduire les orientations du SCoT dans les règles correspondantes <p>La surface utile s'apparente à la surface de plancher</p> | 4a |
| | | | 4b |
| | | | 4c |

| Thématique | SCoT (DOO) | PLU (règlement) | Fiche |
|--------------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Zones d'activités économiques | <p>Spécifier la vocation des zones d'activités économiques afin de promouvoir un projet cohérent et équilibré du territoire</p> <p>Densifier et requalifier le tissu d'activités existant</p> <p>Conditionner l'ouverture de nouvelles zones d'activités à leur desserte ou un projet de desserte en transports en commun</p> <p>Optimiser les nouveaux espaces d'activités et développer une offre de services importante (restauration, garde enfants...)</p> <p>Adapter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite</p> <p>Prévoir la desserte des secteurs voués à l'urbanisation en Très Haut Débit</p> | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reprendre les vocations dominantes inscrites au DOO ; - permettre l'implantation de services aux entreprises ; - prescrire des règles visant à densifier les zones d'activités - prescrire des règles visant à favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite - notamment sur les zones AU, accompagner les orientations de l'OAP en termes d'aménagement numérique, par le biais de l'article 16 <p>PEUT : Favoriser la densification de l'emploi</p> | <p>5a</p> <p>5b</p> |
| Stationnement | <p>Mettre en place des règles de stationnement favorisant le cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - moduler les obligations de stationnement en fonction de la desserte en transports collectifs, et notamment dans les zones d'influence de gare ; dans ces secteurs, étudier l'opportunité de définir des normes maximales de stationnement - favoriser les aires de stationnement mutualisées - définir des règles minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés (vélos, poussettes) et prévoir des emplacements sécurisés - définir des règles pour l'intégration paysagère et environnementale des parcs de stationnement (plantations, matériaux poreux...) | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - traduire ces obligations de stationnement automobile et modes doux dans l'article 12 - intégrer des règles permettant l'intégration paysagère des aires de stationnement dans l'article 12 ou 13 <p>PEUT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fixer des plafonds de réalisation de stationnement si le secteur est accessible par des transports collectifs structurants, et notamment dans un secteur d'aire d'influence de gare ; - prévoir des emplacements réservés pour la réalisation de parcs de stationnement, mutualisés ou non. | <p>7</p> |

| Thématique | SCoT (DOO) | PLU (règlement) | Fiche |
|---------------------------|--|--|--------------------------------|
| <p>Agriculture</p> | <p>Pérenniser les espaces agricoles dans leur fonction économique (et non pas comme réserve foncière) Identifier les zones agricoles et n'y autoriser que des constructions à vocation agricole Réglementer la construction agricole afin qu'elle ne porte pas atteintes aux paysages (intégration, point de vue) Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial inexploités si cela ne remet pas en cause la vocation agricole de la zone Prendre en compte les besoins liés aux circulations agricoles</p> | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - classer les espaces agricoles à pérenniser identifiés dans le SCoT en A ; - n'autoriser que des constructions à vocation agricole et des équipements publics ou services d'intérêts collectifs ; <p>PEUT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - classer des espaces agricoles en zone N ; toutefois, les constructions à vocation agricole ne pourront pas être autorisées sur ces secteurs ; - identifier dans son plan de zonage des bâtiments agricoles où le changement de destination est autorisé ; - travailler la question des circulations agricoles au sein d'une OAP thématique. | <p>1</p> <p>8 + PPEANP</p> |
| <p>Trame verte</p> | <p>Espaces naturels Zones de protection forte : les espaces naturels les plus remarquables et les grands massifs boisés sont préservés de toute urbanisation et sont identifiés en zone de protection forte dans la carte 2. Ces secteurs sont définis comme inconstructibles. Toutefois, certaines constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p>Zones de protection adaptée : les espaces naturels plus ordinaires, mais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire, bénéficient d'un niveau de protection adaptée. Dans ces secteurs, les exceptions à l'inconstructibilité sont plus importantes qu'en zone de protection forte puisqu'ils peuvent faire l'objet d'aménagements ou de constructions (cf. détail DOO).</p> | <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - classer en zone naturelle N strict les zones de protection forte identifiées dans le SCoT sur la commune - décliner le règlement de ces zones en faveur d'une quasi-inconstructibilité. <p>PEUT :</p> <p>Classer les zones de protection adaptée du SCoT, en fonction des enjeux locaux et de la volonté politique, de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone naturelle stricte N : lorsque la commune souhaite assooir le caractère naturel de la zone et son grand intérêt écologique → quasi inconstructibilité - zone naturelle indicée NI, Nc, N...: lorsque la commune souhaite autoriser les aménagements et constructions en relation directe avec la valorisation des ressources naturelles (loisirs, culture, agroforesterie...) → imperméabilisation autorisée dans la limite de 5% de la zone - inscription graphique pour protection de la Trame Verte et Bleue (R. 123.11.i ou L.123.1.5-7° du CU) → imperméabilisation autorisée dans la limite de 5% de la zone. <p>Le règlement du PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté après l'approbation du SCoT.</p> | <p>9 + PPEANP SRCE</p> |

| Thématique | SCoT (D00) | PLU (règlement) | Fiche |
|---------------------------|--|---|---|
| <p>Trame bleue</p> | <p>Reconquérir les berges de la Marne dans la partie centrale du territoire, très minérale : stopper l'anthropisation, diversifier la typologie des berges, végétaliser, aménager des « espaces de repos » pour la faune.</p> <p>Garantir le maintien des continuités écologiques le long des rus du territoire (Brosse, Gondoire, Bicheret, Armoïn, Bouillon, Venante, Rapinet) : canalisation/busage interdits, imperméabilisation des berges interdite, protection stricte de la ripisylve.</p> <p>Protéger les zones humides, identifiées dans le SDAGE Seine-Normandie.</p> | <p>DOIT : Prévoir un règlement adapté aux orientations du SCoT sur les zones concernées par les berges évoquées ;</p> <p>DOIT : Créer une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau dans le but de protéger en d'entretenir la ripisylve (constructions nouvelles et extensions interdites) ;</p> <p>PEUT : Prendre en compte les orientations d'intervention (carte 5 de l'atlas) du Schéma régional des berges d'Ile-de-France pour la mise en place de futurs aménagements et en vue de la réhabilitation des berges.</p> <p>DOIT : - Préserver une zone humide avérée (cf. diagnostic) avec un règlement adapté ; - Reporter les zones humides identifiées dans la carte 13 du SDAGE par un zonage N adapté, associé à un règlement strict.</p> <p>PEUT : Pour les communes concernées (à savoir Jossigny et Bussy-St-Georges) : tenir compte pour les zones humides identifiées dans le SAGE du Bassin versant de l'Yerres (carte n°46) pour adapter le règlement en fonction des préconisations du schéma.</p> <p>Le règlement du PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté après l'approbation du SCoT.</p> | <p>10</p> <p>+</p> <p>SDAGE Seine-Normandie</p> <p>SAGE du Bassin Versant de l'Yerres</p> <p>PPEANP</p> <p>SRCE</p> |

| Thématique | SCoT (DOO) | PLU (règlement) | Fiche |
|---------------------|--|---|--|
| Trame verte urbaine | <p>La préservation de la trame verte urbaine participe également à l'objectif de restauration de la trame verte globale sur l'ensemble du territoire du SCoT.</p> <p>Les interconnexions entre trame verte urbaine et espaces naturels d'envergure (forêt des Vallières etc.) sont à rechercher.</p> | <p>DOIT : Définir les règles pour permettre ces interconnexions et particulièrement la pénétration de la nature dans l'urbanisation : continuités écologiques urbaines, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservant le maillage comprenant les espaces publics « verts » (squares, parcs, espaces de promenade,...) dans les zones urbanisées ; - prévoyant l'aménagement de franges, espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et les espaces naturels et agricoles ; - intégrant la réalisation d'espaces verts qualitatifs et constitués d'essences végétales locales adaptées aux conditions locales (climatiques, édaphiques...) dans une perspective globale de reconnexion avec la trame verte. <p>PEUT : Prévoir des inscriptions graphiques en zone urbaine U (R. 123.11.i ou L. 123.1.5-7° du CU) afin de préserver les éléments de paysage participant au réseau écologique.</p> | 11 |
| | Grand paysage | <p>Franges paysagères Les franges sont des espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et l'espace naturel et agricole. Dans la logique d'équilibre recherchée dans le SCoT, leur aménagement est stratégique et doit trouver déclinaison dans les PLU.</p> <p>Cônes de vue L'intégration des cônes de vue dans le PLU permet de valoriser les effets de visibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage.</p> | <p>DOIT : Intégrer la préservation et la mise en valeur des franges et des cônes de vue, notamment au niveau des zones urbaines U qui ne font pas l'objet d'OAP.</p> <p>Par exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le biais d'inscription graphique sur le zonage (R. 123.11.h ou L. 123.1.5-7° du CU) permettant de préserver les éléments de paysage à mettre en valeur pour des motifs « culturels, historiques ou écologiques » ; <p>Pour les franges :</p> <ul style="list-style-type: none"> - via un emplacement réservé (L. 123.1.5-8° du CU) pour acquisition du foncier et aménagement par la commune d'une liaison douce dans la frange ; - via des prescriptions spécifiques sur les clôtures à l'article 11 du règlement ; <p>Pour les cônes de vue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - via l'interdiction des constructions agricoles dans certains secteurs sensibles, en zone U mais également en zones N ou A ; - via des règles d'intégration paysagère des éléments bâtis dans les secteurs de projet situés en rebord de plateau ou ligne de crête. |

| Thématique | SCoT (DOO) | PLU (règlement) | Fiche |
|---|---|--|-------|
| Paysages urbains : morphologie urbaine et architecture | <p>Encourager la diversité architecturale et des formes urbaines afin de limiter les effets masses liés à l'augmentation de la densité dans les secteurs de projet.</p> <p>Favoriser l'intégration paysagère des constructions, y compris en zone d'activités économiques.</p> | <p>DOIT : Définir des hauteurs, gabarits, alignements, couleur de façades... pour permettre la diversification des constructions.</p> <p>DOIT : Imposer un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre favorisant l'intégration paysagère des éléments construits, le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain et favorisant les échanges et liens sociaux .</p> | 14 |
| | <p>Les entrées de ville marquent la porte d'entrée des communes et véhiculent leur image. Suivant une logique de cohérence territoriale et paysagère, le SCoT fixe des principes d'aménagement et de valorisation à décliner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - requilibrer les sites d'entrées de ville peu qualitatifs en améliorant leur lisibilité et en restructurant le cadre bâti et les espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers (en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme) ; - développer une intégration paysagère des espaces paysagers sensibles du territoire (existants ou futurs) en s'appuyant sur leur traitement végétal et architectural soigné permettant de ménager des transitions avec le paysage dans lequel ils s'insèrent. <p>Spécifiquement dans les zones d'activités économiques et zones d'aménagement commercial d'entrée de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exiger un traitement qualitatif renforcé le long des linéaires de façade sur les axes routiers magistraux (voies de grand transit) et secondaires (voies de pénétrantes) - imposer une insertion architecturale et paysagère de ces zones. | <p>DOIT : Mettre en place des dispositions réglementaires adaptées pour améliorer la qualité générale des paysages perçus depuis les voies principales, notamment au niveau des zones d'activités et de leurs abords, où prévalent des dispositifs de pré-enseignes mal contrôlés, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposant des reculs des constructions ; - réglementant l'aspect extérieur des constructions : <ul style="list-style-type: none"> → végétalisation des bandes de recul, des espaces libres, des aires de stationnement, → volumes bâtis intégrés au paysage par l'imbrication de masses végétalisées, → choix de gammes de couleurs en accord avec l'environnement paysager, → utilisation de matériaux locaux et traditionnels ou de matériaux innovants permettant l'architecture contemporaine, → rythme de la façade (effets de retrait, percements, matériaux, hauteurs). <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposer, pour chaque projet d'implantation commercial de plus de 1 000 m² de surface utile, un pourcentage d'espaces verts de pleine terre d'au moins 20% (réduction de moitié si des constructions innovantes permettant l'infiltration des eaux de pluie en toitures ou au niveau des parcs de stationnement sont réalisées, ou tout autre aménagement paysager permettant de justifier du traitement qualitatif des eaux pluviales). - réglementer l'affichage publicitaire. | 15 |

Entrées de ville

| Thématique | SCoT (D00) | PLU (règlement) | Fiche |
|---|--|---|-----------|
| <p>Réduction des pressions sur l'environnement</p> | <p>Réduire les pressions de l'urbanisation sur l'environnement en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévenant les émissions de gaz à effet de serre, - réduisant les consommations énergétiques du territoire, - valorisant les énergies renouvelables propres, - perfectionnant le dispositif d'assainissement pour protéger les milieux et la ressource aquatique, - développant le territoire hors de toute zone de risque majeur - protégeant des nuisances sonores, - améliorant la gestion des déchets. <p>→ Carte 5 du D00</p> | <p>Performances énergétiques des constructions</p> <p>DOIT : Autoriser les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale .</p> <p>PEUT : Inciter au développement des constructions en limites séparatives en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.</p> <p>Energies renouvelables</p> <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque développés sur les façades (en pare-soleil et brise-vent), sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat, y compris en couverture de parcs de stationnement, sous réserve des autorisations ad hoc dans les sites classés, ZPPAUP ou AVAP. - autoriser l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol UNIQUEMENT sur les zones de friches industrielles lorsqu'aucune valorisation à usage d'habitat ou d'activités n'est possible ET/OU dans les sites inaptes de façon avérée à la production agricole. <p>Assainissement</p> <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décliner les prescriptions et annexer le plan de zonage des eaux usées de la commune (élaboré par Marne et Gondoire) ; - intégrer les orientations du SDAGE Seine-Normandie et notamment encadrer le débit de rejet dans le réseau d'assainissement pluvial (limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans). <p>Déchets</p> <p>DOIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposer aux projets de constructions de plus de 5 logements, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants. Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). - imposer l'intégration paysagère des aires de présentation ou de stockage extérieures. | <p>16</p> |
| | | | <p>17</p> |
| | | | <p>18</p> |

| Thématique | SCoT (D00) | PLU (règlement) | Fiche |
|---|--|---|-------|
| <p>Réduction des pressions sur l'environnement</p> | <p>Réduire les pressions de l'urbanisation sur l'environnement en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévenant les émissions de gaz à effet de serre, - réduisant les consommations énergétiques du territoire, - valorisant les énergies renouvelables propres, - perfectionnant le dispositif d'assainissement pour protéger les milieux et la ressource aquatique, - développant le territoire hors de toute zone de risque majeur - protégeant des nuisances sonores, - améliorant la gestion des déchets. <p>→ Carte 5 du D00</p> | <p>Prise en compte des risques</p> <p>DOIT :</p> <p>Intégrer des règles de contraintes constructives sur les zones concernées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain PPRMT (Carnetin et Thorigny-sur-Marne) ; - un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes excavations (Pomponne) ; - un aléa fort de retrait et gonflement des argiles (identifiées sur la carte des risques et nuisances, carte 5 du D00) ; - le Plan de Prévention des Risques d'Inondations PPR1 « Vallée de la Marne » ; - les risques associés au site exploité par la société VALFRANCE soumis à déclaration (Lagny-sur-Marne) ; - la présence de canalisations de transport de matières dangereuses sous pression (GRTgaz) présentes dans le territoire. Une zone permanente d'interdiction de toute nouvelle construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) et d'immeubles de grande hauteur (IGH) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes de 5 mètres est appliquée de part et d'autre de l'ensemble des canalisations. Une zone intermédiaire, où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, est appliquée pour toutes les canalisations (variant de 10 m à 415 m selon le type de canalisation). <p>Nuisances sonores</p> <p>PEUT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - encourager la mise en œuvre de dispositifs de réduction et de protection acoustiques lors du développement de zones d'habitat le long des axes routiers et ferrés les plus bruyants (zones de bruit supérieures à 65dB(A) en LDEN) en proposant des règles adaptées. | 19 |
| <p>Mise en valeur touristique</p> | <p>Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale, en misant notamment sur la mise en valeur paysagère et touristique des atouts naturels et urbains du territoire : permettre l'ouverture au public des grands ensembles boisés, protéger les éléments du petit patrimoine identitaire, favoriser les itinéraires de découverte...</p> | <p>PEUT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - autoriser les aménagements légers et compatibles avec les orientations du D00 en matière de trame verte et bleue dans la zone naturelle N (article 2) ; - utiliser des inscriptions graphiques pour la protection du petit patrimoine identitaire ; - utiliser des inscriptions graphiques pour la protection des itinéraires de randonnées. | 20 |

PHASE 4 : LA VALIDATION

CONSTITUTION DU DOSSIER D'ARRÊT

Le dossier d'arrêt est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement (écrit et graphique), les annexes ;
- Le bilan de la concertation.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION - PARTIE 2 : LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Objet

Le rapport de présentation est constitué de plusieurs parties :

- le diagnostic territorial
- la justification des choix faits dans le PLU (PADD, règlement)
- la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur
- l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement (y compris l'évaluation environnementale si la commune doit la réaliser).

Contenu/forme

Le rapport de présentation doit :

- Justifier le choix du scénario ;
- Expliquer pourquoi les choix retenus au sein du PADD l'ont été au détriment d'autres propositions ;
- Justifier le plan de zonage et les règles établis au sein du règlement afin de montrer qu'il s'agit d'une traduction du projet politique ;
- Exposer les motifs de changements apportés par rapport aux règles d'urbanisme antérieures ;
- Prouver la bonne prise en compte des documents dit de rang supérieur et notamment du SCoT ;
- Définir des indicateurs de suivi...

Ce que dit la loi

Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation :

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur » Article R.123-2 du code de l'urbanisme

! Mise à jour des données du PLU

Il est primordial à ce stade de vérifier que l'ensemble des données du rapport de présentation est cohérent avec le PADD, les OAP et le règlement. Une mise à jour des données du diagnostic est souvent nécessaire après plusieurs mois de travail.

! Le PLU doit justifier, dans son rapport de présentation, le respect des densités minimales imposées dans le DOO du SCoT ; cela peut notamment se faire par la réalisation de simulations.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

Objet

Le bilan de la concertation doit :

- retracer l'ensemble des actions de concertation mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration/la révision du PLU ;
- prouver que l'ensemble des actions de concertation indiquées dans la délibération de prescription de l'élaboration /la révision du PLU a été mise en œuvre.

