

Modification du PLU

Pour la lutte contre l'artificialisation des sols

Objets de la modification

- Lutte contre l'artificialisation des sols : augmentation de la part d'espaces verts et de pleine terre
- Quelques autres ajustements nécessaires minimales

Choix de la procédure

Evolution du règlement

+

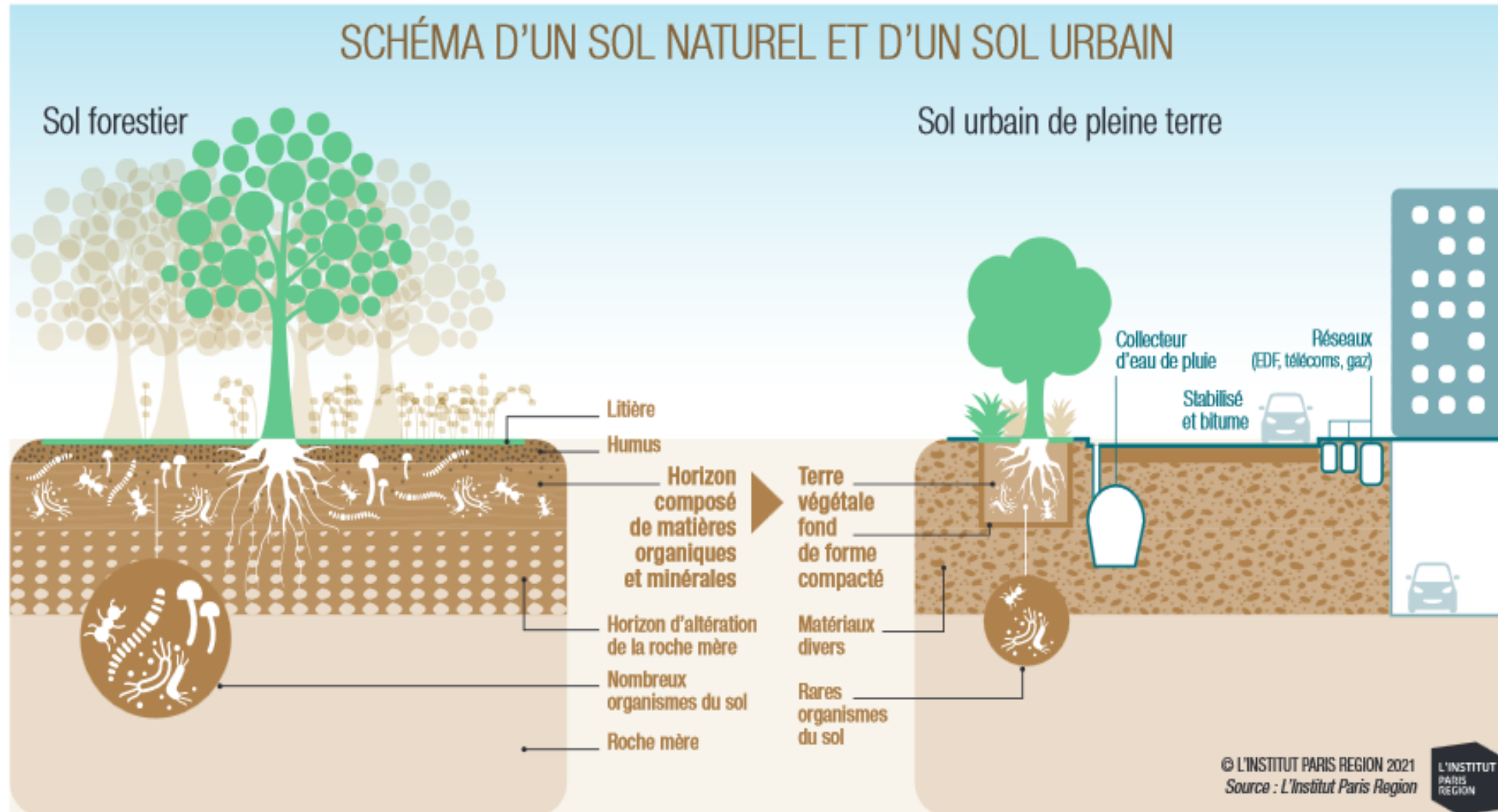
Diminution des droits à construire

=

Modification de droit commun avec enquête publique

(articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme)

La pleine terre : rappel



Les enjeux de la lutte contre l'artificialisation des sols

- La préservation de la biodiversité
- La séquestration du carbone par les sols
- La qualité du paysage urbain
- Le bien-être et la santé
- La fraîcheur en ville
- La Lutte contre l'imperméabilisation des sols

Contexte réglementaire

La Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021
Objectif de **zéro artificialisation nette** d'ici 2050
(repris dans l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme)

« **L'artificialisation** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, [...] par son occupation ou son usage. »

« **La renaturation** d'un sol, consiste en des actions de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol »

L'artificialisation nette des sols est le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols.

