

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

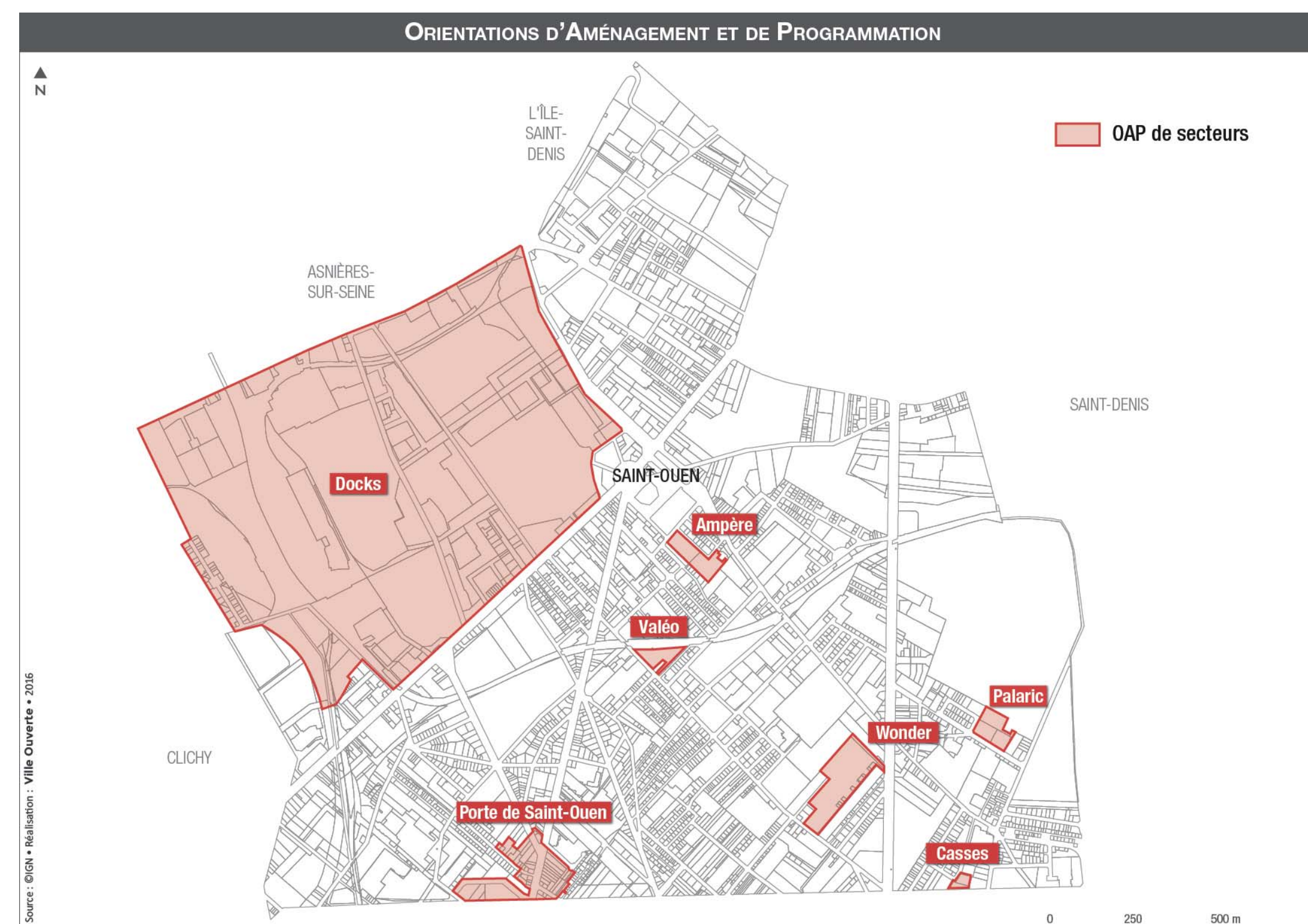
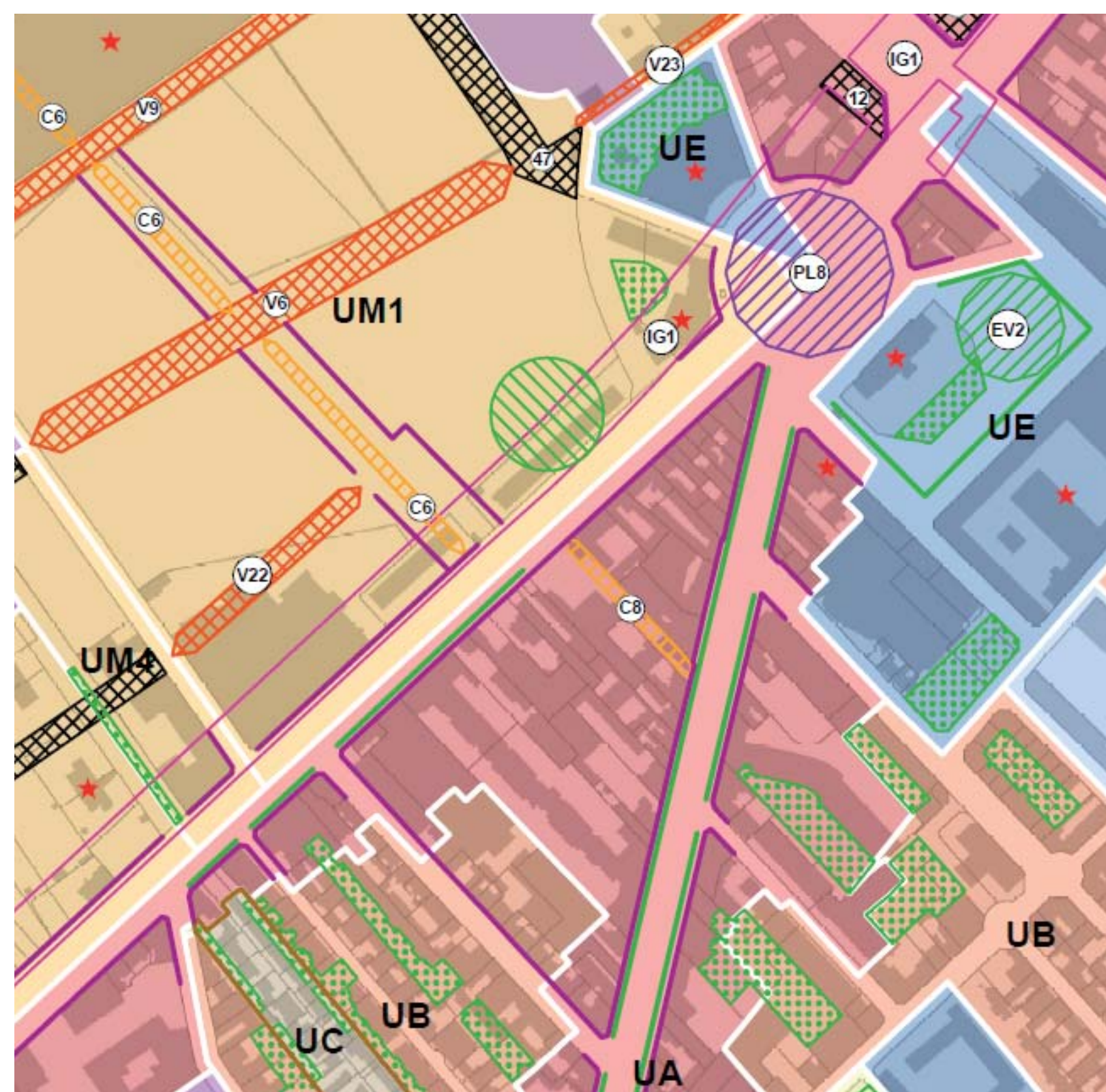