Forme

Le bilan de la concertation n'est pas soumis à une forme de rendu particulier, mais doit démontrer que la population a été associée, voire a collaboré, à la formalisation du projet.

Ce que dit la loi

Article L300-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- I. L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...]
- II. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public.
- III. A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

IV. Les documents d'urbanisme ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la décision ou la délibération prévue au II ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

! Collecte des données de la concertation

Afin de faciliter le travail de bilan, il est important de collecter l'ensemble des données de la concertation au fur et à mesure de l'avancement du PLU.

Par exemple, rassembler tous les articles de presse ayant pour sujet le PLU...

ANNEXES DU PLU

(obligatoirement annexés au PLU si ces documents existent)

Article R123-13

Les annexes indiquent, à titre d'information :

- 1° Les secteurs sauvegardés ;
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les zones de préemption relatifs aux espaces naturels sensibles des Départements ;
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- 5° Les zones grevées de dispositions relatives au permis de démolir ;
- 6° Les périmètres de développement ou le raccordement aux réseaux de chaleur est obligatoire ;
- 7° Les périmètres dans lesquels des plantations et des semis d'essences forestières peuvent être interdits ou réglementés ;
- 8° Les périmètres miniers définis en application du code minier ;
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières ;
- 10° Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou d'une opération d'aménagement ;
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées ;
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) ;
- 16° Les secteurs où une délibération a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial ;
- 18° Les secteurs où une délibération a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique ;
- 19° Les périmètres délimités par une délibération il existe une impossibilité de s'opposer à la mise en œuvre de matériaux écologiques, sauf en secteur sauvegardé, ZPPAUP, PMH...

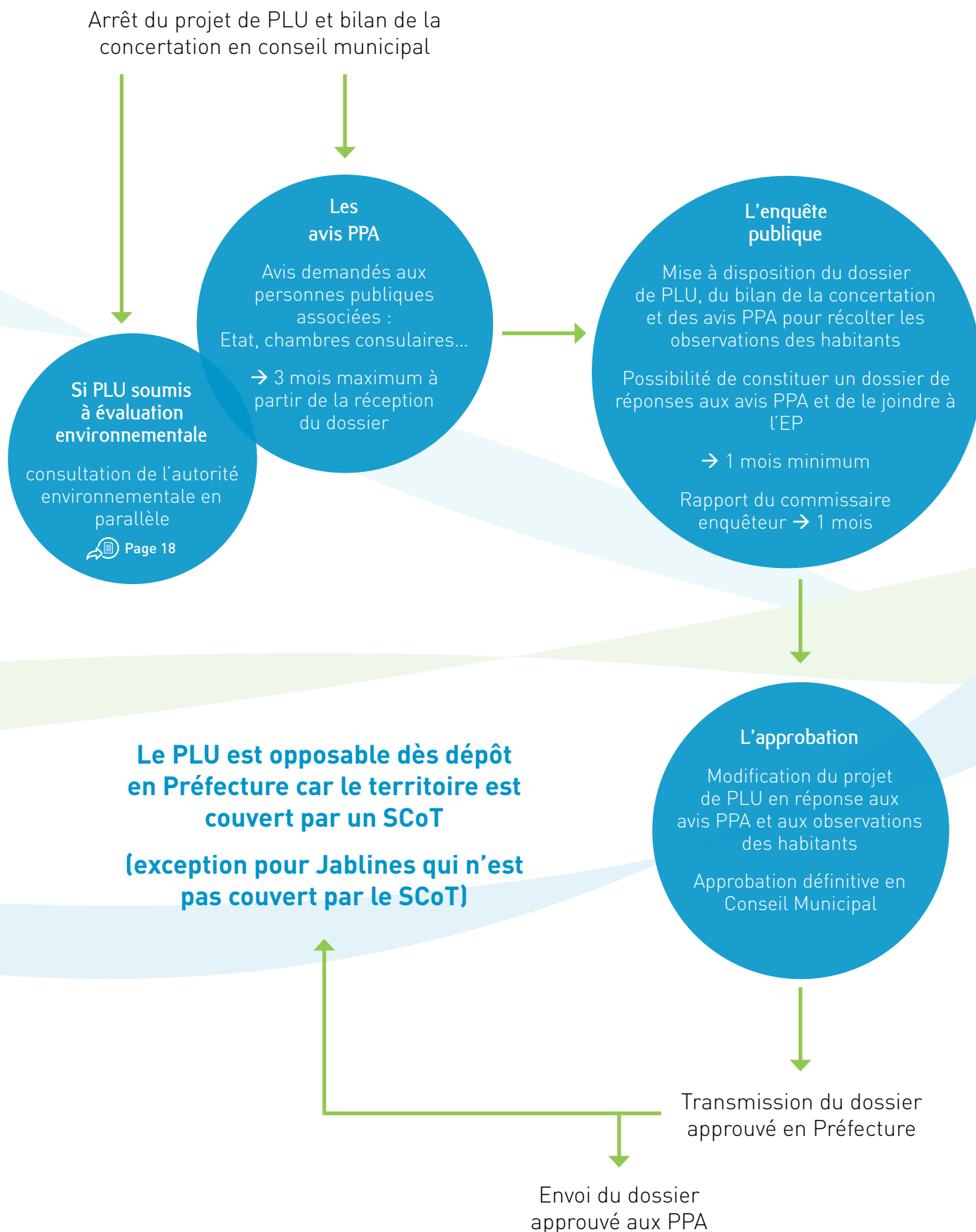
Article R123-14

Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes ;
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie ;
- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers ;
- 8° Les zones agricoles protégées délimitées ;
- 9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif.

LA PROCÉDURE

Une fois le dossier d'arrêt constitué, la procédure administrative se déroule de la façon suivante :





3

Fiches mémo

| | |
|--|-----------|
| La délimitation des différents espaces de la commune | 1 |
| Densités minimales : définition et méthode | 2a |
| Densités minimales en zone U | 2b |
| Densités minimales en zone AU | 2c |
| Densités minimales : traduction dans le règlement du PLU | 2d |
| Vers un parc de logements diversifié | 3 |
| Préserver le commerce de moins de 400 m ² de SU* | 4a |
| Maîtriser le commerce compris entre 400 et 1 000 m ² de SU* | 4b |
| Commerces de plus de 1 000 m ² de SU* = dans les ZACom | 4c |
| Vocation des zones d'activités économiques | 5a |
| Densification des zones d'activités économiques | 5b |
| Favoriser les liaisons douces | 6 |
| Règles de stationnement | 7 |
| Valorisation des espaces agricoles | 8 |
| Déclinaison de la trame verte | 9 |
| Déclinaison de la trame bleue | 10 |
| Protection et valorisation de la trame verte urbaine | 11 |
| Valorisation des secteurs de frange paysagère | 12 |
| Valorisation des points de vue | 13 |
| Des paysages urbains diversifiés | 14 |
| Aménagement qualitatif des entrées de ville | 15 |
| Performance énergétique du bâti | 16 |
| Gestion des eaux pluviales | 17 |
| Gestion des déchets | 18 |
| Prise en compte des risques et des nuisances sonores | 19 |
| Outils de mise en valeur touristique du territoire | 20 |

1

Fiche

La délimitation des différents espaces de la commune

Au moment de la définition du zonage du PLU, la commune doit se référer au SCoT afin de définir les espaces de la commune.

SCoT PRESCRIPTION

Le PLU doit délimiter

les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

SCoT

PLU

Espace urbanisé à optimiser



Zone urbaine « U »

Espace voué à l'urbanisation



Zone à urbaniser « AU »

Espace à la constructibilité limitée



Espace agricole à pérenniser



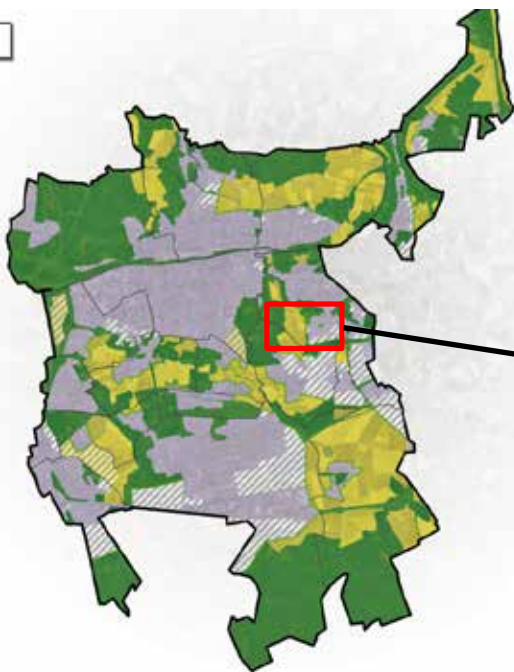
Zone agricole « A »

Espace naturel et forestier à préserver



Zone naturelle et forestière « N »
ou inscriptions graphiques de protections des espaces naturels au sein des zones U ou AU.

CARTE 1



Les communes doivent être attentives à la carte 1 du DOO au moment de définir leur zonage



Le SCoT demande au PLU de définir différentes catégories d'espaces urbains, qui conditionneront, entre autre, des règles de densités minimales en matière d'habitat à respecter

 VOIR FICHE 2

SCoT

Centralités de proximité

Centres historiques, centralités de quartiers ou centralité à créer
→ présence d'un alignement continu et/ou présence de commerces et/ou de services et/ou d'équipements.

PRESCRIPTION

Secteurs à dominante pavillonnaire

Secteur d'habitat peu dense (maisons individuelles ou habitat intermédiaire).

Aire d'influence de gare

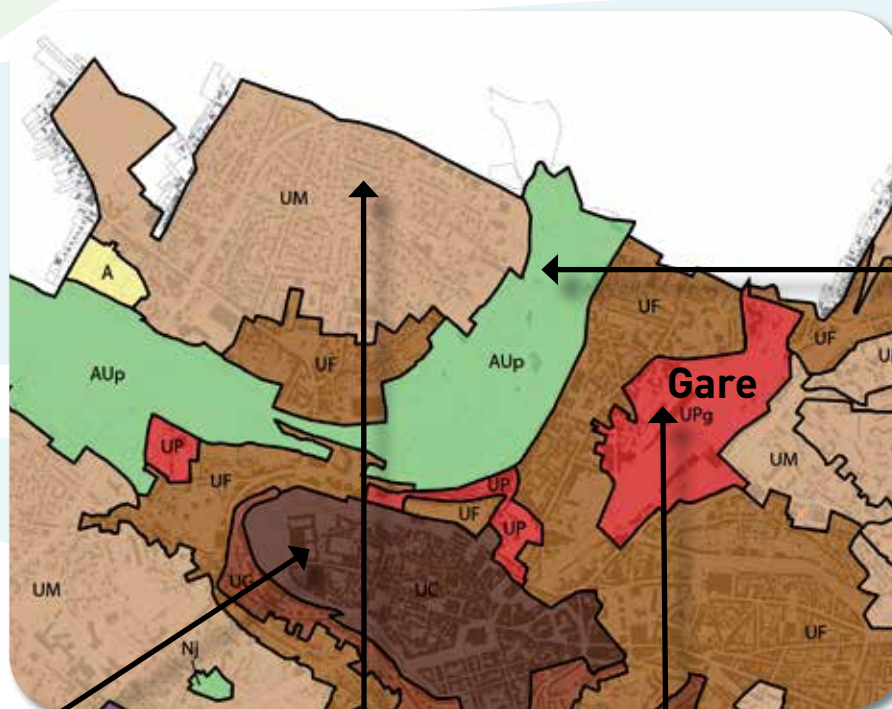
Secteur autour d'une gare praticable à pied en 5-10 minutes.

RECOMMANDATION

Secteurs paysagers

Secteurs compris dans le tissu urbain et caractérisés par la présence d'éléments bâtis remarquables et/ou de cœurs d'îlots verts.

Extrait de traduction au sein d'un PLU



Source : PLU d'Angoulême (plan de zonage)

PLU

Centralités de proximité

Au sein des zones U et AU
Zone UC = « urbaine de centre-ville ».
Cœur historique de la ville → forte densité et mixité fonctionnelle importante : commerces, services, bureaux et logements.

Secteurs à dominante pavillonnaire

Zone UM « urbaine de mutation ».
Secteurs composés de maisons individuelles
→ **Tissu pavillonnaire à faire muter en petits collectifs et collectifs via une évolution du règlement.**

Aire d'influence de gare

Zone UP = « urbaine de projets ».
→ Règlement souple et peu détaillé permettant des droits à construire importants.

Secteurs paysagers

Au sein des zones U et AU
→ Ils font l'objet d'inscriptions graphiques spécifiques et de règles de protections.

SCoT

Après avoir délimité les espaces de la commune (cf. fiche 1), les densités minimales doivent être intégrées au règlement du PLU.

Le SCoT prescrit et recommande des densités à l'îlot en nombre de logement par hectare

Définition de l'îlot

Groupement de constructions formant un ensemble homogène et entouré par des voies ou emprises publiques principales. Cela comprend également les cœurs d'îlot (cours intérieures, jardins, stationnements) et les voies d'accès internes. Lors d'un projet de lotissement résidentiel, l'îlot correspond à l'ensemble homogène de parcelles.



$$\text{Densité minimale} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface totale du projet} - \text{surface des bâtiments et espaces publics (voiries, parcs, stationnement...)}}$$

Méthode : exemple de calcul de densités

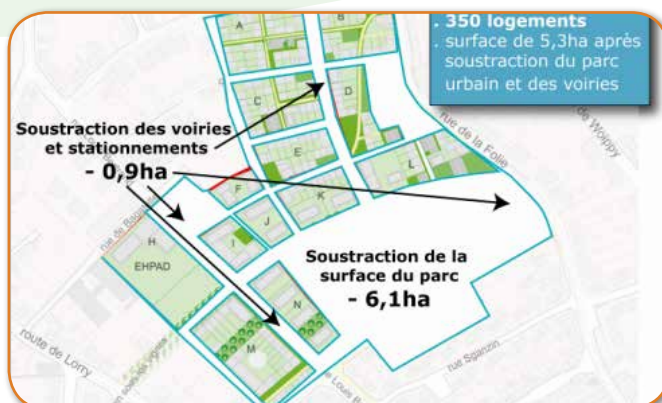
Projet comprenant 350 logements sur plusieurs îlots, un parc urbain (6,1ha) et des voiries internes (0,9ha) pour une surface totale de 12,3ha



Etape 1 : Déduire les parcs et espaces verts communs d'envergure (les jardins privés ne sont pas à déduire)



Etape 2 : Déduire les espaces de voiries principales (voies publiques et les places de stationnement publiques)



Etape 1 du calcul : 12,3ha - 6,1ha = 6,2ha

Etape 2 du calcul : 6,2ha - 0,9ha = 5,3ha

La densité minimale du projet est donc de :

$$\frac{350 \text{ logements}}{5,3 \text{ ha}} = 66 \text{ logements/ha}$$

Le calcul de densité peut se faire sur la globalité d'un projet étant découpé en plusieurs phases (densité minimale moyenne)

Les densités minimales à décliner dans le PLU sont fonction :

1. De la typologie de la commune au sein du territoire



Pôle urbain à fort potentiel



Pôle urbanisé : coeur urbain



Pôle rural de respiration



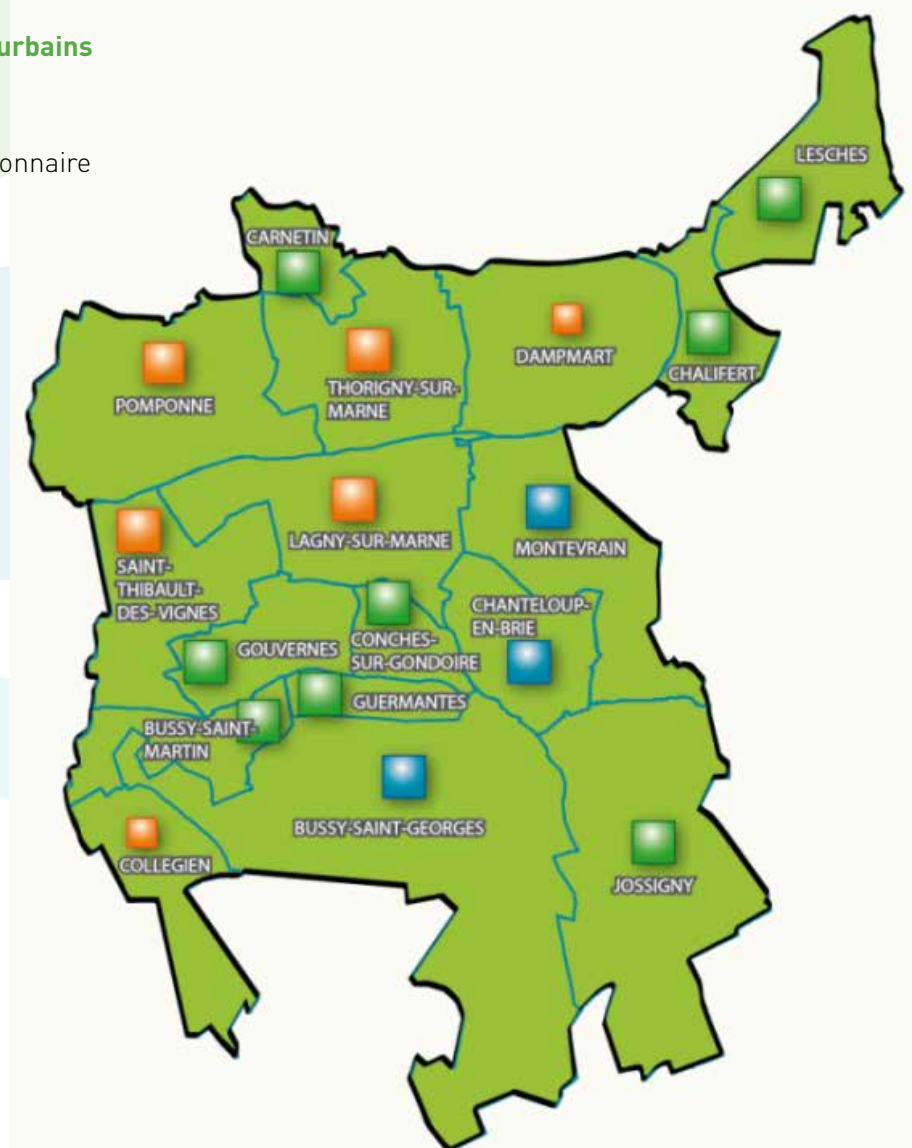
Pôle urbanisé : communes relais

2. Des espaces de la commune délimités au plan de zonage

- Espace urbanisé à optimiser
- Espace voué à l'urbanisation

3. Des catégories d'espaces urbains

- Centralités de proximité
- Aire d'influence de gare
- Secteurs à dominante pavillonnaire
- Secteurs paysagers





Dans les secteurs urbanisés à optimiser, les objectifs de densité minimale ne concernent que les constructions de 3 logements et plus et s'appliquent à l'échelle de l'opération.