Du Schéma Directeur de la Région Île-de-France au SCOT les ambitions en matière de construction

Le SDRIF prévoit un objectif de densification :

- Une augmentation de 15% de la densité sur toute la ville
- Des efforts accrus dans les secteurs à fort potentiel de densification



- Le SCOT **se substituera à l'application du SDRIF** pour le lien de compatibilité avec les PLU communaux puis le PLUi
- Les documents graphiques affectent la destination générale des sols : le **PLUi devra donc être directement compatible**



Le SCOT prévoit :

- Réunir les conditions nécessaires - réserver le foncier, mobiliser l'ensemble les outils du PLUi – pour atteindre l'objectif de construction de **38 000 logements en moyenne par an** à l'échelle métropolitaine à l'horizon 2035
- Produire du **logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports en commun** structurants.

Le Schéma de Cohésion Territoriale

Le SCoT (en cours d'élaboration) vise :

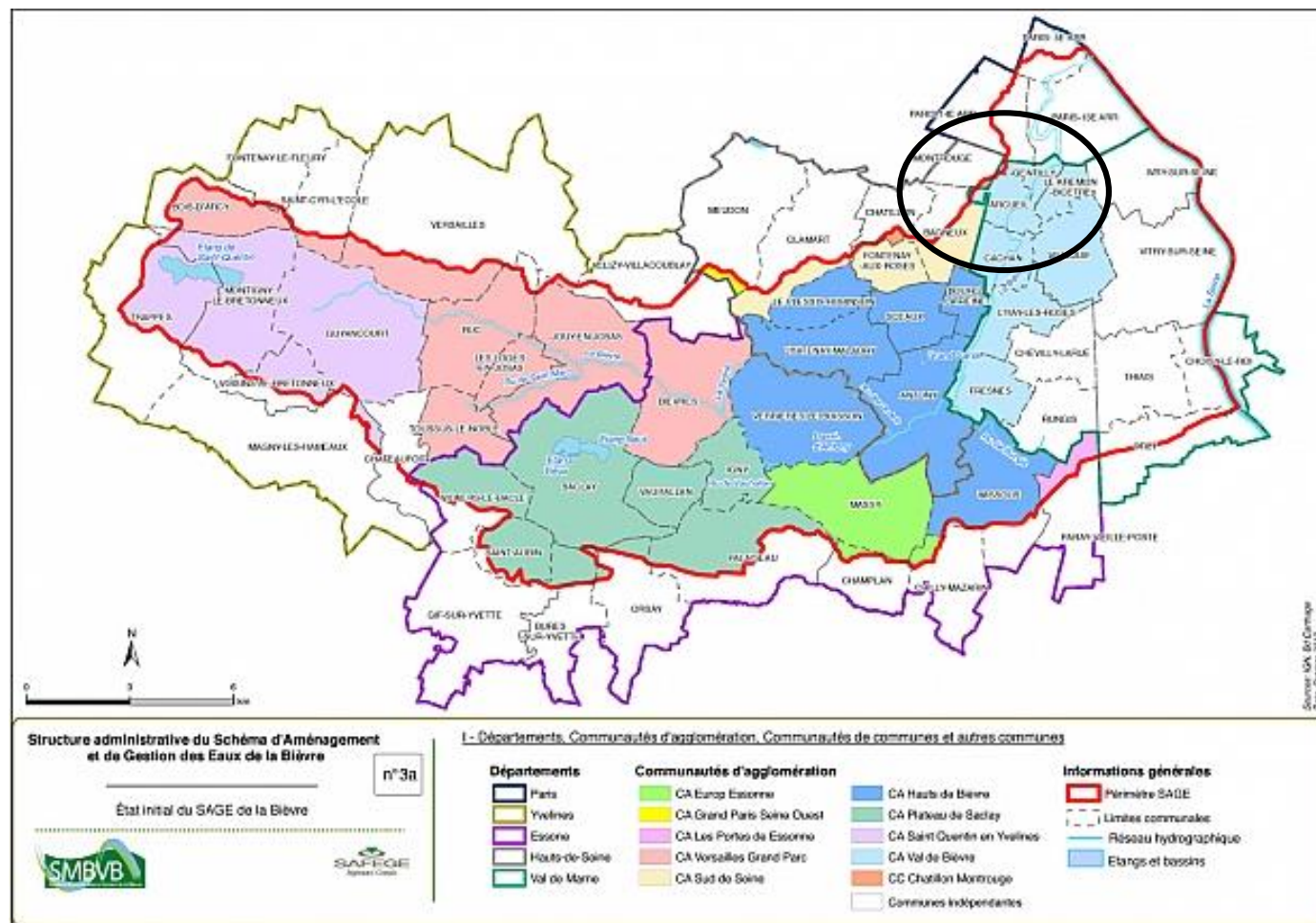
- à maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire
- à renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés pour **tendre vers les 30% de pleine terre**