Un ensemble d'outils destiné à mettre en œuvre le P.A.D.D.

Le PADD dessine le devenir du territoire pour les 15 prochaines années. Il se traduit ensuite en un **corpus réglementaire** qui encadre sa mise en œuvre. Ce corpus se compose de différents documents :

- Le **zonage** découpe le territoire en différentes zones, en fonction de leurs caractéristiques actuelles (ambiance de quartiers, type de constructions), et des objectifs d'évolution visés (densification, préservation des espaces verts, etc.) ;

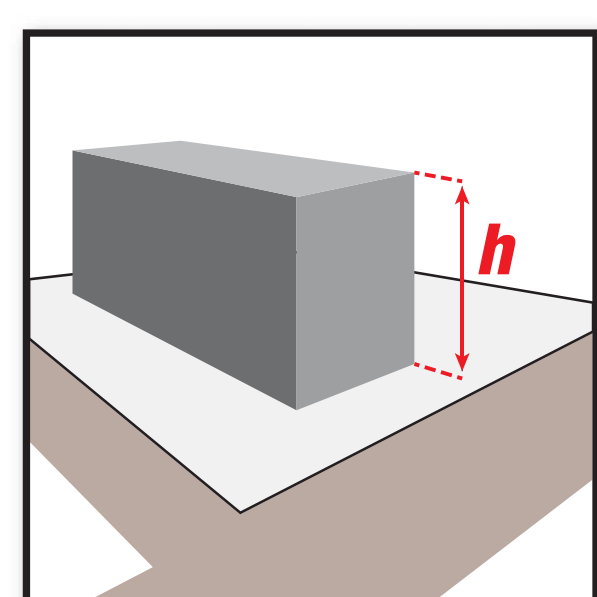
- Chaque zone bénéficie de règles urbaines, architecturales et paysagères adaptées, formalisées dans le **règlement** ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont des zooms particuliers sur des thématiques-clés (la trame verte et bleue) et sur des secteurs d'aménagement porteurs d'enjeux forts (ex. : le quartier des Docks).



Un double enjeu à appréhender

Maîtriser et encadrer la densité

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), supprimé par la loi ALUR, était le principal outil de maîtrise des densités. Aujourd'hui, ces dernières sont encadrées par les règles **de hauteur, d'emprise au sol, et de traitement des espaces verts**. Le schéma ci-dessous illustre le principe de ces règles.



La hauteur des bâtiments

Exprimée en mètres

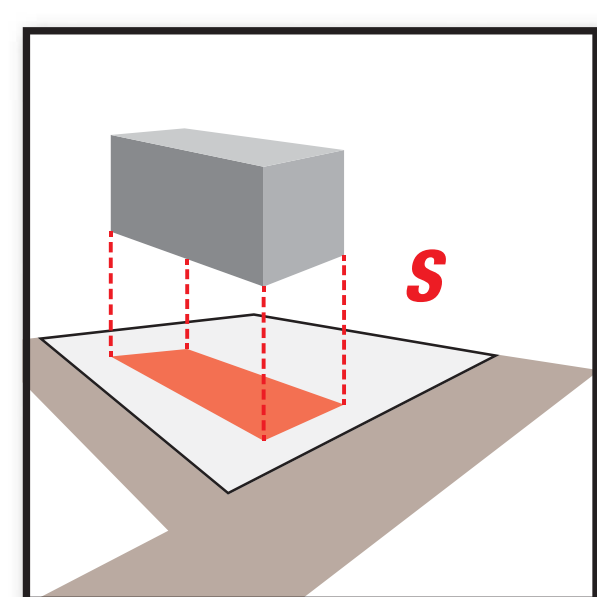
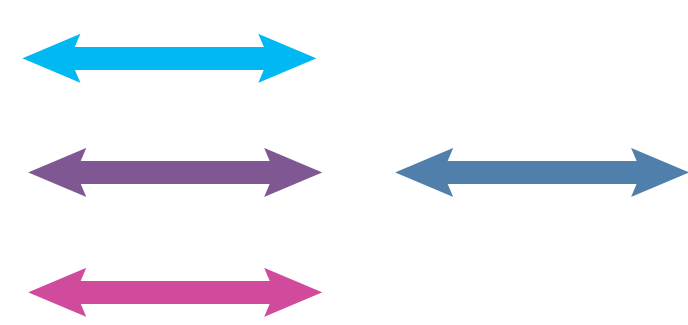
Exemples :