PRESCRIPTIONS

Dans les centralités de proximité* et les aires d'influence de gare* :

| Prescriptions (logements/ha → cf. fiche 2a) | | Centralité de proximité | Secteurs d'influence gare | Opération de plus de 2ha |
|---|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Pôle rural de respiration | | 30 | - | 30 |
| Pôle urbanisé | Communes relais | 40 | - | 50 |
| | Cœur urbain | 60 | 120 | 70 |
| Pôle urbain à fort potentiel | Opérations OIN et portées par l'Etat | - | 120 | 80 |
| | Autres secteurs | 50 | 120 | 60 |

* VOIR FICHE 1

RECOMMANDATIONS

Dans les secteurs à dominante pavillonnaire* :

| Recommandations | | Densité minimale | Opération de plus de 2 000m ² |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------|--|
| Pôle rural de respiration | | 25 | 30 |
| Pôle urbanisé | Communes relais | 25 | 30 |
| | Cœur urbain | 35 | 50 |
| Pôle urbain à fort potentiel | Opérations OIN et portées par l'Etat | 35 | 50 |
| | Autres secteurs | 30 | 50 |

RECOMMANDATIONS

Dans les secteurs paysagers*, il est possible de réduire l'objectif de densité minimale prescrit dans une limite de -50%.

Traduction des densités du SCoT au sein des zones U du PLU

ETAPE 1 : RECHERCHER LA DENSITÉ MINIMALE CORRESPONDANTE À LA ZONE

2 exemples :

→ Une opération immobilière de logements est envisagée dans la commune de Bussy-Saint-Georges, sur un terrain de 1,80 ha, à 200m de la gare du RER A.

- Bussy-Saint-Georges est un « pôle urbain à fort potentiel »
- Le projet se situe dans un « secteur d'influence de gare »
- Le projet n'occupe pas plus de 2 ha

L'objectif de densité minimale à respecter pour le secteur est de 120 logements/ha.

→ Une opération immobilière est envisagée dans la commune de Jossigny, sur un terrain de 2 500 m², dans un secteur paysager.

- Jossigny est un « pôle rural de respiration »
- Le projet se situe dans un secteur pavillonnaire et « paysager » (possibilité de réduire jusqu'à 50% de l'objectif : pourcentage à définir par la commune)
- Le projet prévoit une surface de plancher de plus de 2 000m²

L'objectif de densité minimale recommandé pour l'opération est compris entre 15 logements/ha et 30 logements/ha suivant la volonté communale.


ETAPE 2 : TRADUCTION DES DENSITÉS DANS LE PLU

→ Au sein des OAP s'il y en a en zone U → inscrire directement le nombre de logements minimum par hectare à réaliser.

→ Au sein du règlement

 **VOIR FICHE 2d**

→ Dans le rapport de présentation (pièce n°1 du PLU) justifier le respect des densités.

 **VOIR FICHE 2d**

Dans les secteurs voués à l'urbanisation et dans les secteurs à constructibilité limitée :

SCoT

PRESCRIPTION

Dans les secteurs voués à l'urbanisation et dans les secteurs à constructibilité limitée, l'ensemble des densités minimales est de l'ordre de la prescription :

| Prescriptions | | Centralité de proximité et aires d'influence de gare | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|
| | | Centralité de proximité | Secteurs d'influence gare | Opération de plus de 2ha |
| Pôle rural de respiration | | 30 | - | 30 |
| Pôle urbanisé | Communes relais | 40 | - | 50 |
| | Cœur urbain | 60 | 120 | 70 |
| Pôle urbain à fort potentiel | Opérations OIN et portées par l'Etat | - | 120 | 80 |
| | Autres secteurs | 50 | - | 60 |

| Prescriptions | | Secteur à dominante pavillonnaire | |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
| | | Densité minimale | Opération de plus de 2 000m ² |
| Pôle rural de respiration | | 25 | 30 |
| Pôle urbanisé | Communes relais | 25 | 30 |
| | Cœur urbain | 35 | 50 |
| Pôle urbain à fort potentiel | Opérations OIN et portées par l'Etat | - | - |
| | Autres secteurs | 30 | 50 |

NB - Secteur particulier : secteur à constructibilité limitée

Pointe de Conches de Lagny-sur-Marne : l'urbanisation sera limitée à 1/3 de la superficie du secteur.

 **VOIR FICHE 1**

Traduction des densités du SCoT au sein des zones AU du PLU

2 documents sur lesquels s'appuyer :

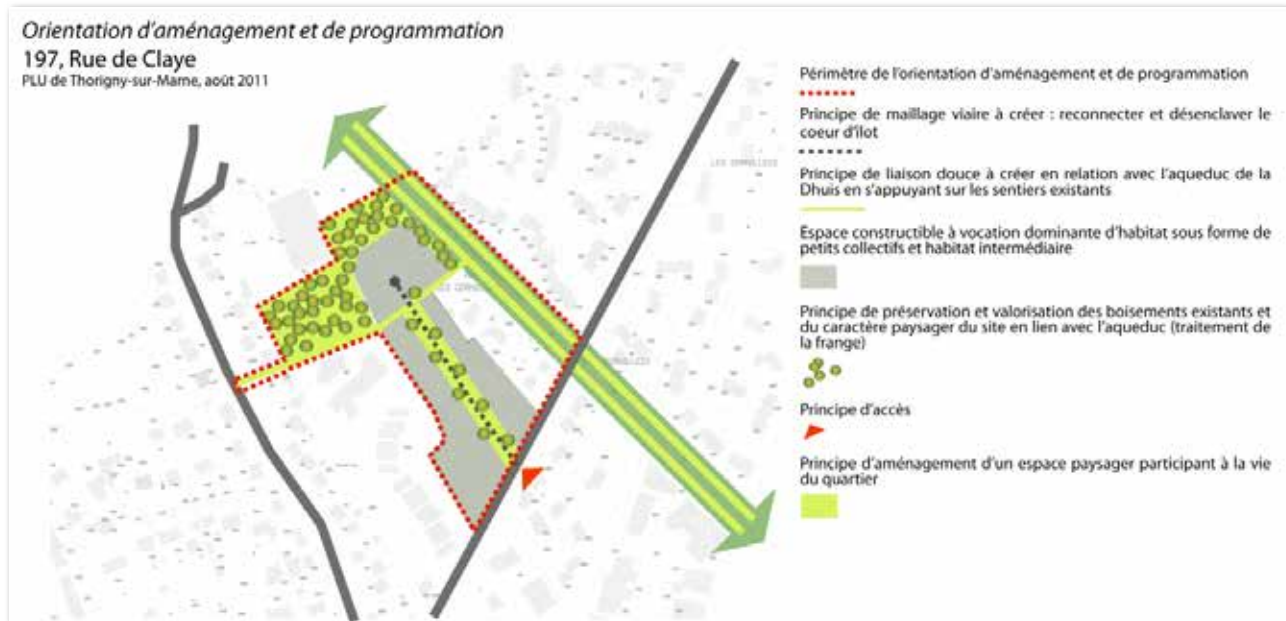
PLU

1- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les OAP doivent imposer les densités minimales inscrites au SCoT (prescription) en nombre de logements par hectare. Le règlement doit être cohérent avec l'OAP.

 **VOIR FICHE 2d**

Exemple d'application



Extrait de l'AOP : « La densité minimale doit être en moyenne de 35 logements/ha dans l'ensemble de la zone. »

PLU

2- Règlement

Même application que pour la zone U à 2 exceptions près :

→ **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Afin de respecter strictement les densités minimales, **les PLU devront imposer en plus d'une emprise au sol maximale, une emprise au sol minimale.**

→ **Article 10 : Hauteur des constructions**

Au même titre que pour l'emprise au sol, **les PLU devront fixer en plus des hauteurs maximales, des hauteurs minimales.**

 **VOIR FICHE 2d**

4 articles majeurs influent sur les densités et les formes urbaines : 6, 7, 9 et 10

Ces articles doivent être réglementés afin d'atteindre les objectifs de densités minimales → la commune dispose de plusieurs leviers pour y parvenir. Les densités minimales peuvent être rappelées dans le chapeau introductif de la zone.

PLU

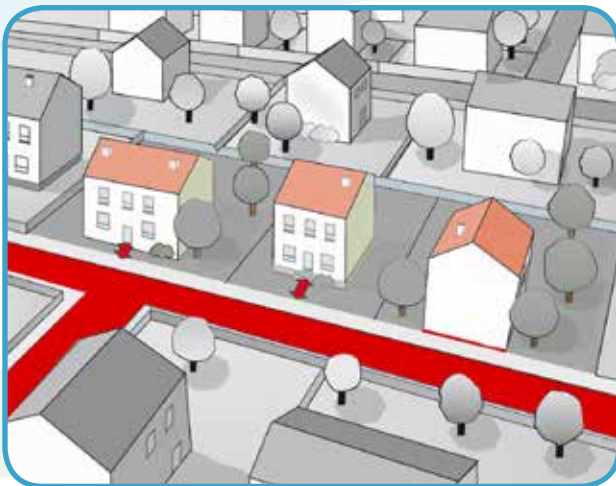
Articles 6 et 7 : implantation par rapport aux limites de parcelle

Plus les retraits par rapport aux voies et aux parcelles voisines sont faibles plus la densité pourra être importante.

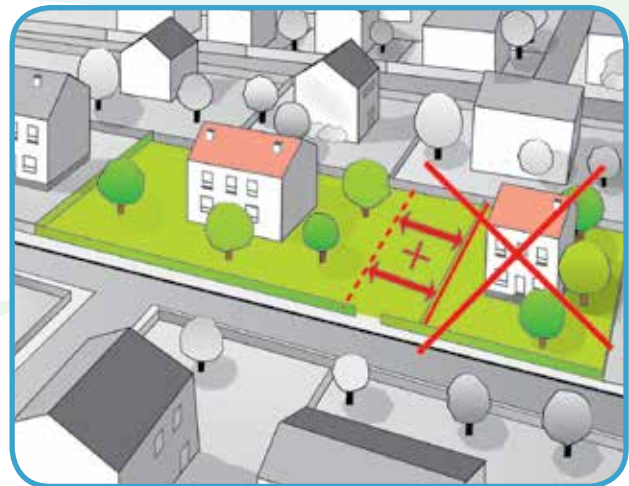
→ Au sein **des centralités de proximité** et des **secteurs d'influence de gare**, l'alignement par rapport aux voies et l'implantation en limite de parcelle devront être favorisés (en harmonie avec les formes urbaines existantes notamment dans les centres historiques).

→ Au sein **des secteurs pavillonnaires**, les retraits pourront être plus importants.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives



! **Rappel** : Ces deux articles doivent obligatoirement être réglementés.

PLU

Article 9 : emprise au sol maximale des constructions

Rappel : l'emprise au sol est règlementée en pourcentage par rapport à la superficie de la parcelle. Plus l'emprise au sol est grande, plus la densité de logements est favorisée.

→ Au sein des **secteurs de centralité ou secteurs d'influence de gare**, l'emprise au sol devra être supérieure à 50 % et se rapprocher en fonction des secteurs de 100 %.

Dans les secteurs accessibles en transports collectifs structurants (notamment les secteurs d'influence gare), une emprise au sol minimale peut être instituée pour favoriser la densité.

Article 10 : hauteur des constructions

Rappel : un niveau d'habitation correspond à une hauteur de 3 m. Dans le cas de rez-de-chaussée commercial, la hauteur est d'environ 3,5 m.

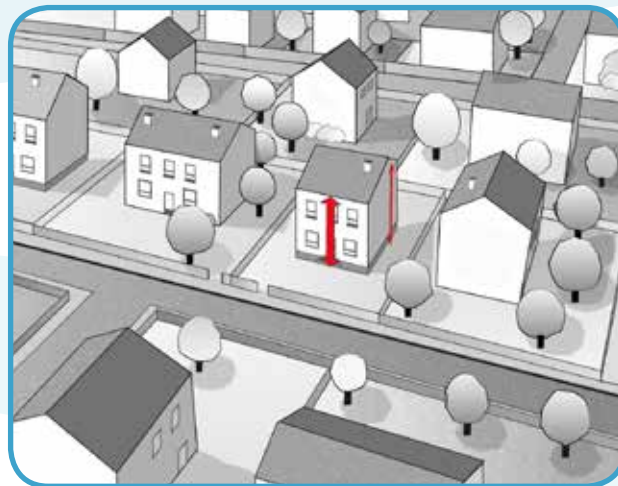
→ Les hauteurs diffèrent selon les quartiers. Généralement les hauteurs les plus élevées concernent les **centralités de proximité** ou **secteurs d'influence de gare** puis elles sont dégressives à l'approche des **secteurs pavillonnaires**.

Au même titre que pour l'emprise au sol, dans les secteurs accessibles en transports structurants, des hauteurs minimales peuvent être réglementées.

Article 9 : Emprise au sol maximale



Article 10 : Hauteur maximale





2 exemples de traduction possible du SCoT au sein d'un PLU

EXEMPLE 1

Projet urbain d'une superficie de 1 ha au sein d'un pôle urbain à fort potentiel, dans le secteur d'influence gare, voué à l'urbanisation (donc zone AU). Le projet est soumis à une densité minimale de 120 logements/ha. Le projet prévoit une diversification du parc de logements (on considère une taille moyenne de logements de 80 m²) et l'installation de cellules commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles.

Au sein du règlement

- **Article 6** : les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques
- **Article 7** : les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être de 3 m minimum.
- **Article 9** : l'emprise au sol devra être comprise entre 70 % et 80 % de la superficie de l'unité foncière.
- **Article 10** : la hauteur des constructions devra être comprise entre 16 m (R+3) et 19 m (R+4).

Au sein du rapport de présentation (justifications)

→ La surface au sol bâtie devra être comprise entre 7 000 m² et 8 000 m².

Calculs : 1 ha (superficie du projet urbain) x 70 % (emprise au sol) = 7 000 m²
 1 ha x 80 % = 8 000 m²

→ La surface de plancher à destination des logements (soit entre 3 et 4 étages) sera comprise entre 21 000 et 32 000 m².

Calculs : 7 000 m² x 3 étages = 21 000 m²
 8 000 m² x 4 étages = 32 000 m²

→ Les parties communes représentent en moyenne 25 % de la surface totale soit entre 5 250 m² et 8 000 m².

Calculs : 21 000 m² x 25 % (surface parties communes) = 5 250 m²
 32 000 m² x 25 % = 8 000 m²

→ La surface à destination de logements est donc comprise entre 15 750 m² et 24 000 m² permettant de produire entre 196 et 300 logements/ha.

Calculs : 21 000 m² - 5 250 m² = 15 750 m² / 80 m² (taille moy. d'un logement) = 196 log.
 32 000 m² - 8 000 m² = 24 000 m² / 80 m² (taille moy. d'un logement) = 300 log.

EXEMPLE 2

Projet urbain d'une superficie de 5 000 m² au sein d'un pôle rural de respiration et d'une centralité de proximité, dans un secteur déjà urbanisé (U). Le projet est soumis à une densité minimale de 30 logements/ha. La commune souhaite garder le caractère du centre bourg avec des logements de type T3 et + (on considère une taille moyenne de logements de 150 m²).

Au sein du règlement

- **Article 6** : les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 3 m.
- **Article 7** : les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative. En cas de retrait(s), ce(s) dernier(s) doit être de 5 m minimum.
- **Article 9** : l'emprise au sol maximale devra être de 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- **Article 10** : la hauteur maximale des constructions est de 12 m (R+2+C – car les toitures à pans sont obligatoires).

Au sein de l'OAP

- **Prescription : 30 logements/ha minimum**

Au sein du rapport de présentation (justifications)

- **La surface bâti pourra être au maximum de 2 500 m².**

Calcul : 5 000 m² (superficie du projet) x 50 % (emprise au sol max.) = 2 500 m²

- **La surface de plancher à destination des logements (soit 3 étages maximum) de 7 500 m² maximum**

Calcul : 2 500 m² x 3 étages = 7 500 m²

- **Les parties communes seront limitées (10 %) à 750 m² au regard d'une trame bâti déjà constituée.**

Calcul : 7 500 m² x 10 % (surface parties communes) = 750 m²

- **La surface de plancher permet de faire 45 logements au maximum. Le projet urbain devra donc avoir une densité comprise entre 30 logements/ha (prescription de l'OAP) et 90 logements/ha (densité maximale possible grâce au règlement)**

Calcul : 7 500 m² - 750 m² = 6 750 m² / 150 m² (taille moy. d'un logement) = 45 logements sur une superficie totale du projet de 5 000 m², soit une densité de 90 logements/ha.

SCoT

PRESCRIPTION

Nombre de logements à construire en fonction des communes suivantes :

| Communes | 2011-2017 | 2018-2023 |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Bussy Saint Georges | 550 logements/an | 1335 logements/an |
| Montévrain | 250 logements/an | |
| Reste du territoire | 535 logements/an | |

PLU

PADD

Inscrire les objectifs de logements à construire.

SCoT

PRESCRIPTION

Développer la mixité sociale :

 VOIR FICHE 2a

| Secteur du territoire | Objectif de logements sociaux |
|--|---|
| Communes du pôle urbanisé | A minima 25 % de la construction neuve annuelle |
| Communes du pôle urbain à fort potentiel | A minima 25 % de la construction neuve annuelle |
| Communes du pôle rural de respiration | A minima 20 % de la construction neuve annuelle |
| Exception : Conches-sur-Gondaire | Dispositions spécifiques de rattrapage |

SCoT

RECOMMANDATIONS

- Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espaces (développement des logements individuels groupés, habitat intermédiaire, dans les quartiers pavillonnaires en permettant l'implantation sur les 2 limites séparatives)
- Offrir des logements diversifiés, adaptés aux besoins (rééquilibrer l'offre de logements en augmentant la part des logements de petite taille qui font défaut)



Depuis la Loi de Mobilisation du foncier Public du 18/01/2013 :

les communes de plus de 3 500 habitants doivent désormais atteindre 25% de logements sociaux.
→ la loi prévaut sur le SCoT.

