



COMPRENDRE LES DOCUMENTS DU PLUi

Si le PLUi formule les **règles** encadrant l’instruction des **autorisations d’urbanisme**, il doit également détailler **la démarche et les principes** qui ont conduit à l’élaboration de ces mêmes règles. Pour ce faire, et conformément aux dispositions du code de l’urbanisme, il est composé de **plusieurs pièces** : rapport de présentation, projet d’aménagement et de développement durables, orientations d’aménagement et de programmation (OAP), règlement écrit et graphique et annexes. L’objet de ce guide est de proposer une vue d’ensemble du contenu et de l’articulation de ces différents documents.

Le rapport de présentation

Ce rapport est composé des éléments suivants :

- **Un état initial de l’environnement**
qui identifie les enjeux environnementaux sur tout le territoire,
- **Un diagnostic territorial**
qui présente une vision détaillée du territoire (géographie physique et humaine, démographie, économie, urbanisme...) et identifie les **principaux enjeux** auxquels le PLUi doit répondre,
- **Une justification des choix retenus pour l’élaboration du règlement et des OAP**
Cette justification propose également des **indicateurs de suivi** permettant de s’assurer de la bonne atteinte des objectifs du PLUi,
- **Une évaluation environnementale**
qui jauge les incidences du PLUi sur l’environnement, ainsi que son **résumé non technique**.

Je consulte le rapport de présentation :

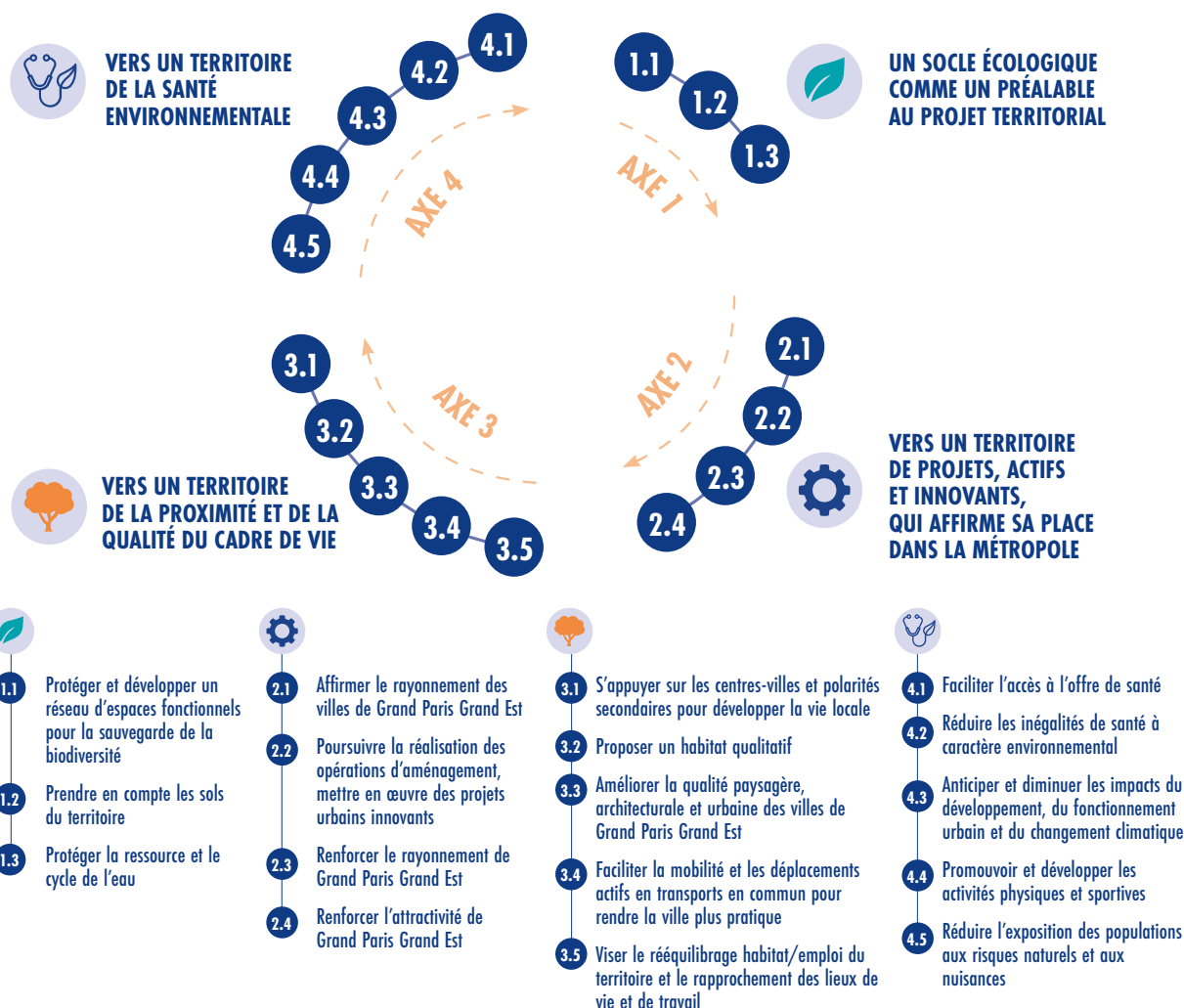
- Pour mieux appréhender **le fonctionnement du territoire** et les enjeux de son développement,
- Pour comprendre la **justification des règles** contenues dans le PLUi.