Hauteur de façade

Hauteur maximale

Exprimée par rapport

à la largeur de la voie.

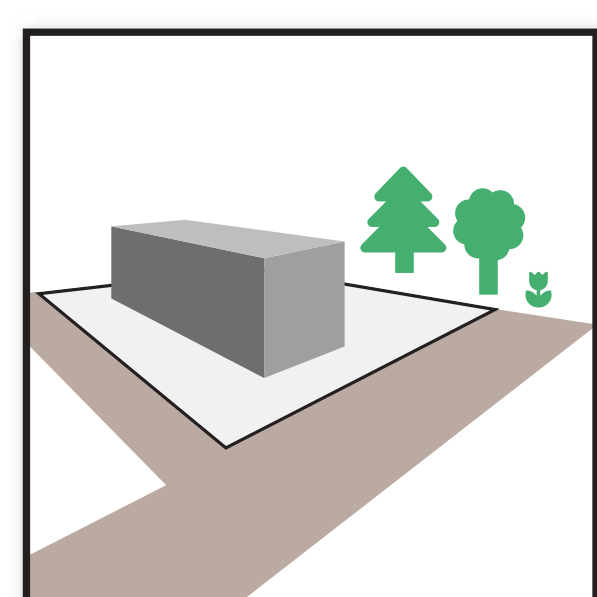
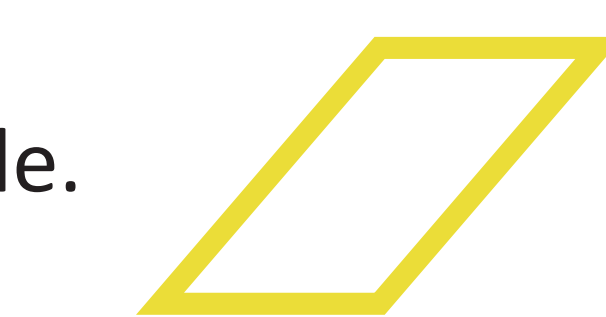


L'emprise au sol

empreinte du bâtiment sur la parcelle.

Exemple :

L'emprise au sol de la construction ne doit pas dépasser 50% de la taille totale de la parcelle.



Les espaces verts et espaces verts de pleine terre

Exemple :

30% de la surface totale de la parcelle doit être végétalisée, dont 75% en pleine terre.



Renforcer la place de la nature en ville

Le PLU de Saint-Ouen s'attache à prendre en compte les nouvelles formes de nature en ville. Il propose ainsi un **Coefficient de Biotope de Surface**, dispositif qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. En fonction des zones, le règlement impose donc le **maintien ou le développement de surfaces d'espaces végétalisés**, pondérés en fonction de leur nature.

Concrètement, le coefficient de biotope :

- est adapté à chaque type de zones (intégrées au PLU). Il est déterminé par la taille des parcelles, la typologie des bâtiments ;
- impose une norme d'écologie afin de maintenir un espace vital d'accueil en ville pour la faune et la flore locale ;
- permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de maîtriser la gestion des eaux pluviales sur le territoire communal ;
- prend en compte l'ensemble des éléments ayant un potentiel écologique et paysager, comme les cours, les façades, les toits, les murs, les murs mitoyens, les jardins privés...

Exemples de surfaces éco/aménageables

LES SURFACES PLANTÉES TRADITIONNELLES



LES MURS VÉGÉTAUX



LES TOITURES VÉGÉTALES