PLU

Règlement

Exemple de traduction réglementaire

→ **Article 1** : Les projets de plus de quatre logements sont autorisés s'ils comprennent au moins 25 % de logements sociaux.

PLU

2 exemples de règles permettant de diversifier le parc de logements

Règlement

1- Article L.123.1.5.15° et 16° du Code de l'Urbanisme :

Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe et/ou de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Exemple de traduction réglementaire

→ **Article 2** : sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous réserve que 25 % du programme soit constitué de logements aidés et que 10 % des logements aient une taille inférieure à 50 m² de surface de plancher.

Plan de zonage

2- Article L.123.2.b du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à **réserver des emplacements** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Ces espaces sont des emplacements réservés et doivent être achetés par la commune pour faire x % de logements sociaux (% définit par la commune)

 Emplacement réservé (article L.123-2-b du Code de l'urbanisme)



| N° | Objet | Bénéficiaire |
|----|---|--------------|
| 1 | Réalisation d'un programme de logements comprenant 25% de logements sociaux | Commune |

SCoT

***SU = surface utile**

=

surface de vente (espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente)

+

réserves et autres espaces de stockage, locaux techniques et administratifs du commerce.

Concerne toutes les implantations commerciales (établissement ou ensemble commercial)

PLU : la surface utile peut être avoisinée par la surface de plancher

SCoT

PLU

PRESCRIPTIONS

Les commerces de moins de 400 m² de surface utile sont libres d'implantation

- 1- Dans l'ensemble des zones urbanisées à optimiser et vouées à l'urbanisation
- 2- Dans les zones d'activités économiques dans le but d'animer ces secteurs

Règlement

→ **Articles 1 et 2** : l'implantation de commerces de moins de 400 m² ne doit ni être interdite ni être soumise à conditions dans toutes les zones U et AU.

PRESCRIPTION

Ne pas entraver l'installation de ces commerces

Règlement

→ **Articles 10** : le PLU peut intégrer une dérogation de hauteur pour les rez-de-chaussée commerciaux (généralement une dérogation de 1 à 2 m).

PRESCRIPTION

Ne pas fixer des règles de stationnement visiteurs / livraisons trop contraignantes

Règlement

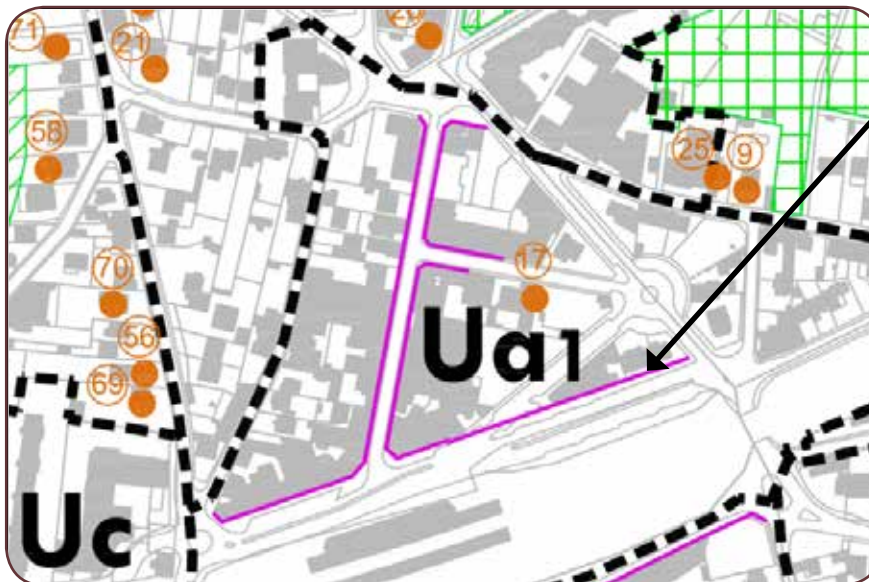
→ **Articles 12** : exemple - pour les commerces : au maximum 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour répondre aux besoins du commerçant.

SCoT**RECOMMANDATIONS**

Identifier des linéaires commerciaux à préserver

PLU**Règlement**

→ **Article 10** : sont interdites la suppression des cellules commerciales en rez-de-chaussée (RDC) et la transformation en logements des RDC commerciaux identifiés comme linéaire commercial à préserver au plan de zonage

Plan de zonage**Exemple d'inscription graphique**

Linéaires commerciaux à préserver
Article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme

SCoT**RECOMMANDATIONS**

Limiter l'implantation massive de services au sein de ces linéaires commerciaux à préserver

PLU**Règlement**

1. La définition précise des 9 destinations du PLU permet de clarifier ce que l'on entend par commerces et services (les services pouvant être intégrés à la destination « commerce » ou à la destination « bureaux »)
2. Adapter les articles 1 et 2 en fonction.

 **VOIR FICHE 5a**

SCoT

PLU

PRESCRIPTIONS

Lieux et conditions d'implantation de ces commerces :

1- Dans les ZACom :

- s'ils contribuent à la mixité des fonctions de la zone ou de son environnement immédiat
- ou s'ils font l'objet d'une réflexion dans le cadre d'un projet d'ensemble

2. Dans les zones d'activités économiques

s'ils s'insèrent dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, contribuant à limiter les déplacements en voiture

3. Dans les centralités de proximité existantes et à créer si (conditions cumulatives) :

- Desserte à moins de 10 minutes à pied d'un bus (arrêt)
- Présence d'une liaison douce vers le centre-ville ou le pôle gare
- Secteur/projet intégrant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements et services)

3 conditions remplies

 VOIR FICHE 4C

 VOIR FICHE 5b

Règlement

Exemples de traduction réglementaire

→ **Article 1** : Sont interdits les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher

→ **Article 1** : Sont interdits les commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher

→ **Article 2** : Sont autorisés les commerces compris entre 400 et 1 000 m² s'ils favorisent la mixité des fonctions au sein d'une même opération

NON
OUI

SCoT

PRESCRIPTIONS

Règles d'implantation de ces commerces

1- Dans tous les secteurs

Les aires de stationnement visiteurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain.

Règlement

- **Article 13** : le PLU peut imposer
- une part du stationnement et/ou de la parcelle en végétalisé
 - un nombre d'arbres par place de stationnement
 - la mise en place de noues de récupération d'eaux, de haies, ...

2. Dans les centralités de proximité à créer

Les commerces doivent :

- s'insérer en RDC d'immeuble ou s'inscrire dans un ensemble commercial
- faire preuve d'une qualité architecturale et paysagère limitant l'impact sur l'environnement (effort dans la maîtrise des énergies, infiltration des eaux pluviales...)



Commerces en rez-de-chaussée de bâtiment, centre-ville d'Aubagne (Source : Citadia Conseil)

Règlement

→ **Article 4** : pour les commerces : favoriser l'infiltration des eaux de pluie (parkings semi-perméables, toitures végétalisées, etc.)

→ **Article 11** : réglementer l'insertion des devantures dans les constructions (respecter le rythme parcellaire des façades, ne pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du 1er étage, interdire les auvents fixes...)

Exemple de schéma pouvant être intégré au règlement : préservation des bandeaux existants (différentes hauteurs) et interdiction d'un bandeau unique



Ville de Bourges (Source : Citadia Conseil)

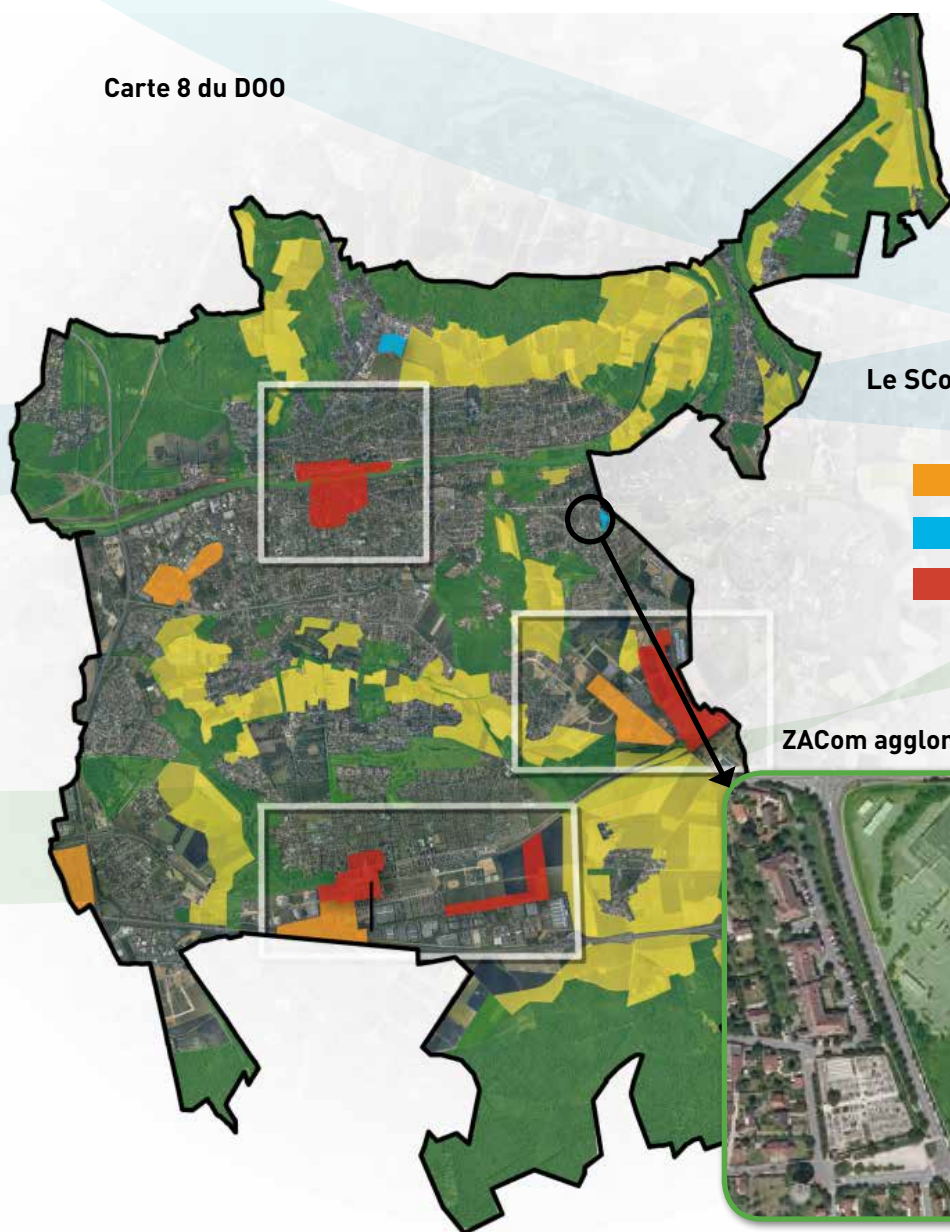
ZACom : Zones d'Aménagement Commercial

Identifiées dans la carte 8 du D00 et délimitées à la parcelle dans le focus 3 du D00.




SCoT**PRESCRIPTION**

Les commerces de plus de 1 000 m² de surface utile sont autorisés uniquement au sein des ZACom. Les PLU reprennent les limites précises de ces ZACom.

Carte 8 du D00



Le SCoT définit 3 types de ZACom différentes

-  ZACom d'entrée de territoire
-  ZACom agglomérée
-  ZACom agglomérée de centralité principale

ZACom agglomérée de Montévrain - Nord



SCoT

ZACom agglomérée de Montévrain - Nord



PLU

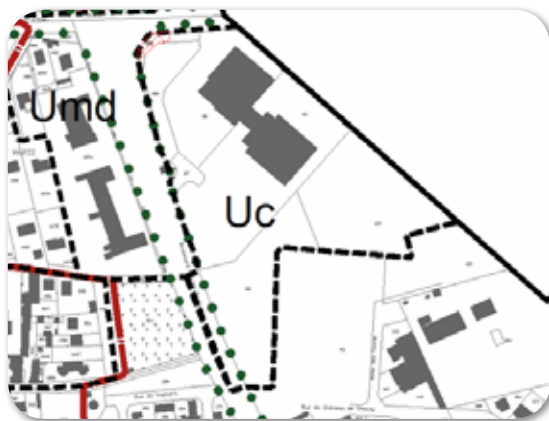
Plan de zonage

Les ZACom doivent être délimitées à la parcelle au sein du plan de zonage

2 POSSIBILITÉS

1 - Définir une zone dédiée aux ZACom = Uc

→ **Article 1** : ne pas interdire l'implantation de commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher.



2 - ZACom = inscription graphique

→ **Article 1** : sont interdits les commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher en dehors des ZACom inscrites au zonage.



Intégrer les règles qui s'imposent aux ZACom et leurs spécificités. Pour les règles propres à chaque ZACom, se référer au D00, Axe 2, orientation 3.

SCoT

PRESCRIPTIONS

1- STATIONNEMENT

- Les parcs de stationnement des ZACom d'entrées de territoire doivent justifier d'un traitement paysager très qualitatif intégrant un maximum de plantations afin de réduire l'impact visuel de la zone.
- Les parcs de stationnement des ZACom agglomérées ne doivent pas être directement visibles depuis la voie d'accès principale.
- Dans les ZACom de centralité principale, les normes minimales de stationnement doivent être réduites au maximum.

RECOMMANDATION

Favoriser l'intégration du stationnement aux bâtiments (souterrain, aérien)

SCoT

PRESCRIPTIONS

2- ESPACES VERTS

Un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre à imposer :

- ZACom d'entrée de territoire : 20 %
- ZACom agglomérées : 15 %

Possibilité de réduire ce taux en cas d'aménagement innovant justifiant un traitement qualitatif des eaux pluviales.

Le traitement des franges doit être qualitatif.



VOIR FICHE 12

PLU

Règlement

→ **Article 12** : intégrer des dérogations de places lors de la réalisation d'un parc de stationnement végétalisé pour favoriser cette pratique.

→ **Article 13** : obligation de plantation d'arbres pour un volume de places (ex : 1 arbre de haute tige pour 4 places) ; imposer la mise en place de haies.

→ **Article 12** : favoriser la mutualisation des parcs de stationnement en fonction des places disponibles dans l'environnement proche.

Le PLU peut fixer un nombre de places de stationnement maximum pour limiter la consommation d'espace.

→ **Article 12** : le PLU peut imposer la création de parkings souterrains et/ou aériens.

Règlement

→ **Article 13** : 20% (ou 15%) de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

Les parcs de stationnement semi-perméables peuvent compter, pour la moitié de leur surface, comme des espaces verts de pleine terre.

Les toitures végétalisées peuvent compter comme des espaces verts de pleine terre.

→ **Article 13** : des haies peuvent être imposées en bordure de voies.

Intégrer les règles qui s'imposent aux ZACom et leurs spécificités.

4c

SCoT

PRESCRIPTION

3- OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE

Toute nouvelle implantation commerciale de plus de 1 000m² de surface utile doit faire l'objet d'études examinant les possibilités d'optimisation énergétique des constructions.

Panneaux photovoltaïques sur le toit d'un centre commercial à Perpignan



[Source : Faiteslepleindavenir.com]

PRESCRIPTION

4- FORMES URBAINES INNOVANTES

Au sein des ZACom de centralité principale, les commerces de plus de 1 000 m² de surface utile doivent présenter des formes urbaines exemplaires (construction mêlant du logement, bâtiment avec plusieurs niveaux de commerces...)

Intégration architecturale et paysagère d'un centre commercial dans un quartier mixte



Lyon Confluence - [Source : Clyon.fr]

PLU

Le PLU ne peut imposer la réalisation d'études complémentaires au permis de construire. Mais il peut favoriser la réalisation de dispositifs énergétiques via le règlement ou les OAP.

Règlement

Exemples de traduction réglementaire :

→ **Articles 6 et 7** : dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peut être autorisée.

→ **Article 10** : ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.

Règlement

→ **Article 2** : Sont autorisés les commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher s'ils favorisent la mixité des fonctions au sein d'une même construction.

Projet de réhabilitation d'un hangar intégrant une mixité des fonctions urbaines (logements à l'étage et commerces en rez-de-chaussée) à Quimper



[Source : Le Télégramme]

SCoT

PRESCRIPTION

Définir une vocation de zone pour les zones d'activités économiques existantes et futures

PLU

Règlement

9 destinations de constructions peuvent être réglementées au sein des articles 1 et 2 :

- Habitation
- Artisanat
- Industrie
- Entrepôts
- Commerces
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Exploitation agricole ou forestière
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le PLU doit donner les définitions de ces destinations au sein du règlement (préambule ou annexes).

Exemple pour l'artisanat :

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication manuelle, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail.

Activités constituant le domaine de l'artisanat :

- cordonnerie, serrurerie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- menuiserie ;
- optique ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toute activité artisanale avec vente au détail: bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Carte 3 du D00



SCoT

PRESCRIPTION

| | Vocation dominante |
|---|--|
| ZI de Lagny-sur-Marne | Industrie et services, commerce de gros, bâtiment, activités en lien avec le fluvial, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, commerce (cf. orientations relatives au commerce) |
| L'Esplanade à Saint-Thibault-des-Vosges | |

| | Vocation dominante |
|--------------------------------------|---|
| Gustave Eiffel à Bussy-Saint-Georges | Industrie, logistique et services liées et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante |

Espaces urbanisés à optimiser

■ Vocation à dominante d'activités

Espaces voués à l'urbanisation

■ Vocation à dominante d'activités

SCoT

PRESCRIPTION

| | Vocation dominante |
|---|--|
| ZI de Lagny-sur-Marne | Industrie et services, commerce de gros, bâtiment, activités en lien avec le fluvial, pôle à affirmer en tant que pôle d'éco-activités, commerce (cf. orientations relatives au commerce) |
| L'Esplanade à Saint-Thibault-des-Vosges | |

PLU

Règlement

Le PLU doit permettre l'industrie, les commerces, les entrepôts (pour le commerce de gros et les activités en lien avec le fluvial), l'artisanat notamment pour le bâtiment et les bureaux pour les services.

→ **Article 1** : Sont interdits, l'habitat, l'hébergement hôtelier et les exploitations agricoles et forestières.