*« La proportion de pleine terre existante lors de l'élaboration du PLUi **sera maintenue** à l'échelle du document d'urbanisme concerné, et **pourra être augmentée**, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire. Si certains espaces de pleine terre ne peuvent être préservés, veiller à la compensation des espaces supprimés par des règles adaptées et à une répartition équilibrée au sein du PLUi du territoire. »*

*« Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, renforcer la part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30%. Pour la mise en œuvre de cet objectif chiffré, **le PLUi tient compte des circonstances locales pour adapter le coefficient de pleine terre selon les secteurs**, tout en veillant à une répartition équilibrée de la pleine terre sur l'ensemble du territoire. »*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le SAGE du Bassin versant de la Bièvre :
 en cours de révision, avec
 pour objectif la **gestion des
 eaux pluviales à la parcelle**



(Source : Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre)

Elaboration du PLUi en cours

- Elaboration en en parallèle cours sur le territoire du GOSB (24 villes)
- Approbation d'ici 2025
- Plusieurs modifications en cours des PLU communaux sur le thème des espaces verts et de la pleine terre



Rappels généraux sur le PLU

RAPPELS GÉNÉRAUX SUR LE PLU

Qu'est-ce que le PLU ?

Un outils majeur d'intervention sur le territoire

Le PLan Local d'Urbanisme est un document de planification pour 10 ou 15 ans qui comprend un projet politique territorial global complété par des orientations pour cadrer la mise en oeuvre des principaux projets d'urbanisme et des règles pour cadrer la constuction privée sur la ville

Le PLU doit déterminer l'équilibre entre :

- développement urbain maîtrisé,
- protection des milieux naturels,
- sauvegarde du patrimoine bâti remarquable,
- diversité des fonctions urbaines,
- mixité sociale dans l'habitat,
- réponse aux besoins en termes d'équipements publics et de services,
- baisse des gaz à effet de serre,
- biodiversité,
- baisse des pollutions et nuisances.

Il concerne la totalité de l'action publique de la ville

Le PLU n'est pas un plan d'action

Une fois élaboré, il reste encore à mettre en oeuvre les projets

Le PLU n'est jamais parfait

- il est un arbitrage entre des enjeux contradictoires
- il est élaboré à un moment T dans un contexte donné,
- il oscille entre laxisme et rigidité
- son élaboration est soit trop longue soit pas assez concertée (en moy.4,5 ans)
- le PLU fait toujours des mécontents

Réviser ou modifier un PLU c'est prioriser

RAPPELS GÉNÉRAUX SUR LE PLU

La traduction réglementaire (article L.151-8 et suivants)

Ce qu'on peut réglementer

- La destination des bâtiments
- L'emprise au sol maximale
- L'implantation par rapport à la voie et aux limites du terrain
- L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain
- Les hauteurs
- L'aspect esthétique/architecture et performance énergétique/clôtures
- Les espaces libres/espaces verts
- Le stationnement (voiture et vélos) sur la parcelle
- Les équipements et réseaux

Ce qu'on ne peut pas réglementer

- Le nombre de logement par terrain
- Le choix : pavillon ou immeuble collectif
- L'intérieur
- Le prix de vente
- Les matériaux
- Les marchands de sommeil, les chantiers, le rythme de construction

ELABORATION DU PLU

- Lancement de la révision du PLU en 2014
- Approbation en 2017
- Première modification en 2018
(procédure simplifiée portant notamment sur des modifications mineures sur le règlement et le zonage)

LE VOLET ENVIRONNEMENTAL DU PLU

Apports de la révision

- Une augmentation de la part d'espaces vert exigée dans les projets et surtout de pleine terre (pas de vrai pleine terre exigée avant 2017)



Redéfinition de la pleine terre

- Une obligation de recul des constructions dans les zones pavillonnaires pour créer un "frontage" vert



Changement par rapport au PLU précédent qui autorisait des espaces verts sur dalle