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

Véritable **pivot du PLUi**, le PADD répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial en définissant des orientations que les OAP (les orientations d'aménagement et de programmation) et le règlement doivent mettre en œuvre. Le PLUi de Grand Paris Grand Est comporte 17 orientations regroupées autour de 4 axes stratégiques :

Visualisation des orientations du PADD

4 axes cohérents pour construire le territoire de demain



Je consulte le PADD :

- Pour comprendre la **vision de l'avenir du territoire** sur laquelle repose le PLUi,
- Pour connaître les **orientations** que les OAP et le règlement doivent mettre en œuvre.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement ou de programmation mettent en œuvre le PADD, en complémentarité avec le règlement, par des prescriptions s'appliquant à tout le territoire (pour les OAP thématiques) ou à un secteur particulier (OAP sectorielles).

Les OAP thématiques

Le PLUi de Grand Paris Grand Est compte **3 OAP thématiques**.

L'OAP Socle écologique et santé environnementale



Cette OAP met en œuvre de façon détaillée les axes 1 et 4 du PADD. Chaque thématique abordée fait l'objet d'une présentation du contexte et des objectifs, de prescriptions opposables et de recommandations non opposables.

2 Désartificialiser et renaturer les sols

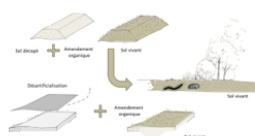
En réponse aux nombreux besoins sociaux et économiques, le territoire métropolitain s'est fortement artificialisé constituant l'une des causes de l'érosion de la biodiversité et de sa fragilisation face aux aléas du changement climatique (ruissellements accrus, effets d'îlots de chaleur urbains...). Désartificialiser et renaturer les sols apparaît comme un enjeu majeur pour la métropole en particulier dans les secteurs les plus denses où la part de surface libre et végétalisée est insuffisante pour assurer un équilibre de l'écosystème local. Ce levier d'action doit aussi permettre de maintenir et de renforcer les continuités écologiques pour la biodiversité des sols aussi bien naturels que plus ou moins anthropisés, soit la trame brune de Grand Paris Grand Est.

Chaque projet doit rechercher les moyens de supprimer une part des sols transformés (bétonnés, bitumés, construits...) ou maltraités par les dépôts de débris, de déchets... présents sur sa parcelle. La renaturation doit ainsi être recherchée pour redonner aux sols leur qualité biologique et physico-chimique et assurer la recréation de continuités de la trame brune.

PRESCRIPTIONS //

P5 Définir des actions de désartificialisation et de renaturation sur les emprises foncières publiques et privées identifiées sur la cartographie de l'OAP

PRINCIPES ILLUSTRATIFS //



La désartificialisation des sols consiste en un décroustage des revêtements (bitume, béton...) pour ensuite permettre une renaturation par l'apport d'amendement organique.