SCoT

PRESCRIPTION

| | Vocation dominante |
|--------------------------------------|---|
| Gustave Eiffel à Bussy-Saint-Georges | Industrie, logistique et services liées et toutes activités dont la proximité de la gare est particulièrement valorisante |

PLU

Règlement

Le PLU doit permettre l'industrie, les entrepôts et les services liés et valoriser l'hébergement hôtelier du fait de la présence de la gare

→ **Article 1** : sont interdits l'habitat, les exploitations agricoles et forestières et les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher.

SCoT

PRESCRIPTIONS

- Dans les zones d'activités économiques existantes : densification (terrains sous-utilisés, hauteur, mutabilité à long terme...) et requalification de l'existant (amélioration des espaces publics, signalétique, publicité et enseignes...)
- Dans les zones d'activités économiques à créer : proposer des projets plus denses et conditionner l'ouverture d'un secteur « voué à l'urbanisation » sous forme d'activités économiques à sa desserte (ou à un projet de desserte) par les transports collectifs.

Densités moyennes d'emplois actuelles des ZAE
 → voir détail par ZAE, focus 1 du D00

| En emplois/ha | Estimation de la densité moyenne actuelle |
|------------------------------|---|
| Pôle rural de respiration | 20 |
| Pôle urbanisé | 35 |
| Pôle urbain à fort potentiel | 40 |



Densité d'emplois brute =
$$\frac{\text{nombre d'emplois total de la ZAE}}{\text{superficie totale de la ZAE (y compris îlots bâtis, voiries, réseaux de desserte, équipements collectifs et autres équipements extérieurs (parcs, espaces libre...)}}$$

SCoT

RECOMMANDATIONS

- Dans les zones d'activités économiques existantes : développer des projets permettant d'augmenter la densité de la zone (projets plus denses que les densités d'emplois existantes (voir focus 1 du D00))
- Au sein des nouvelles zones d'activités économiques : initier un développement durable en favorisant la densité d'emplois

Tendre vers les densités d'emplois proposées :

| Recommandations En emplois/ha | Objectifs pour 2030 (renouvellement urbain et extensions urbaines) |
|-------------------------------|--|
| Pôle rural de respiration | 40 |
| Pôle urbanisé | 60 |
| Pôle urbain à fort potentiel | 60 à 70 |

PLU

Exemples de traductions réglementaires possibles

OAP

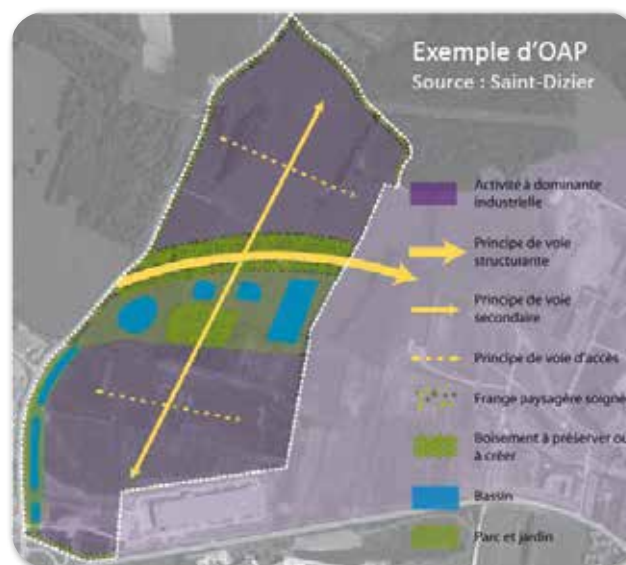
Les futurs espaces à vocation d'activités doivent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette OAP peut :

- imposer la mutualisation des parkings.
- flécher les espaces de bureaux, d'industrie, d'artisanat et de logistique (en accord avec les vocations fléchées par le SCoT).

 **VOIR FICHE 5a**

- trouver via cette organisation un équilibre permettant de répondre aux densités recommandées.
- réserver des espaces pour l'installation de services et d'équipements.



Règlement

Le PLU ne peut inscrire directement au sein de son règlement des densités d'emplois. Néanmoins il peut favoriser la densification en augmentant le droit du sol afin de permettre l'optimisation de la zone et d'adapter l'offre immobilière aux évolutions endogènes :

- **Articles 6 et 7** : réduire les reculs aux limites séparatives qui sont souvent importants (aux alentours de 10m).
- **Article 9** : augmenter l'emprise au sol souvent faible (aller au-delà de 50%).
- **Article 10** : (notamment pour les bureaux) → augmenter la hauteur maximale autorisée.
- **Article 12** : la mutualisation des parcs de stationnement peut-être recommandée. Lors d'une mutualisation, les obligations de stationnement peuvent être réduites. **Le PLU ne doit pas entraver l'implantation de services et d'équipements via le règlement de l'article 1 de la zone.**

SCoT

PRESCRIPTIONS

Développer l'attractivité des modes actifs (vélos, marche à pieds, trottinette, rollers...) :

- Mettre en place les conditions pour rendre les modes actifs plus attractifs (loisirs mais aussi usages courte distance (commerces, services) et moyenne distance (travail))
- Développer le maillage des liaisons douces

PLU

Diagnostic

Recenser l'ensemble des projets existants ou en études visant à modifier le réseau viaire, ou à créer des liaisons douces.

OAP

Le PLU peut élaborer une OAP thématique liaisons douces sur l'ensemble de la commune, ou prévoir la réalisation de liaisons douces au sein d'OAP sectorisée.



Source : OAP extraite du PLU de Montévrain

Plan de zonage

Mise en place d'emplacements réservés.

| N° | Objet | Bénéficiaire |
|----|--|----------------------------|
| 13 | Elargissement de voirie pour la réalisation d'une piste cyclable | Commune |
| 17 | Création d'une liaison douce | Communauté d'agglomération |





Limiter l'utilisation de la voiture par une réglementation volontariste qui répond aux besoins des ménages. Le stationnement est réglementé dans le PLU par l'article 12.

SCoT PRESCRIPTIONS

Limiter la place du stationnement automobile :

- Limiter les obligations de stationnement dans les secteurs desservis en transports collectifs et notamment dans les aires d'influence de gare et étudier l'opportunité de définir des normes maximales de stationnement.
- Permettre la réalisation d'aires de stationnement dans des espaces mutualisés, non attenants aux logements dans les centralités de proximité et aires d'influence de gare.
- Etudier l'opportunité de réduire les normes de « stationnement destination », dans le respect des besoins réels, dans les zones urbaines (équipements, commerces) pour inciter à la fréquentation de ces lieux en modes doux.

PLU

Règlement

→ **Article 12** : permet d'imposer des obligations de stationnement minimales sur le domaine privé, mais également des obligations maximales quand le secteur est accessible en transports collectifs performants.

Ces règles de stationnement devront être différenciées en fonction des destinations des constructions et devront favoriser la mutualisation.

Exemple dans un secteur d'influence de gare :

| Destination | Norme de stationnement automobile |
|-------------|--|
| Habitation | Studio au T2 : 0,5 à 1 place/logement T3 et + : 1 à 1,4 places/logement Logement social T3 et + : 1 place/logement Résidences services, foyers, résidences étudiants : 0,3 place/logement |
| Commerce | 1 place par tranche de 100 m ² SdP (surface de plancher) Lors d'une mutualisation du stationnement l'obligation de stationnement est de - 20 %. |

! **PDUIF** : les règles doivent être compatibles avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

SCoT**PRESCRIPTION**

Prévoir des aires de stockage des véhicules suffisants aux abords des gares pour ne pas inciter à l'utilisation forcée de la voiture.

PRESCRIPTION**Favoriser l'utilisation des modes doux**

Définir des règles minimales de stationnement des véhicules non motorisés dans l'ensemble des zones (vélos, poussettes) et prévoir ces emplacements sécurisés dans l'ensemble des projets.

PRESCRIPTION**Intégration paysagère**

Définir des règles d'intégration paysagère et environnementale des stationnements.

PLU**Plan de zonage**

Le PLU peut réserver des emplacements destinés à accueillir du stationnement.



| N° | Objet | Bénéficiaire |
|----|-----------------------|--------------|
| 2 | Création d'un parking | Commune |

Règlement

Le PLU doit indiquer des règles minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Exemple :

| Destination | Norme de stationnement pour non motorisé |
|-------------|---|
| Habitation | Habitat collectif 2,5 % de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300 m ² de surface de plancher |
| Commerce | 1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m ² de surface de plancher |

Règlement

→ **Article 13** : Obligation de plantation d'arbres pour un volume de places (ex : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement). Imposer la mise en place de haies et/ou l'utilisation de revêtements perméables.

SCoT PRESCRIPTION

La vocation utilitaire agricole est quasiment la seule vocation possible au sein des espaces agricoles à pérenniser.

 VOIR FICHE 1

PRESCRIPTION

Dans certains espaces agricoles aux sensibilités paysagères fortes (points de vues, entrées de ville...), les constructions agricoles devront être interdites.

 VOIR FICHES 13 ET 15

i **Construction agricole :** hangars destinés au stockage de matériel directement lié, que les espaces de vente directe de la production et les équipements de loisirs liés à l'agriculture (agro-tourisme, centres équestres, etc.)

PRESCRIPTION

L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles.

PRESCRIPTION

L'installation de carrières d'exploitation de sables, graviers alluvionnaires ou granulats, identifiées d'Utilité Publique, sera autorisée malgré l'impact éventuel en matière de développement de l'activité agricole.

PLU

Règlement

Au sein des zones A :

→ **Article 2 :** sont autorisées sous réserve de conditions particulières les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les ouvrages techniques et constructions/installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement

2 possibilités :

- 1- Zone N stricte
- 2- Zone A indicée

→ **Article 1 :** sont interdites toutes les destinations à l'exception des constructions et installations d'utilité publique.

Règlement

Au sein des zones A et N :

→ **Article 1 :** L'implantation de ferme photovoltaïque à même le sol est interdite

Règlement

Au sein des zones A et N :

→ **Article 2 :** Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les carrières faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles s'implantent et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SCoT PRESCRIPTIONS

Changement de destination

La vocation des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activité et qui présentent un intérêt patrimonial devra pouvoir évoluer si cela ne porte pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole environnante.

Les documents d'urbanisme définissent les conditions du changement de destination.

S'ils sont situés hors de l'enveloppe urbaine principale, le changement ne pourra se faire à destination de logements.

Evolutions possibles :

- diversification des activités agricoles
- valorisation des produits du terroir (comme restauration basée sur des produits locaux, vente à la ferme, hébergement à la ferme, salle de réception...)
- développement de l'artisanat.

PRESCRIPTION

Protection des bâtiments agricoles

Intégrer la question de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti agricole.

PRESCRIPTION

Les constructions existantes non destinées à l'exploitation mais situées en zone A seront identifiées par un **zonage spécifique**. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'extension dans la limite d'une seule extension et de 30% d'accroissement de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT (25/02/2013).

PLU

Règlement

→ **Article 1** : Interdire les habitations non liées à l'exploitation agricole dans les secteurs hors enveloppe urbaine.

→ **Article 2** : Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas la vocation agricole de la zone.

----- Changement de destination autorisé
(article L 123-6-1 du Code de l'Urbanisme)

■ Elément patrimonial autorisé
(article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

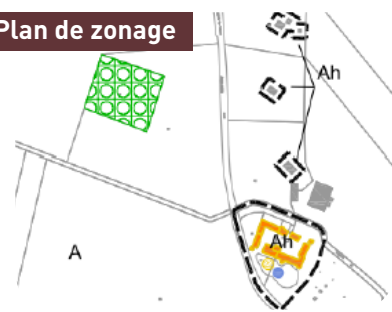


Règlement

→ **Article 1** : la démolition des éléments de patrimoine est interdite.

→ **Article 2** : les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions et les ensembles patrimoniaux à protéger sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques des dites constructions.

Plan de zonage



Règlement

Dispositions applicables au secteur Ah

→ **Article 2** : sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les extensions et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

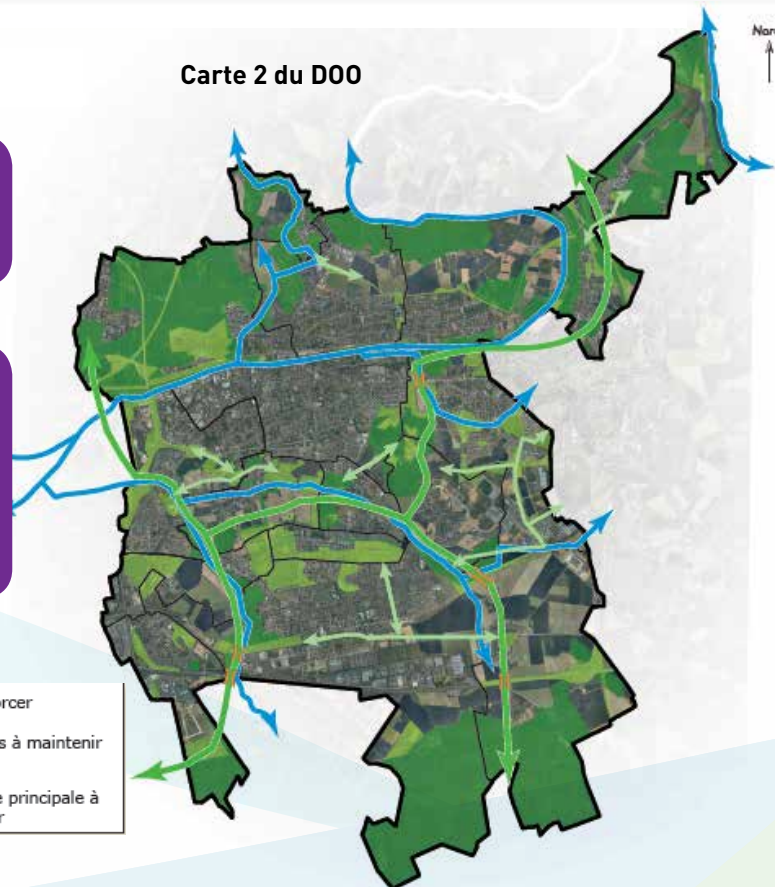
SCoT PRESCRIPTION

Les zones naturelles du SCoT sont inconstructibles, sauf exception.

PRESCRIPTION

2 types de zones naturelles identifiées, pour lesquelles des règles différentes s'appliquent dans les PLU : la zone de protection forte et la zone de protection adaptée (cf. précisions pages suivantes)

Carte 2 du D00



Des trames verte et bleue restaurées

Protection forte

Protection adaptée

Principe de franchissement à prévoir

Trame bleue à renforcer

Continuités arborées à maintenir ou à créer

Trame verte urbaine principale à maintenir ou à créer

PLU

Zoom sur les zones construites en zones naturelles

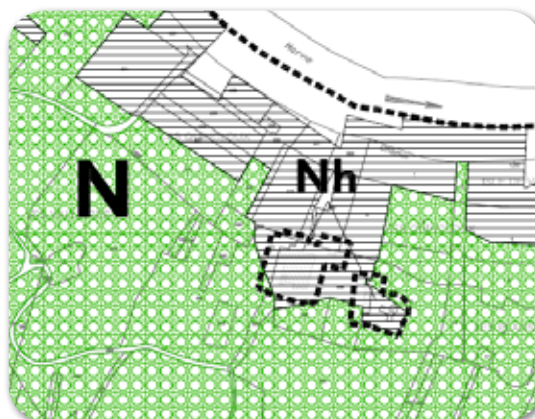
Constructions existantes dans la zone naturelle de protection forte ou la zone naturelle de protection adaptée :

Règlement

→ **Article 12** : seules les extensions sont autorisées dans la limite maximum de 30% de la surface de plancher (sauf équipements de santé et hébergements collectifs médicalisés).

Plan de zonage

Localisation précise des parcelles concernées et définition d'une zone N indicée (type Nh).



PLU de Thorigny-sur-Marne

SCoT

Zone de protection forte

PRESCRIPTION

→ les espaces naturels les plus remarquables et les grands massifs boisés : périmètres d'inventaires (ZNIEFF), de gestion et de protection (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Arrêtés de Protection de Biotope), certaines zones inondables.

PRESCRIPTIONS

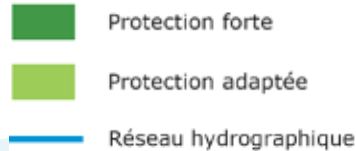
→ Secteurs inconstructibles (y compris pour les constructions à vocation agricole), sauf exceptions :

- constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages techniques utilisés dans le cadre de la mise en valeur des corridors écologiques (type pont écologique) ;

- installations légères pour la valorisation des éléments naturels.

→ Création de voiries et parkings de stationnement imperméabilisés interdite.

Extrait de la carte 2, zoom sur Thorigny-sur-Marne



PLU

Zone N stricte

Plan de zonage

Délimitation précise de la zone et classement en zone N strict quasi inconstructible



Règlement

Exemples de traduction possible :

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements légers types cheminements piétons à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

Extrait du règlement du PLU de Thorigny-sur-Marne

Zone de protection adaptée

PRESCRIPTION

→ **Sont concernés les espaces naturels plus ordinaires** participant au maintien de la richesse écologique locale, comme les :

- secteurs bocagers pouvant accueillir un habitat dispersé ;
- espaces à dominante naturelle mais en partie artificialisés ;
- zones agricoles ou naturelles situées à l'interface entre des milieux écologiquement très riches et des zones urbanisées ou en projet ;
- corridors naturels au cœur du tissu urbanisé ;
- haies et délaissés urbains, notamment aux abords des infrastructures de transport ;
- zones d'équipements peu imperméabilisées.

PRESCRIPTIONS

→ **Les exceptions à l'inconstructibilité sont plus importantes qu'en zone de protection forte puisqu'ils peuvent faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuels, en relation directe avec l'usage actuel du site ou la valorisation des ressources naturelles** qu'ils recèlent, ou d'intérêt général (exploitation forestière, ouvrages techniques, valorisation de loisirs, sportive ou culturelle, ...).

- La surface imperméabilisée par les constructions nouvelles (ne tient pas compte des extensions) ne doit pas excéder 5% de la surface totale de la parcelle.
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation de cultures et/ou produits forestiers à vocation énergétique sont acceptées (intégration paysagère soignée).
- Les conditions de réduction des impacts sur l'environnement et sur les paysages doivent être démontrées lors de tout projet d'implantation de construction agricole.
- Le choix du site d'implantation devra tenir compte des continuités écologiques.
- Les communes font le détail des constructions autorisées dans leur PLU en tenant compte des contraintes paysagères et particulièrement des points de vue à préserver.
- Dans certains espaces aux sensibilités paysagères fortes, les constructions peuvent être interdites.
- Les infrastructures de transport lourdes prévues dans le cadre de l'axe 3 du D00 peuvent être réalisées en zone de protection adaptée.
- Les constructions existantes à vocation d'habitat situées dans ces secteurs peuvent faire l'objet de travaux d'extension, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % des espaces construits à la date d'approbation du SCoT (dans la limite d'une seule extension possible).