Part d'espaces verts et de pleine terre dans le PLU actuel

Zones	Part des espaces verts avant révision en 2017	Part des espaces verts après révision	Part de pleine terre
UA	10%	20%	8%
UB	15%	20%	10%
UC	15%	20%	8%
UDa	50m ² / logement	30% + 50m ² / logement	21%
UDb	50m ² / logement	30%	18%
UDc	50m ² / logement	30%	21%
UAE	10%	Inchangé	8%



Mise en place des coefficients de biotopes

% de pleine terre
minimum imposé, adapté à
la taille des parcelles



% d'espaces éco aménageables soumis à
un coefficient



Pleine terre = 1



Espace vert sur dalle 0,70 cm
épaisseur = 0,7



Toiture végétalisée = de 0,2
à 0,6 (en fonction de
l'épaisseur végétalisée)



Mur végétalisé et
evergreen = 0,2

Le principe : % d'espaces verts différencié selon les zones (adapté à la taille des parcelles et comptabilisé hors places de stationnement)

L'esprit des règles actuelles

Globalement, les règles du PLU ont été établies sur la base des principes suivants :

- Exigences + fortes d'espaces verts en zone pavillonnaire (UD) que dans les zones denses/mixtes (UA, UB, UC), les zones d'activités (UAE), ou encore les zones de projets (UP)
- une plus grande emprise au sol possible pour les activités dans les zones où il existe un enjeu de mixité fonctionnelle
- des cas particulier dans les secteurs de projets
- des règles spécifiques dans certaines configuration :
 - règles pour valoriser l'aqueduc ou la Bièvre
 - règles pour une transition végétale entre les secteurs d'activités de la RD920 et les quartiers pavillonnaires
- Règles davantage favorables à l'évolution de l'existant (extension, surélévation) plutôt qu'à la démolition/construction

Pour les zones pavillonnaires en particulier :

- une plus grande exigence en pleine terre pour les travaux sur existants
- un ratio de 50m² de pleine terre par logement fait pour préserver l'habitat individuel dans les cœurs pavillonnaires (UDa)
- une emprise au sol progressive pour les petits terrain

Caractéristiques propres à Arcueil

Topographie marquée par le fond de vallée et les 2 coteaux

Risques naturels (présence d'anciennes carrières souterraines et d'argiles)

Territoire très dense, caractérisé par un parcellaire très petit (terrains de moins de 100m² dans certains secteurs)

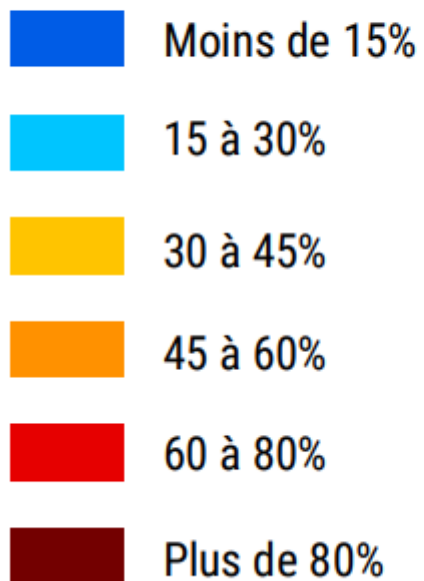
Un bâti ancien (jusqu'au début du XIXe siècle) et hétérogène : beaucoup de constructions qui ne respectent pas les règles actuelles du PLU

Des pavillons parfois bricolés par l'addition de petits volumes, fruit d'une implantation spontanée

Certains terrains très bâtis, d'autres pour lesquels les droits à construire n'ont pas été utilisés

Le niveau de végétalisation à Arcueil (source APUR)

Taux de végétation à la parcelle :



TAUX DE VÉGÉTATION À LA PARCELLE



Merci pour votre attention

→ La suite : les tables rondes

Annexes

Projets	ES autorisée (PLU)	Règle particulière pour activité (lorsque l'activité occupe +50% du rdc)	ES Projets	Occupation de l'activité en rdc
5-11 rue E. FOURNIERES	70%	80%	66%	20%
18-20 avenue Laplace	70%	80%	56%	29%
40-42 avenue Laplace	70%	80%	67%	18%
66-68 avenue Laplace (Ilot Laplace hors bât EF)	Pas de règle	Pas de règle	65%	34%
53 avenue Convention	60%	80%	50%	- de 10%

Nature des activités implantées ou proposées : commerces de proximité ou cabinet médical

Règle particulière pour une plus grande emprise au sol possible pour les activités dans les zones où il existe un enjeu de mixité fonctionnelle (UA, UC, UDb) : à ce jour aucun projet n'a usé de cette règle