

*Formation FNE, du 28 septembre 2019, dispensée par Mr Jean Pierre Moulin*

1-Rappel historique : du PUD au PLUi

2- pourquoi un PLUi ?

3- le PLUi : la nouvelle nomenclature du règlement

### 1- **Rappel historique**

Nous suivons l'évolution des textes régissant l'urbanisme, notamment pour la région parisienne.

- 1959 : le PUD (Plan Directeur d'Urbanisme) de Paris approuvé en 1967.

- 1967 la loi LOF (Loi d'Orientation Foncière) crée le POS et le SDAU (Plan d'Occupation des Sols et Schéma Directeur d'Aménagement Urbain) ; dans ce POS on invente les COS différenciés : COSA, COSB, COSH pour les Surfaces Hors d'Oeuvre nettes et le calcul  $SHOA/COSA + SHOB/COSB + SHOH / COSH \leq S$  (S comme surface !)

entraîne des constructions d'habitations dans la partie Est de Paris où le COSH élevé incite à faire de la SHOH (H comme Habitation) ... surdensification, enrichissement douteux car on vend du terrain qui n'existe pas.

- 13/12/2000 la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) crée le SCOT et le PLU avec ses quatre parties. Les objectifs du SCOT sont vision d'ensemble du territoire, harmonisation, respect de l'environnement (Schéma de Cohérence Territoriale, qu'est-ce donc qu'un Territoire ?). Nous avons vu l'élaboration d'un PLU à Joinville (a) présentation (b) PADD (c) règlement par secteur à la parcelle (d) documents graphiques ... tout est dans les secteurs et leurs règlements, ai-je compris.

Le conférencier nous montre des cartes où apparaît un grand déséquilibre dans la région parisienne sur une Zone riche et une Zone pauvre : revenu, espérance de vie, instruction ... on pourrait dire « sud-ouest jusqu'à Vincennes- saint Maur » / « Seine Saint Denis, arrondissements de l'est parisien et Villeneuve Saint Georges) manifestement la cohérence dans le SCOT a été dévoyée.

- 2014 la loi ALUR redéfinit le PLU : plus de COS, plus de surface minimale des terrains pour construire, invention du PLUi, élargissement du droit de préemption, notion de COS global, transformation des POS en PLU ( j'imagine que les POS ayant survécu à la loi SRU ont été dégomés), arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans ( je n'imagine rien).

Voilà le PLUi et un DO introduit ce PLUi

ALUR signifie Accès au Logement et Urbanisme rénové.

DO= Document d'Orientation !

### 2- **pourquoi un PLUi ?**

les objectifs du PLUi : renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, maîtrise de

l'emprise foncière et lutte contre l'étalement urbain, préservation du patrimoine environnemental.

- rebondissement ! **la loi ELAN d'octobre 2018** remettrait en cause l'utilité des SCOT et instaurerait les SRADDET(\*) en raison de la diffusion incontournable des PLUi et en raison de leur efficacité probable.

Dans ce PLUi, en île de France, interviennent le SDRIF, la trame verte et bleue, les OAP. OAP inventé en 2010 dans la loi Grenelle II, Orientation d'Aménagement et de Programmation. *Joinville contient trois OAP : l'île Fanac, les délaissés de l'autoroute, le secteur « cité du cinéma ».*

### 3- le PLUi : la nouvelle nomenclature du règlement

Par exemple dans l'article 2 : pourcentage de logements sociaux, utilisation des locaux en rez-de-chaussée (reconquête des cœurs de ville).

Le professeur nous expose, avec un exemple, en dessinant et calculant, dans un élan de géométrie élémentaire, quelques aspects du règlement du PLUi : contraintes d'implantation, hauteur et volume des immeubles, végétalisation.

$S_v$  surface de végétalisation =  $S_1 + S_2 \times 0,2 + S_3 \times 0,1$

$S_1$  = pleine terre c'est-à-dire au moins 2m50 de profondeur,  $S_2$  = surface en terrasse,

$S_3$  = surface de façade

**Conclusion** : qu'est donc qu'un PLUi ? Je suis allée sur internet, wikipedia, on m'a conseillé le site de Réseau Action Climat. Je me suis rendue compte que je devais approfondir la notion d'EPCi, Etablissement Public de Coopération intercommunale, je crois que le territoire Paris Est Marne et Bois est un EPCi.

**Question subsidiaire**: rien ne protège les arbres sauf **l'espace boisé classé** (EBC si vous voulez). *Trois espaces boisés classés à Joinville : l'île Fanac, le parc du Parangon, le canal de l'usine des eaux.* Il existe un SRCE(\*\*), une CDPENAF, un ministère de la culture, un ministère de l'agriculture ....

**NB**: j'ai omis le Schéma Régional Air Energie et les PCAET

(\*) Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

(\*\*) Schéma Régional de Cohérence Écologique