Traduction dans le PLU au verso →

Zone N stricte ou N indicée

Plan de zonage

Délimitation précise de la zone et classement en zone N indicée (ou zone naturelle stricte, N, si la commune le souhaite).

Le parc des Frênes, zone de protection adaptée du SCoT est classé en zone NI dans le PLU. Y sont autorisés les aménagements légers dans le règlement.



Règlement

- **Article 2** : aménagements, constructions et extensions ponctuels, en relation directe avec l'usage actuel du site ou la valorisation des ressources naturelles ou d'intérêt général autorisés
- **Article 9** : imperméabilisation autorisée dans la limite de 5% de la surface totale de la parcelle
- **Articles 11 et 13** : intégration paysagère soignée
- Aménagements d'infrastructures de transport lourdes du SCoT (axe 3 du D00) possibles en zone de protection adaptée

Exemples de traduction possible (extrait du règlement du PLU de Montévrain) :

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

Dispositions spécifiques applicables au secteur NI

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires à la mise en valeur touristique et aux activités de loisirs,
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes sur la zone ;
 - Elles proposent une intégration paysagère qualitative et préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Peu de constructions autorisées en zone N

Plus de souplesse dans le sous-secteur NI

Zoom sur les continuités écologiques

Les continuités écologiques permettent aux espèces de se déplacer, et d'accéder aux zones vitales. Elles s'appréhendent à une échelle large (SCoT) et doivent être déclinées, et protégées dans les PLU (Code de l'Urbanisme).

SCoT PRESCRIPTION

Continuités arborées

→ Continuités écologiques de la trame verte repérés sur la carte 2 du D00

Zoom de la carte 2 du D00



→ Continuités arborées à maintenir ou à créer

PLU

Diagnostic

Repérage précis des éléments de patrimoine végétal qui composent les « continuités arborées » du SCoT (alignements d'arbres, haies, fossés ruraux ou bosquets).

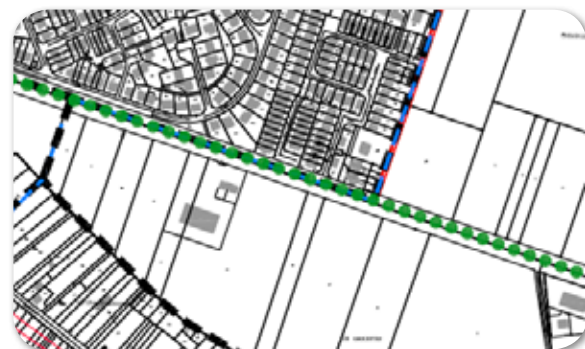
Plan de zonage

2 possibilités :

- **Inscription graphique** permettant de protéger les éléments existants (Espaces Boisés Classés L.130-1, éléments remarquables paysagers ou écologiques R. 123.11.i ou L.123.1.5-7° du CU).
- **Classement en zone N** limitant la constructibilité dans les secteurs non végétalisés afin de créer la continuité lorsqu'elle n'existe pas.



 Espace boisé classé
L. 130-1 du Code de l'Urbanisme



 Alignements d'arbres (L.123.1.5-7° CU)



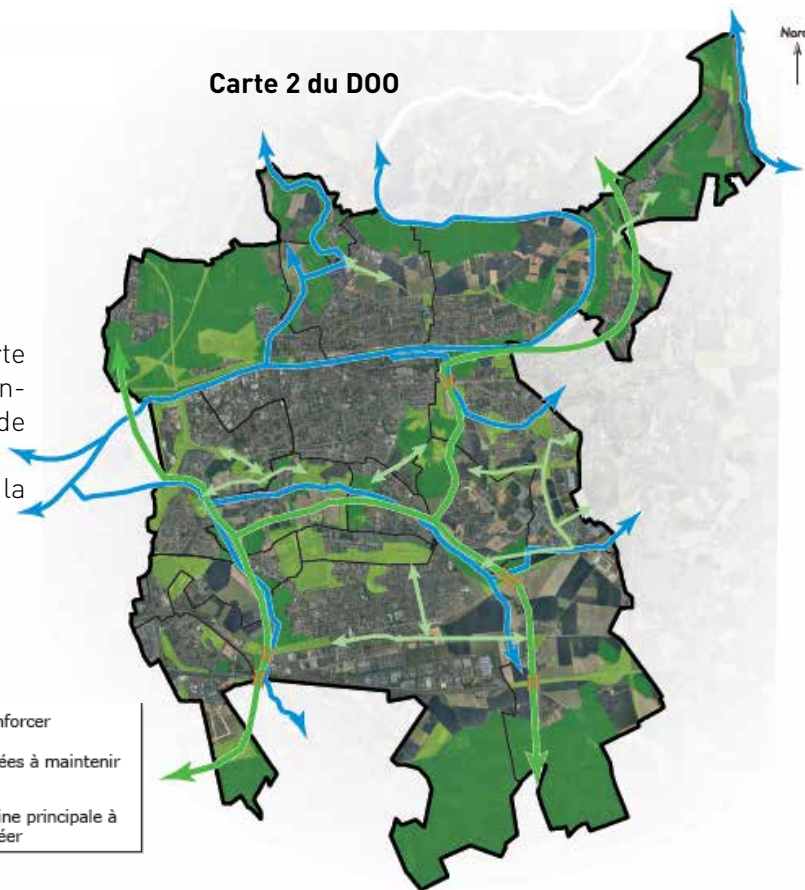
SCoT

Trame bleue du SCoT

→ **Réseau hydrographique** figurant sur la carte 2 du D00 : Marne, rus du Brosse, de la Gondoire, du Bicheret, d'Armoïn, de Bouillon, de Venante et du Rapinet

→ **Zones à dominante humide** figurant sur la carte 13 du SDAGE Seine-Normandie

Carte 2 du D00



Des trames verte et bleue restaurées

- Protection forte
- Protection adaptée
- ⌋ Principe de franchissement à prévoir

- ↔ Trame bleue à renforcer
- ↔ Continuités arborées à maintenir ou à créer
- ↔ Trame verte urbaine principale à maintenir ou à créer

PRESCRIPTIONS

- **Reconquérir les berges de la Marne dans la partie centrale du territoire, très minérale** : stopper l'anthropisation, diversifier la typologie des berges, végétaliser, aménager des « espaces de repos » pour la faune...
- **Garantir le maintien des continuités écologiques le long des rus** du Brosse, de la Gondoire, du Bicheret, d'Armoïn, de Bouillon, de Venante et du Rapinet : canalisation/busage interdits, imperméabilisation des berges interdite, protection stricte de la ripisylve...
- Créer une **bande inconstructible de 5 m minimum** de part et d'autre des cours d'eau dans le but de protéger et d'entretenir la ripisylve
- **Protéger les zones humides** : réalisation d'analyses pédologiques et d'inventaires faune, flore dans les « zones à dominante humide » du SDAGE lorsqu'elles se situent dans un secteur voué à être urbanisé. Si ces études démontrent l'existence d'une zone humide avérée, celle-ci devra être préservée et ne connaître aucune dégradation. Les documents d'urbanisme devront les protéger par un zonage N adapté associé à un règlement strict.

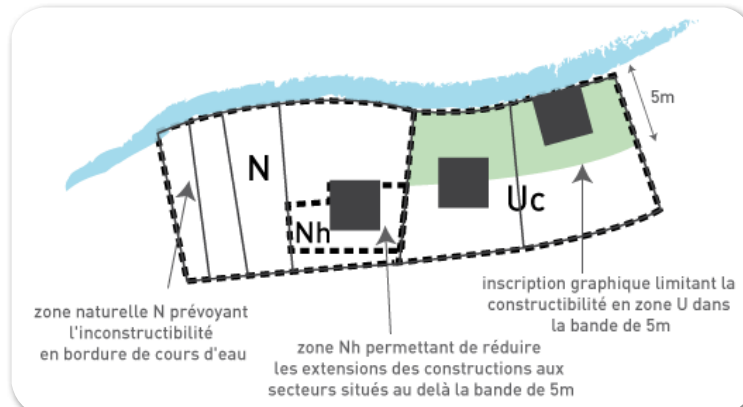
Traduction dans le PLU au verso →

Réseau hydrographique

Plan de zonage

Plusieurs possibilités :

- **Classement en zone N ou inscription graphique** (espace écologique remarquable R. 123.11.i ou L.123.1.5-7° du CU) à minima dans une bande de 5m, de part et d'autre des cours d'eau.
- **Emplacements réservés** (L.123.1.5-8° du CU) pour la reconquête des berges des cours d'eau.



Règlement

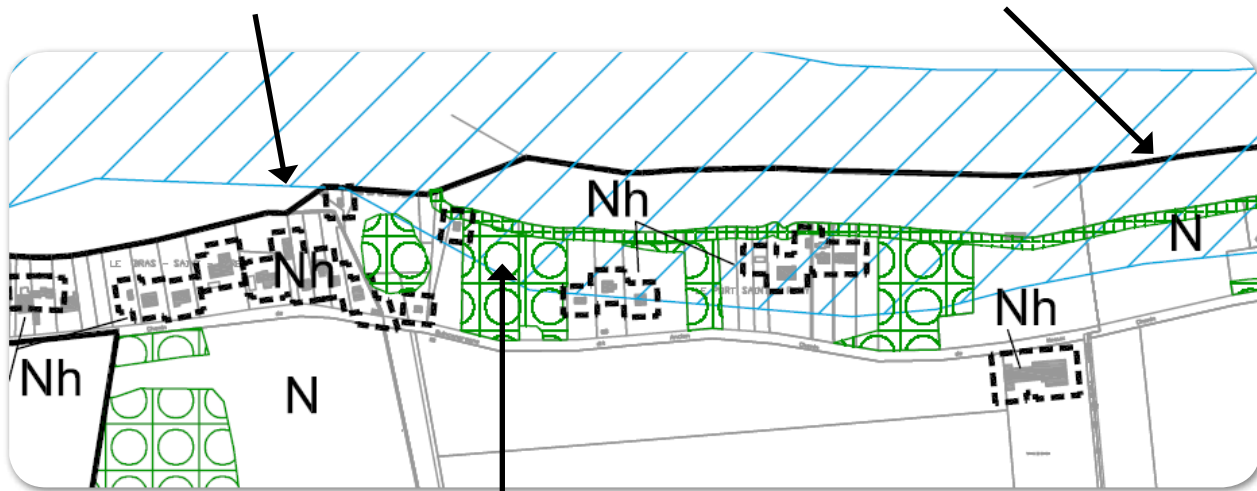
- **Article 2** : inconstructibilité, à minima dans la bande de 5 m (canalisation/busage interdits, imperméabilisation des berges interdite, constructions nouvelles et extensions interdites).

Plan de zonage et règlement

Exemples de traduction possible (zonage et inscription graphique en bordure de cours d'eau) :

Intégration des constructions existantes en sous-secteur Nh pour autoriser simplement les extensions limitées

Utilisation de l'outil « Espace paysager » pour la protection de l'emprise du chemin de halage, et son aménagement léger (sans imperméabilisation possible)



Protection à long terme du caractère boisé des parcelles non bâties encore présentes le long du cours d'eau grâce à l'outil « Espace Boisé Classé »

PLU

Zones humides





Diagnostic

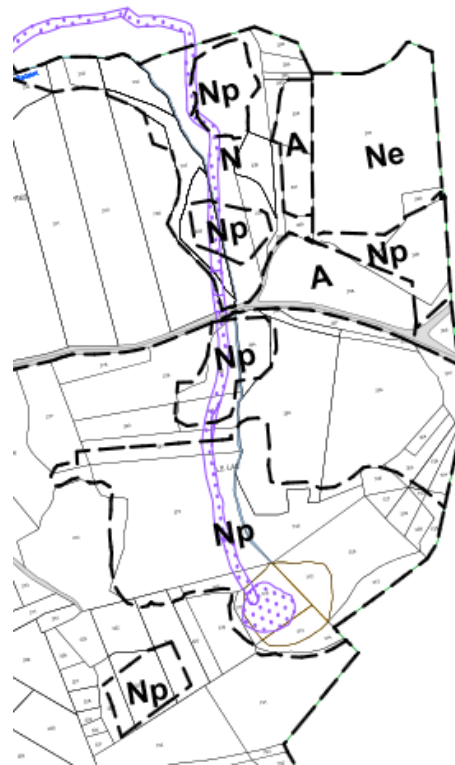
Localisation précise des zones à dominante humide de la carte 13 du SDAGE Seine Normandie.

Plan de zonage

Classement en zone N inconstructible
→ ex : Np - Zone naturelle de protection des marais

Exemple de traduction possible

| | |
|---|---|
|  | Zone naturelle de protection des marais |
|  | Aléa fort - Zone inconstructible |
|  | Zone agricole |
|  | Zone naturelle d'équipements |



PLU de Fertenes

Règlement

→ **Article 1** : interdiction de tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone (construction, exhaussement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation).

→ **Article 2** : seuls sont autorisés les aménagements légers dédiés à l'entretien de la zone.

10



SCoT

PRESCRIPTION

Espaces verts existants à préserver

Le maillage comprenant les espaces publics « verts » (squares, parcs, espaces de promenade,...) dans les zones urbanisées est à préserver.


PLU

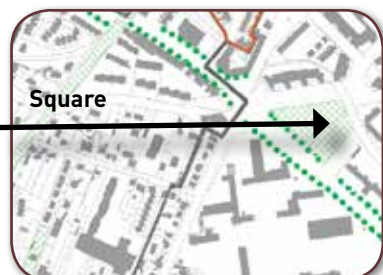
Plan de zonage

En zone U :

→ **inscription graphique** (espace paysager R. 123.11.i et L.123.1.5-7° ou Espace Boisé Classé L.130-1)

Exemple d'inscription graphique

 Secteur paysager (L.123.1.5-7° CU)




Source : PLU de Saint-Dizier

ou

Plan de zonage

En zone U :

→ **zone N** indiquée pour protéger les éléments de paysage participant au réseau écologique.  **VOIR FICHE 9**

Règlement

N indiquée :

- **Article 2** : seules sont autorisées les constructions et installations légères à destination de loisirs
- **Article 9** : limitation stricte de l'imperméabilisation des sols

Règlement

Inscription graphique : exemple de rédaction de l'article 13

« Les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisés
- les autres aménagements sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum de 5% de la surface et de 3,50m de hauteur à l'égout ;
- tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité. »

SCoT

PRESCRIPTION

Espaces verts à créer

Intégrer dans les PLU la réalisation d'espaces verts qualitatifs.

PLU

Plan de zonage

Emplacement réservé (L.123.1.5-8° du CU) pour acquisition du foncier et création d'espaces verts publics après identification d'une parcelle stratégique.

OAP

Imposer la réalisation d'un espace vert dans un secteur de projet.

Exemple d'OAP imposant la protection et la création d'espaces verts

- ● ● ● Liaison douce à créer
- Bassins paysagers à créer
- Haies et alignements à protéger
- Haies à créer
- Espaces verts à créer
- Jardins à préserver



Source : PLU de Blois

Exemple d'OAP imposant la création d'espaces verts

- Parc paysager à créer
- Secteur d'habitat pavillonnaire (principe de préservation du caractère architectural environnant type villa)
- Principe de parc de stationnement visiteurs végétalisé



Source : PLU de Brie-Comte-Robert

SCoT**PRESCRIPTION****Franges**

Des franges, espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et les espaces naturels et agricoles sont à aménager

 **VOIR FICHE 12**
SCoT**PRESCRIPTION****Chemineurs piétons**

Les chemineurs piétons et cycles en site propre, déconnectés de la voirie, feront l'objet d'un traitement paysager végétal dominé par les essences arborées.

PLU**Plan de zonage**

Exemple d'inscription graphique (L.123.1.5-7°) pour la création d'alignements d'arbres ou d'arbustes.

Exemple d'inscription graphique

Alignements d'arbres
(L.123.1.5-7° CU)

Source : PLU de Saint-Dizier

SCoT**PRESCRIPTION****Essences locales**

L'ensemble des aménagements paysagers et horticoles doit être constitué d'essences végétales locales, adaptées aux conditions locales (climatiques, édaphiques...).

PLU**Règlement****→ Article 13 :**

- imposer l'utilisation d'essences végétales locales dans les projets
- proposer une liste de végétaux correspondants en annexe du règlement

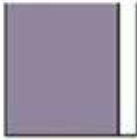







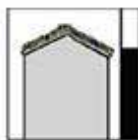
Zoom sur le coefficient de biotope

Il est possible de fixer un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui correspond à la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle (loi ALUR).



$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménageable} \times \text{coefficient de valeur écologique par m}^2 \text{ de surface}}{\text{surface totale de la parcelle}}$$

Exemple de coefficient de valeur écologique par m² de surface

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Surfaces imperméables 0 |  | Espaces verts sur dalle RDC 0,5 |  | Infiltration d'eau de pluie/m ² de toit 0,2 |
|  | Surfaces semi-perméables 0,3 |  | Espaces verts sur dalle 0,7 |  | Verdissement vertical (jusqu'à hauteur de 10 m) 0,5 |
|  | Surfaces semi-ouvertes 0,5 |  | Espaces verts en pleine nature 1,0 |  | Planter la toiture 0,7 |

Source : Conseil Régional Environnement Montréal

PLU

Règlement

→ Article 13 :

Imposer différents CBS à atteindre en fonction de l'emprise au sol de la construction, la destination de la parcelle et le type de bâtiment (existant, neuf).