Tout sol décapé inerte doit aussi être valorisé pour retrouver un caractère vivant de sols ou substrat végétal.

Pour aller plus loin – Recommandations

- Reconstituer des sols vivants à partir de sols artificialisés ou déstructurés en faisant notamment appel à l'économie circulaire (recyclage de matériaux issus du bâtiment, ballasts, bétons concassés...)

} Contextes et objectifs (non opposable)

} Prescriptions (opposables)

} Principes illustratifs (non opposables)

} Recommandations (non opposables)

L'OAP comporte également des cartes permettant de repérer les secteurs du territoire devant faire l'objet de mesures spécifiques.

L'OAP Mobilités



L'OAP Mobilités vise à :

- Faire des projets de transports en commun lourds une priorité,
- Accompagner les projets d'infrastructures et de transport en commun par un volet « espaces publics » ambitieux,
- Aménager les pôles gares existants ou en projet et leurs abords,
- Promouvoir, développer et renforcer la desserte bus et les modes actifs,
- Adapter les circulations motorisées et les besoins de stationnement et limiter leur impact environnemental.

Elle est accompagnée d'un plan présentant l'ensemble des infrastructures de mobilité existant ou en projet sur le territoire de Grand Paris Grand Est.

L'OAP Habitat



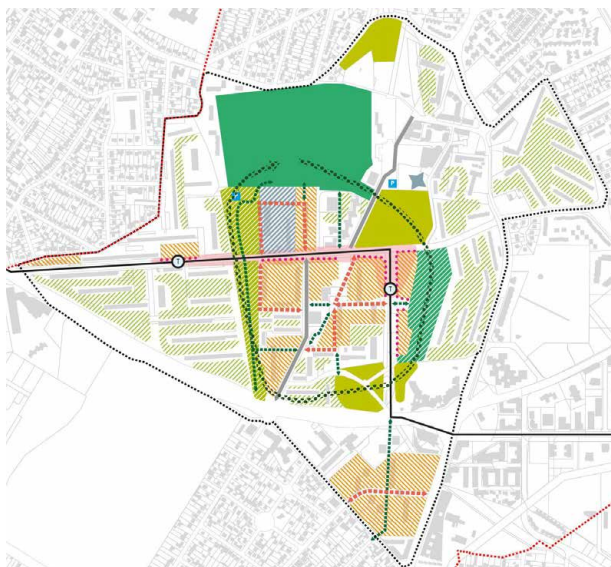
Cette OAP comporte :

- Un **volet quantitatif** reprenant les objectifs assignés au territoire en matière de construction de logements,
- Un **volet qualitatif** définissant des prescriptions en matière de qualité d'usage des logements et d'insertion de ces derniers dans les tissus urbains existants.

Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles permettent de formuler des **intentions de projet** spécifiques à certains secteurs sous forme de prescriptions écrites et graphiques.

Le PLUi compte 38 OAP sectorielles, dont 2 intercommunales.



Exemple de prescriptions graphiques

Je consulte les OAP :

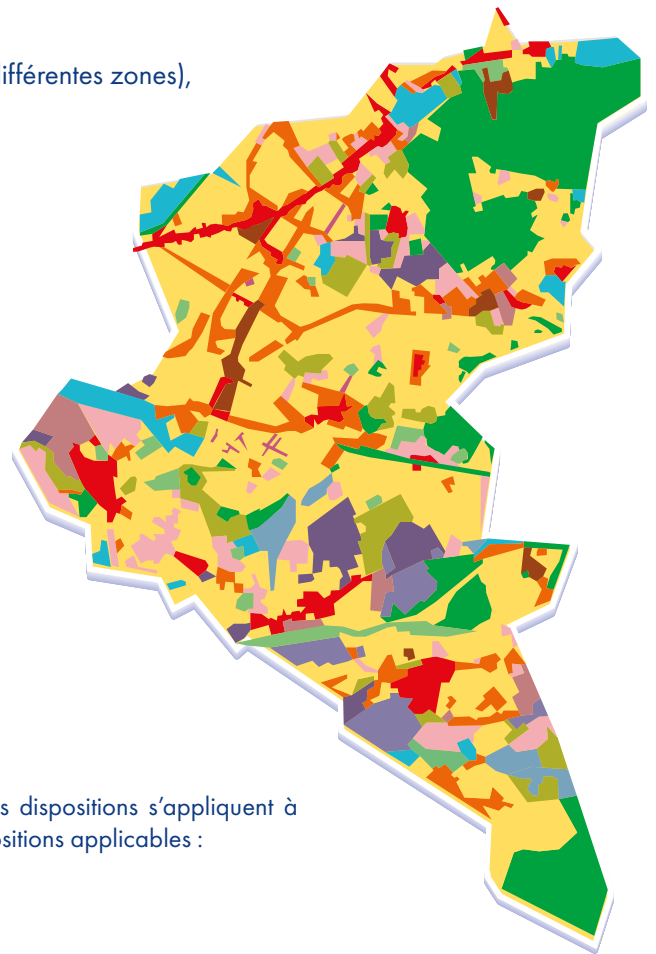
- Pour connaître les prescriptions et les intentions de projet pouvant concerner mon terrain.