SCoT

PRESCRIPTION

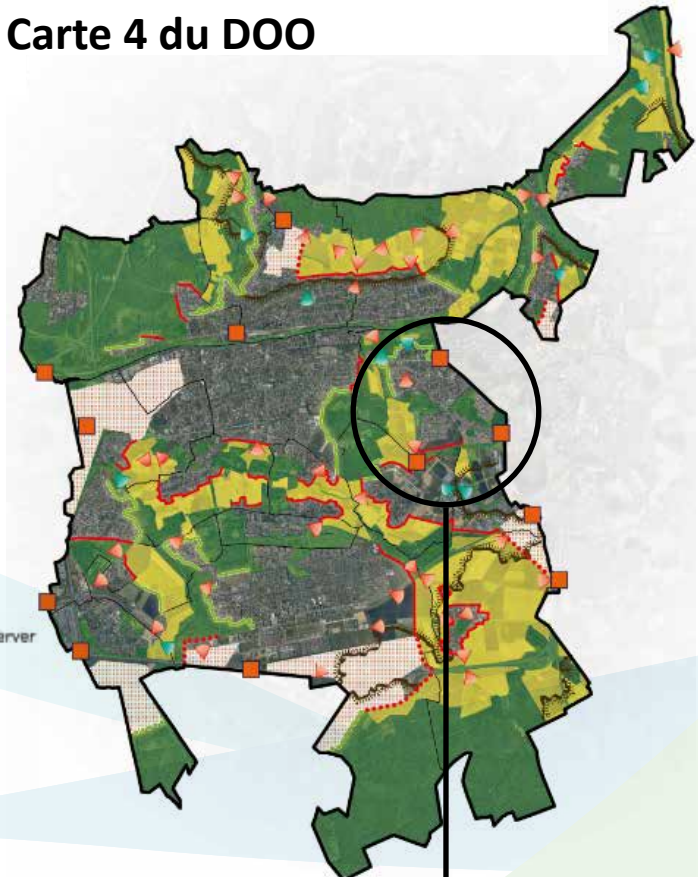
Les franges sont des espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et l'espace naturel et agricole et doivent être valorisées dans le PLU.

Secteurs de « franges » localisés sur la carte 4 du DOO.

LEGENDE

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Espace sensible du territoire |  | Agricole/habitat |
|  | Entrée de ville peu qualitative |  | Agricole/activités |
|  | Point de vue prioritaire : Préservation exigée |  | Forestier/habitat |
|  | Point de vue secondaire : Préservation dans la mesure du possible |  | Forestier/activités |
|  | Ligne de crête, rebord de plateau |  | Espace naturel et forestier à préserver |
| | |  | Espace agricole à pérenniser |

Carte 4 du DOO



PRESCRIPTION

Identifier tous les secteurs de frange

PLU

Diagnostic

- **Approfondir l'analyse du SCoT** à l'échelle locale en identifiant de façon exhaustive les secteurs de franges.
- **Identifier les enjeux** spécifiques à chaque secteur de frange de la commune.



-  Frange de qualité
-  Frange peu qualitative traitée dans le projet du Parc Mont Evrin
-  Frange peu qualitative à traiter

Extrait du rapport de présentation du PLU de Montévrain

SCoT

PRESCRIPTION

Développer un projet pour chaque secteur de frange

PLU

PADD

Il est possible de proposer dans les secteurs de frange :

- le **développement des liaisons douces** afin de permettre la découverte d'un secteur d'intérêt,
- la **protection / création de parcs urbains ou squares** pour les loisirs,
- la **protection des plantations, alignements, espaces non bâtis** qui joue un rôle « tampon » pour la biodiversité et permettent une intégration paysagère des constructions (écrans)

Exemple de traduction possible



- ← - - - → Aménager les bords de Marne et permettre leur découverte
- Protéger les implantations végétales existantes
- ● ● Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- ← - - - → Développer un réseau de liaisons douces [...]

Extrait du PADD du PLU de Montévrain



La nature de la frange (agricole/habitat, boisé/activités...) doit être prise en compte pour le choix de la valorisation proposée dans le PADD, qui doit être compatible avec les milieux en présence.

SCoT

PRESCRIPTION

Développer des projets de valorisation de ces secteurs de frange sur l'emprise du projet et non en zone agricole.

PLU

OAP

Les franges sont de véritables secteurs de projets pour lesquels des principes d'aménagement ou de valorisation doivent être définis, par exemple :

Prévoir des aménagements de qualité adaptés à l'environnement paysager :

- Dégressivité de la densité de construction, variation et épannelage des hauteurs,
- Aménagement d'aires ou d'équipements de loisirs pour créer du lien social en lien avec l'environnement naturel et agricole : parc ou jardins familiaux, ferme pédagogique, parcours sportifs, cimetière paysager...
- Aménagement de chemins d'accès à intervalles réguliers pour créer des transitions douces entre l'urbain et le naturel/agricole et permettre des vues sur l'horizon cultivé/préservé
- Traitement paysager des clôtures.

La gestion de la **transition entre le projet et l'espace agricole ou boisé** doit être imaginée à l'intérieur de l'OAP et non en dehors.

Exemples de traduction possible



Liaisons douces

Traitement paysager marqué en frange agricole

Ouvertures visuelles sur le paysage

PLU des Essarts-le-Roi – extrait de l'OAP



Les règles de constructions doivent s'adapter au secteur de frange et une zone de jardins ouvriers est prévue pour faire la transition.



Exemple de jardin partagé communal en transition entre l'espace agricole et le tissu urbain

PLU de Blois - extrait de l'OAP



Le focus 2 du D00 donne d'autres idées sur les aménagements possibles dans les secteurs de franges en différenciant les types de transitions considérées.

SCoT

PRESCRIPTION

Développer un projet pour chaque secteur de frange

PLU

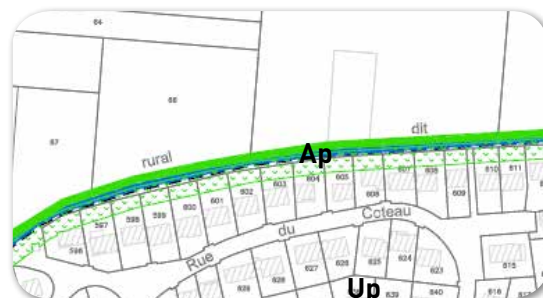
Plan de zonage

→ Utilisation possible d'**inscriptions graphiques** (R. 123.11.h, R. 123.11.i ou L.123.1.5-7° du CU) permettant de préserver les éléments de paysage à mettre en valeur pour des motifs « culturels, historiques ou écologiques »

Exemple de traduction possible

La frange entre la zone urbaine Up et la zone agricole Ap fait l'objet d'un projet :

- de préservation du caractère naturel grâce à la trame jardin en fond de parcelles pavillonnaires,
- de valorisation pour les mobilités douces grâce à la préservation dans le PLU du chemin rural qui longe le lotissement.



Secteur jardin

(article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)



Cheminement piéton paysager

(article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)

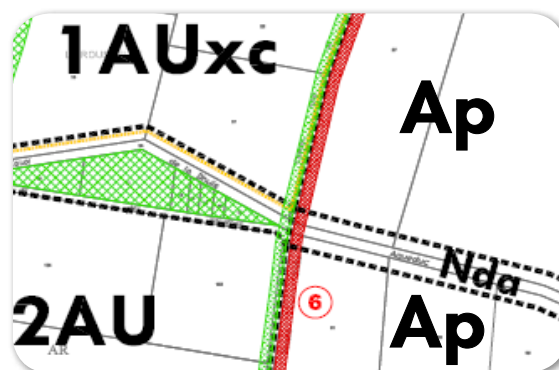
Plan de zonage

→ Utilisation possible d'**emplacements réservés** (L.123.1.5-8° du CU) pour création d'une liaison douce type « tour de ville » ou d'un équipement de loisirs public par exemple

Exemple de traduction possible

La frange entre les zones à urbaniser (1AUxc et 2AU) et la zone agricole A (Ap) est valorisée grâce à l'utilisation d'une inscription graphique (secteur jardin) et l'utilisation d'un emplacement réservé.

| N° ER | Objet | Bénéficiaire |
|-------|------------------------------|---|
| 6 | Création d'une liaison douce | Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire |



Secteur jardin

(article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)



Emplacements réservés

(L.123-1.5.8 du code de l'urbanisme)

SCoT**PRESCRIPTION**

Règlementer l'aménagement des clôtures et assurer l'accompagnement végétal des espaces construits

PLU**Règlement****→ Article 11 :**

- Règles sur l'aspect des clôtures, notamment en limites séparatives et en fond de parcelle,
- Règles sur la végétalisation des clôtures.

Exemple de rédaction d'une règle à l'article 11, permettant les interactions « écologiques » dans les secteurs de frange

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

En frange avec la zone naturelle, les clôtures doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées permettant le passage de la petite faune en zone urbaine.

Règlement**→ Article 13 :**

- Règles sur la végétalisation des clôtures,
- Possibilité d'imposer l'utilisation d'essences locales et d'inclure une palette végétale indicative en annexe du règlement,
- Possibilité d'imposer l'utilisation de telle ou telle strate de végétation (arbre, arbuste...) ou la diversification de ces strates de végétation.



SCoT










Carte 4 du DOO

Les points de vue sont des repères dans le paysage.

2 types de « points de vue » sont identifiés sur la carte 4 du DOO :

- points de vue prioritaires
- points de vue secondaires.

LEGENDE

| | | | |
|---|---|---|---------------------|
|  | Espace sensible du territoire |  | Agricole/habitat |
|  | Entrée de ville peu qualitative |  | Agricole/activités |
|  | Point de vue prioritaire : Préservation exigée |  | Forestier/habitat |
|  | Point de vue secondaire : Préservation dans la mesure du possible |  | Forestier/activités |
|  | Ligne de crête, rebord de plateau | | |



PRESCRIPTION

- Intégrer dans les projets la question des points de vue afin de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage :
 - **points de vue prioritaires** = préservation exigée
 - **points de vue secondaires** = préservation à assurer dans la mesure du possible. Interdire les constructions agricoles dans certains secteurs sensibles
- Dans les secteurs de lignes de crêtes ou de rebord de plateau, prévoir une intégration paysagère des éléments bâtis afin de ne pas entraver la lecture du paysage de ces secteurs.




Traduction dans le PLU au verso →

PLU

OAP

La vue doit être préservée par le biais d'une inconstructibilité totale ou dans la bande concernée, ou via des hauteurs de construction réduites par exemple. Des aménagements de type « belvédères » peuvent être proposées pour valoriser des vues.

Exemple de traduction possible dans une OAP

-  Cône de vue à préserver
-  Espace vert existant ou à créer
-  Espace de reconnexion des tissus programmation liée à la vie urbaine



PLU de Blois - extrait de l'OAP

Règlement

Dans les zones agricoles sensibles paysagèrement : créer une zone A indicée permettant d'interdire les constructions agricoles, via l'article 1.

SCoT

PRESCRIPTIONS

Encourager les projets privilégiant la diversité architecturale et des formes urbaines (hauteurs, gabarits, alignements, couleurs de façades)

Imposer un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre favorisant l'intégration paysagère des éléments construits, le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain et favorisant les échanges et liens sociaux.

PLU

Règlement

→ Articles 6,7,9 et 10 :

- Adapter les règles de retrait par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives, en fonction de l'environnement urbain existant.
- Adapter les règles de hauteur maximale par rapport à l'environnement existant.
- Réglementer ces articles en maintenant une souplesse pour les constructions, permettant une adaptation des formes urbaines et une diversité architecturale.

Exemples de traduction possible

→ Article 7 : ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans cette commune, au sein du centre ville, les constructions sont majoritairement implantées de façon continu (en limite séparative). Pour permettre une certaine souplesse, il est imposé dans la zone, pour les nouvelles constructions, une implantation sur au moins une des limites.

→ Article 10 : ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 14m au faitage dans le cas de toitures à pentes et à 12m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faitage ou à l'acrotère.

Dans cette commune, le centre-ville présente une majorité de constructions d'une hauteur de 14m maximum au faitage. C'est donc ce qui est imposé dans la zone UA du PLU (centre-ville) pour les futures constructions.

PLU

Règlement

→ Article 11 :

- Demander une intégration des paysages dans l'environnement urbain et paysager (par exemple, tenir compte de la topographie dans les zones situées sur les coteaux de la Marne, ...)
- Réglementer l'aspect des toitures et façades, dans le respect de l'architecture locale, ou, dans le cas d'architecture contemporaine, en demandant la justification de la bonne intégration dans le quartier et la ville

→ Article 13 :

- Inscrire un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre.

Exemples de traduction possible :

→ Article 11 : ARTICLE UT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

L'article 11 permet d'imposer une cohérence architecturale et paysagère.



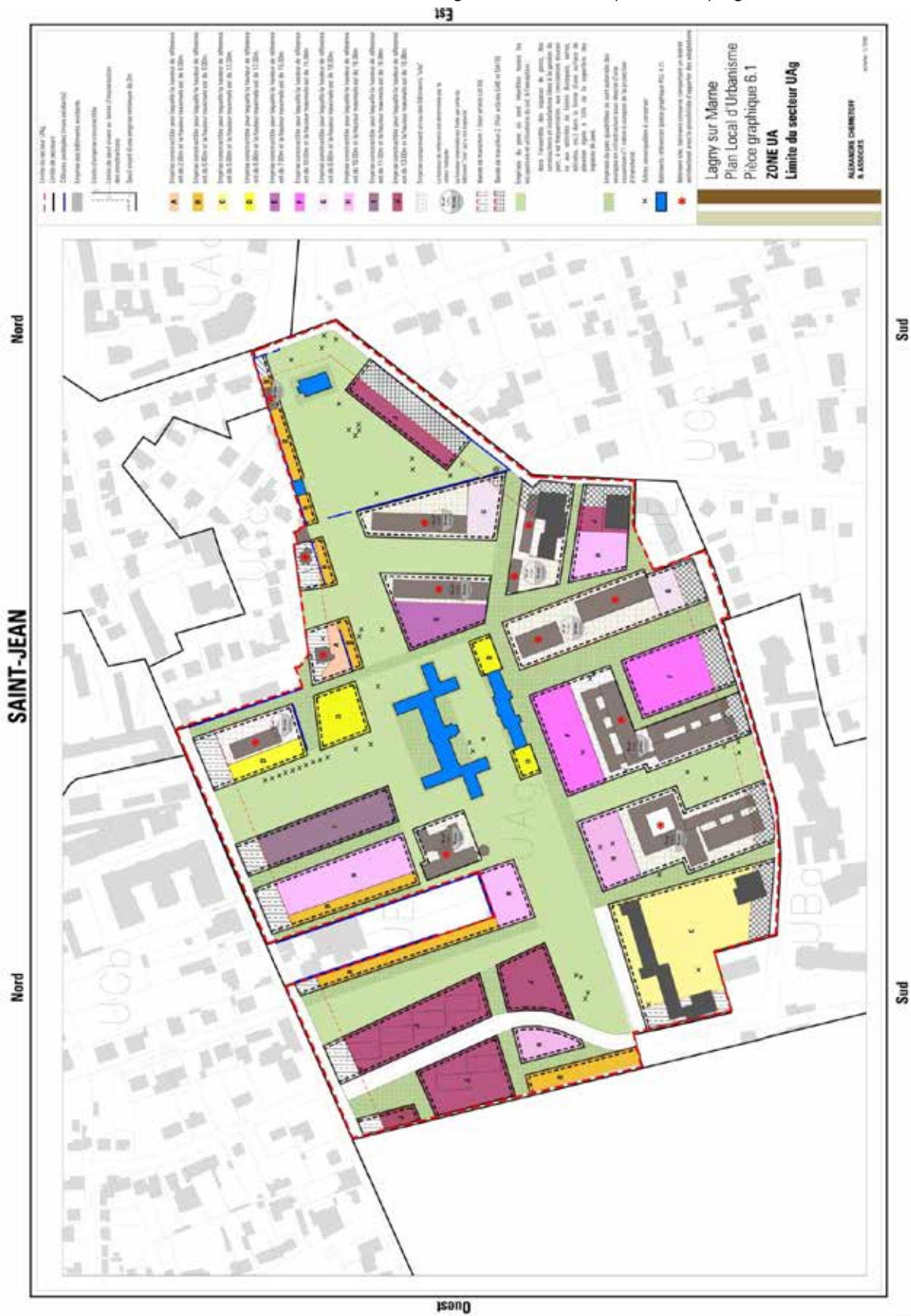
Réflexions urbaines, architecturales et paysagères dans le cadre de l'aménagement du site St-Jean de Lagny-sur-Marne



Opération de renouvellement urbain à Thorigny-sur-Marne intégrant la réhabilitation d'un bâtiment ancien dans une opération contemporaine

Plan de zonage

Exemple d'adaptation des règles de hauteur (article 10) dans une zone de projet (Lagny-sur-Marne, quartier St-Jean – extrait du dossier de mise en compatibilité du PLU avec la ZAC St-Jean) : voir règlement correspondant page suivante



Règlement

Exemple d'adaptation des règles de hauteur (article 10) dans une zone de projet (Lagny-sur-Marne, quartier St-Jean – extrait du dossier de mise en compatibilité du PLU avec la ZAC St-Jean) : voir plan correspondant page précédente

« **En secteur UAg**

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain d'assiette du projet au regard du document graphique 6.1.

- Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de transition 1 et 2

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres et 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale est limitée à 9 mètres.

- Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions au-delà des bandes de transition 1 et 2

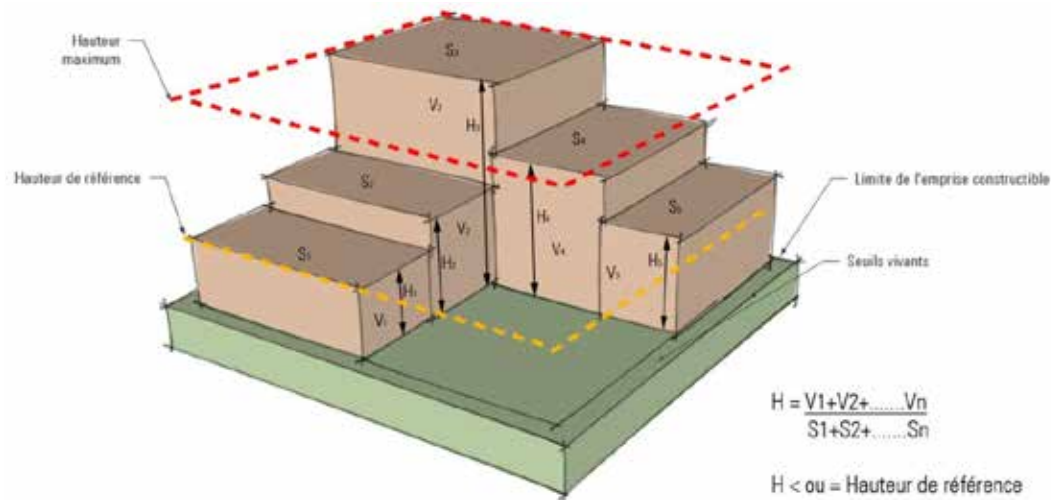
La hauteur hors tout est la différence entre la cote du point le plus haut de la construction et la cote du terrain naturel prise au droit de celle-ci.

La hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction telle que définie dans la pièce graphique 6.1 emprise par emprise.

La valeur maximale de cette hauteur hors tout est définie dans la pièce graphique 6.1 et s'applique à chaque volume des constructions existantes ou projetées.

La hauteur moyenne du projet est définie comme suit :

$$H = (V_1 + V_2 + \dots + V_n) / (S_0 + S_1 + S_2 + \dots + S_n)$$



V1, V2... Vn sont les différents volumes des constructions existantes ou projetées sur le terrain d'assiette du projet,

H1, H2 ... Hn correspondant à chaque volume, résultant de l'application de la définition de la hauteur hors tout décrite ci-dessus.

S0 est la surface des espaces de pleine terre, hors stationnement et accès automobiles.

S1, S2... Sn sont les surfaces projetées au sol des différents volumes émergeant de plus de 0,60 mètre du niveau du sol avant réalisation du projet.

La hauteur moyenne H du projet doit être inférieure ou égale à la hauteur de référence telle qu'elle figure à la pièce graphique 6.1. »

Les entrées de ville véhiculent l'image et l'identité des communes.

SCoT

Les « entrées de villes peu qualitatives » figurent sur la carte 4 du DOO.

LEGENDE

| | | | |
|--|---|--|---|
| | Espace sensible du territoire | | Agricole/habitat |
| | Entrée de ville peu qualitative | | Agricole/activités |
| | Point de vue prioritaire : Préservation exigée | | Forestier/habitat |
| | Point de vue secondaire : Préservation dans la mesure du possible | | Forestier/activités |
| | Ligne de crête, rebord de plateau | | Espace naturel et forestier à préserver |
| | | | Espace agricole à pérenniser |

Carte 4 du DOO



PRESCRIPTION

Requalifier les sites d'entrées de ville peu qualitatifs, en améliorant leur lisibilité et en restructurant le cadre bâti et les espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers (en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)

i L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

PLU

Diagnostic

- Approfondir l'analyse du SCoT en recensant l'ensemble des entrées de ville communales.
- Identifier les enjeux spécifiques à chaque entrée de ville.

Exemples de traduction possible

Entrée RD5015 ouest

- Aucune transition paysagère (type coupure verte, végétalisation...) entre Valliquerville et Yvetot : une continuité de l'urbanisation qui ne permet pas de se repérer en entrant à Yvetot.
- Des espaces publics peu qualitatifs qui laissent une grande place à l'automobile (absence de liaisons douces, stationnement automobile en entrée de ville, publicités, ...).
- Un imposant alignement boisé dans l'espace privé et un patrimoine bâti caractéristiques (maisons de ville brique) soulignent néanmoins l'entrée progressive dans la ville.

Une description illustrée des enjeux dans chaque secteur d'entrée de ville



Extrait du rapport de présentation du PLU d'Yvetot

SCoT

PRESCRIPTION

Requalifier les sites d'entrées de ville peu qualitatifs en améliorant leur lisibilité et en restructurant le cadre bâti et les espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers.

PLU

OAP

Possibilité de proposer des orientations transversales d'aménagement au sein d'une OAP pour permettre l'amélioration de l'aspect général de l'entrée de ville, en agissant sur :

- l'occupation du sol,
- la végétalisation,
- les accès et desserte, ...



Exemple de traduction possible



Une OAP pour le réaménagement d'une entrée de ville dans un PLU

SCoT

PRESCRIPTION

Imposer des reculs des constructions

PRESCRIPTION

Règlementer l'aspect extérieur des constructions

PLU

Plan de zonage

Possibilité de création d'une zone U ou à urbaniser AU spécifique aux entrées de ville avec des prescriptions spécifiques pour des aménagements en cohérence avec l'environnement paysager.

Règlement

- **Article 6** : possibilité d'imposer une implantation identique des constructions par rapport à la voie pour un front bâti continu.
- **Article 11** : une cohérence à rechercher dans la réglementation des matériaux de constructions, l'aspect des façades et toitures, les caractéristiques des clôtures.
- **Article 13** : possibilité d'imposer des plantations végétales denses, la création d'alignements d'arbres...

Zoom sur les «espaces paysagers sensibles»

SCoT

PRESCRIPTION

Développer une intégration paysagère des espaces paysagers sensibles du territoire (existants ou futurs) en s'appuyant sur leur traitement végétal et architectural soigné, permettant de ménager des transitions avec le paysage dans lequel ils s'insèrent.

PLU

Règlement

Végétalisation des bandes de recul, des espaces libres, des aires de stationnement...

Par exemple :

→ **Article 13** : imposer le maintien en espaces verts des bandes de reculs, espaces libres et aires de stationnement

Volumes bâtis intégrés aux paysages par imbrication de masses végétalisées

Par exemple :

→ **Article 11** : imposer une intégration des constructions dans le paysage naturel

→ **Article 13** : imposer la plantation d'arbres de haute tige pour accompagner les constructions de grande hauteur

Choix des gammes de couleurs en accord avec l'environnement paysager

Par exemple :

→ **Article 11** : imposer des couleurs de façades, matériaux, en harmonie avec l'environnement naturel et architectural

Utilisation de matériaux locaux et traditionnels ou de matériaux innovants permettant l'architecture contemporaine

Par exemple :

→ **Article 11** : imposer des types de matériaux

Rythme de la façade (effets de retrait, percements, matériaux, hauteurs)

 **VOIR FICHE 14**

SCoT**PRESCRIPTION**

Exiger un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités économiques et les zones d'aménagement commercial le long des linéaires de façade sur les axes routiers magistraux (voies de grand transit) et secondaires (voies de pénétrantes).

PLU**Plan de zonage**

Création d'une zone urbaine spécifique, à dominante d'activités (ou d'activités commerciales).

Règlement

- **Article 6** : imposer une implantation identique des constructions par rapport à la voie pour un front bâti continu.
- **Article 9** : imposer une harmonisation des hauteurs.
- **Article 11** : une cohérence à rechercher dans la réglementation des matériaux de constructions, l'aspect des façades et toitures.
- **Article 13** : imposer des plantations végétales continues dans la bande de recul continue vis-à-vis de la voie.

SCoT**PRESCRIPTION**

Imposer une insertion architecturale et paysagère des zones d'activités économiques et des zones d'aménagement commercial en entrée de ville.

PLU**Règlement**

- **Article 11** : imposer des règles spécifiques pour les zones d'activités, notamment pour ce qui concerne l'intégration des équipements techniques.
- **Article 13** : imposer la végétalisation des espaces de stationnement.

Exemples de traduction possible

Extrait de l'article 11 d'une zone à dominante d'activités économiques :

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés par un écran végétal ou opaque de la vue depuis les voies publiques.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées de la vue depuis l'espace public par des écrans végétaux, opaques ou des claustras.

Des emplacements doivent être prévus pour les bacs de collecte des ordures en limite de parcelle.

SCoT

PRESCRIPTION

Autoriser les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale.

PLU

Règlement

Possibilité d'autorisation des dispositifs d'isolation par l'extérieur :

→ Articles 6 et 7 :

A l'intérieur des marges de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée s'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions .

Exemples de traduction possible :

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

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

SCoT

PRESCRIPTION

Les projets d'aménagement d'ensemble (type OAP, ZAC...) devront intégrer dès la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique (orientation solaire notamment) et de performance thermique des formes urbaines.

PLU

OAP

- Imposer un **maximum d'exposition au sud** pour maximiser les apports solaires en hiver
- Imposer des plantations **écran au sud pour jouer un rôle d'écran** ou brises thermiques l'été (feuillage)



Schémas pouvant être insérés dans une OAP

SCoT**RECOMMANDATION**

Inciter au développement des constructions en limites séparatives en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.

PLU**Règlement**

Possibilité de règlementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

→ **Article 7** : Imposer l'implantation des constructions en limites séparatives dans les zones pavillonnaires lorsque l'environnement architectural et urbain le permet.

Dans tous les autres cas, ne pas interdire cette possibilité d'implantation.

SCoT**PRESCRIPTION**

Ne pas interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque développée sur les façades (en pare-soleil et brise-vent), sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat, y compris en couverture de parcs de stationnement, sous réserve des autorisations ad hoc dans les sites classés, inscrits, ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

PLU**Règlement**

Possibilité d'autoriser et d'encadrer l'implantation des dispositifs d'exploitation d'énergies renouvelables :

→ **Article 10** : Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale à condition de ne pas dépasser 1m et sous réserve d'une intégration soignée.

SCoT

PRESCRIPTION

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans en accord avec la disposition 145 du SDAGE.

PLU

Règlement

Possibilité d'imposer la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et de fixer le débit de fuite maximal :

→ **Article 4 :**

Toute construction nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha.

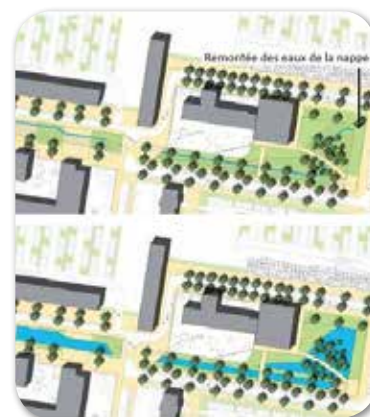
OAP

Possibilité d'encadrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, et de prévoir les dispositifs nécessaires :

Exemples d'aménagement d'espaces de loisirs paysagers permettant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.



Ecoquartier Tarare - Chavannes



Les 4000 Nord à la Courneuve



SCoT

PRESCRIPTION

Imposer aux projets de constructions de plus de 5 logements, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants. Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment personnes à mobilité réduite). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

PLU

Règlement

Possibilité d'imposer la programmation d'espaces de stockage des déchets dans les nouvelles constructions :

→ Article 4 :

Pour les déchets qui ne seraient pas collectés dans des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375 m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000 m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ces derniers doivent être intégrés dans le volume bâti.

Possibilité d'encadrer l'insertion paysagère de ces espaces de stockage des déchets

→ Article 13 :

Les aires de stockage des déchets doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager.



MOUVEMENTS DE TERRAIN

SCoT

PRESCRIPTION

Conditionner les opérations de constructions ou renouvellement urbain dans les secteurs identifiés comme potentiellement affectés par des mouvements de terrain (cavités souterraines, carrières...) à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables.

PLU

Règlement

→ Article 2 :

N'autoriser les nouvelles constructions qu'à la condition de fournir une étude géotechnique exprimant l'aléa et les mesures à prendre pour éviter ce risque.

SCoT

PRESCRIPTIONS

- Prendre en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à la morphologie des terrains, reconnues au travers de PPRMT Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrains (deux communes sont concernées : **Carnetin et Thorigny-sur-Marne**). Le risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes excavations sera également pris en compte dans la commune de **Pomponne**.
- Prendre également en compte les contraintes constructives liées à la géologie des terrains, dans les zones concernées par un aléa fort de **retrait et gonflement des argiles** (identifiées sur la carte des risques et nuisances).

PLU

Plan de zonage

Le plan de zonage fait apparaître toutes les zones d'aléa liées aux mouvements de terrain.

Annexes

Le PPRMT (zonage et règlement) est annexé au PLU.

OAP

Les schémas de principe des OAP peuvent faire apparaître les zones d'aléa et définissent des orientations permettant de laisser ces espaces libres de toute construction.

INONDATION

SCoT

PRESCRIPTION

Prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation, reconnues au travers du PPRI Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Vallée de la Marne », et traduites dans le règlement associé aux huit zones du Plan.

PLU

Plan de zonage

Le plan de zonage fait apparaître le zonage du PPRI.

Règlement

→ Articles 1 et 2 :

Le règlement des zones concernées par le PPRI autorise ou non les constructions selon les règles du PPRI et définit les conditions particulières d'urbanisation des zones si nécessaire.

Annexes

Le PPRI (zonage et règlement) est annexé au PLU.

SCoT

PRESCRIPTION

Etudier les possibilités de valorisation des terrains rendus inconstructibles en raison des risques et notamment du risque inondation de la Marne (PPRI de la Marne) auxquels ils sont soumis pour permettre une traduction adaptée dans le PLU.

PLU

OAP

Les schémas de principe peuvent faire apparaître les zones d'aléa et définissent des orientations permettant de laisser ces espaces libres de toute construction ainsi que les aménagements nécessaires à la valorisation des espaces.

Exemple d'aménagement d'**un espace de loisirs paysager** permettant la gestion des eaux de débordement du cours d'eau.



Ecoquartier Tarare - Chavannes

RISQUES INDUSTRIELS

SCoT

PRESCRIPTION

Tenir compte des risques associés au silo exploité par la société VALFRANCE soumis à déclaration dans la commune de Lagny-sur-Marne.

PLU

Plan de zonage

Le plan de zonage fait apparaître la zone de danger associée au silo.

Règlement

→ **Articles 1 et 2** : Le règlement des zones concernées interdit toute nouvelle construction dans la zone de danger, conformément aux règles correspondantes.

SCoT

PRESCRIPTION

Prendre en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes constructives liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses sous pression (GRTgaz) présentes dans le territoire.

PLU

Règlement

→ **Articles 1 et 2** :
Le règlement des zones concernées reprend les règles correspondantes.

Annexes

Le tracé des canalisations et les règles d'urbanisme associées sont annexés au PLU.

NUISANCES SONORES

SCoT

RECOMMANDATION

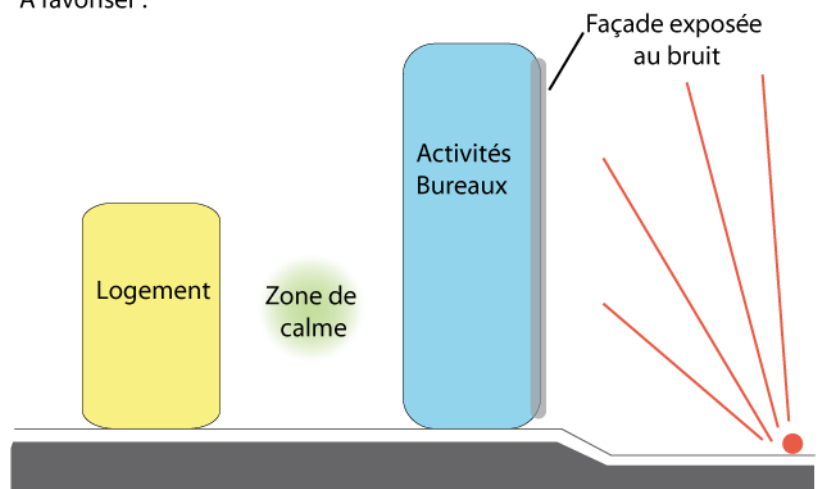
Encourager la mise en œuvre de dispositifs de réduction et de protection acoustiques lors du développement de zones d'habitat le long des axes routiers et ferrés les plus bruyants (zones de bruit supérieures à 65dB(A) en LDEN) en proposant des règles adaptées

PLU

Plan de zonage

- Possibilité de définir des **zones naturelles** pour les secteurs identifiés comme zone de calme afin d'y interdire la construction
- Possibilité d'imposer une occupation du sol compatible avec l'existence de nuisances sonores dans les secteurs concernés, type **zone à dominante d'activités économiques**
- Possibilité d'utiliser des **inscriptions graphiques** pour la protection des nuisances (R.123-11-b)

A favoriser :



SCoT

PRESCRIPTION

Permettre l'ouverture au public des grands ensembles boisés participant à la ceinture verte régionale dans une logique pédagogique et de découverte [...] : améliorer l'accessibilité (cheminements doux, équipements d'accueil).

PLU

Plan de zonage

Par exemple : Création de zones spécifiques pour ces grands massifs

Règlement

Par exemple :

→ **Article 2 :**

Autoriser les aménagements légers et compatibles avec les orientations du D00 en matière de trame verte et bleue dans la zone naturelle N.

 **VOIR FICHE 9**

SCoT

PRESCRIPTION

Mettre en relation les rus et autres plans d'eau par la généralisation d'itinéraires de découverte balisés, sécurisés et en prévoyant le mobilier urbain nécessaire. Connecter l'ensemble de ces itinéraires à la Marne, élément porteur de l'image régionale du territoire.

PLU

Plan de zonage

Par exemple : Création d'emplacements réservés utiles à la création de liaisons douces.

 **VOIR FICHE 6**

SCoT

PRESCRIPTION

Protéger les éléments du petit patrimoine identitaire (anciens et contemporains) par l'intermédiaire des documents d'urbanisme et appuyer la réalisation d'itinéraires de découverte de ces éléments en lien avec la mise en place d'une politique de communication grand public adaptée.

PLU

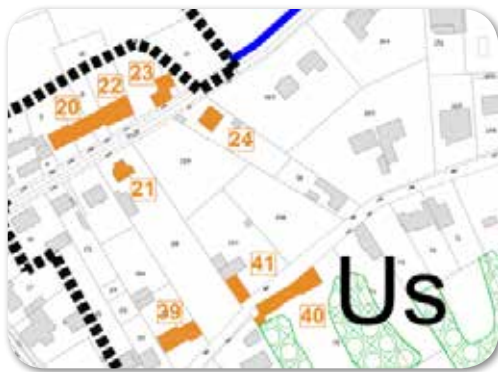
Diagnostic

Procéder à l'**inventaire du petit patrimoine identitaire** (état des lieux illustrés des enjeux liés au patrimoine) : murets, tours, villas, ...
Définir des **enjeux de conservation** en lien avec l'intérêt plus ou moins important du patrimoine recensé.

Plan de zonage

Utiliser des **inscriptions graphiques** (R. 123.11.h ou L.123.1.5-7° du CU) pour la préservation de ces éléments.

Exemples de traduction possible



22

Pavillon en pierre de taille et briques rouges construit entre 1870 et 1890



23

Pavillon en pierres apparentes, d'un style vernaculaire, construit en 1830



PLU Le Mée sur Seine

Règlement

Insérer un chapitre spécifique du règlement, dédié au patrimoine bâti (hors des 16 articles) : définir des préconisations associées aux **inscriptions graphiques**, en fonction de l'intérêt du patrimoine recensés et des enjeux.

Exemples de prescriptions possibles associées à des inscriptions graphiques :

- interdire la démolition,
- ne pas dénaturer l'ensemble , ...