Mon projet devra être **compatible** avec les OAP ; il ne devra pas faire obstacle à l'application de leurs dispositions.

Le règlement écrit et graphique

Le règlement découpe le territoire en différentes zones et fixe les règles communes à toutes ces zones ou spécifiques à chacune. Ces règles prennent une forme écrite (pièces 4.1) ou graphique (sous formes de plans, pièces 4.2). Le PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est définit 11 grandes zones :

- Zone N** : zone naturelle (elle-même divisée en différentes zones),
- Zone A** : zone agricole,
- Zone UV** : zone urbaine verte (cimetières et installations sportives),
- Zone UA** : zone de centralités urbaines hors centres anciens,
- Zone UAp** : zone de centres anciens,
- Zone UB** : zone de tissus intermédiaires,
- Zone UC** : zone pavillonnaire,
- Zone UG** : zone de grands collectifs,
- Zone UF** : zone d'activités (elle-même divisée en secteurs),
- Zone UE** : zone de grands équipements,
- Zone UP** : zone de projets.



Le règlement écrit

Le règlement écrit comporte une première partie (A) dont les dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire. Il se décline ensuite en dispositions applicables :

- Aux zones naturelles et agricoles (partie B),
- Aux zones urbaines hors zones de projet (partie C).



Le règlement graphique

L'EPT a choisi de représenter le plus grand nombre possible de règles sous une forme cartographique. Ce choix permet de limiter la taille et la complexité du règlement écrit, tout en rendant possible la consultation de la majorité des règles via un outil cartographique en ligne qui sera mis à disposition après l'approbation du PLUi.

Le règlement graphique se décompose en plusieurs séries de plans, portant sur des thématiques particulières (plan de zonage général, plan des prescriptions environnementales, plan des hauteurs maximales, plan des emprises au sol maximales, etc..) et qui correspondent à des règles figurant au règlement écrit.

Pour chacune des thématiques abordées, différentes échelles de cartes sont disponibles : soit à l'échelle du territoire de Grand Paris Grand Est, soit à l'échelle de chaque commune.

Je consulte le règlement :

- Pour connaître le zonage de mon terrain et les règles de constructions qui s'y appliquent.

Mon projet devra être **conforme** au règlement ; il devra **respecter strictement** toutes les dispositions applicables à mon terrain.

Pour aller plus loin, je consulte le guide de lecture du règlement.

Les annexes

Ces annexes rassemblent d'autres documents complémentaires ayant une incidence sur l'usage des sols : servitudes d'utilité publique (SUP), nuisances sonores, périmètres de ZAC, de DUP, plans de prévention des risques...

Je consulte les annexes :

- Pour connaître les éventuelles servitudes (d'utilité publique ou autre) applicable à mon terrain et obtenir des informations supplémentaires.

Récapitulatif : l'articulation des documents du PLUi



Rapport entre les documents

+ SOUPLE

COHÉRENCE

COMPATIBILITÉ
ne pas contrarier
une norme supérieure

CONFORMITÉ
aucune marge
d'appréciation

+ STRICT